

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



MIRAMAR GROUP

美麗華酒店企業有限公司

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

2024年全年業績公告

年度業績

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度之綜合業績，連同2023年同期的比較數字。

摘要

- 本集團收入上升12%至港幣28億5,840萬元(2023年：港幣25億5,260萬元)
- 股東應佔溢利約為港幣7億4,660萬元(2023年：港幣9億7,710萬元)，按年下降23.6%
- 股東應佔基礎溢利*較去年上升1.2%至港幣8億3,050萬元(2023年：港幣8億2,050萬元)
- 每股盈利及每股基礎盈利*分別為港幣1.08元(2023年：港幣1.41元)及港幣1.20元(2023年：港幣1.19元)
- 建議末期股息為每股港幣30仙(2023年：港幣30仙)，全年股息為每股港幣53仙(2023年：港幣53仙)，以現金方式支付

* 股東應佔基礎溢利及每股基礎盈利不包括投資物業重新估值變動(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)影響及其他非經常性項目

主席兼行政總裁報告

親愛的股東

本人謹代表美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局，向各股東報告本公司及其附屬公司(「集團」)截至2024年12月31日止之年度(「年內」)的財務及營運表現。

綜合業績

2024年集團收入為港幣28億5,840萬元，較去年上升12.0%(2023年為港幣25億5,260萬元)。集團四個業務板塊表現穩健，旅遊板塊收入更比去年大增31.6%，表現亮麗。股東應佔基礎溢利(在不計算投資物業公允值下)與去年相比上升1.2%至港幣8億3,050萬元(2023年為港幣8億2,050萬元)。每股基礎盈利為港幣1.20元(2023年為港幣1.19元)。由於2024年集團投資物業公允值為淨減值港幣7,670萬元，而2023年因集團當時擁有香檳大廈之權益按強拍售價令體現其一次性投資物業增值港幣1億5,950萬元，故2024年投資物業公允值比2023年大幅下跌2億3,620萬元，致使股東應佔溢利(在計算投資物業公允值下)調整至港幣7億4,660萬元(2023年：港幣9億7,710萬元(已計及香檳大廈之權益按強拍售價的投資物業公允值))。

末期股息

董事局建議派發末期股息每股港幣30仙，給予在2025年6月17日(星期二)營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東，建議之末期股息預期於2025年7月10日(星期四)派發予各股東。連同於2024年10月14日已派發之中期股息每股港幣23仙，全年共派股息每股港幣53仙。

概覽

2024年香港營商環境仍然面對不少挑戰，美麗華集團憑藉優秀管理團隊以多元的業務組合及靈活的應對策略，在充滿變化的全球經濟環境中展現了卓越的韌性，保持穩健增長。

全球經濟環境的波動為酒店業營商環境帶來諸多挑戰：美元持續走強，導致港元匯率高企，影響旅客來港的意慾及在港消費力。同時，2024年中國新增15個單方面免簽及互免簽證國家至63個，致使中國國際航班量在2024年同比大幅上升93.4%至58萬班次，令更多內

地旅客選擇經由北京、上海、廣州三大中國國際航空樞紐前往其他國家旅遊，對香港的過夜旅客數量及酒店業務造成影響；而近年港人北上消費的趨勢，亦進一步對本地零售及餐飲的營商環境帶來壓力。

面對種種挑戰，我們採取了一系列應對策略措施，包括靈活調整定價政策以保持市場競爭力；積極推出創意產品和服務，並加強與商戶及合作夥伴的聯合推廣以擴大客源基礎；同時，我們亦充分利用電子商務平台和客戶數據庫，通過精準營銷推動業務增長，在挑戰環境中保持穩健發展。本年度，我們的旅遊業務表現尤為突出，收入同比增長31.6%；寫字樓及商場的全年平均出租率亦達95%以上；而酒店業務亦表現強勁，The Mira Hong Kong及問月酒店的年均入住率分別穩定超過92%及95%，充分反映了我們在營銷策略及推廣方面的努力成果。

另外，為進一步拓展客源並確保業務穩定性，集團把握香港發展為伊斯蘭離岸金融中心的機遇，積極發展穆斯林友善酒店及餐廳，以擴大市場及客戶基礎。旗下中菜食府「唐述」更成為香港首間高級中菜食府獲香港回教信託基金總會(BOT)頒發「清真友善餐廳」認證；The Mira Hong Kong及問月酒店於年內亦分別獲得國際知名穆斯林旅遊權威「新月評等CrescentRating」5級的穆斯林友善酒店認證，進一步強化集團的市場競爭力。

業務展望

展望未來，我們對前景充滿信心。集團早前公佈的收購香檳大廈及重建成新酒店及零售綜合體計劃，不僅是公司未來策略發展的重要一環，更充分體現了我們對市場復甦及增長潛力的信心。此計劃包括興建一座樓高23層的高端酒店及零售綜合項目（簡稱「新酒店及零售綜合體」），內設99間酒店客房、店鋪、餐廳、宴會廳，以及約21個私家車車位及2個電單車車位。其中，新酒店標準客房的平均面積約為350平方呎，較The Mira Hong Kong的約270平方呎高出約30%；新酒店標準客房的樓層高度亦較The Mira Hong Kong的高出約25%，而位處新酒店較高樓層的客房將可擁有鄰近九龍公園的景觀或享有海景。另外，新酒店2樓將設有樓高約9米的接待大堂，而其地面樓層將設有一個有蓋上落客區，車輛可通過落客區進入兩層地庫停車場。

另外，新酒店及零售綜合體毗鄰The Mira Hong Kong和美麗華廣場二期，集團計劃將The Mira Hong Kong現有的約60,000平方呎餐飲及宴會房間等設施遷移至新酒店及零售綜合體，從而使美麗華廣場二期的總零售面積增加50%以上；同時，美麗華廣場一期及二期的零售總面積將增至約530,000平方呎，這將進一步達至零售聚眾效應，吸引更多人流並延長顧客的逗留時間，為消費者提供更具吸引力的購物環境，從而提升租戶價值，促進集團酒店業務與收租業務的協同效益。重新規劃亦為The Mira Hong Kong提供翻新客房及設施的條件，進一步鞏固其五星級酒店地位。

若上述項目在將於2025年3月31日（星期一）舉行的股東特別大會上獲通過，新酒店及零售綜合體落成後將有助集團吸引更多高端客戶，提升酒店的平均房價，並為集團商場及寫字樓業務帶來協同效益及創造更高的回報，推動未來的長遠發展。

展望宏觀環境，隨著國家政策及香港基建項目逐步落成推進，預期香港的旅遊及商業活動將迎來新機遇。例如，內地自由行城市擴大至59個及深圳「一簽多行」政策的實施，可為本港帶來龐大旅客消費力；「一帶一路」倡議亦為香港開拓伊斯蘭金融市場提供契機，吸引中東高端商務旅客，為本地經濟注入新動力。在交通基建方面，香港國際機場第三條跑道的啟用將大幅提升航空運力；而深圳機場至深圳灣口岸連接路的通車，則進一步便利內地旅客經深圳機場來港，旅客只需約80分鐘即可從深圳機場抵達位於尖沙咀的The Mira Hong Kong。其他如灣仔北會展擴建、啟德體育園的落成，以及「粵車南下」計劃的推進，均將吸引更多高端商務及休閒旅客，為香港經濟注入活力。

為把握這些政策及基建帶來的增長機遇，我們將繼續推出多元化產品以迎合旅客需求，並推行多項資產提升計劃，進一步提升接待能力及顧客體驗。營運方面，我們亦會繼續實施成本控制措施，如計劃在深圳成立辦事處，並將部分後勤支援工序轉移到深圳，以減輕成本；亦會運用科技及優化營運流程，確保資源運用得當，提升整體營運效益。

未來，我們將繼續以靈活應變的策略及高效的營運模式，迎接市場復甦與增長帶來的機遇，為股東及客戶創造更大的價值。

悼念

本人沉痛宣佈家父、美麗華集團前主席及母公司恒基兆業地產集團創辦人李兆基博士大紫荊勳賢，於本月安詳辭世，享壽九十七歲。作為集團前主席及母公司恒基兆業地產集團創辦人，家父李博士服務公司董事局二十六年，為集團奠定堅實根基，貢獻良多。在其領導下，集團穩健發展，於市場地位穩步提升。他「以人為本」之核心理念，將員工視為發展之本，一直重視員工的培訓與發展，亦關心社會，積極倡導公益與可持續發展文化，為行業樹立典範。

李博士一生以仁厚立身，樂善好施，積極推動醫療、教育、文化保育等公益事業，惠澤社群無數。他行事公正，待人寬厚，既以克己慎行之德為管理立範，亦以慈憫包容之心凝聚企業向心力，深受同仁敬仰與社會各界尊崇。

典範永存，精神不朽。李博士之辭世，於本集團是至深之失，於社會亦為莫大遺憾，我們將永遠懷念他。我偕全體同仁，定當秉承先父遺志，恪守其重視員工、關心社會、以人為本、愛護環境之理念，持續深化公司治理，推動永續發展，以穩健經營與卓越成果回饋社會，令李博士畢生堅守之精神，於時代長河中永續傳承。

致謝

本人謹此感謝董事局給予集團的支持，並代表所有股東及董事局全人，向每位員工和管理團隊為集團所作出的貢獻，致以摯誠謝意。

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2025年3月18日

管理層討論及分析

酒店及服務式公寓業務

年內，酒店及服務式公寓業務總收入為港幣5億9,740萬元，較去年同期港幣5億8,190萬元上升2.7%；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為利潤港幣1億3,990萬元，較去年同期EBITDA港幣1億5,350萬元下降8.8%。

回顧期內，美元匯率保持強勢，持續影響本港旅遊業。為應對此挑戰，集團旗下酒店採取了多項積極措施以擴大客戶基礎並提升競爭力。除了實施更靈活的定價策略外，我們亦積極於大灣區及世界各地進行宣傳，大力拓展銷售網絡；又與國內旅行社合作推出多元化旅遊套票，並參與香港旅遊發展局舉辦的海外旅遊業界訪港考察團。此外，酒店推出多項優惠及推廣活動，以加強淡季銷售表現，例如推出機票加酒店、高鐵加酒店的套票組合，成功吸引更多旅客。在宴會業務方面，我們秉持創新求變的精神，年內舉辦了多場主題及節慶活動。例如，我們與多國領事館合作，以門券及餐券收入取代傳統宴會場租模式，成功舉辦各類主題活動，吸引大量客人參與，令宴會業務表現出色。同時，餐飲業務亦積極推出各種主題聯乘活動，並配合運用網上銷售策略，成功取得一定客源。

在拓展市場方面，酒店亦取得顯著成果。例如，集團旗下的The Mira Hong Kong及問月酒店於年內積極開拓中東和東盟市場，推出多項穆斯林友善設施及服務，並分別獲得國際認可穆斯林旅遊權威「新月評等CrescentRating」5級的穆斯林友善酒店認證，成功吸引更多國際旅客。

由於以上業務及營運策略制定得宜，The Mira Hong Kong及問月酒店於2024年入住率分別進一步增加至92.1%及95.4%，2023年入住率分別為89.8%及95.0%；平均房價亦分別達港幣1,416元及港幣1,636元。The Mira Hong Kong的房租業務收入同比上升1.7%，問月酒店的房租業務收入則下跌3.5%；集團酒店餐飲業務收入亦較去年同期上升3.8%。

收租業務

集團年內收租業務收入平穩，達港幣7億9,130萬元，EBITDA為利潤港幣6億6,390萬元。去年收入及EBITDA分別為港幣7億9,520萬元及港幣6億7,010萬元，相比之下較去年分別輕微下跌0.5%及0.9%。全年平均寫字樓及商場的出租率達95%以上。

年內，集團不斷強化半零售組合，秉持多元化商戶組合及獨特購物體驗的核心策略，積極擴大客源並提升人流。在商戶組合方面，我們進一步優化租戶結構，並重新調整商場佈局以提升人流及延長停留時間；又策略性引入生活品牌及國際潮流品牌，全面提升商場競爭力。其中，具標誌性的「Swatch」時尚手錶專門店於年內進駐，不僅強化了商場的潮流形象，還為商場帶來煥然一新的面貌。同時，國際生活品牌無印良品MUJI於回顧期內擴展店舖規模，新增MUJI Café飲食元素，為顧客提供購物與餐飲結合的全新體驗，進一步提升商場吸引力。此外，Mira Place更與無印良品首次攜手打造全球首個大型商場聖誕佈置—「Mira Giftmas with MUJI」夢幻聖誕小鎮，為顧客帶來結合食、買、玩的全方位節慶體驗。

在美容領域，我們洞察市場潛力與趨勢，於年內加大推廣力度，推出了名為「Beautiful Mi」的主題活動，結合美容體驗、時尚潮流及健康生活，為顧客帶來全方位的「美麗」享受，進一步鞏固美麗華廣場在美容領域的市場定位。

商場亦積極推出主題鮮明的佈置與推廣活動，涵蓋節慶、餐飲、文化等領域，不但成功營造新穎的購物氛圍，更大收公關宣傳效益，吸引大量人流。同時，美麗華廣場二期亦於年內完成優化工程，加強其辨識度與活力，為顧客打造更精彩的購物體驗。同時，我們積極推動綠色購物，成為首個商場與中電源動(CLPe)合作，於尖沙咀區內推出電子充電停車區「Mi Green Park」，增設多個電車充電設施，為顧客提供更環保的泊車購物體驗。

投資物業公允值之變動

集團的投資物業按公允值列賬，並每半年度重新評估。投資物業的公允值乃根據集團委任之外聘專業測量師行(戴德梁行有限公司)取得的意見而釐定。集團總投資物業之公允值於年內淨減值港幣7,670萬元(而2023年因集團當時擁有香檳大廈之權益按強拍售賣令體現其

一次性投資物業增值港幣1億5,950萬元)，整體投資物業賬面值於2024年12月31日為港幣150億元。集團的投資物業乃作長線投資以取得經常性收入，重估增值屬非現金性質，對集團的現金流並不構成實質影響。

餐飲業務

集團年內餐飲收入錄得港幣2億9,040萬元，而EBITDA為利潤港幣1,130萬元；去年同期的收入及EBITDA分別為港幣2億7,940萬元及EBITDA利潤港幣2,990萬元；較去年分別上升3.9%及下跌62.4%。

2024年，香港餐飲業繼續承受壓力。受港人北上消費熱潮、食材價格上漲，以及人工成本增加等挑戰影響，餐飲業的經營環境愈加嚴峻。根據政府統計處的數據，2024年全年香港食肆總收益的臨時估算為港幣1,094億元，較2023年全年按價值計輕微下跌0.1%，按數量計下跌2.4%，其中中式餐館的總收益按價值計和數量計分別下跌4.3%及6.7%。在此大環境下，集團餐飲業務砥礪前行，積極尋找新機遇，並通過優化營運及嚴控成本來應對市場變化，其中包括大力發展網上銷售業務，以及在多間餐廳推出會員消費卡計劃，以專屬優惠提升顧客忠誠度和回頭率。

為應對人手不足及人力成本高漲等問題，集團旗下部分餐廳已引入自助點餐系統，透過科技提升營運效率及減少對人力資源的依賴。此外，集團亦積極探索不同的市場定位和品牌概念，以吸引更多元化的消費群體。在2024年底，我們推出全新的精緻私房餐廳「大宅」，以嶄新的餐飲理念和獨特的品牌形象吸引顧客，開拓更多不同客源。

節日食品方面，2023年節日食品銷售表現強勁，今年更延續了增長勢頭，表現繼續亮眼，食品工場收入同比增長10.6%。其中，農曆新年年糕銷售再創新高，成為集團節日食品增長的重要動力。

旅遊業務

集團的旅遊業務於期內錄得強勁增長，收入達港幣11億7,940萬元，EBITDA則為利潤港幣1億200萬元；去年同期收入及EBITDA則分別為港幣8億9,610萬元及利潤港幣4,670萬元，分別上升31.6%及118.4%。其中，EBITDA更創下歷史新高，充分反映出集團成功把握市場復

甦的良機，精準推出針對不同外遊國家的旅行團及郵輪旅遊產品，並透過有效的營銷策略及營運管理，全面滿足市民復常後對外遊產品的熾熱需求。

集團於回顧期內亦積極利用科技提升旅遊業務的營運效率，透過引入先進的數碼營運系統，大幅減少對人力資源的依賴，並實現更高的自動化水準。這些系統有效提升客戶體驗，包括加快預訂流程、提高準確度及提供個性化推薦，進一步增強顧客的滿意度與忠誠度。

在推廣方面，集團於年內加強數碼行銷及網上廣告的投入，通過精準的數據分析，針對不同市場及客群進行定位推廣，顯著提升品牌曝光度及市場覆蓋率。

隨著本港航空運力的穩步提升、香港國際機場第三跑道系統的啟用及香港機場管理局推出的增加航線及航班獎勵計劃，預計香港的航空運力將持續提升，為集團的旅遊業務創造更有利的市場環境。另外，外遊需求的持續增長，加上集團強大的市場網絡、深厚的市場洞察力及科技應用，集團的旅遊業務有望在未來持續穩健增長，進一步鞏固其在市場中的領先地位。

庫務管理及財務狀況

集團按照既定政策對於日常業務過程中產生之匯率、利率、資金流動性及融資風險進行管理，並密切監察集團之財務狀況及需要，確保償付能力及承擔。在外匯風險方面，由於集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債以港幣計值；主要匯率風險來自位於中國內地及英國之資產及業務及人民幣、英鎊、澳元及美元銀行存款。在利率及資金流動性風險方面，由於集團資金以港幣為主及並無借貸，因此，集團之主要利率風險為港幣存款利率風險；並無融資借貸相關之利率風險。

在2024年12月31日，集團綜合現金為港幣60億元（2023年12月31日：港幣56億元），並無貸款（2023年12月31日：無）。在融資風險方面，於2024年12月31日，集團獲授予之信貸額總數為港幣9億元（2023年12月31日：港幣9億元），並無動用信貸額（2023年12月31日：無）。故集團的負債與資本比率（以綜合借款總額除以綜合股東權益總額計算）為零（2023年12月31日：無）。年內，集團繼續物色投資機會，增加財務資產投資，並以長線持有為主，於2024年12月31日，長線股本證券投資及流動財務資產分別為港幣2億6,340萬元（2023年12月

31日：港幣3億3,220萬元)及港幣4億6,040萬元(2023年12月31日：港幣8,950萬元)。2024年集團成功把握9月美國減息及內地股市上升的趨勢，加大股權投資，本年度在證券投資獲利(投資收益及股息收入)達港幣6,000多萬元。集團財務政策穩健，備有充足資金及信貸額，足以應付可見未來之不確定經濟環境，把握證券及債券投資機會，並適時進行符合投資效益要求的業務發展計劃。

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收入	3	2,858,424	2,552,594
食材及飲料成本		(166,914)	(150,743)
員工薪酬	4(a)	(556,773)	(512,427)
公用開支、維修保養及租金		(134,583)	(132,190)
旅行團及機票成本		<u>(1,002,467)</u>	<u>(790,753)</u>
毛利		997,687	966,481
其他收入及其他非營業淨收益		361,432	300,134
營運及其他費用		(280,493)	(228,698)
折舊		<u>(76,843)</u>	<u>(67,212)</u>
融資成本	4(b)	1,001,783	970,705
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>(2,662)</u>	<u>(2,268)</u>
		67	176
投資物業的公允價值淨(減少)/增加	8(a)	999,188	968,613
		<u>(76,666)</u>	<u>159,532</u>
除稅前溢利	4	922,522	1,128,145
稅項	5		
本期		(111,563)	(86,209)
遞延		<u>(8,681)</u>	<u>(24,629)</u>
本年度溢利結轉		<u><u>802,278</u></u>	<u><u>1,017,307</u></u>

綜合損益表(續)

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
承前本年度溢利		<u>802,278</u>	<u>1,017,307</u>
應佔：			
本公司股東		746,557	977,136
非控股權益		<u>55,721</u>	<u>40,171</u>
		<u>802,278</u>	<u>1,017,307</u>
本年度股息：	6(a)		
中期股息		158,921	158,921
末期股息		<u>207,288</u>	<u>207,288</u>
		<u>366,209</u>	<u>366,209</u>
每股盈利			
基本	7(a)	<u>港幣1.08元</u>	<u>港幣1.41元</u>
攤薄	7(a)	<u>港幣1.08元</u>	<u>港幣1.41元</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本年度溢利	<u>802,278</u>	<u>1,017,307</u>
本年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)：		
不會重新分類為損益之項目：		
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的 股本證券：		
一公允價值變動	33,780	(85,348)
其後可能重新分類為損益之項目：		
折算香港以外附屬公司財務報表的匯兌差額	(21,950)	(26,919)
附屬公司清盤釋放之匯兌儲備	<u>—</u>	<u>7,570</u>
	<u>11,830</u>	<u>(104,697)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>814,108</u></u>	<u><u>912,610</u></u>
應佔：		
本公司股東	764,215	878,433
非控股權益	<u>49,893</u>	<u>34,177</u>
本年度全面收益總額	<u><u>814,108</u></u>	<u><u>912,610</u></u>

以上其他全面收益表的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表
於2024年12月31日

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	8(a)	15,042,111	15,314,929
其他物業、設備及器材	8(b)	259,950	244,134
		15,302,061	15,559,063
聯營公司權益		1,289	1,247
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的 股本證券		263,416	332,235
遞延稅項資產		16,662	16,598
		15,583,428	15,909,143
流動資產			
存貨		114,597	120,532
應收賬款及其他應收款項	9	291,387	282,384
透過損益以公允價值計量的財務資產		460,427	89,484
現金及銀行結存		5,994,477	5,568,703
可收回稅項		1,155	857
		6,862,043	6,061,960
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	(450,306)	(469,564)
已收租賃按金		(72,228)	(76,693)
合同負債		(153,338)	(125,069)
租賃負債		(46,349)	(34,845)
應付稅項		(45,875)	(35,774)
		(768,096)	(741,945)
流動資產淨值		6,093,947	5,320,015
總資產減流動負債結轉		21,677,375	21,229,158

綜合財務狀況表(續)

於2024年12月31日

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
承前總資產減流動負債		<u>21,677,375</u>	<u>21,229,158</u>
非流動負債			
遞延負債		(190,217)	(181,322)
租賃負債		(48,350)	(40,675)
遞延稅項負債		<u>(338,882)</u>	<u>(335,334)</u>
		<u>(577,449)</u>	<u>(557,331)</u>
資產淨值		<u><u>21,099,926</u></u>	<u><u>20,671,827</u></u>
資本及儲備			
股本		2,227,024	2,227,024
儲備		<u>18,656,280</u>	<u>18,258,274</u>
本公司股東應佔總權益		20,883,304	20,485,298
非控股權益		<u>216,622</u>	<u>186,529</u>
權益總額		<u><u>21,099,926</u></u>	<u><u>20,671,827</u></u>

附註：

1. 編製基準

本年度全年初步業績公告所載截至2024年12月31日止年度及2023年12月31日止年度的財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份，而是摘錄自於該年度報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港《公司條例》(第622章)第436條披露之資料如下：

本公司已按照香港《公司條例》(第622章)第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長遞交截至2023年12月31日止年度財務報表及將在適當的時候遞交截至2024年12月31日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團截至該兩個年度的財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜，及並沒載有根據香港《公司條例》(第622章)第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的陳述。

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「香港會計準則」)和詮釋)、香港公認會計原則的規定及香港《公司條例》的適用規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

2. 會計政策的變動

本集團已採納香港會計師公會頒佈之經修訂的《香港財務報告準則》於本會計期間的財務報表：

- 《香港會計準則》第一號「財務報表的呈列－負債分類為流動或非流動負債(「2020年修訂本」)」之修訂本以及《香港會計準則》第一號「財務報表的列報－附有契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)」之修訂本
- 《香港財務報告準則》第十六號「租賃：售後租回交易中的租賃負債」之修訂本
- 《香港會計準則》第七號「現金流量表」之修訂本及《香港財務報告準則》第七號「金融工具：揭露－供應商融資安排」

這些發展均未對本集團當期或過往期間的業績和財務狀況的編製或呈報方式產生重大影響。本集團在本會計期間未應用任何尚未生效的新準則的解釋。

3. 收入及分部報告

本集團按業務性質劃分分部及進行管理。根據向本集團董事局及高層管理行政人員呈報以作為資源分配及表現評估之內部資料所採用的一致準則，本集團確定了下列五個匯報分部。

收租業務	:	出租辦公室及零售物業以產生租金收入及透過長期的物業升值而獲得溢利
酒店及服務式公寓業務	:	酒店及服務式公寓的營運及提供酒店管理服務
餐飲業務	:	餐飲食肆營運
旅遊業務	:	旅行社營運
其他	:	其他業務

本集團的主要業務為收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務。收入包括從收租業務、酒店及服務式公寓、餐飲、旅遊及其他業務收入。

3. 收入及分部報告(續)

(a) 分部業績

收入及支出乃參照該等分部錄得的銷售額及直接產生的支出而被分配予各匯報分部。匯報分部業績採用之計量為「經調整EBITDA」，即「經調整的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」。為計算得出經調整EBITDA，本集團之盈利須就該無特定歸屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如應佔聯營公司溢利減虧損、其他非經營項目及其他淨公司收入／費用。

下表載列有關本集團向本集團董事局及高層管理行政人員呈報以進行資源分配及分部表現評估之截至2024年及2023年12月31日止年度的分部資料。

	2024年					
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>791,268</u>	<u>597,389</u>	<u>290,363</u>	<u>1,179,404</u>	<u>—</u>	<u>2,858,424</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	663,854	139,938	11,265	101,967	978	918,002
未分配的淨公司收入						<u>83,781</u>
						1,001,783
融資成本						(2,662)
應佔聯營公司溢利減虧損						67
投資物業的公允價值淨減少	(76,666)	—	—	—	—	<u>(76,666)</u>
綜合除稅前溢利						<u>922,522</u>

3. 收入及分部報告(續)

	2023年					
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>795,187</u>	<u>581,884</u>	<u>279,443</u>	<u>896,080</u>	<u>—</u>	<u>2,552,594</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	670,092	153,523	29,947	46,696	(501)	899,757
未分配的淨公司收入						<u>70,948</u>
						970,705
融資成本						(2,268)
應佔聯營公司溢利減虧損						176
投資物業的公允價值淨增加	159,532	—	—	—	—	<u>159,532</u>
綜合除稅前溢利						<u>1,128,145</u>

附註：收租業務的收入包括租金收入港幣642,009,000元(2023年：港幣649,285,000元)及租務相關收入港幣149,259,000元(2023年：港幣145,902,000元)，合共港幣791,268,000元(2023年：港幣795,187,000元)。除物業租金收入乃屬於《香港財務報告準則》第16號「租賃」的範圍內之外，其餘收入均屬於《香港財務報告準則》第15號「客戶合約之收入」的範圍內，於收租業務內租務相關收入於提供相關服務時確認。於酒店及服務式公寓業務內之酒店客房租金收入為港幣331,486,000元(2023年：港幣332,617,000元)，其收入於酒店客人入住期間隨時間確認。於酒店及服務式公寓業務及餐飲業務內之餐飲銷售及其他配套服務的收入於提供服務時確認。旅遊業務之收入在旅行團出發或售票時確認。

本集團已應用《香港財務報告準則》第15號第121段中的簡易實務處理方法，因此並不披露(i)分配至於報告期末尚未履行(或部分尚未履行)之履約責任之交易價格總金額；及(ii)有關本集團預期確認為收入的時間之資料，原因是本集團的客戶合約一般原定之預計期限為一年或以內。

3. 收入及分部報告(續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團的對外收入及(ii)本集團的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)的地理位置的資料。客戶的地理位置乃基於所提供服務或交付貨物的地點。非流動資產的地理位置乃基於資產的實際地點，而聯營公司的權益，則基於營運所在地點。

	對外收入		非流動資產	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
香港特別行政區	2,801,878	2,486,954	14,595,402	14,845,632
中華人民共和國	56,546	65,640	672,039	678,433
英國	—	—	35,909	36,245
	<u>2,858,424</u>	<u>2,552,594</u>	<u>15,303,350</u>	<u>15,560,310</u>

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
(a) 員工薪酬		
界定供款退休計劃的供款	22,944	19,585
薪金、工資及其他福利	<u>533,829</u>	<u>492,842</u>
	<u>556,773</u>	<u>512,427</u>
(b) 融資成本		
租賃負債之利息支出	<u>2,662</u>	<u>2,268</u>
(c) 其他		
上市證券股息收入	(21,306)	(14,033)
銀行利息收入	(261,741)	(255,789)
其他金融工具利息收入	—	(5,651)
透過損益以公允價值計量的財務資產的已實現及未變現淨(收益)／虧損	(42,168)	2,852
待出售物業減值回撥	(78)	(59)
應收賬款虧損撥備	2,496	236
附屬公司清盤淨收益	<u>—</u>	<u>(1,033)</u>

5. 稅項

綜合損益表所示的稅項：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本期稅項—香港利得稅		
本年度內計提	106,509	80,969
以往年度超額撥備	<u>(1,645)</u>	<u>(2,728)</u>
	104,864	78,241
本期稅項—香港以外稅項		
本年度內計提	<u>6,699</u>	<u>7,968</u>
	<u>111,563</u>	<u>86,209</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值變動	4,253	2,907
源自及撥回暫時性差異	<u>4,428</u>	<u>21,722</u>
	<u>8,681</u>	<u>24,629</u>
	<u><u>120,244</u></u>	<u><u>110,838</u></u>

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以16.5%（2023年：16.5%）的稅率計算。

香港以外的稅項乃按照對本集團徵稅司法管轄區的適用稅率計算。

截至2024年12月31日止年度，應佔聯營公司的稅項港幣21,000元（2023年：港幣19,000元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

6. 股息

(a) 本年度股息

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣23仙 （2023年：每股港幣23仙）	158,921	158,921
於報告期末後擬派末期股息每股港幣30仙 （2023年：每股港幣30仙）	<u>207,288</u>	<u>207,288</u>
	<u><u>366,209</u></u>	<u><u>366,209</u></u>

於報告期末後擬派末期股息並未在報告期末確認為負債。

6. 股息(續)

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度內批准及支付之股息

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度內批准及支付之末期股息 每股港幣30仙(2023年：每股港幣29仙)	<u>207,288</u>	<u>200,378</u>

7. 每股盈利

(a) 基本及攤薄之每股盈利

截至2024年12月31日止年度，每股盈利之計算乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣746,557,000元(2023年：港幣977,136,000元)及在本年度內已發行之股數690,959,695股(2023年：690,959,695股)。

於本年度及上一年度不存在潛在股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利一樣。

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業公允價值變動的影響(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)之本公司股東應佔溢利去額外計算每股基礎盈利。溢利之對賬如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	746,557	977,136
本年度內投資物業公允價值變動 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)	<u>83,932</u>	<u>(156,625)</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u>830,489</u>	<u>820,511</u>
每股基礎盈利	<u>港幣1.20</u>	<u>港幣1.19</u>

8. 投資物業及其他物業、設備及器材

(a) 投資物業

本集團的投資物業已於2024年12月31日及2023年12月31日進行重估。估值是由外聘測量師行一戴德梁行有限公司(其部分員工為香港測量師學會會員，而且具備近期評估所在位置及同類別物業的經驗)進行。投資物業的公允價值乃按收入資本化計算法計量，該計算法將物業現有租約及就現時租賃屆滿後之淨收入資本化進行計算。投資物業於本年度之公允價值淨減少為港幣76,666,000元(2023年：公允價值淨增加港幣159,532,000元)。

(b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)

本集團透過租賃協議取得其他物業作為經營店的使用權，租約的初始期限通常為1至5年，並可選擇在重新協商所有條款後續租。租賃付款通常每年增加以反映市場租金。

截至2024年12月31日止年度，本集團確認使用權資產的增加港幣68,866,000元(2023年：港幣23,714,000元)。本期間確認與使用權資產有關的折舊費用為港幣45,971,000元(2023年：港幣38,269,000元)。於報告期末，本集團使用權資產的賬面淨值為港幣90,579,000元(於2023年12月31日：港幣67,684,000元)。

8. 投資物業及其他物業、設備及器材(續)

(b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)(續)

營運店的租賃包含基於自營運店產生之銷售額之可變租賃付款條款及固定最低年度租賃付款條款。本集團營運所在地香港的營運店之該等付款條款屬普通條款。於以往年度已付／應付業主的固定及可變租賃付款概述如下：

	截至2024年12月31日止	
	固定付款 港幣千元	可變付款 港幣千元
營運店	<u>630</u>	<u>810</u>
	截至2023年12月31日止	
	固定付款 港幣千元	可變付款 港幣千元
營運店	<u>1,068</u>	<u>999</u>

9. 應收賬款及其他應收款項

於報告期末的應收賬款及其他應收款項包括應收賬款(扣除虧損撥備後)，其根據發票日期(或確認收入日期，以較早者為準)的賬齡分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
一個月內	39,127	61,694
一個月至兩個月	13,542	10,046
超過兩個月	<u>33,360</u>	<u>29,601</u>
應收賬款(扣除虧損撥備後)	86,029	101,341
其他應收款項、訂金及預付款項	<u>205,358</u>	<u>181,043</u>
	<u>291,387</u>	<u>282,384</u>

9. 應收賬款及其他應收款項(續)

於2024年12月31日及2023年12月31日，除港幣13,580,000元(2023年：港幣9,527,000元)的款項預期於超過一年收回外，所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

本集團有既定的信貸政策。一般允許的信用期從單據發出7至60天內到期。欠款逾期超過60天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。

10. 應付賬款及其他應付款項

於報告期末的應付賬款及其他應付款項包括應付賬款，其根據發票日期的賬齡分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
三個月內或要求時償還	59,751	65,090
三個月以上至六個月內償還	<u>36,115</u>	<u>48,897</u>
應付賬款	95,866	113,987
其他應付款項及應計費用	279,784	280,330
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(見附註(i))	70,420	70,993
應付聯營公司賬款(見附註(ii))	<u>4,236</u>	<u>4,254</u>
	<u><u>450,306</u></u>	<u><u>469,564</u></u>

附註：

(i) 應付附屬公司之非控股權益持有人之款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。

(ii) 應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還或要求時償還。

11. 僱員退休計劃

本集團的香港僱員均參與《職業退休金計劃條例》(第426章)所界定的定額供款公積金計劃(「公積金計劃」)或於《強制性公積金計劃條例》(第485章)(「《強積金條例》」)登記之計劃(「強積金」)。

公積金計劃的供款是由參與僱主按僱員的基本月薪的5%至11%比率支付，僱員亦按5%至11%比率支付。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款不得用以扣減僱主的日後供款。

於2000年12月1日或之後，僱員不可加入公積金計劃。

11. 僱員退休計劃(續)

強積金計劃是一項由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按僱員相關收入的5%向該計劃供款，每月相關收入上限為港幣30,000元。該計劃的供款立即歸屬。除《強積金條例》規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至2024年12月31日止全年內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣226,000元(2023年：港幣194,000元)，而於2024年12月31日，無尚可動用之沒收供款(2023年：無)。

中華人民共和國(「中國」)附屬公司的僱員須參加由當地市政府管理及營運的定額供款退休計劃。該等附屬公司按當地市政府同意的僱員平均工資的若干百分比向該計劃供款，以支付僱員的退休福利。本集團於該定額供款退休計劃中之唯一責任為根據該計劃作出規定供款。截至2024年12月31日止，並沒有使用任何已被沒收之供款以代替每月之定額供款(2023年：無)。而於2024年12月31日，無尚可動用之沒收供款(2023年：無)。

12. 報告期間後非調整事項

於2025年1月15日，本公司全資附屬公司Mira HK Holdings Limited(「Mira HK」)(作為買方)與恒基兆業地產有限公司(「本公司控股公司」恒基地產)的全資附屬公司Kinsford International Limited(「Kinsford」)(作為賣方擔保協議)及恒基房產協議)收購(1) Solution Right Limited(「目標公司」，連同其附屬公司統稱「目標集團」)的全部已發行股本；(2)目標公司於完成時仍未償還及尚欠Kinsford的總金額，總代價為港幣3,120,000,000元(可調整)(「收購事項」)。

收購的完成(「完成」)須待某些先決條件獲達成(或豁免，如適用)後，包括(其中包括)獲得本公司獨立股東的批准。將於2025年3月31日召開臨時股東大會，以尋求獨立股東對收購事項的批准。完成將於先決條件達成或豁免(如適用)後的第5個營業日(或Kinsford及Mira HK可能書面同意的其他日期)進行。

目標集團持有的主要資產為位於香港九龍金巴利道16號的物業，包括九龍內地段第6022號B段餘下部分及一幢樓高10層及附帶天台樓層的綜合大樓，現名為「香檳大廈(Champagne Court)」，於1957年落成(「目標物業」)。根據買賣協議，目標物業並不會於完成時移交給本集團。Kinsford將目標物業移交給本集團之前，拆卸建於目標物業上之現有建築物，並將目標物業重建為新酒店。

收購事項構成上市規則第14章項下本公司的主要交易及上市規則第14A章項下本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的公告、報告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。有關交易詳情，請參閱本公司分別日期為2025年1月15日及2025年3月12日的公告及通函。

股東週年大會

本公司2025年股東週年大會將於2025年6月5日(星期四)中午12時正舉行。2025年股東週年大會的通告預期於2025年4月25日(星期五)或前後刊發。

暫停辦理股份過戶登記日期

- (1) 為釐定有權出席2025年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由2025年5月30日(星期五)至2025年6月5日(星期四)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席2025年股東週年大會並於會上投票，股東須於2025年5月29日(星期四)下午4時30分前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書(統稱「股份過戶文件」)予位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「中央證券」)，辦理登記；及
- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由2025年6月11日(星期三)至2025年6月17日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於2025年6月10日(星期二)下午4時30分前呈交股份過戶文件予中央證券，辦理登記。

股息派發日期

如蒙於2025年股東週年大會上通過，末期股息預期於2025年7月10日(星期四)派發予各股東。

僱員

於2024年12月31日，本集團全職僱員總人數1,342人，其中在香港聘用1,311人，在中華人民共和國聘用18人及在海外聘用13人。本集團是「平等機會僱主」；我們珍視盡忠職守和互敬互助，時刻推動及強化團隊精神，鼓勵僱員以肩負己責及專業態度投入工作，以達成本集團的使命、願景和業務策略。本集團以平等薪酬政策為依歸，樹立論功行賞的文化，並以「全方位薪酬福利管理」吸引人才，表揚及留住僱員。本集團會定期檢討其薪酬福利計劃，確保計劃符合最新法例要求及市場慣例，並緊貼市場狀況及薪酬水平。

培訓及發展

我們視僱員為最寶貴的資產。我們致力為各級僱員提供持續的學習環境及機會，協助他們成長及提升生產力。

本集團積極為各級僱員發展一套全面學習發展藍圖，包括提供本集團內部及其他機構舉辦之培訓課程，例如管理／督導技巧，業務知識、專門技能、客戶服務技巧、語言能力、人事處理及個人效能等，協助僱員在本集團提升事業成就。

隨著不斷投放資源於僱員培訓及發展，本集團自2011年開始連年榮膺僱員再培訓局頒發的「人才企業嘉許計劃」獎項，表揚本集團在倡導人力資源培訓和發展及終生學習等企業文化方面的斐然成績。

企業管治

本公司在截至2024年12月31日止年度內均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1《企業管治守則》所載之守則條文，惟本公司並無根據《企業管治守則》就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。李家誠博士於2014年6月12日調任為主席兼行政總裁。李博士自2006年8月1日起擔任行政總裁一職，對本集團及其業務具資深經驗及專門知識。董事局認為委任李博士擔當主席兼行政總裁的雙重角色，乃符合本公司之最佳利益，為本公司帶來貫徹的領導，並確保制定及執行企業策略的效率，而董事局的運作具有足夠的權力及職權平衡。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度之財務業績，並與本集團稽核、風險管理及企業服務總監及獨立核數師討論本集團核數、內部監控、風險管理及財務報告等事宜。

畢馬威會計師事務所之工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至2024年12月31日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、以及其他附註解釋資料的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的

《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司截至2024年12月31日止年度概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的守則。經特定查詢後，本公司確認所有董事均於截至2024年12月31日止年度內遵守標準守則所規定的標準。

刊登業績公告及年報

本業績公告登載於「披露易」網站(<http://www.hkexnews.hk>)和公司網站(<http://www.miramar-group.com>)。2024年年度報告將於適當時候登載於「披露易」及本公司網站。

前瞻性陳述

本公告載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局因應所經營行業及市場目前所作出之信念、假設及期望。該等前瞻性陳述會受各項風險、不明朗因素及其他超越本公司控制範圍的因素影響而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命
主席兼行政總裁
李家誠

香港，2025年3月18日

於本公告日期，(i)本公司之執行董事為：李家誠博士、林高演博士、鄧日燦先生、劉壬泉先生及何厚鏘先生；(ii)本公司之非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；及(iii)本公司之獨立非執行董事為：鍾瑞明博士、楊秉樑先生、梁祥彪先生、胡經昌先生、歐肇基先生、冼雅恩先生及黃仰芳小姐。