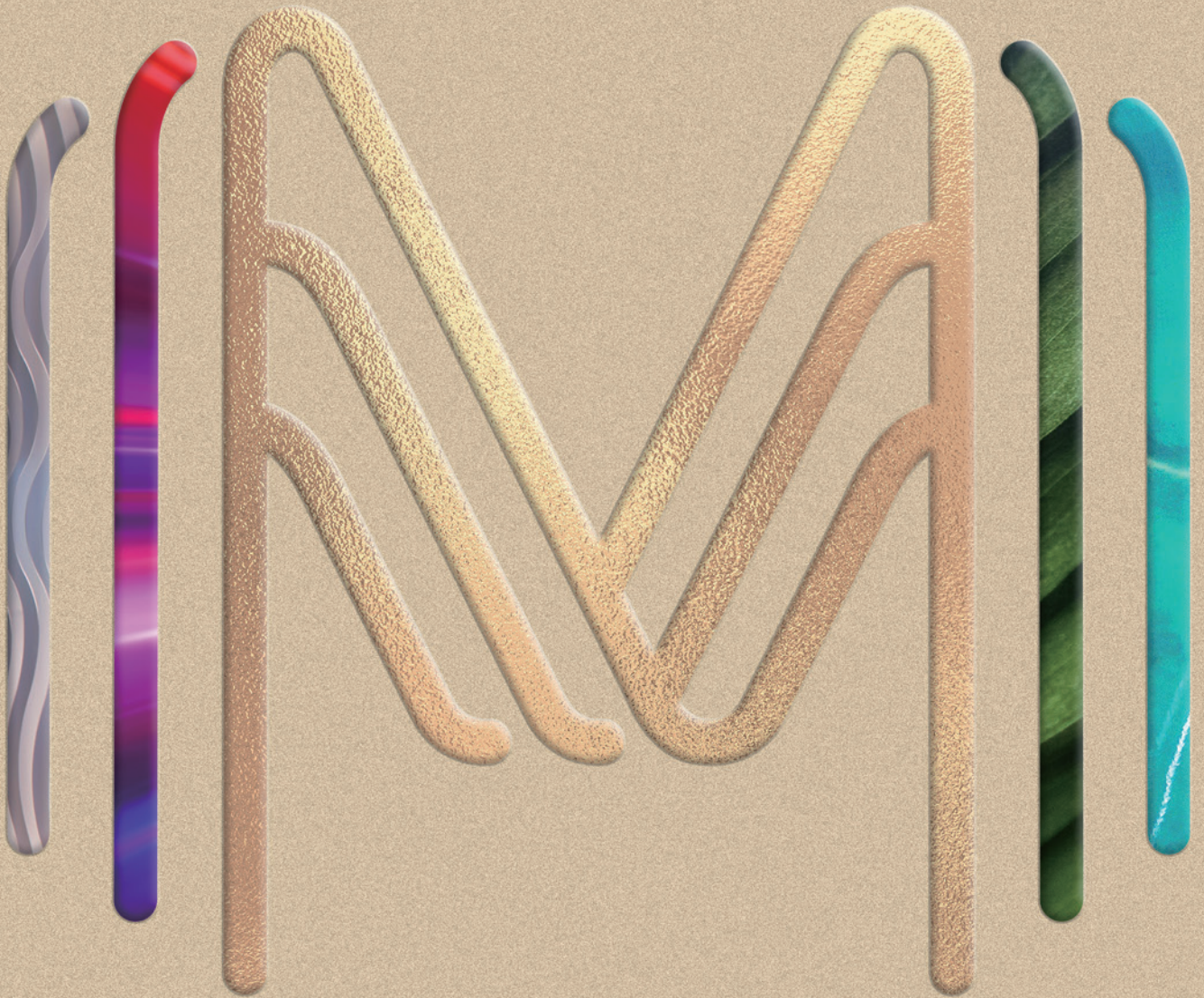


# 2025 年報



美麗華酒店企業有限公司

股份代號 71



# 目錄

004	財務摘要
006	主席兼行政總裁報告
010	管理層討論及分析
026	獎項
028	環境、社會及管治報告
101	董事資料
105	高層管理人員資料
108	企業管治報告
125	董事局報告
163	獨立核數師報告
168	綜合損益表
169	綜合損益及其他全面收益表
170	綜合財務狀況表
172	綜合權益變動表
174	綜合現金流量表
177	財務報表附註
237	集團五年財政概要
238	集團物業
240	股東週年大會通告
244	公司資料

RM

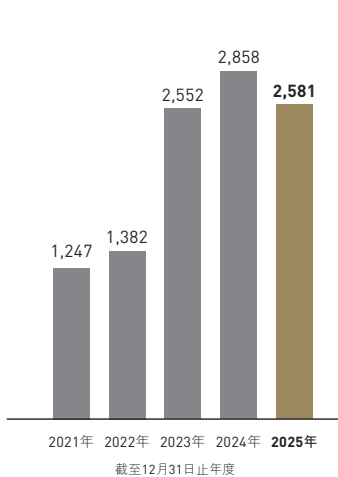
A large, light gray, stylized 'V' shape is centered on the page, serving as a background watermark. The 'V' is composed of thick, rounded strokes.

**MAKE EVERY  
MOMENT  
MIRAVELLOUS**

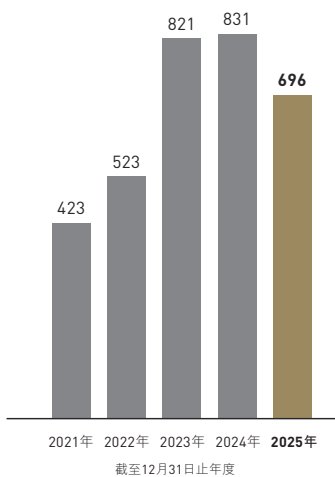
Then, Now and Beyond

## 綜合收入

港幣百萬元

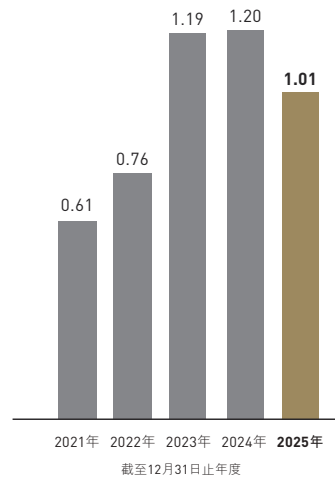
本公司股東  
應佔基礎溢利

港幣百萬元



## 每股基礎盈利

港幣元



## 截至12月31日止年度

	2025年	2024年
	港幣百萬元	港幣百萬元

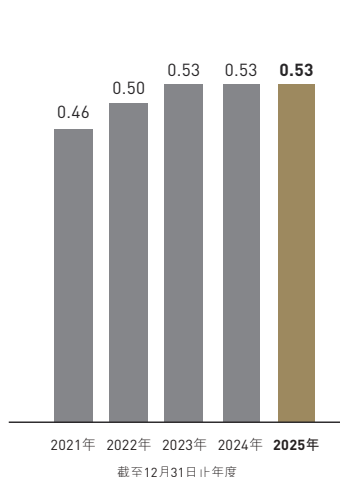
## 收入

收租業務	773	791
酒店及服務式公寓業務	562	598
餐飲業務	264	290
旅遊業務	982	1,179
<b>綜合收入</b>	<b>2,581</b>	<b>2,858</b>
<b>本公司股東應佔溢利</b>	<b>677</b>	<b>747</b>
<b>本公司股東應佔基礎溢利(附註)</b>	<b>696</b>	<b>831</b>

附註：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的除稅後影響。

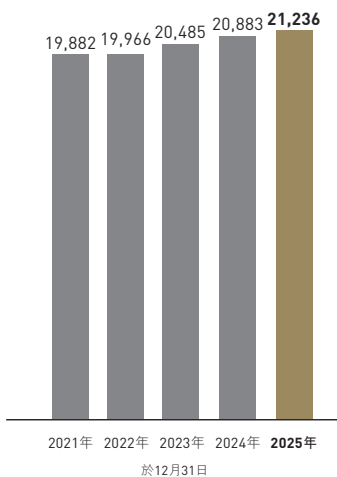
每股股息

港幣元



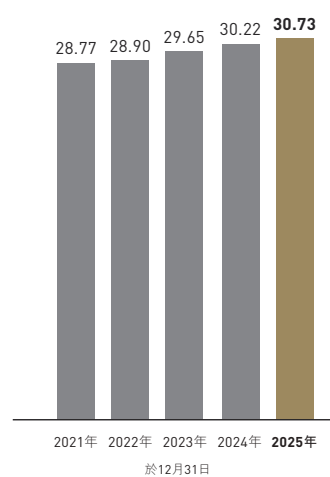
本公司股東  
應佔綜合資產淨值

港幣百萬元



每股本公司股東  
應佔綜合資產淨值

港幣元



	截至 12 月 31 日止年度	
	2025 年 港幣元	2024 年 港幣元
每股盈利	0.98	1.08
每股基礎盈利(附註)	1.01	1.20
每股股息	0.53	0.53
	於 12 月 31 日	
	2025 年 港幣百萬元	2024 年 港幣百萬元
本公司股東應佔綜合資產淨值	21,236	20,883
	港幣元	港幣元
每股本公司股東應佔綜合資產淨值	30.73	30.22

附註：本公司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的除稅後影響。



# 凝心聚力 智創未來

## 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2025年12月31日止之年度（「年內」）的財務及營運表現。

## 綜合業績

期內，集團收入為港幣25億8,140萬元（2024年：港幣28億5,840萬元），較去年同期下跌9.7%；股東應佔溢利按年下跌9.3%至港幣6億7,750萬元（2024年：港幣7億4,660萬元）。若不包括投資物業重新估值淨減少的除稅後影響，股東應佔基礎溢利則按年下跌16.2%至港幣6億9,560萬元（2024年：港幣8億3,050萬元）。每股基礎盈利為港幣1.01元，按年下跌16.2%。

## 末期股息

董事局建議派發末期股息每股港幣30仙，給予在2026年6月15日（星期一）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2026年7月10日（星期五）派發予各股東。連同於2025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。

# 主席兼行政總裁報告

## 概覽

回顧2025年，全球營商環境挑戰重重。中美貿易摩擦急劇升溫，商務旅客取消來港，營商信心及消費意欲均受制約。與此同時，港人北上消費趨勢持續，對本港零售及餐飲市道構成結構性壓力。儘管如此，香港全年實質本地生產總值仍錄得3.5%的實質增長，全年訪港旅客達4,990萬人次，按年上升12.0%，為集團業務提供一定支撐。

集團把握本年度作為策略性投入期，在鞏固業務穩定表現的同時，主動加大核心業務的升級與改造力度，全面提升資產質素、顧客體驗及營運效率。此舉雖對短期業績帶來過渡性影響，但將為中長期可持續增長奠定堅實基礎。

在酒店及服務式公寓業務方面，年內訪港旅客按年上升，而「盛事經濟」亦為業務帶來支持，惟中美貿易摩擦持續，對商務旅客需求構成壓力，於四月至十月期間影響尤為顯著。面對市場變化，集團迅速調整策略，積極配合盛事活動及啟德體育園等大型項目帶來的機遇，成功吸納更多休閒及參加大型活動的旅客。同時，集團深化穆斯林友善服務，旗下The Mira Hong Kong及問月酒店雙雙榮獲國際知名穆斯林旅遊指標「新月評等」(CrescentRating) 5級認證，The Mira Hong Kong更獲頒「年度穆斯林友善酒店」殊榮（全港只有兩間酒店獲此殊榮），有效拓闊客源基礎。集團亦把握需求較低時段，加快推進酒店翻新及智能物聯網(IoT)升級工程，全面提升客房設施。在The Mira Hong Kong客房翻新工程下，雖然影響約一成房間的出租用途，酒店全年入住率仍維持接近九成，充分證明集團的策略行之有效，並為未來房價回升及收入增長奠定穩固基礎。

另外，集團旗下兩間酒店亦於《Condé Nast Traveller》「2025年英國讀者之選大獎」(Readers' Choice Awards) 中雙雙躋身香港十大酒店之列，其中問月酒店位列第六、The Mira Hong Kong位列第七，為集團首次在此全球最具公信力的旅遊業讀者評選之一中同時獲得殊榮，充分印證兩間酒店的獨特設計風格及個性化服務獲國際旅客高度認可。

收租業務方面，集團透過前瞻性租務策略有效控制風險。面對尖沙咀區寫字樓直至2027年底預計將新增約376萬平方呎供應的挑戰，集團提供具競爭力的租賃方案以鎖定較長年期租約，藉此穩定租金收入。同時，集團持續優化租戶結構，將半零售業務比例提升至近六成，有效提高單位平均呎租。期內，寫字樓出租率及租金水平保持穩健增長，表現突出。商場業務方面，年內為優化租戶組合的重要過渡期。集團積極引入體驗式消費、特色餐飲及生活品牌，而多個主要租戶於期內擴充營業面積，反映品牌夥伴對商場定位的認同。此外，臨街商舖翻新工程亦已順利完成，為商場注入煥然一新的面貌。期內部分收入受租務優化計劃所涉及之租戶交接期影響，惟撇除上述一次性因素，整體出租率及租金維持穩定。隨著優化工程完成，商場租金承載能力及增長潛力將進一步提升。

餐飲業務方面，受消費分流及市場競爭加劇影響，經營環境充滿挑戰。集團主動重整餐飲組合，期內策略性地關閉個別表現未達預期的餐廳。集團將持續優化餐廳品牌定位，並對重點餐廳進行翻新升級，為盈利改善創造條件。

旅遊業務方面，除了疫情後的報復性旅遊熱潮有所回落外，年內業務亦受到多項外圍不明朗因素影響，如六月以伊戰爭，以及日本和東南亞接連傳出的地震、天災消息，加上東南亞市場受電信詐騙事件引發的隱憂，均暫時影響港人出遊上述地區的意欲。為應對此等挑戰，集團積極採取措施，靈活調整產品組合及目的地佈局，以減輕外部不利因素帶來的影響。

## 展望

展望2026年，地緣政治風險、貿易摩擦走向及利率政策等將繼續影響環球市場前景。然而，在國家政策支持及作為大灣區核心城市的獨特優勢下，香港經濟有望維持穩健。隨著機場三跑道系統全面投入運作、二號客運大樓將於五月正式啟用，機場整體客運容量及服務水平將大幅提升。航運力的增強，配合新增航線及航班，將有助吸引更多來自中東、東盟及「一帶一路」沿線等市場的旅客，為本港旅遊及酒店業帶來新增長動力。

集團在此新趨勢中把握機遇，作好充分準備。旗下酒店The Mira Hong Kong憑藉其「年度穆斯林友善酒店」的認證，將能有效吸納來自這些新市場的穆斯林旅客，為酒店業務帶來裨益。隨著酒店翻新工程陸續完成，物業質素及市場競爭力亦將顯著提升。商場業務方面，集團將繼續優化定位及租戶組合，以吸引目標客群。同時，集團將繼續增加在科技創新及可持續發展方面的投資，並維持有效的成本管理，為長遠增長奠定基礎。隨著外圍環境逐步改善及內部優化措施見效，集團對業務回穩保持審慎樂觀，致力為股東及持份者創造更豐碩的長遠回報。

## 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，2026年3月19日

# 匠心設計 非凡住宿

## 酒店及服務式公寓業務

回顧年內，集團酒店及服務式公寓業務總收入為港幣5億6,190萬元，較去年港幣5億9,740萬元下跌5.9%；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為港幣1億1,630萬元，較去年EBITDA港幣1億3,990萬元下跌16.9%。







# 酒店及服務式公寓業務

年內，集團旗下酒店業務面對機遇與挑戰並存的經營環境。一方面，訪港旅客人數回升及「盛事經濟」帶動的客源增長為業務帶來支持；另一方面，中美貿易摩擦對商務旅客需求構成顯著壓力，尤其在四月至十月傳統春季及秋季廣州交易會期間。在貿易戰不確定性籠罩下，期內相關商務活動大幅減少，商務旅客訂房特別是套房需求明顯放緩。

面對市場變化，集團迅速調整策略，積極配合特區政府推動的盛事活動及啟德體育園等大型項目，成功吸納更多休閒及參加大型活動的旅客，使酒店全年入住率維持接近九成，反映集團在逆境中靈活應變的能力。集團亦持續打造獨具特色的標誌性活動，如年內與馬來西亞旅遊促進局聯合呈獻「Taste of Malaysia」榴槤及美食節，成功帶動客流及餐飲消費；亦首次與世界自然基金會香港分會（WWF-Hong Kong）合作推出「Avian Miracles」觀鳥導賞體驗，帶領賓客探索毗鄰酒店的九龍公園，深化與周邊社區的連結，進一步鞏固The Mira Hong Kong作為尖沙咀區內生活方式體驗地標的定位。

與此同時，集團深化發展穆斯林友善設施與服務，積極配合特區政府開拓中東和東盟市場的策略方向。年內，The Mira Hong Kong聯同土耳其駐香港總領事館及旗下美麗華旅遊舉辦香港首個齋戒月開齋晚宴，活動片段線上點擊量逾500萬次。旗下The Mira Hong Kong及問月酒店憑藉卓越的配套與服務，雙雙榮獲國際知名穆斯林旅遊指標「新月評等」（CrescentRating）的5級認證，其中The Mira Hong Kong更於「Halal in Travel Global Summit 2025」中獲頒「年度穆斯林友善酒店」殊榮（全港只有兩間酒店獲此殊榮）。另外，The Mira Hong Kong旗下國金軒亦成為全港唯一獲米芝蓮推介的清真友善粵菜食府，並提供阿拉伯語菜單，進一步完善穆斯林旅客的餐飲體驗。這些成就有效吸引來自中東及東南亞的高端旅客，進一步拓闊客源基礎。

集團積極推動數碼化轉型，年內為管理團隊安排人工智能專題培訓，為未來智慧酒店發展奠定基礎。硬件方面，集團把握需求較低的時段加快推進翻新工程，涵蓋LED燈具、毫米波(mmWave)雷達感測器及智能物聯網(IoT)客房控制系統等升級，預計完工後每間客房平均能耗可減少約三成。工程自2025年六月起每月影響約一成房間的出租用途，預計至2026年下半年全線完工。年內，The Mira Hong Kong錄得平均入住率88.5%，較去年下跌3.6個百分點；問月酒店平均入住率為93.0%，較去年下跌2.4個百分點。翻新完成後，酒店整體競爭力、產品質素及能源效益將進一步提升，為未來房價回升及收入增長奠定堅實基礎。

# 匯聚百業 精彩無限

## 收租業務

集團年內收租業務收入為港幣7億7,280萬元，EBITDA為港幣6億4,960萬元；去年收入及EBITDA分別為港幣7億9,130萬元及港幣6億6,390萬元，分別下跌2.3%及2.2%。







# 收租業務

2025年本港商業樓宇市場面對結構性供應壓力，集團透過審慎及前瞻性的租務策略，有效控制風險並提升資產質素。租務安排方面，集團適度提供策略性租賃方案以鎖定較長年期租約，確保租金收入的穩定性；同時積極優化租戶結構，提升單位呎租。集團寫字樓出租率及租金水平持續穩健，反映資產質素及管理策略獲租戶認可。

商場業務方面，本年度為優化及重組租戶組合的重要過渡期。集團因應消費模式轉變，重新確立商場定位，引入更多體驗式消費、特色餐飲及生活品牌。期內多個主要租戶擴充樓面，提升購物體驗，反映商場定位獲得品牌夥伴的認同與信心。此外，集團已完成臨街商舖翻新工程，提升外觀形象及街道層面的吸引力，以配合商場整體升級，增強對人流的吸納能力。

期內部分租金收入受租戶交接期及裝修期等一次性因素影響。若撇除上述階段性因素，商場整體出租率及租金水平維持穩定。集團亦善用公共空間及走廊面積，提升可出租樓面比例，優化顧客購物及消費體驗，帶動整體營運效益。隨著優化工程逐步完成，商場的租金承載能力及長遠增長潛力將進一步提升。

## 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減少港幣1,270萬元（2024年：減少港幣7,670萬元），整體投資物業賬面值於2025年12月31日為港幣151億元。集團的投資物業乃作長線投資以取得經常性收入，重估減值屬非現金性質，對集團的現金流並不構成實質影響。



# 食尚風味 薈萃一堂

## 餐飲業務

年內，集團餐飲業務總體收入為港幣2億6,410萬元，較去年下跌約9.1%，EBITDA為港幣320萬元。其中，關閉兩間餐廳的一次性撇帳、還原及其他費用為港幣610萬元。撇除上述一次性項目後，EBITDA為港幣930萬元。去年收入及EBITDA分別為港幣2億9,040萬元及港幣1,130萬元。







# 餐飲業務

受港人北上消費分流及本地市場競爭加劇影響，行業整體經營環境充滿挑戰。年內，集團主動重整餐飲組合，關閉及整合個別表現未達預期的餐廳，並錄得一次性撇帳，此舉旨在提升整體營運效益及品牌組合的盈利能力。集團將繼續投放資源，透過翻新重點餐廳設施、提升產品質素及服務水平，以強化在商務宴請及高端餐飲市場的競爭力，為未來盈利改善創造條件。隨着「粵車南下」政策對沖「港車北上」政策部分影響，亦有望高端旅客對本地餐飲業帶來一定的刺激作用。



# 行走世界 探索啟航

## 旅遊業務

集團的旅遊業務年內收入為港幣9億8,260萬元，較去年港幣11億7,940萬元下跌16.7%；EBITDA為港幣3,580萬元，較去年港幣1億200萬元下跌64.9%。

年內旅遊業務除了疫情後的報復性旅遊熱潮有所回落，地緣政治局勢亦持續不穩。比如，年中的以伊戰爭，以及東南亞市場受電信詐騙事件引發的隱憂，還有日本及東南亞地區地震等天災消息，均對出遊氛圍造成打擊。為應對這些挑戰，集團積極採取措施，靈活調整產品組合及目的地佈局，開拓受影響較少的替代路線，以減輕外部不利因素的衝擊。同時，集團也加強了線上銷售渠道及數碼營銷的投資，優化客戶體驗和訂購流程，提高營運效率。展望未來，隨著市場情緒的逐步回穩及旅遊需求的正常化，集團有信心旅遊業務將重拾增長動力。



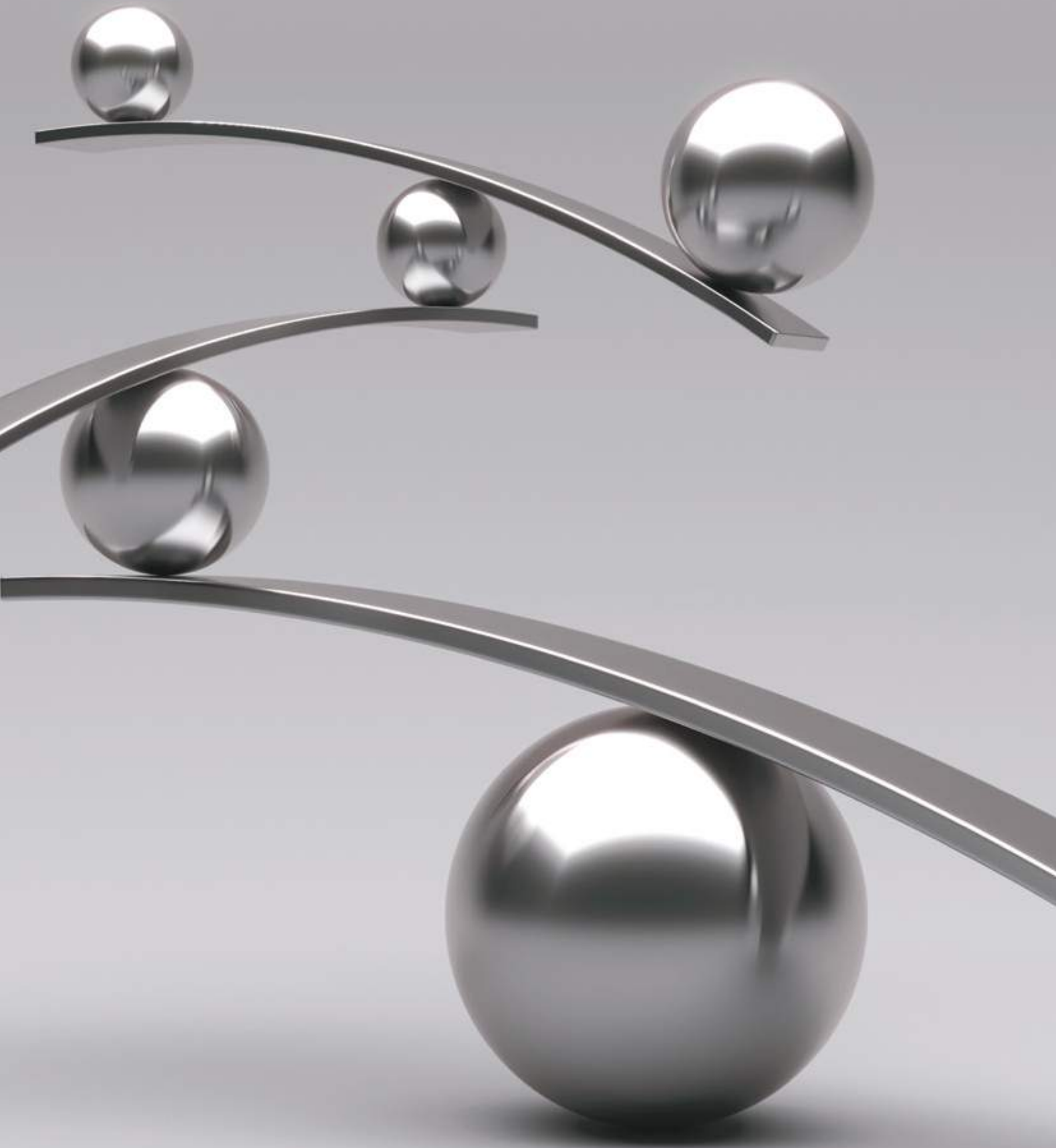
# 堅實基礎 平衡致遠

## 營運及其他費用

集團繼續秉持嚴謹的成本控制原則，並持續推動營運效益提升。年內，總體營運成本為港幣2億4,500萬元。撇除匯兌淨收益／（虧損）之影響，營運成本為港幣2億6,410萬元，較去年港幣2億6,300萬元稍微上升0.4%。成本增幅得以維持在極低水平，主要歸因於集團嚴格的開支管理措施，成功抵銷了大部分因通脹帶來的一般營運開支增長。年內的輕微增長主要反映了集團於數碼化轉型的策略性投資，包括升級客戶管理系統及企業資源規劃系統。這些投資旨在優化營運架構，為未來增長奠定穩固基礎。隨著系統升級過渡期完成，相關系統將逐步取代勞力密集型及重複性工序，預期長遠將顯著降低勞動成本，同時提升價值創造效率，為集團的可持續發展注入新動力。

## 庫務管理及財務狀況

在2025年，受美國及香港減息影響，集團整體定期存款的實際有效年利率為3.2%，較去年下跌年利率1.5%，利息收入減少約港幣7,570萬元。儘管如此，集團財務狀況保持穩健，在2025年12月31日，集團綜合現金為港幣64億元（2024年12月31日：港幣60億元），並無貸款（2024年12月31日：零）。在融資風險方面，於2025年12月31日，集團獲授予之信貸額總數為港幣9億元（2024年12月31日：港幣9億元），並無動用信貸額（2024年12月31日：零）。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（2024年12月31日：零）。集團財務政策一向穩健，備有充足豐厚的資金及信貸額。另外，集團亦會不時審視核心業務的擴展需要及積極尋求潛在高增長的新業務及新市場機遇，以確保我們能夠進行符合投資效益要求的擴展及把握證券、債券及其他投資機會，提高股東回報率。



# 追求卓越 成就見證

## 美麗華集團

- 彭博商業周刊/中文版  
「ESG領先企業2025」-「ESG領先企業」
- 史蒂夫®獎「2025亞太史蒂夫®獎」-  
「永續發展創新（再利用和回收）類別」  
「銅獎」(Fashion Re[Live]:  
Fashion The Future)
- 傑出上市公司大獎籌委會  
「傑出上市公司大獎2025」
- 香港投資者關係協會  
「第十一屆投資者關係大獎」-  
「最佳ESG（企業管治）（小型股）」
- 世界綠色組織「氣候行動大獎2025」
- ESG傑出大獎籌委會  
「ESG傑出大獎2025」
- 《明報》「環境、社會及企業管治大獎2025」-  
「卓越ESG企業大獎-上市公司（綜合業務）」
- 香港個人資料私隱專員公署  
「2025年私隱之友嘉許獎」-「金獎」
- Marketing-Interactive「亞洲電商大獎2025」-  
• 「Best eCommerce Loyalty Programme」-  
「金獎」  
• 「Best Marketplace / eRetailer -  
Lifestyle & Travel」-「金獎」
- 香港提升快樂指數基金「開心企業2025」
- 綠色力量「淨零行動2025」-  
「Green Impact Award」
- 香港社會服務聯會  
15年plus「商界展關懷」標誌
- IADA International Limited  
「The International Annual Report Design  
Awards (IADA)」-  
「PDF版本 - 多元化業務 - 封面設計」-「金獎」
- 國際獎項協會(IAA)「MUSE 創意大獎2025」-  
• 「策略企劃 - 活動宣傳」-「金獎」  
(T-Central 成立)  
• 「市場行銷與推廣 - 日曆類別」-「銀獎」  
(集團2025年日曆)
- MerComm, Inc.  
「International ARC Awards 2025」-  
• 「封面照片/設計 - 酒店及休閒娛樂」-  
「銀獎」  
• 「印刷和製作 - 酒店及休閒娛樂」-  
「銀獎」  
• 「傳統年報 - 多元化業務」-「銅獎」  
• 「傳統年報 - 酒店及休閒娛樂」-「榮譽獎」

## 酒店及服務式公寓業務

### 美麗華酒店系列

- 香港品質保證局  
「香港綠色和可持續貢獻大獎2025」-  
「傑出宜居城市生活貢獻先鋒卓越獎」-  
「推動清真友善社區」

### 間月酒店

- 《Condé Nast Traveller》「2025讀者評選大獎」-  
「香港最佳酒店」-「第六位」
- 「世界旅遊大獎」-「香港領先精品酒店2025」
- 「新月評等 (CrescentRating)」-「五級認證」

### The Mira Hong Kong

- 「新月評等 (CrescentRating)」  
「清真旅遊獎2025」-  
「年度穆斯林友善酒店」
- 「新月評等 (CrescentRating)」-「五級認證」
- 《Condé Nast Traveller》「2025讀者評選大獎」-  
「香港最佳酒店」-「第七位」
- 「世界旅遊大獎」-  
「香港領先生活時尚酒店2025」
- 「第25屆中國文旅金馬獎」-  
「中國名酒店」-「國際金鑽獎」
- 《經濟一週》「經一品牌大獎2025」-  
「最佳活動酒店」
- 《WeddingHK》「婚禮雜誌大賞2025」-  
「最佳婚宴場地大獎」

### MiraSpa

- Golden Tree Events LLC  
「World Beauty Awards 2025」-  
「Best Luxury Hotel Spa (Country Level)」
- 「世界水療大獎」-  
2025年度「香港最佳日間水療」

### 國金軒 The Mira

- 《香港澳門米芝蓮指南2025》推薦餐廳
- 《南華早報》「100 Top Tables」
- Wine Spectator「餐廳大獎」-  
「最佳卓越獎2025」

### Yamm

- 香港工業總會「香港Q嘜優質清真計劃」認證

## 收租業務

### 美麗華廣場一期、二期及A座

- 史蒂夫®獎「2025亞太史蒂夫®獎」-  
「消費者活動創新獎」-「銀獎」  
(Mira Place 2023聖誕活動)
- 國際獎項協會(IAA)「MUSE 創意大獎2025」-  
• 「整合行銷 - 品牌合作」-「金獎」  
(Mira Place 2024聖誕活動)  
• 「活動 - 音樂」-「銀獎」  
(Mira Place Gimme LiVe 2024)
- MerComm, Inc.「ASTRID Awards 2025」-  
「活動：假日 / 慶祝」-「榮譽獎」  
(Mira Place 2024聖誕活動)

- 《香港經濟日報》「我最喜愛商場大獎2024/2025」 -
  - 「全港10大我最喜愛商場」
  - 「全港20大我最喜愛商場活動」  
(Mira Place 2024聖誕活動)
- 環保促進會  
「聯合國可持續發展目標香港成就獎2025」 -  
「銅獎」 - 美麗華廣場一期及A座
- 環保促進會「香港綠色企業大獎2025」 -  
「大型企業」 - 「優越環保管理獎 (服務供應商)」  
「金獎」 - 美麗華廣場一期及A座
- 香港工業總會  
「中銀香港企業低碳環保領先大獎2024」 -  
「環保傑出伙伴」 - 美麗華廣場一期及A座

## 餐飲業務

### 美麗華餐飲

- 國際獎項協會(IAA)「MUSE 創意大獎2025」 -  
「活動 - 盛典」 - 「榮譽獎」  
(Taste Walk 24手聯乘晚宴)
- 亞洲素食展「香港優質素食品及產品大獎」 -  
「素食及可持續發展推動大獎2025」

### 唐述

- 美團「黑珍珠餐廳指南2025」 - 「一鑽」
- 亞洲餐飲廚藝協會  
「The Best of the Best MasterChef 推介餐廳獎2025」

### 國金軒 (中環)

- 國際獎項協會(IAA)「MUSE 設計大獎2025」 -  
「包裝設計 - 熟食類別」 - 「金獎」  
(國金軒農曆新年年糕設計2025)
- MerComm, Inc. 「ASTRID Awards 2025」 -  
「推廣 - 食物相關」 - 「銅獎」  
(國金軒農曆新年年糕設計2025)
- 亞洲餐飲廚藝協會  
「The Best of the Best MasterChef 推介餐廳獎2025」

### 大宅

- 國際獎項協會(IAA)「MUSE 創意大獎2025」 -  
「企業形象 - 品牌形象」 - 「金獎」
- MerComm, Inc. 「ASTRID Awards 2025」 -  
「平面設計 - 企業設計 / 形象」 - 「銅獎」
- 亞洲餐飲廚藝協會  
「The Best of the Best MasterChef 推介餐廳獎2025」

## 旅遊業務

### 美麗華旅遊

- 漢莎航空集團「2024最佳可持續發展合作夥伴大獎」
- 台灣交通部觀光署「台灣觀光貢獻獎2024」
- 桂林市文化廣電和旅遊局「桂林旅遊貢獻獎」



# 共創價值 持續同行

## 集團的可持續願景

- 在業務營運各層面為環境和社會帶來正面影響，造福員工、客戶及社區。
- 將可持續發展深植於營運各層面，培養珍視環境保育、承擔社會責任、追求管治卓越的文化，同時為所有持份者開創豐盛未來。

## 集團簡介

美麗華酒店企業有限公司(簡稱「美麗華集團」)創立於1957年，並於1970年正式在香港上市(股份代號：71)，為恒基兆業地產集團成員。集團一直扎根香港，憑藉專業及經驗引領業界潮流，建立時尚優越的品牌形象，並提供優質的服務體驗。



## 集團的可持續發展成就

- 1 氣候行動大獎2025
- 2 香港綠識管理大獎2025 — 金獎
- 3 聯合國可持續發展目標香港成就獎2025 — 銅獎
- 4 私隱之友嘉許獎2025 — 金獎
- 5 ESG領先企業
- 6 傑出上市公司大獎2025
- 7 第十一屆香港投資者關係大獎
- 8 卓越ESG企業大獎 — 上市公司 (綜合業務)
- 9 傑出灣區企業 — 企業管治傑出大獎
- 10 連續十年表揚為「人才企業」，獲僱員再培訓局升格為「Super MD」



- 11 優越環保管理獎 — Mira Place 1 & Tower A服務供應商獲得金獎
- 12 傑出宜居城市生活貢獻先鋒卓越獎 — 推動清真友善社區 — 美麗華酒店系列
- 13 香港Q嚟清真認證—The Mira Hong Kong, The Yamm
- 14 年度穆斯林友善酒店—The Mira Hong Kong
- 15 榮獲「新月評等CrescentRating」五級認證—The Mira Hong Kong & 問月酒店
- 16 Food Made Good三星可持續發展獎(2023-2025) — The Mira Hong Kong



美麗華旅遊員工  
完成ESG培訓達

100%

為員工提供的  
線上和線下培訓總時數

>20,000 小時

>98%

的活躍供應商為  
本地供應商

The Mira Hong Kong 獲  
「新月評等(CrescentRating)」

評選為

「年度穆斯林友善酒店」

榮獲

「2025私隱之友  
嘉許獎」

金獎

與2024年相比，  
工傷事故數量較

↓33%

## 關於本報告

### 報告期

美麗華酒店企業有限公司(統稱「集團」)的環境、社會及管治報告涵蓋2025年1月1日至2025年12月31日之年度(「報告期」)。

### 報告範圍

本報告專注於本集團在香港的核心業務，包括物業租賃、酒店、餐飲及旅遊，亦涵蓋本集團的可持續發展表現及企業職能的工作進展。

### 報告準則

本報告乃根據香港交易及結算所有限公司發佈的主板上市規則(「上市規則」)附錄C2《環境、社會及管治報告守則》中的強制披露要求及「不遵守就解釋」條文編製而成。報告內容亦參照全球報告倡議組織(「GRI」)最新版的《永續性報導準則》(二零二一年)撰寫。

除另有明確說明外，本報告所採用的編製方法與去年採用的方法保持一致。

### 獲取報告



#### 年報 2025

年報全文可於美麗華集團網站及港交所網站查閱。

### 外部認證

集團為本環境、社會及管治報告的內容尋求獨立的外部鑒證。畢馬威獲委聘依據《國際鑒證業務準則第3000號(修訂版)—歷史財務信息審計或審閱以外的鑒證業務》和《國際鑒證業務準則第3410號—溫室氣體報告鑒證業務》就選定的可持續發展信息(包括溫室氣體排放)提供有限鑒證。畢馬威鑒證工作的詳情概述於其鑒證報告中。更多資料請參閱「獨立執業會計師的有限保證鑒證報告」。

### 聯絡我們

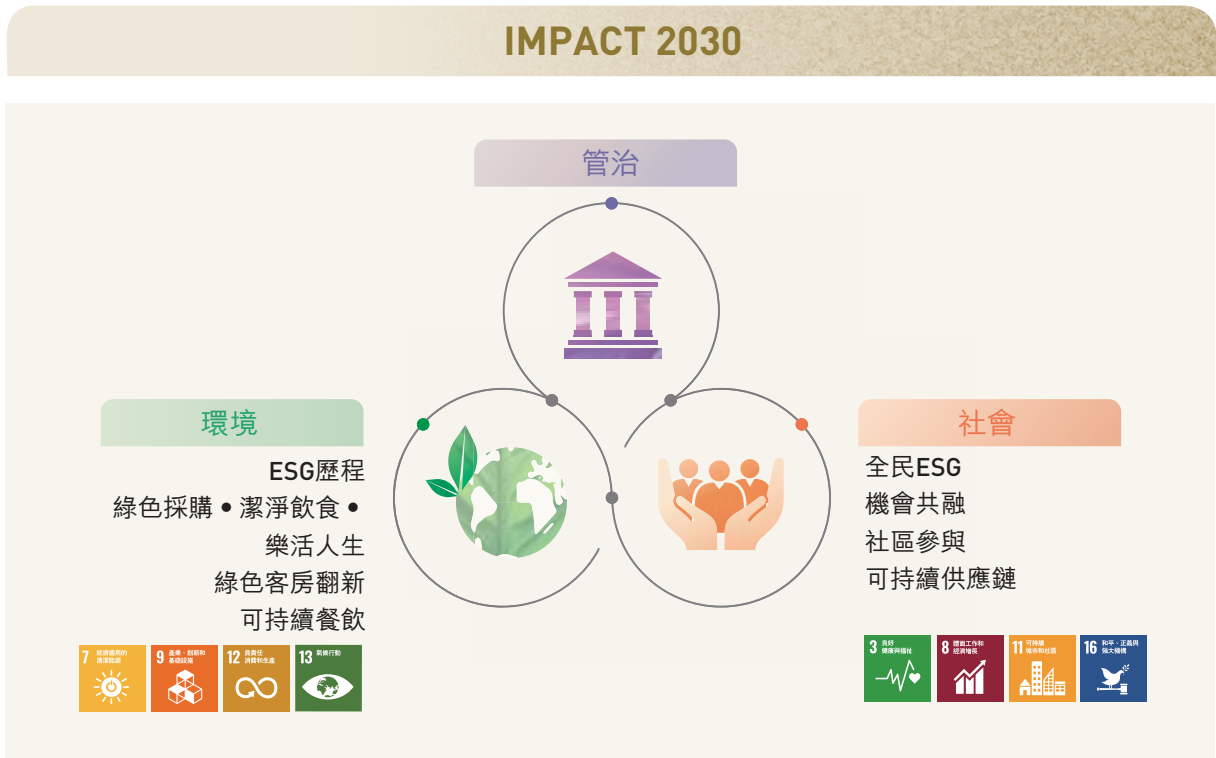


誠邀閣下就本環境、社會及管治報告提供意見回饋。請透過電郵 [esg@miramar-group.com](mailto:esg@miramar-group.com) 與集團聯絡。

集團一直秉持熱誠服務、堅守質素的核心價值，專注發展四個核心業務，包括：



集團營運的核心為經濟、社會及環境三大層面，致力透過與不同持份者合作，為環境及社區帶來正面影響。



### IMPACT 2030

本年度，集團的一項關鍵里程碑是制定「**IMPACT 2030**」可持續發展策略。該策略旨在提升集團的環境、社會及管治管理方針，以減少碳足跡，並增進員工、顧客和社區的福祉。此外，策略亦不僅指導可持續舉措的實施，更明確了提升營運效率與推動長期進展的優先領域。目前，所有業務部門均已制定與環境、社會及管治相關的關鍵績效指標，並由環境、社會及管治督導委員會定期審視進展。

為確保集團的可持續策略及舉措在國際間具有關聯性與公信力，集團已將相關行動與聯合國可持續發展目標對齊，確保所付出的努力切實呼應全球重視的可持續發展議題。在執行過程中，集團採取了整合且系統化的方法，重點工作包括：

- 持續監測環境、社會及管治指標
- 定期進行績效評估
- 密切的跨部門合作

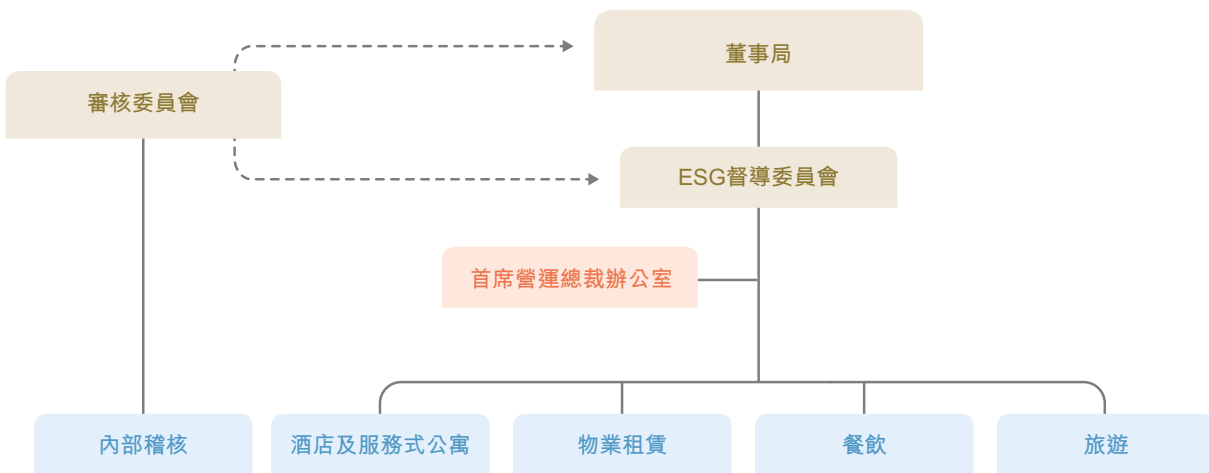
上述舉措深化了集團內部的可持續發展意識，確保所有團隊清晰理解計劃目標，並明確自身在實現目標過程中所擔當的角色。

展望未來，「**IMPACT 2030**」為集團的持續進步奠定堅實基礎，並展現美麗華集團將環境、社會及管治原則融入長期策略的承諾。隨著管治體系強化、策略方向更趨明確以及內部能力的提升，集團已做好充分準備，將穩步推進各項可持續發展措施，邁向更綠色、更具責任意識的未來。

## ESG企業管治

董事局對集團的策略負有全面責任，包括與環境、社會及管治(ESG)，以及氣候相關風險和機遇相關事宜，統稱為「ESG事宜」。這一安排確保可持續發展原則與集團的企業理念和長期商業目標保持完全一致。

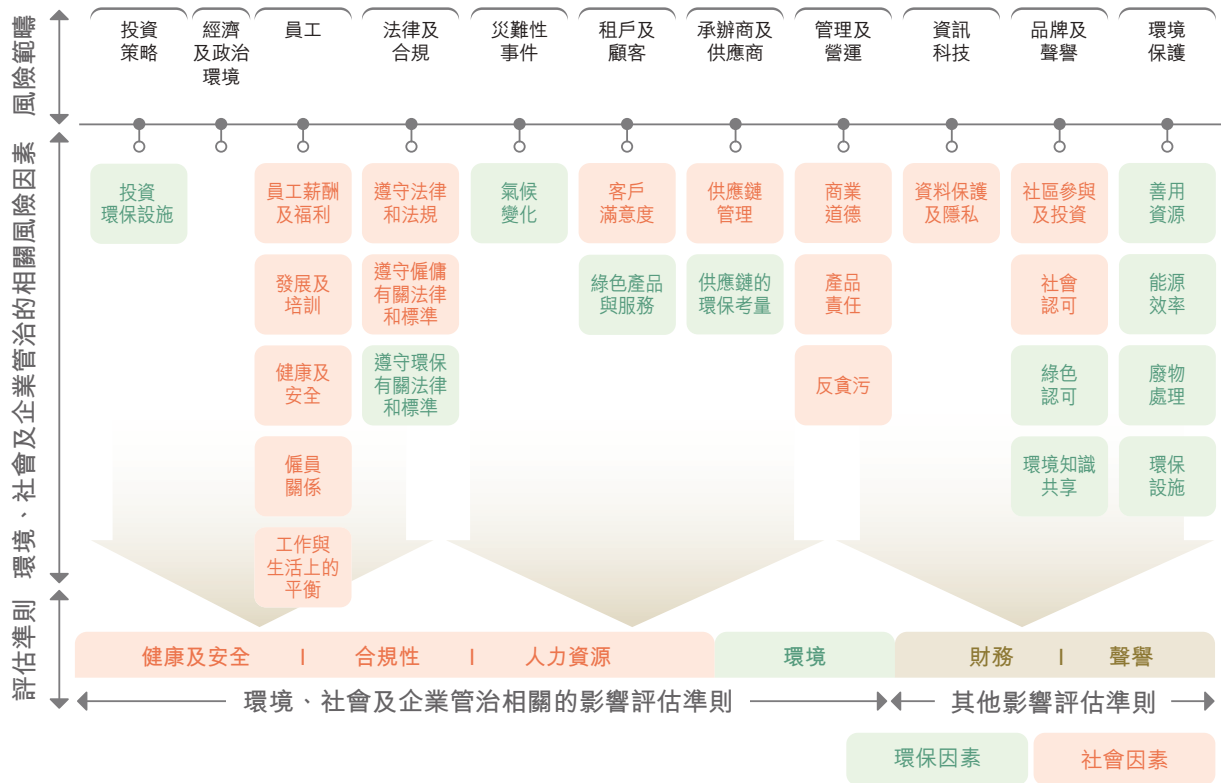
為了協助董事局管理ESG事宜，集團已成立環境、社會及管治督導委員會(「委員會」)，由首席營運總裁擔任主席，並由副首席營運總裁支持，負責在集團的各業務單位推動ESG倡議。委員會的職責是確保策略的一致性、提供領導方向，並指導集團內ESG優先事項的有效實施。審核委員會在內部審計部門的支持下，繼續評估與所有ESG倡議相關的風險管理和內部控制系統的正常運作。



### 環境、社會及管治風險評估

集團採取全方位管理方針，並深明環境、社會及管治機遇對推動集團取得長遠經濟成果的重要性。

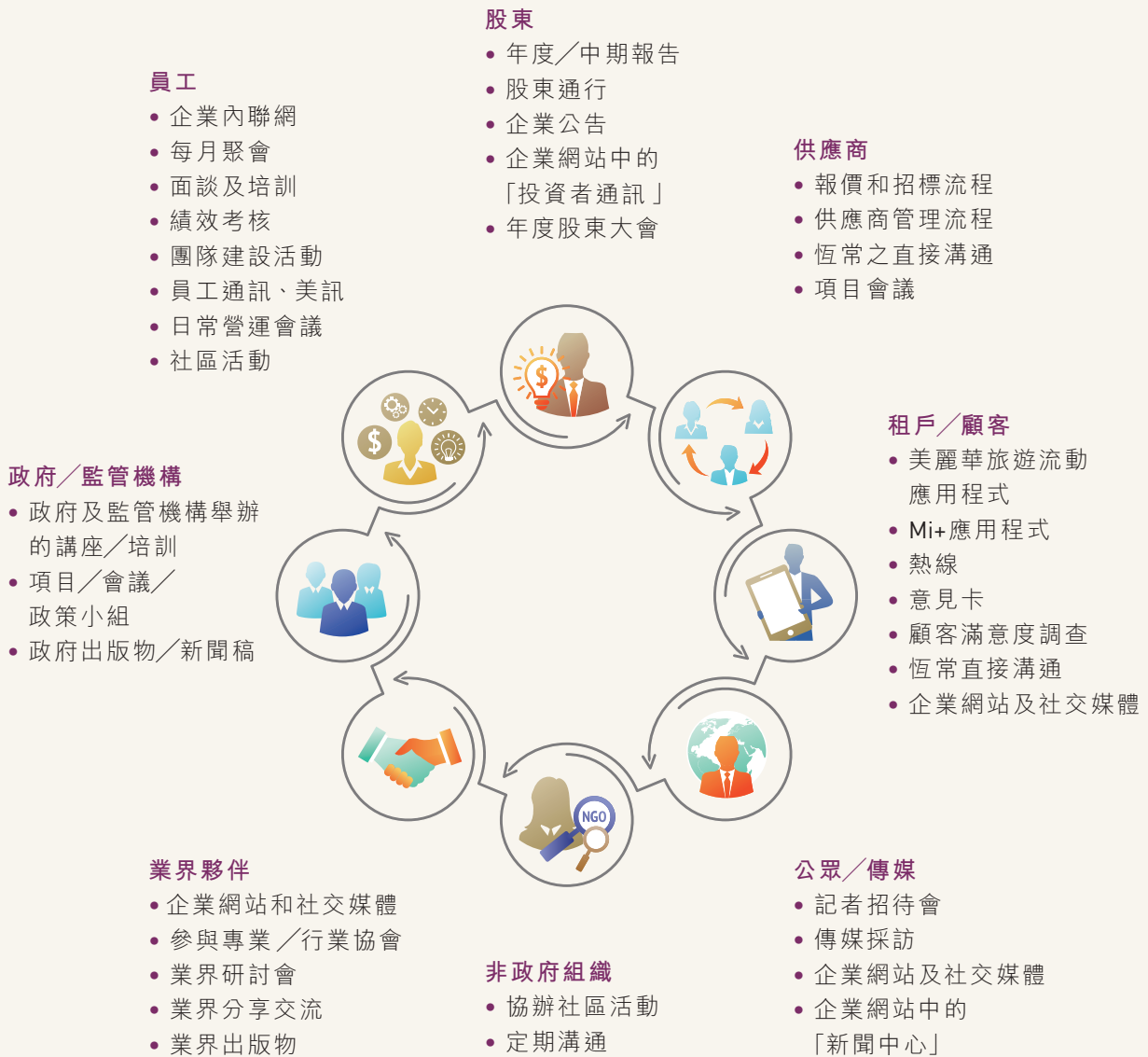
如下圖所示，有關環境、社會及管治風險的分析評估，例如合規性、健康與安全、人力資源和環境等，已融入集團的風險管理程序中，當中包括風險辨識、風險分析及評估、風險回應、監控及程序檢討。而環境、社會及管治的整體績效及其相關的風險評估結果，需每年最少向董事局作一次年度報告，以確保集團於環境、社會及管治的策略和目標得以實現。



## 持份者的參與

與不同持份者積極合作，以回應他們對集團環境、社會及管治表現的關注及期望尤其重要。因此，集團恆常地透過多個不同渠道與持份者溝通，並收集各界對環境、社會及管治事宜的寶貴看法和意見。

與持份者的溝通渠道總結如下。



### 重要議題評估

為了更有效地管理集團風險及機遇，集團進行重要議題評估以識別持份者最為關注的社會及環境議題，並列為優先事項。這個過程幫助集團形成一個更全面的環境、社會及管治策略框架，並重點關注重要議題。根據各個持份者溝通渠道，集團已採用雙重重要議題評估方法，識別出就財務及持份者影響而言屬重要的環境、社會及管治議題：



#### 識別的重要議題

##### 集團的環境

- 生物多樣性
- 氣候變化
- 能源效益
- 綠色建築
- 溫室氣體排放
- 廢棄物管理
- 水資源管理

##### 集團的員工

- 多元與共融
- 人權及勞工常規
- 人力資源投放
- 職業健康、安全及身心健康

##### 集團的產品及服務

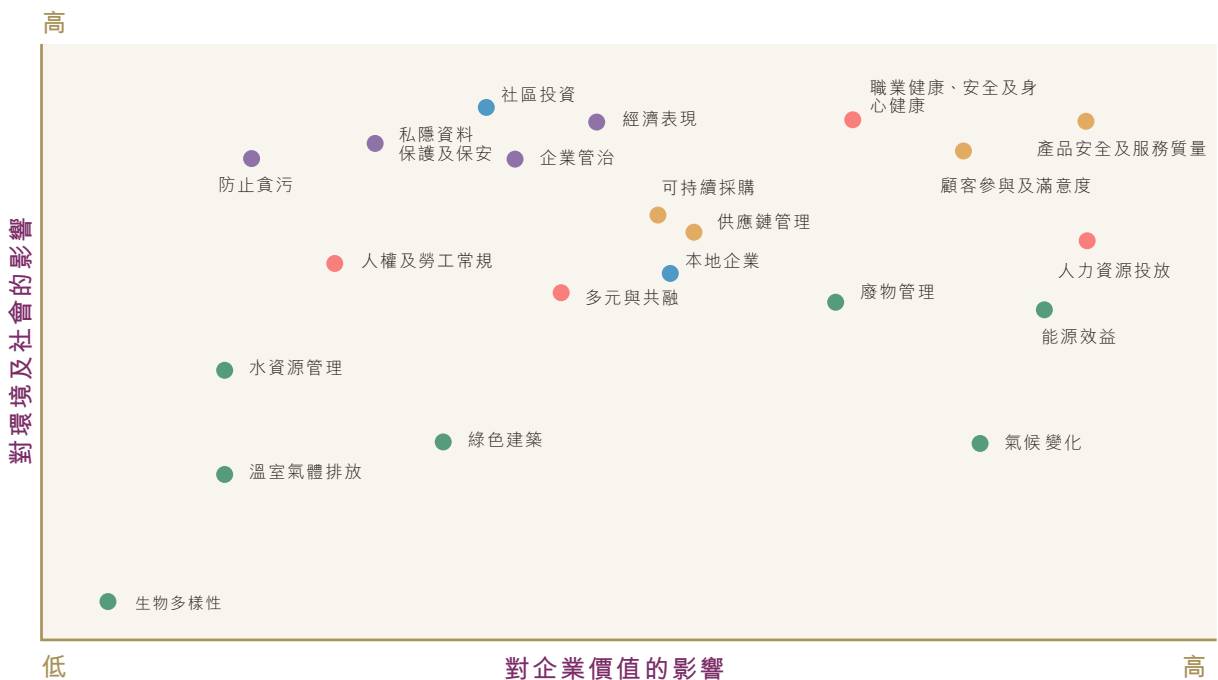
- 顧客參與及滿意度
- 產品安全及服務質量
- 供應鏈管理
- 可持續採購

##### 集團的管治

- 防止貪污
- 企業管治
- 經濟表現
- 私隱資料保護及保安

##### 集團的社區

- 社區投資
- 本地企業



## 集團應對氣候相關風險及機遇的方針

集團深知建立健全風險管理職能的重要性，識別氣候相關風險與機遇。實體風險與轉型風險對集團產品及服務的需求、供應、質素及定價均有顯著影響，最終左右整體業務表現。

有鑑於去年已初步識別氣候相關風險與機遇，並進行優次排序氣候相關風險與機遇的基礎上，集團今年首度聘請外部顧問進行氣候情境分析研究。此項研究有助集團評估潛在影響、審視現行的緩減及適應措施，並制定新的行動策略。

主要的氣候相關風險與機遇、其潛在影響，以及集團的應對策略，將於以下章節詳細說明。

## 關鍵實體風險

實體風險源自極端天氣所引發的急性事件，或與長期氣候模式相關的慢性變化。經集團評估後，確定急性極端天氣事件（颱風、暴雨及水浸）及慢性氣候變化（熱浪及平均氣溫上升）為主要物理風險，如下所述：

實體風險	主要潛在影響	集團的應對策略
<b>急性實體風險</b>  極端天氣事件（包括颱風、暴雨及水浸）的發生頻率及嚴重程度增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>因惡劣天氣導致顧客減少到訪。</li> <li>原材料供應及產品配送受阻，尤其影響餐飲業務。</li> <li>位於易受水災地區的關鍵設施受損。</li> <li>設施與設備損毀，令營運及維護成本增加。</li> <li>購置、維護或升級防洪設施（如防洪閘、抽水泵或排水系統）的成本上升。</li> <li>保險費用持續上漲。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>標準操作程序</b>—集團已實施全面的標準操作程序，以確保所有人員做好充分準備，有效管理及應對極端天氣事件。相關程序清楚列明準備工作、應對措施及營運恢復指引。集團將透過定期進行極端天氣演練（尤其針對水浸事件），持續優化緊急應變程序。同時，集團會加強易受影響地點的防水措施，以全面提升抗逆能力。</li> <li><b>本地採購</b>—集團優先選用與能夠提供本地採購材料的供應商合作，以加強集團供應鏈的韌性，減輕潛在供應中斷所帶來的影響。</li> <li><b>減輕極端天氣對收入的影響</b>—集團正與外部顧問合作，制定名為「IMPACT 2030」的環境、社會和管治發展路線圖。在落實過程中，集團將納入相關策略，以減輕極端天氣事件對收入的潛潛在影響，同時把握當中的綠色機遇。</li> </ul>
<b>慢性實體風險</b>  熱浪發生頻率及持續時間增加，以及平均氣溫上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>製冷及空調需求上升，可能導致集團的電力成本增加。</li> <li>氣候變化可能縮短設備的使用壽命，集團或需額外投放資金升級冷卻設備或添置輔助製冷設施，同時加快維修及更換週期。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>能源優化措施</b>—集團採取多項措施，優化業務營運的能源消耗。相關措施包括：               <ul style="list-style-type: none"> <li><b>提升照明效能</b>：在旗下設施應用節能照明解決方案。於新建及現有樓宇融入可持續設計原則，以提升能源效益。</li> <li><b>完善樓宇設計</b>：融入可持續設計原則，以提高新建及現存樓宇的能源效益。</li> <li><b>智能樓宇科技</b>：規劃安裝智能樓宇科技，按實時條件及使用模式優化能源運用。</li> </ul> </li> </ul>

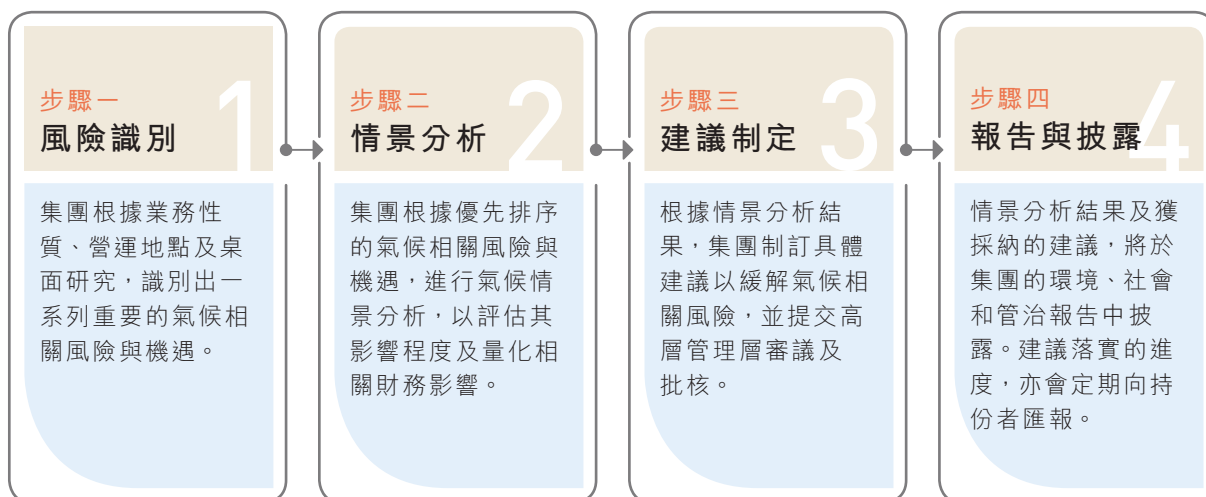
## 主要轉型風險與機遇

轉型風險與機遇源自向低碳經濟轉型過程中所伴隨的政策、法律、技術及市場變化。經集團評估，政策及法律變動，以及市場波動，被視為主要的轉型風險。至於氣候相關機遇，則主要來自集團所採納的應對策略，現詳述如下：

轉型風險與機遇	潛在影響	集團的應對策略
<p><b>政策與法律：</b></p> <p>支持向低碳經濟轉型的氣候相關政策及法律框架不斷演變</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>因聘請外部顧問及培養內部專業能力，以符合更嚴格的披露要求，導致成本增加。</li> <li>與設施提升相關的成本增加(例如：高效節能空調、照明系統、再生能源等)。</li> <li>因碳稅或對可再生能源憑證(REC)及碳抵換的需求增加，令成本上升。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>法規監管</b>—集團持續監察與氣候變化及可持續發展相關的最新法規及行業趨勢，以確保符合有關規定，並預先作好準備。集團將定期為董事及高層管理人員提供環境、社會和管治相關培訓(涵蓋可持續發展及氣候議題)，以提升其對相關議題的認識及監管能力。如有需要，培訓亦會延伸至其他員工。</li> <li><b>披露範圍三溫室氣體排放</b>—為提升透明度並回應新興監管及持份者期望，集團自2025財政年度起已開始收集及披露範圍三溫室氣體排放數據。</li> <li><b>訂立絕對溫室氣體減排目標</b>—集團正積極考慮訂定量化及絕對值的溫室氣體減排目標，並制定相應行動計劃，以推動環境表現持續提升。</li> <li><b>轉型至低碳模式</b>—集團把握機會，將設備升級為更節能的新型號，向低碳業務模式轉型。</li> </ul>
<p><b>市場：</b></p> <p>市場需求及消費者偏好轉向可持續發展</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>為提升物業的綠色設施及採用環保/可重複使用的材料與用品(例如：非塑膠客房用品)，以回應可持續發展訴求，令採購與實施成本增加。</li> <li>為採購可持續食材及重新設計菜單以提供綠色餐飲選擇，導致成本增加。</li> <li>為取得相關認證(例如：室內空氣質素檢定證書等)以證明營運符合環保標準，令成本增加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>可持續採購</b>—集團正透過選用環保客房用品，體現對環境責任與營運效率的承諾，具體措施包括以鋁罐裝水取代玻璃瓶裝水，以及採用非塑膠用品。</li> <li><b>本地採購</b>—集團優先選用與提供本地採購材料的供應商合作，以減少運輸排放，同時支持本地經濟。</li> <li><b>可持續及綠色食品選擇</b>—集團正在豐富菜單選項，為顧客提供更多可持續及環保的食品選擇。為進一步推動可持續採購，集團將正式界定餐飲業務中「可持續及環保食品選擇」的範疇，以便更準確追蹤相關食品種類及採購支出。</li> <li><b>參與碳中和(減廢)約章</b>—集團已簽署「30•50綠色餐飲伙伴計劃」下的碳中和(減廢)約章，彰顯集團致力減少碳足跡的決心。</li> </ul>

## 運用情景分析建立氣候韌性

為評估集團策略及業務模式在不同氣候未來情景下的韌性，集團聯同外部顧問進行了氣候情景分析。透過四個步驟，集團評估了主要實體風險及轉型風險於所選情景下的演變，並估算其潛在財務影響。分析所得見解將用於檢視現有緩解及適應措施的成效，填補不足，並優化風險管理及營運規劃。



本次氣候情景分析的範圍涵蓋集團位於香港的核心營運資產，涉及兩個營運地點及三個業務單位。在情景選取方面，集團遵循香港交易所的建議，採用政府間氣候變化專門委員會(IPCC)提出的三個共享社會經濟路徑(SSP)情景，以評估實體風險；同時選用綠色金融系統網絡(NGFS)提出的兩個情景，以評估轉型風險。

所選情景的時間範疇，與《巴黎協定》及《香港氣候行動藍圖2050》的目標保持一致。透過這些情景，集團得以評估自身所面對的實體及轉型風險程度，從而為短期、中期及長期的決策與營運規劃提供依據。

下表概述了集團情景分析的參數：

營運地點	<ul style="list-style-type: none"> <li>樓宇1：九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場一期及美麗華廣場A座</li> <li>樓宇2：九龍尖沙咀彌敦道118-130號美麗華廣場二期及The Mira Hong Kong</li> </ul>
業務單位	<ul style="list-style-type: none"> <li>餐飲業務</li> <li>物業租賃業務</li> <li>酒店及服務式公寓業務</li> </ul>
實體風險情景	<ul style="list-style-type: none"> <li>低排放路徑(SSP1-2.6)—將升溫限制在2°C內</li> <li>中等排放路徑(SSP2-4.5)—將升溫限制在3°C內</li> <li>極高排放路徑—升溫超過4°C</li> </ul>
轉型風險情景	<ul style="list-style-type: none"> <li>NGFS 2050淨零排放—將升溫限制在1.5°C內</li> <li>NGFS 現行政策—排放增長導致升溫3°C。</li> </ul>
時間點	<ul style="list-style-type: none"> <li>短期-2030</li> <li>中期-2050</li> <li>長期-2060「只限於實體風險」</li> </ul>
基準年	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024</li> </ul>

## 實體風險

本集團在氣候情景分析中，採用SSP1-2.6(低排放路徑)、SSP2-4.5(中間路徑)及SSP5-8.5(極高排放路徑)三個情景，以識別及分類物理風險。

研究結果顯示，在上述三個情境下，颱風的影響預計在2060年前將維持低至中等水平，反映集團在管控相關風險上具備韌性。

暴雨風險方面，集團預計在所有情景中，風險將在2060年前保持低水平。

## 轉型風險

轉型風險透過NGFS淨零2050情景及現行政策情景進行評估。分析指出：

而在淨零2050情景中，碳定價預計於2030年升至中度水平，至2050年更進一步升至高度水平，反映碳政策將趨向嚴格。

電費變動方面，在現行政策情景下影響維持低水平；但在淨零2050情景中，2030年電費可能上升至中度，隨後因可再生能源成本下降，至2050年回落至低水平。

整體而言，集團管理層正積極應對這些氣候相關挑戰，確保為可持續未來做好準備。

## 水浸風險模型

鑒於香港的地理特性，本身較易受沿海水浸影響。因此，評估集團物業面對氣候變化所引致水浸風險的威脅，對制定應變及氣候韌性計劃至關重要。

根據「Climate Central」<sup>附註1</sup>開發的氣候模型分析，由於集團物業距離海岸線至少500米，水浸威脅相對較低。



集團明白急性實體風險如颱風及暴雨，會為集團收入帶來挑戰（尤其對餐飲及酒店業務）。極端天氣可能導致餐廳分店無法營運，而在此情況下，酒店住客亦可能因應航班調動而調整旅行計劃。為應對這些挑戰，集團會積極採取行動，成立由首席營運總裁及副首席營運總裁主持的ESG督導委員會，專責處理包括氣候相關在內的環境、社會和管治事務。

ESG督導委員會將引領集團提升氣候韌性的各項工作。在推行相關策略的同時，集團亦會探索由此衍生的新業務機遇，並期待於未來與各方分享相關成果。

## 集團對可持續發展目標的承諾

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

聯合國可持續發展目標為於2015年制定的全球行動目標，該等目標相互關聯，構成2030年可持續發展議程的重要組成部分。該等目標旨在締造更美好、更可持續的未來。為此，集團制定了與相關可持續發展目標緊密對接的措施，以彰顯集團對構建更美好未來的堅定承諾<sup>附註2</sup>。

<sup>附註1</sup> 「Climate Central」是一個由美國一群科學家運營的非營利組織。其全球高程數據視覺化和地圖在2021年聯合國氣候大會上用於說明海平面上升的預測。「Climate Central」的在線地圖和工具已在170多個國家廣泛使用。更多有關氣候中心的信息可以在 <https://www.climatecentral.org/> 找到。

<sup>附註2</sup> 本報告的內容未經聯合國批准，亦不反映聯合國或其官員或成員國的意見。

集團深信好的管治使我們有能力迎接挑戰，把握機遇，建立一個可持續發展的業務。因此，集團重視一個強調責任制及良好道德行為的治理架構，致力為持份者帶來長期和可持續的價值。

## 管治



集團已就特定可持續發展倡議成立多個工作小組，以建立有效的企業管治架構。該等工作單位負責執行與可持續發展相關的政策及倡議，從而深化集團對可持續實踐的投入。

監管部門及小組	主要角色及職責
職業安全及健康委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>該委員會由高層管理人員及所有相關業務單位代表組成，負責識別、建議及持續推行預防工傷及遵守所有適用法律法規的措施。</li> <li>制定及審閱職業安全及健康管理系統及其成效。</li> </ul>
資訊科技項目風險委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理重大資訊科技項目的風險，確保成功實現項目目標。</li> </ul>
品質保證部門	<ul style="list-style-type: none"> <li>實施嚴格的食物安全守則、定期進行檢查及維持高質素標準，以保障餐廳消費者的健康及安全。</li> <li>定期舉辦培訓，推動食物安全實踐，並確保持續符合監管標準。</li> </ul>
工程技術單位	<ul style="list-style-type: none"> <li>識別及實施設施及營運過程中的節能措施及技術。</li> <li>於新項目及設施提升工程中融入可持續設計原則，並將智能技術應用於能源監控及管理。</li> </ul>
風險管理和企業服務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>識別及評估可能對集團營運及聲譽造成影響的潛在環境、社會及管治風險及機遇。</li> <li>與相關持份者合作以確保遵守環境、社會及管治報告準則及披露規定。</li> </ul>

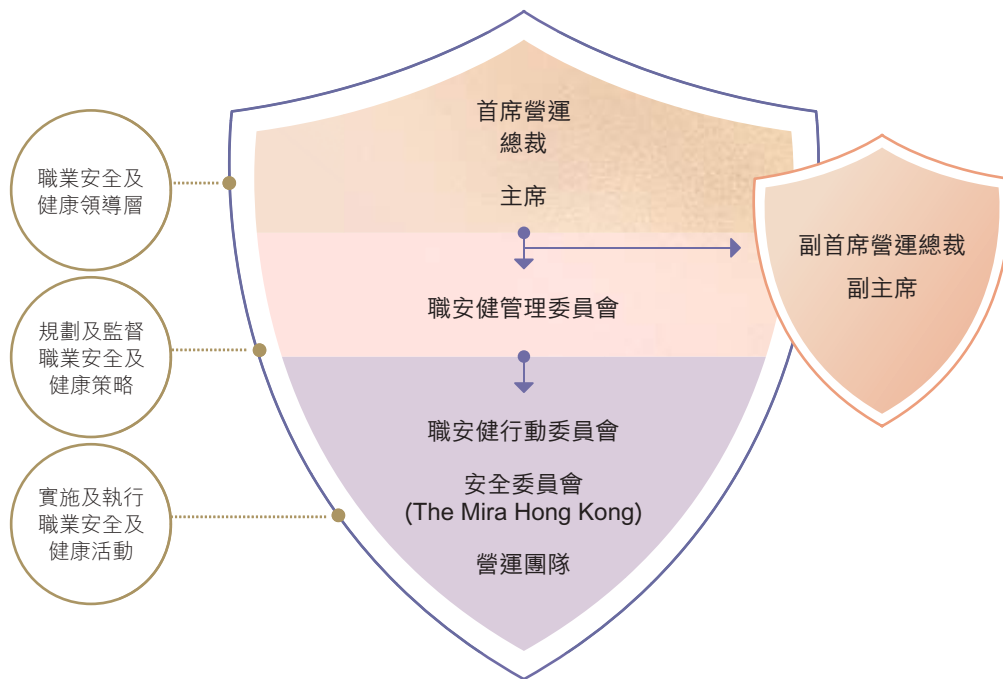
監管部門及小組	主要角色及職責
環境、社會及管治督導委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定策略方向並監督集團的環境、社會及管治策略及優先事項。</li> <li>確保環境、社會及管治倡議與集團業務目標保持一致，並融入營運中。</li> <li>監督所有業務單位中環境、社會及管治倡議的實施及協調。</li> <li>監察環境、社會及管治績效、關鍵風險及既定目標達成進度。</li> </ul>
食物安全重點控制(HACCP)系統團隊	<ul style="list-style-type: none"> <li>該團隊由高層管理人員、品質保證部門以及與衛生及食品安全議題相關的團隊領袖組成，在餐飲營運中維持食品安全的最高標準方面擔當重要角色。</li> <li>為酒店廚房和餐飲服務營運制定、實施並維護HACCP計劃。</li> <li>識別食品安全危害，建立關鍵控制點並監控控制措施。</li> <li>定期進行檢查、驗證程序及採取糾正措施，以確保符合HACCP標準。</li> <li>向營運團隊提供食物安全實踐和標準營運程序遵循的指導及培訓。</li> <li>向品質保證部門報告食品安全表現、食安事件及改進行動。</li> <li>每月舉行會議，以監察食品安全及衛生績效，以及驗證控制措施的有效性，從而減低已識別的風險。</li> </ul>

集團管治架構的進一步資料可參閱本年報「企業管治報告」一節。

## 職業安全及健康

員工一直是集團最寶貴的資產。職業安全及健康委員會通過制定和實施穩健的職業安全及健康(OSH)管理體系，在優先保障員工福祉方面發揮著至關重要的作用。該體系確保遵守健康及安全法規，同時持續提升工作場所安全標準。此委員會由各部門主管組成，積極監測安全政策、評估潛在危害，並培養員工的安全意識文化。

集團職業安全及健康委員會架構



透過有趣且具互動性的倡議，委員會鼓勵員工參與安全實務，培養其自主意識及責任感。集團以員工福祉為核心，不僅恪守法定責任，更營造了互助和高生產力的工作環境，鞏固其對員工健康與幸福的承諾。

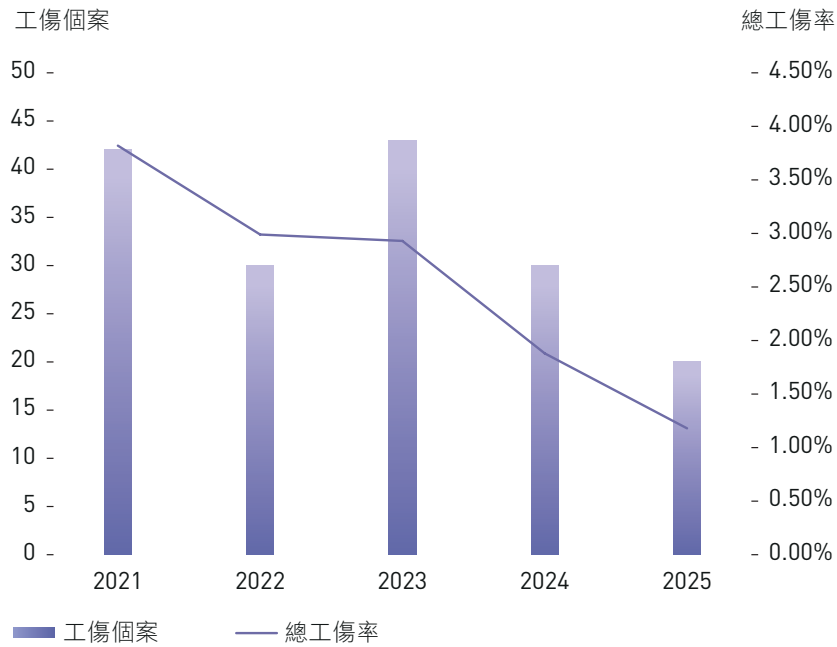
在2025年，職業安全及健康委員會推出了多項措施，以完善集團的健康及安全框架。例子如下：

- 此評估促成相應措施的實施，確保工作場所安全健康。
- 舉辦消防安全、使用自動體外心臟去顫器及心肺復甦術等各類培訓項目，於集團內推廣良好的職業安全及健康觀念。
- 檢討消防演習中營運單位安全有序疏散員工及顧客的成效。
- 透過七月舉辦瑜伽輪運動工作坊及八月推行員工健康日，提升健康意識。

於報告年度，集團共錄得20宗工傷事故，導致合計713個工作日損失。本年度總工傷率為1.22%。值得

關注的是，過去三年(包括本報告期)並未發生任何因工而傷亡的事故，彰顯集團對維持安全工作環境的承諾。

工傷 (2021年至2025年)



使用自動體外心臟去顫器及心肺復甦術培訓



瑜伽輪課程



員工健康日

## 食品安全品質保證框架

集團設有專門的品質保證部門，從供應商遴選、收貨與儲存、備料、烹調、保溫與上菜、廚餘及廢物管理、員工培訓及教育、客戶反饋，以至持續改進，在農場到餐桌的整個過程中確保食品的品質及安全。於報告期內，集團並未發生因安全或健康原因的重大產品回收事故，亦未收到政府監管部門發出關於違反食品安全法例及規例的通知。

品質保證部門在副首席營運總裁的直接監督下獨立運作，秉持公正，堅持致力為客人提供最高標準的食品安全及品質。集團的資深團隊在餐飲業擁有豐富經驗，確保旗下酒店及餐廳提供的餐飲不僅安全美味，亦屬最高品質。



## (II) 食品安全管理系統

集團的食品安全管理計劃旨在於營運過程中維持食品安全的最高標準。重點內容包括：

全面風險評估	集團在食品供應鏈的各個階段，從採購至上菜，均進行全面風險評估，使集團能更主動地識別潛在風險，並預防食品安全事故發生。
食物安全重點控制 (HACCP) 系統實施	集團在既有HACCP框架的基礎上，本年度進一步加強The Mira Hong Kong所有廚房及餐飲服務點的HACCP執行工作。各營運流程均設有明確界定的關鍵控制點，並備有書面記錄的監控程序、糾正措施及驗證機制。HACCP計劃定期接受審查，確保其持續關聯性及成效。
嚴格控制措施	已實施嚴格的控制措施以減緩已識別的風險，包括溫度控制、交叉污染預防、過敏原管理、衛生規範及可追溯系統。該等措施均持續受監測並定期進行有效性驗證。
定期審核及檢查	集團定期進行內部審核，並聘請具國際水平的認證機構評估營運是否符合HACCP規範及內部食品安全標準。審核結果將進行系統化整理，並追蹤糾正及預防措施直至完成，以推動持續改進。
衛生監控人員計劃	指定人員(即衛生監控員)負責在相關廚房及服務區域內執行食品安全及衛生標準監控，並作為所有衛生相關事宜的首要聯絡點，與HACCP團隊緊密合作，實施及監察食品安全守則。

### (II) 確保食品安全：從農場到餐桌

為維持集團的食品安全標準，集團採用風險為本的方法，綜合考量食品安全風險狀況、產品類別及消費量。根據相關評估結果，實施適當的審核與監控措施，以確保符合適用的食品安全法規及集團內部標準。

透過緊密的跨部門協作及系統化監控，集團確保從採購到營運各環節對食品安全的一致性管控。

### (III) 神秘顧客及持續改善計劃

為進一步加強營運管控及提升顧客信心，集團於旗下酒店及餐廳推行神秘顧客計劃。該計劃在實際營運情境下，對食品安全作業、衛生標準、服務流程及整體顧客體驗提供獨立評估。

神秘顧客查訪結果、顧客回饋及審核結果經系統性分析後，納入管理審查機制。據此制定行動計劃以應對所識別的不足之處，深化集團對持續改善的承諾。

### (IV) 食品安全培訓

集團非常重視加強餐飲部員工的食品安全意識，以確保符合集團的食品安全管理系統。所有廚師及食品服務人員均須接受全面的食物安全重點控制(HACCP)系統原則及食品安全實踐培訓。這些培訓包括面授的入職介紹、基本食品安全培訓及全面標準營運程序課程。此外，集團亦提供二維碼影片資源，方便員工隨時複習，並提供互動角色扮演練習，以有效處理過敏事故。集團致力推動持續進修，確保團隊緊貼最新的食品安全守則。



## 個人資料管理

本集團致力保障員工及顧客的個人資料，確保遵循《個人資料(私隱)條例》等相關法律法規。集團已根據香港《個人資料(私隱)條例》制定全面的私隱管理政策，並遵循條例中提出的六項保障資料原則。

集團不會收集或保存任何在世人士的個人資料，除非有合法依據。為促進有效管理與監控，集團備有個人資料清單，匯總營運中收集的所有個人資料。定期培訓確保所有現職及新入職員工充分理解該等要求。

此外，個人資料儲存於配備網站應用程式防火牆(WAF)並連結至集團安全營運中心的端點偵測與回應服務的安全伺服器。此架構大幅降低網路安全攻擊風險。為進一步提升安全性，集團採用儲存區域網路(SAN)憑證而非萬用字元憑證，有助於防止完整網域名稱(FQDN)盲點。同時，集團實施網際網路通訊協定(IP)存取限制，防止未經授權的安全殼層(SSH)連線及管理頁面登入，從而強化整體基礎架構的安全性。

在內部，集團於應用程式中對個人資料實施嚴格的存取控制，並配合特權存取管理系統。此外，集團的數字憑證、加密金鑰及訪問憑證設有一年有效期限，需定期重置以確保持續的安全性及功能性。

於報告期內，既無接獲任何關於侵犯客戶隱私或客戶資料外洩的投訴，亦未發生可能違反資料保護及私隱法規的重大事件。



集團對數據保障的承諾在「2025年私隱之友嘉獎」中獲得金獎，突顯了集團保護員工和客戶數據的決心。

## 法律法規遵循

集團堅守營運所在地的所有適用法律法規。鑒於業務組合多元，集團持有超過200項營運必需的執照及監管證書。自2024年起，集團透過實施許可證管理系統強化了牌照管理流程。此技術進步使集團能自動發出執照續期提醒，並密切監控合規狀況，確保所有必要牌照及時續期，同時降低人為失誤風險。集團的積極方針不僅提升營運效率，亦反映集團致力於維持高標準法規遵循及企業責任。所有業務均獲有效證照支持，全年皆確保在法律規範下營運。

## 供應鏈管理

### (I) 道德採購流程

集團的採購流程旨在確保公平及高透明度。集團建立了全面的供應商遴選制度，當中包括資格預審檢查、競爭性報價及招標流程，而合約條款均列明必須嚴格遵守相關的本地法例，包括最低工資條例、環境標準、競爭法及勞工法等。如發現有承辦商或供應商出現違規情況，集團會即時將其從註冊供應商名單內刪除。

集團擁有健全的風險管理系統，透過積極識別及評估環境和社會風險，以支持集團的供應鏈管理。集團適當地管理和監控運輸過程中的間接排放、食品安全、資料隱私和貪污等風險，確保在整個過程中進行適當的風險控制。

### (II) 可持續採購政策

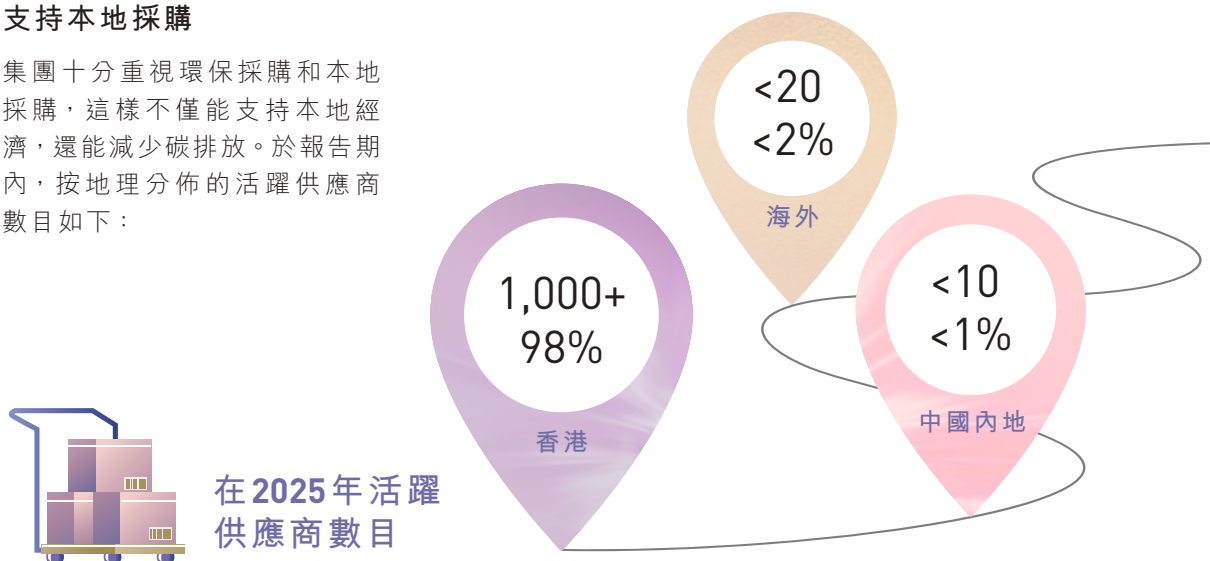
為推動可持續發展及負責任採購，集團採取可持續採購政策，以管理集團的商品及服務的採購決策，包括監管合規性、環境及社會考量，以及與供應商合作支持可持續發展的原則。

### (III) 供應商行為守則

為符合集團對道德及責任實踐的承諾，集團要求供應商必須遵守供應商行為守則政策。政策涵蓋法規要求、對環境的承諾、健康及安全、勞工權利、動物權益等環境、社會及管治要求以及其他促進道德及責任實踐的條款。

### (IV) 支持本地採購

集團十分重視環保採購和本地採購，這樣不僅能支持本地經濟，還能減少碳排放。於報告期內，按地理分佈的活躍供應商數目如下：



## 物業管理服務

集團遵循ISO9001、ISO14001及ISO50001的標準，為香港的辦公樓及商場(美麗華廣場一期及A座)提供優質的物業管理服務，並要求主要服務供應商遵守相關服務的要求，如清潔服務、供水及污水維修等，並在合同條款中列明所規定的標準。

## 集團在其他範疇的管治

集團致力於在業務營運中達成高標準的專業道德、良好的企業管治及遵守所有適用規則和法規。集團已建立有效的風險管理及內部監管流程，以識別及管理新的法律與監管要求。有關業務、財務、法律及法規遵循的重大風險及內部監管措施會定期進行審查及評估。集團已透過政策及程序將控制和風險緩解措施融入日常營運中。

### (II) 環保政策

集團重視環境保護的重要性，並深明環境對社區福祉的影響。因此，集團在業務過程中各個範疇均充分考慮環境因素。

### (III) 舉報政策及程序

集團致力堅守最高標準的商業道德、誠信及企業管治，同時確保遵守所有適用法律法規。為履行此一承諾，董事會已設有舉報政策及程序，為員工及相關第三方提供保密的舉報渠道，以舉報實際或疑似不當或違規行為。有關程序使集團能夠及時採取適當行動。集團認真對待每項舉報，並已建立完善程序，以確保對已舉報的個案進行公正獨立的調查，並採取適當的行動。

### (III) 資料分類政策

資料分類政策的目的是根據分類標準正確處理相關資料。所有資料將根據其保密性、存取權限以及財務損失、法律責任、公眾不信任或對集團造成損害的整體風險，分為三個分類等級。

### (IV) 知識產權

集團尊重知識產權並會採取積極措施避免侵權，包括註冊並審視商標和域名，以保護集團的商業利益。有關商標和域名註冊已保存入冊，以作定期審視及續期註冊。

有關知識產權的保護條款已包含於集團與業務夥伴簽訂的合約中。此外，集團使用的所有版權資產，例如歌曲、藝術作品、照片、軟件，均取得相關有效的協議許可或授權訂閱。集團已於公司電腦設置了系統限制，以防止未經授權的盜版軟件安裝。

報告期內，集團並無觸犯任何有關知識產權法律法規的個案，例如《商標條例》、《版權條例》及《專利條例》。

## (V) 反貪污及賄賂政策

集團堅守最高標準的商業道德及誠信，嚴格禁止賄賂、洗黑錢、敲詐及欺詐等任何形式的貪腐或違規行為。

集團的紀律守則中已列明員工行為守則之要求，強調員工要遵守香港的反貪污法規，禁止索取或接受任何不公平的利益的規則。集團於員工受僱時派發該紀律守則，而員工亦需簽署確認書，表明已理解並承諾遵守該守則。

貪污及不當行為的風險評估及監控均包括在風險管理的流程中，並且經常確保銷售和採購的審批流程具備充分的職責分離。此外，集團定期提供有關反貪污及賄賂實務培訓，並與廉政公署合作舉辦反貪污及誠信相關研討會，以加深員工對反貪污的理解，從而將相關操守融入集團的日常運作中。

於報告期內，集團並無出現任何經證實的貪污案例，且未觸犯任何反貪污的相關法規，包括《防止賄賂條例》。

## (VI) 利益衝突政策

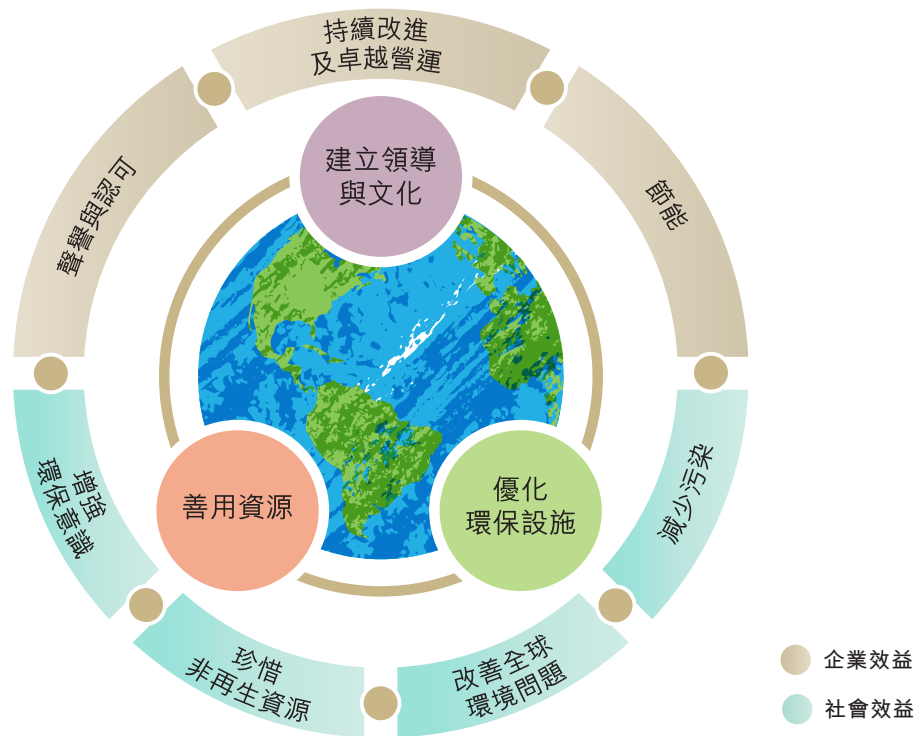
集團致力於在所有商業交易中秉持最高標準的誠信及透明度。為此，集團已實施全面的利益衝突政策，明確界定構成利益衝突情況的要素。全體員工及管理層均須申報職責履行過程中可能出現的任何潛在利益衝突，並不得參與可能影響其客觀判斷的交易。透過培養公平及問責文化，集團旨在維繫持份者的信任，並確保所有商業交易均以道德及負責任的方式進行。集團對此政策的承諾不僅強化企業管治，更深化集團於營運各層面貫徹誠信與正直的決心。

集團引領綠色文化，並將環保行動融入集團策略。透過此方針，集團不僅提升個人環保意識，更有助於在社區推廣綠色生活。

# 環境



下圖說明了集團綠色環保方案的目標，這些目標為集團各項環保活動的探索、設計、實施和參與奠定指引方向。



## 提倡綠色生活方式

「Mi Go Green」是集團推廣綠色生活方式的協作平台，為建設可持續發展未來鋪路。計劃旨在推廣更環保的生活方式，如減少肉類消耗以及改變消費及旅遊方式，讓每個人都能享受並實踐綠色生活，同時不必降低生活質素。

## 美麗華廣場：引領抹手紙循環經濟，開創可持續未來的綠色解決方案

美麗華廣場隆重推出抹手紙回收計劃，此項環保倡議旨在促進商場及辦公樓群內的閉環回收。計劃透過專用回收箱、優化收集頻率及自主研發壓紙機，系統化方法回收抹手紙。各樓層使用過的抹手紙經集中收集壓縮，以系統化方法回收。壓縮後，這些回收抹手紙會送往回收廠商，經過嚴格的衛生檢測程序後再循環製成新抹手紙，實現商場及辦公樓內抹手紙使用的閉環回收。此外，回收設施定期進行紙漿細菌含量檢測及品質驗證，確保產品符合品質管理認證標準。該等措施不僅展現集團對環境保護的具體承諾，更為香港商界可持續發展樹立創新標竿，持續引領行業的環境、社會及管治實踐與轉型。



計劃每逢星期一及星期五執行，清潔人員每日最多回收六次，尤其於節日期間加強執行，確保高效的廢棄物管理，而回收商亦會每星期1-2次到場回收已收集並壓縮的抹手紙。2025年，計劃成功回收9,727公斤抹手紙，平均每月回收近810公斤。

## 優化舒適體驗：The Mira Hong Kong 翻新計劃，邁向綠色未來



The Mira Hong Kong致力透過其翻新工程實踐可持續發展，該項目於2025年7月啟動，預計於2026年下半年竣工。此計劃在進行美學升級的同時，重點提升能源效益。集團正將傳統石英燈膽更換為LED燈管，並安裝整合物聯網客房控制系統的毫米波雷達感測器。升級後，預計每間客房平均能源消耗可大幅降低30%。

截至2025年12月31日，集團已成功完成四個樓層的翻新工程，與去年同期相比實現能源消耗降低10%。集團有信心項目於2026年竣工時，能達成節能30%的目標。

是次翻新不僅優化賓客住宿體驗及舒適度，更體現集團對環境管理及能源效益的承諾，使The Mira Hong Kong躋身可持續酒店業的領先行列。



## 「Mi Green Park」尖沙咀核心的 的電動車充電服務

集團一直積極促進各行各業之間的合作，以應對環境和氣候挑戰。自2024年以來，我們與中電源動集團合作，在美麗華廣場啟動了一個綠色停車區「Mi Green Park」。這個指定區域配備了電動車(EV)充電裝置，促進綠色出行，並加強我們減少碳排放和鼓勵環保實踐的承諾。

「Mi Green Park」擁有25個充電泊車位，配備的電動車充電器功率從7 kW AC到120 kW DC超級充電器不等。到2025年，我們進一步增強了充電設施，以支持「粵車南下」的廣東車輛旅客，在部份車位更配置國標充電線，使用中國標準的電動車也能方便快捷享用「Mi Green Park」的充電設施。通過支持香港日益增長的電動車採用，我們積極推廣社區內的綠色生活方式。

# Mi Green Park



## 領航可持續旅遊：美麗華旅遊對環保旅遊的承諾

自2022年起，美麗華旅遊一直站在推動旅遊業可持續發展的最前線，將環保實踐深植核心營運。2025年，集團達成一項重要里程碑，全體前線與後勤員工均完成由外部環境、社會及管治顧問主辦的導遊環境培訓。這項全面培訓彰顯集團對可持續發展的承諾，並使團隊具備帶領旅客實踐環保旅遊的知識。作為香港首家達成環境、社會及管治培訓全員完成率的旅行社，集團對此引以為榮。集團的領先行動—例如2023年與德國漢莎航空集團合作推出永續旅遊—體現集團致力減少旅遊對環境的影響。透過如生態鐵道之旅及入住認證綠色酒店等獨特體驗，集團鼓勵旅客在旅程中實踐可持續理念。美麗華旅遊深信，培育可持續發展文化不僅能提升旅行體驗，更為後代守護地球貢獻力量。集團期盼與旅客同行，啟發其在探索世界時作出環保抉擇。

2023

德國漢莎航空集團



獲德國漢莎航空集團頒授2023最佳可持續發展合作夥伴大獎

2024

歐洲鐵路



與歐洲鐵路公司合推獨家歐洲鐵路遊，宣傳可持續旅遊

2025

環境、社會及管治培訓先鋒



美麗華旅遊成為香港首間全體員工及領隊100%完成ESG培訓計劃，並全部通過認證考核的旅行社。於2026年1月21日，美麗華旅遊更獲煤氣公司旗下的綠智碳頒發感謝狀，以嘉許其在推動可持續旅遊方面的努力與貢獻



## 日常營運的廢物回收及升級再造措施

集團致力控制廢物產生及積極推廣循環和升級再造，盡量減少日常營運對環境的影響。

### (II) 廚餘管理

The Mira Hong Kong 參與了環境保護署的「廚餘收集先導計劃」。在該計劃下，集團會將廚餘分類，再送往O.PARK1轉化為能源及堆肥副產品。於2025年，The Mira Hong Kong將超過130噸廚餘送往O.PARK1，並轉化為可再生能源或堆肥。此外，於報告年度內，集團簽訂了「30•50綠色餐飲伙伴計劃」項目下的碳中和(減廢)約章，該項承諾展示出集團重視減廢、廢物回收、廚餘管理及減塑，全力實現碳中和。

## 廚餘再生俠

集團透過創新方案在減少都市固體廢物方面取得重大成果，並產出可量化成果。其中一項矚目措施為自2024年4月起在美麗華廣場導入名為「廚餘再生俠」的先進廚餘處理系統。該先進系統收集來自租戶及員工餐廳的廚餘，將廚餘轉化為漿液，再運送至污水處理廠轉換成沼氣發電。

自開始使用以來，「廚餘再生俠」已處理超過160噸廚餘，體現集團致力減少堆填區廢物、促進更加可持續的廢物管理系統的承諾。此外，系統採用無紙化操作，利用電腦網路進行數據存取，進一步提高效率及環保效益。



### (III) 食用油

集團已委聘獲得國際可持續發展和碳認證(ISCC)的承辦商處理旗下兩間酒店及餐廳使用的食用油。集團亦鼓勵旗下商場的食肆租戶參與此回收計劃。獲委派的承辦商回收使用過的食用油，再製成可供其廠房使用的汽車或工業生物柴油燃料。於2025年，集團共收集超過10噸食用油，再將其轉化為可再生燃料。

## 回收統計數字

本年內，集團為租戶及客戶推出一系列回收措施。2025年的香港業務回收統計數字概述如下：



## 智慧用電

### (I) 冷氣機組

美麗華廣場一期及A座的商場及寫字樓冷氣機組改造項目已於2015年完成。此項目涉及將舊有冷氣機組更換為更節能的中央水冷式冷氣機組和風冷磁浮式冷氣機組。於報告年度，本集團已減少了超過9百萬千瓦時的電力消耗。此外，集團的所有分體式空調已改用更加環保的R410A製冷劑。

### (II) 照明系統

集團的辦公室及商場主要採用LED照明系統，相較於其他照明選項更為節能，而感應式LED光管應用亦已擴展到商場地庫停車場，令用電量減少約55%。The Mira Hong Kong的所有餐廳已全面使用LED燈管，且自2025年7月展開的酒店翻新工程中，集團將繼續以LED燈管替換傳統石英燈膽，該項目預計於2026年下半年竣工。

### (III) 智能設施

除了在主要業務營運中改善環保設施硬件外，集團亦相信使用智能設施可進一步提升環保效益。集團已簽署了《節節約章》，承諾將公眾地方的溫度維持在24°C至26°C，並在非繁忙時間關掉部分升降機。當室外溫度低於13°C時，問月酒店會停止其冷氣機組運作。集團在酒店走廊和後勤區域均裝設了動態感應器，亦設置定時器控制室外標誌燈，同時履行集團在《戶外燈光約章》中減少光滋擾和能源浪費的承諾。

### (IV) 煤氣

集團旗下餐廳使用節能廚房設備，如高效節能蒸鍋以有效地運用煤氣及水。此外，集團亦定期為主要煤氣消耗設施如鍋爐機組等進行深層清潔，以保持其能源效率。

### 有效用水

為了有效地減低業務營運中的用水量，集團於不同業務營運中應用節水設備。美麗華廣場內大部份公眾洗手間的洗手盆及尿兜均設有自動感應水龍頭，坐廁亦採用雙制式沖水裝置，以盡量減少用水。酒店的淋浴設施亦已安裝曝氣器，以減少酒店客房的水流量。

### 綠色培訓

為了提高員工對職場環境可持續性的意識，集團為辦公室員工安排多場線上及實體綠色培訓課程，以培養一個更環保的工作環境。



## 推動綠色倡議，培養團隊環保意識

集團積極參與非政府組織舉辦的綠色活動，培養員工環保意識。2025年1月，集團團隊參加了由綠色力量主辦的「綠色力量環島行」慈善行山活動，集團遵循「無痕山林」的原則探索香港豐富的生態環境。此活動不僅加深集團對本地生物多樣性的認識，也強化我們對可持續實踐的承諾。在三月，集團聯同綠色力量擔任「企業淨零伙伴」，策動南生圍濕地觀鳥導賞團，讓員工透過

活動提升環保意識及認識減少碳排放的重要性。在六月世界環境日當天，集團團隊參與了「塑戰速決」活動，協助清理海灘，保護自然環境。此外，全年逾百名辦公室員工參與「淨零行動」，聚焦減少一次性塑膠使用及加強回收工作，成功大幅減少了達235千克的二氧化碳排放量，上述行動展現集團積極推動綠色參與、共建可持續未來的決心。



## 綠色認證

於2025年，美麗華集團獲得了多個綠色獎項和證書：

機構	獎項／證書
水務署	1.「商約」惜水約章－美麗華廣場一期 2.「商約」惜水約章－美麗華廣場A座 3.大廈優質供水認可計劃－食水(管理系統)(金證書)－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 4.大廈優質供水認可計劃－沖廁水(金證書)－美麗華廣場一期 5.大廈優質供水認可計劃－沖廁水(金證書)－美麗華廣場A座
環境保護署	1.「廢置食用油」收集商登記證書(公用隔油池設施管理)－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 2.室內空氣質素檢定證書(良好級)－美麗華廣場一期 3.室內空氣質素檢定證書(良好級)－美麗華廣場二期 4.室內空氣質素檢定證書(良好級)－美麗華廣場A座 5.工商業廢物源頭分類計劃證書 6.2024-25天然聖誕樹回收計劃感謝狀－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 7.2025桃花回收計劃感謝狀－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 8.室內空氣質素檢定計劃－十五年長期參與獎－美麗華廣場一期 9.室內空氣質素檢定計劃－十年長期參與獎－美麗華廣場二期
環境保護運動委員會	1.香港綠色機構認證－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 2.香港綠色機構認證－節能證書(良好級別)－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 3.香港綠色機構認證－清新室內空氣證書(良好級別)－美麗華廣場A座 4.香港綠色機構認證－減廢證書(卓越級別)－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 5.香港綠色機構認證－減廢證書(良好級別)－美麗華廣場二期
香港工業總會	1.中銀香港企業低碳環保領先大獎2024－環保傑出夥伴及3年+環保先驅－美麗華廣場一期／A座 2.香港Q嘜環保管理計劃－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 3.香港Q嘜優質服務計劃－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 4.香港Q-Carbon認證計劃－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座
環保促進會	1.香港綠色企業大獎－大型企業－優越環境管理獎(服務供應商)2025(金獎)－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 2.聯合國可持續發展目標香港成就獎2025(銅獎)－美麗華廣場一期／A座
綠領行動	香港綠識管理大獎2025(金獎)－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座
香港品質保證局	1.ISO 9001：2015－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 2.ISO 14001：2015－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座 3.ISO 50001：2018－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座
香港中華廠商聯合會 暨香港品牌發展局	ESG約章－美麗華廣場一期／美麗華廣場A座
香港設施管理學會	卓越設施管理獎2025(零售)－卓越獎－美麗華廣場一期
環境及生態局	戶外燈光約章參與證書(鉑金獎)－美麗華廣場一期 戶外燈光約章參與證書(鉑金獎)－美麗華廣場二期

# 社會

作為一家以人為本的企業，回饋社會深植於集團核心業務價值之中。集團積極參與義工服務、慈善活動、捐款及下一代培育工作，身體力行展現集團對社會進步的堅定承諾。



## 擁抱多元文化： 集團對多元共融的承諾

自2024年起，The Mira Hong Kong和問月酒店獲認證為「穆斯林友善酒店」，並致力提供一系列符合伊斯蘭教義的服務與設施。為了恪守這一承諾，集團已在各部門推行完善的培訓計劃，協助團隊掌握必要的知識與文化敏感度，以提供卓越的支援。這些措施確保每位客人在住宿期間能夠享有舒適、受文化尊重和充實的體驗。





2025年3月，The Mira Hong Kong在頂層宴會廳舉辦首場齋戒月開齋晚宴，為推動文化共融踏出重要一步。該活動由美麗華旅遊及土耳其駐香港總領事館合辦，近200位貴賓出席，包括中東及亞洲國家的12位總領事、本地穆斯林社群領袖、香港特區政府代表及旅遊事務官員。晚宴設有清真自助餐、傳統表演及土耳其特色小食市集，營造促進跨文化交流的活躍平台，展現酒店對穆斯林友善服務的承諾。此里程碑盛事不僅提升香港作為穆斯林友善旅遊目的地的形象，更確立The Mira Hong Kong在待客領域的包容性領先地位，最終令酒店在新加坡「新月評等[Crescent Rating]」舉辦的(Halal in Travel Global Summit 2025)中榮獲「穆斯林友善酒店」殊榮。

此外，The Mira Hong Kong於2025年4月19日參與了在栢麗購物大道舉办的首屆戶外清真美食節，該地點毗鄰九龍清真寺暨伊斯蘭中心。該等舉措回應了穆斯林商務及休閒旅客的日益增長需求，同時促進本地社群連結，體現集團在文化理解與包容性卓越服務方面更廣泛的環境、社會及管治承諾。

為更好地服務來自穆斯林國家的旅客，The Mira Hong Kong擴展其服務內容，在香港唯一一家獲米芝蓮推薦的穆斯林友善粵菜餐廳「國金軒」推出阿拉伯語的清真菜單。酒店宴會及活動團隊還為商務會議及活動提供「清真盛典」主題茶歇，而酒店的國際自助餐廳Yamm更是香港首批獲得Q唛清真認證的餐廳！「香港Q唛優質清真計劃」由香港工業總會與香港回教信託基金總會合作，旨在表彰同時提供香港回教信託基金總會認證清真食品與優質服務的食肆。這標誌著香港在建立穆斯林友善環境，以及鞏固香港作為國際商務及旅遊都會領先地位的重要一步。



## The Mira Hong Kong — 擁抱職場多元共融

The Mira Hong Kong致力於建構包容多元的職場環境，積極參與賦能社區內不同群體的倡議。透過策略性合作夥伴關係及專項計劃，集團在推動就業多元化方面取得重大成就，確保不同背景人士皆有機會蓬勃發展。

### 「職」夢計劃

其中一項矚目行動是由啟勵扶青會發起的「職」夢計劃，獲保誠保險有限公司全力贊助。三十多年來，計劃一直是為香港青年注入希望與賦能的重要基石。2025年，The Mira Hong Kong為香港大專院校的多元族裔學生提供為期四周(160小時)的全面實務工作實習，深化他們對專業環境的理解並培養關鍵職業技能。

實習期間，學員接觸了酒店營運的關鍵環節，包括衛生培訓、人力資源的薪酬核算、禮賓服務及菜單籌備。學員回饋指出計劃深具價值，強調計劃提供了「寶貴充實的經驗」，並讓他們在學習職場禮儀及酒店業高標準要求的同時，亦能發揮所長作出貢獻。



### WISE青年實習計劃2025

除了「職」夢計劃外，The Mira Hong Kong亦參與了WISE青年實習計劃，是香港交易所慈善基金及香港公益金撥款資助的「理想•理財—青少年理財教育計劃」的其中一項活動。此活動為中文會話能力較弱的非華裔青年提供兩日職場體驗，讓他們在大型酒店的營運中學習寶貴技能並拓展視野。

### 與rén人合作

The Mira Hong Kong亦持續與致力為弱勢群體提供具意義工作經驗的社企「rén人」保持合作。此項計劃不僅讓參加者培養團隊合作、自信心等關鍵終身技能，更讓他們沉浸於尖沙咀一間繁忙五星級酒店的動態環境之中。此活動的影響深遠，能顯著提升參加者於計劃結束後成功獲聘的機會。





### 支持母親重返職場

2025年9月，The Mira Hong Kong展現了其對女性賦能的承諾，為註冊慈善機構香港十一關愛協會舉辦的「婦女展翅從職計劃」提供培訓場地。該計劃旨在支援及協助女性重返職場。酒店不僅提供場地設施，還安排團隊成員分享專業經驗及職務演示，彰顯導師指導及支持對於協助女性重拾自信、順利回歸職場的重要性。

透過上述舉措，以及集團持續舉辦的職業講座，The Mira Hong Kong已實踐就業多元共融，為社區帶來深遠影響，並建立包容的工作環境。藉由賦能青年、支援弱勢社群及協助女性發展事業，酒店展現了致力於打造多元活力團隊的決心。The Mira Hong Kong將繼續致力於提升個人生活質素，積極回饋社區，確保人人都擁有發光發亮的機會。

## 培育人才

年輕人是開創美好未來的關鍵，集團致力為下一代提供成長茁壯的平台。

### SHINE Like MiRAcle

2025年6月，The Mira Hong Kong與展亮技能發展中心(「展亮」)的學生合作舉辦一場促進知識交流及分享實用技能的精彩活動。學生準備了多個展位及工作坊，展現所學成果的同時，亦為集團的MiRAcle Makers帶來寶貴啟發。此外，展亮的學生有機會參與職業講座及酒店參觀活動，促進學生與酒店業之間的連結。活動獲得熱烈迴響，營造出積極正向的氛圍，彰顯集團對社區參與及青年人才培育的承諾。

展亮是職業訓練局(VTC)的成員機構，致力協助具備多元能力的青年發掘就業潛能，集團深感榮幸能支持此項使命。





### 「我的前途」實習計劃

集團榮幸獲慈善團體PMF Limited邀請參與並贊助「我的前途」實習計劃。該計劃旨在為中學文憑試考生提供一個月的企業實習體驗，協助他們在升讀大學或投身職場前，更深入認識自身能力、興趣及職涯志向。

在2025年6月期間，參與計劃的學生在集團內不同部門完成實習。實習期間，學生協助多個部門處理文書及行政工作。透過是次親身體驗，他們更深入接觸專業職場環境，對自身的職涯目標有了更清晰的認知，並累積了寶貴的實務工作經驗。

其他支持學生生涯規劃及實習項目還包括：



香港高等教育科技學院 (THEi) — 實習



國際廚藝學院 — 實習



香港中華基督教青年會 — 「Let me fly」職場體驗實習計劃



商校合作計劃



僱員再培訓局(ERB) 「青年實習計劃」2025



本地機構及中學的酒店參觀照片

### 「Voice Arise」— Gimme LiVe 2025 音樂節

Gimme LiVe 2025 音樂節以「Voice Arise」為主題，這項活力盛事已經連續第十三年於美麗華廣場舉辦，彰顯集團對培育本地人才的堅定承諾。音樂節於八月連續四個星期六舉行，雲集知名歌手與新晉音樂人的多元陣容，頌揚原創音樂的力量。Gimme LiVe 不僅為觀眾帶來精彩表演，更為新一代音樂人提供重要的表演平台，讓他們亮相並與觀眾互動。活動成功帶動大量人流及廣泛媒體報道，進一步提升美麗華廣場作為活力文化熱點的聲譽，讓本地人才得以發光發熱。透過此項年度盛事，集團持續豐富社區文化底蘊，並為公眾獻上難忘體驗。



## 社區推廣

### 共創明「Teen」計劃

集團支持由香港特區政府舉辦的第三期「共創明『Teen』計劃」。2025年8月11日，超過40名學員參加了The Mira Hong Kong的酒店參觀活動。活動期間，學員們參觀了多間酒店客房、餐廳及其他設施，並參加了團隊建設活動。是次活動讓學員有機會深入瞭解酒店業及其營運模式，擴闊他們的視野，為日後的個人及事業發展發掘潛能。



### 與社區同度佳節



### 探訪學校：

中秋節期間，集團義工隊走訪匡智松嶺第二校，延展慈善關懷行動。義工與學員透過一同玩樂共度愉快午後，創造難忘體驗，彰顯社區凝聚與共融的重要性。



與社區各界分享節日食品包括：

香港斯里蘭卡佛學與文化中心  
Bangladesh Metropolitan Chamber of Commerce Hong Kong  
巴基斯坦香港及大灣區總商會

香港斯里蘭卡佛學與文化中心  
啟苗兒童發展中心  
聯合體育俱樂部



## 客戶參與

集團致力提供優質服務。集團相信客戶的滿意度和意見對於業務的成功和可持續發展至關重要。為此，集團建立了廣泛的渠道以收集租戶、商場消費者、酒店賓客及餐廳客人的反饋意見。集團已經建立了一套指引，以確保我們的團隊能夠及時處理所有的投訴和評論。

### (II) 酒店服務體驗

集團深明於旗下酒店提供卓越款待服務的重要性，因此集團積極收集及回應客戶的反饋，以評估客戶對集團的客戶服務、住宿、餐飲體驗及酒店設施的整體滿意度。根據截至2025年12月31日的全球點評指數(GRI)報告，The Mira Hong Kong及問月酒店的網上聲譽評分分別達90.0%及91%，成績令人鼓舞。這些分數乃根據超過140家線上旅行社收集的客戶評論而得出。

### (III) 物業管理服務

每年美麗華廣場和辦公樓都會進行年度租戶滿意度調查，邀請租戶對各個方面評分，包括集團的服務質素。這些調查結果持續顯示超過99%的滿意度，表明租戶對集團的服務非常滿意。

## 員工參與及發展

集團一向視僱員為最寶貴的資產，致力為所有員工提供安全、健康、平等及非歧視性的工作環境。集團採納平等薪酬政策，並為各級員工提供持續學習的環境及機會，協助其工作發展及提升生產力。截至2025年12月31日止，整個年度並無發現任何對集團造成重大影響的僱傭法例及條例之違規情況，包括該等有關僱員補償、職業安全及健康、最低工資以及反歧視的法例及條例。



### (I) 反歧視、平等機會與多元化

作為重視平等機會的僱主，集團致力為全體員工，包括全職，兼職或臨時員工，創造一個公平公正的工作環境，集團的員工在視野、技能、經驗和知識上擁有多元專長。集團的招聘慣例與董事局的多元化政策一致，關注求職者與工作要求相關的工作經驗及專業背景。在招聘過程中，求職者毋須提供與工作申請無關的個人資料，例如種族、宗教信仰、性別認同、年齡或性取向等。於2025年，集團舉辦了以平等機會為主題的線上培訓課程，介紹香港的反歧視條例。這些課程強調防止職場歧視的重要性，並涵蓋有關預防性騷擾的特定培訓。

集團已就招聘流程制定監控措施，以確保符合勞工法例的最新規定。經驗豐富的招聘團隊會在招聘過程中檢查每位應徵者的身份，並對主要職位的應徵者進行資歷查核。集團已制定一套完善的人力資源政策及程序(當中涵蓋招聘事宜)，並定期作出檢討。內部稽核團隊亦會進行審查，以識別需要改善的範疇，若發現任何缺漏，集團將立即採取糾正措施。為保障集團的員工免受不公平、歧視待遇、性騷擾或其他傷害，集團已建立申訴政策及舉報渠道，以確保能及時妥善處理任何申訴。



為慶祝國際婦女節，並對工作團隊中所有女性員工的辛勤工作表示感謝，集團準備了禮物包，為她們忙碌的一天帶來一絲甜蜜。

### (III) 持續進修

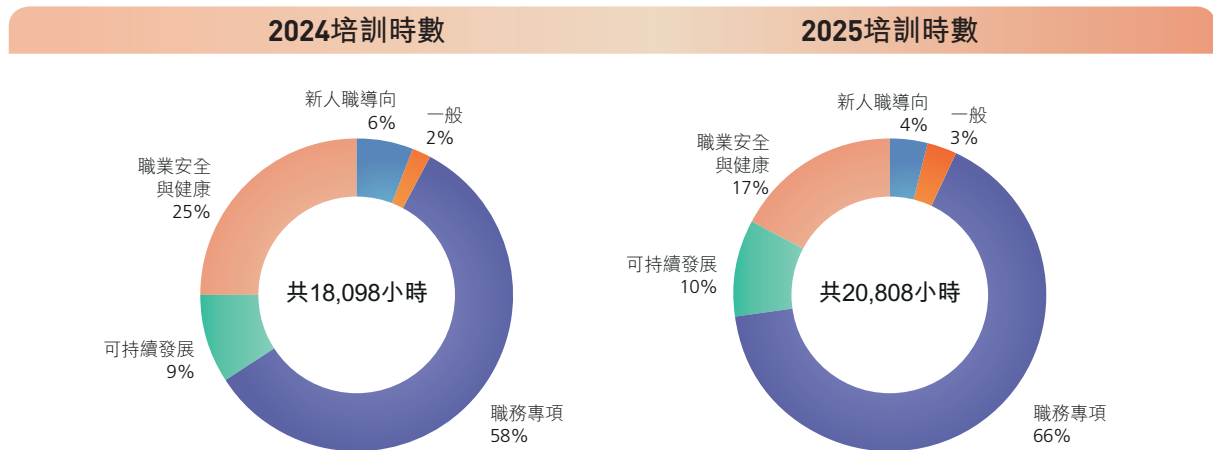
#### MIRAcle Makers

集團的酒店團隊被稱為「奇蹟創造者」(MIRAcle Makers)。這些專業人士加入團隊後會接受度身訂造的入職計劃，並通過在職培訓不斷學習最新的客戶服務知識。MiRAcleMakers的訓練使他們能為客人提供難忘的卓越服務，確保他們享有非凡的入住體驗。

#### 培訓及發展機會

集團為員工提供一個全面的學習及發展藍圖，以協助他們提升在集團內的職業成就。這些培訓來自內部培訓或由外部顧問提供，內容涵蓋各式各樣的具體工作知識，如食品衛生規範、客戶服務、個人資料私隱及廉政公署的反貪污賄賂課程。集團亦為員工提供培訓資助，以鼓勵員工繼續進修。

本年度，集團按以下類別完成20,808小時培訓(2024年：18,098小時)，參與人次逾46,470次(2024年：逾33,620次)：





心肺復甦法及自動體外心臟去顫器課程



客戶服務培訓



火災預防與安全訓練



培訓師培訓



聖誕聯歡會



各類健康講座



瑜珈班



### (III) 員工活動

為培養團隊精神及提升員工福祉，集團舉辦了各種活動，鼓勵員工放鬆身心、相互協作。集團的活動包括管理培訓課程、團隊建設工作坊、瑜珈班、「感恩茶聚」及手作工作坊。這些活動旨在讓員工感到備受重視，確保在他們整體健康方面提供適切支援。

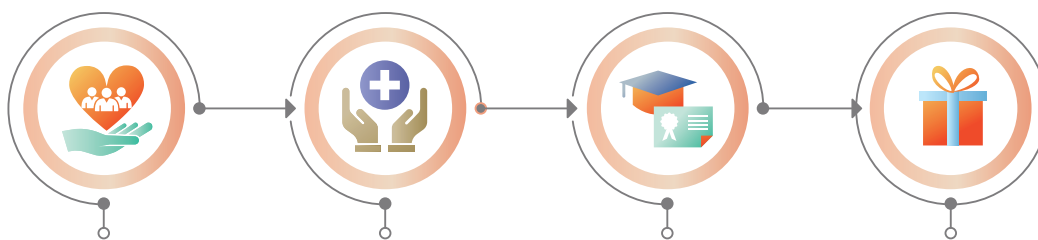




#### (IV) 就業及薪酬福利

集團定期檢視員工的薪酬及福利，以確保其與員工的表現及貢獻相匹配，並確保有關計劃符合最新的法例要求及市場慣例，同時根據不時轉變的市場環境釐定員工薪酬水平。

集團就勞工法例之相關要求建立嚴格的合規控制，當中包括防止使用童工和強制勞工，並要求集團的供應商遵守有關要求。集團在招聘過程中檢查每位應徵者的身份及進行資歷查核，並於簽訂僱傭合約前向應徵者明確說明員工薪酬和福利。集團已訂立一套清晰明確的人力資源政策和程序。集團的內部稽核部亦會定期審查已建立的控制措施，並提供改善建議，若發現任何缺漏，集團將立即採取糾正措施。



員工福利	醫療保健	教育	其他
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 年假</li> <li>• 婚假</li> <li>• 喪假</li> <li>• 交通津貼</li> <li>• 產假及待產假</li> <li>• 員工食堂／值班膳食／膳食津貼</li> <li>• 強積金自願者供款僱主配對計劃</li> <li>• 為需求餵哺母乳的女性員工增設哺乳室</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 牙科保健</li> <li>• 年度體檢</li> <li>• 門診醫療津貼</li> <li>• 團體住院醫院險</li> <li>• 團體人生意外險</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 考試假</li> <li>• 進修津貼</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 餐飲折扣</li> <li>• 節日禮物及員工活動</li> <li>• 酒店及服務式公寓以及企業辦公室實行5天工作周</li> </ul>

### 可持續發展績效及數據

#### A. 香港業務的能源消耗量及強度

	單位	總計	收租業務	酒店及服務式公寓業務	餐飲業務	旅遊業務
煤氣	千瓦時	12,694,258	-	7,713,161	4,981,097	-
煤氣強度	千瓦時／總樓面面積平方米	<b>74.230</b>	-	<b>177.982</b>	<b>951.008</b>	-
柴油	千瓦時	135,855	2,173	-	-	133,682
無鉛汽油	千瓦時	34,429	-	-	-	34,429
液體燃料總和	千瓦時	<b>170,284</b>	<b>2,173</b>	-	-	<b>168,111</b>
液體燃料強度	千瓦時／總樓面面積平方米	<b>0.996</b>	<b>0.018</b>	-	-	<b>80.695</b>
外購電力	千瓦時	35,019,945	14,312,433	17,574,564	2,893,719	239,228
外購電力強度	千瓦時／總樓面面積平方米	<b>204.781</b>	<b>118.919</b>	<b>405.534</b>	<b>552.479</b>	<b>114.832</b>

#### B. 香港業務的溫室氣體排放量及強度

	單位	總計	收租業務	酒店及服務式公寓業務	餐飲業務	旅遊業務
範圍一排放量	每噸二氧化碳當量	2,655	182	1,477	954	42
強度	每噸二氧化碳當量／總樓面面積平方米	<b>0.016</b>	<b>0.002</b>	<b>0.034</b>	<b>0.182</b>	<b>0.020</b>
範圍二排放量	每噸二氧化碳當量	14,753	5,439	7,474	1,173	128
強度	每噸二氧化碳當量／總樓面面積平方米	<b>0.086</b>	<b>0.045</b>	<b>0.172</b>	<b>0.327</b>	<b>0.061</b>
範圍一及範圍二總排放量	每噸二氧化碳當量	17,408	5,621	8,950	2,666	170
強度	每噸二氧化碳當量／總樓面面積平方米	<b>0.102</b>	<b>0.047</b>	<b>0.207</b>	<b>0.509</b>	<b>0.082</b>

**範圍三** (附註1,2)

除了範疇1和範疇2的排放外，集團已開始研究收集範疇3碳排放的最佳方法。在2025年，集團首次收集並計算與香港業務相關的以下三種類型的範疇3排放。集團將繼續通過不同的參與活動，與集團的持份者密切合作，以獲取更詳細的範疇3排放數據，並在將來可行的情況下，披露更多相關數據。

排放描述	計算方法	每噸二氧化碳當量 (tCO <sub>2</sub> e)
來自購買的資本貨物和服務的排放、產生的廢物	這些類別的排放是使用基於支出的計算方法，該方法根據對商品和服務的採購支出來確定碳排放，並應用第三方提供的排放因子	5,892
員工通勤	這個類別的排放是使用平均數據方法計算的，該方法基於集團的員工人數、通勤距離和通勤方式的統計數據，以及第三方排放因子。	388
商務旅行	這個類別的排放是根據旅行距離計算的，該方法根據每種商務旅行方式確定碳排放，並應用第三方提供的排放因子。	44

**C. 香港業務的用水量及強度**

	單位	總計	酒店及服務			
			收租業務	式公寓業務	餐飲業務	旅遊業務
用水量	立方米	453,200	104,835	258,339	90,025	- 附註3
強度	立方米／總樓面面積 平方米	<b>2.650</b>	<b>0.871</b>	<b>5.961</b>	<b>17.188</b>	-

附註1：範疇3排放包括來自購買的資本貨物和服務的間接溫室氣體排放、產生的廢物、商務旅行和員工通勤。

附註2：集團參考了美國國家環境保護署〔USEPA〕的環境擴展投入產出模型、The Inventory of Carbon and Energy (ICE) database、英國環境、食品和農村事務部〔DEFRA〕的數據庫，以及香港機電工程署的能源消耗指標和基準，以計算集團的範疇3排放。

附註3：旅遊業務會產生辦公室員工的用水量。由於其用水量微不足道，故未納入報告中。

## 優化設施計劃的節能效益指標一對比目標與實際成績

由於電力消耗是集團間接導致溫室氣體排放的主要源頭，為此集團建立了關鍵績效指標及能源監控系統以監察節能效益。已實施的優化節能效益總結如下：

安裝和措施	年度節能目標 (千瓦時)	2025能源節省量 (千瓦時)	能源節省量佔年度 節能目標的百分比
<b>優化冷水機組計劃</b>			
a 中央水冷式冷水機組(美麗華廣場一期及A座)	4.79M	8.73M	>100%
b 中央風冷式冷水機組(美麗華廣場一期)	1.03M	1.09M	>100%
<b>優化照明機組計劃</b>			
c 7W LED燈膽替換50W石英燈膽(美麗華廣場A座)	173,520	173,520	100%
d 減除50W石英燈、1200mm及600mmT5裝飾光管及1200mm燈盤T8光管(美麗華廣場A座)	118,440	118,440	100%
e 優化項目照明系統第1及2期(美麗華廣場一期)	198,400	198,400	100%
f 優化項目照明系統第3期(美麗華廣場一期)	25,460	25,460	100%
g 優化項目照明系統(美麗華廣場停車場)	48,680	48,680	100%
h 優化項目照明系統(美麗華廣場一期運動地帶)	173,160	173,160	100%
i 將貨梯的1200mm燈盤T5燈管減除及替換為LED燈管(美麗華廣場A座)	43,520	43,520	100%
j 將公共走廊天花板燈槽和電梯大堂標牌箱的1200mm及600mm燈管替換為LED燈管/燈條(美麗華廣場A座)	143,520	143,520	100%
k 將公共走廊天花板燈槽的1200mm及600mm燈管替換為LED燈管(美麗華廣場一期)	250,000	250,000	100%
l 將B1樓公共走廊的6.5W LED燈膽替換為3.9W LED燈膽(美麗華廣場一期)	6,500	6,500	100%
m 將B1樓至1樓公共區域的2x18W/2x26W慳電膽替換為3.9W MR16 LED燈膽(美麗華廣場一期)	11,900	11,900	100%
n 將G樓前後入口大廳的6.5W LED燈膽更換為4.9W LED燈膽(美麗華廣場一期)	1,057	1,057	100%
o 將樓梯間的18W/10W普通LED管更換為16W/8W LED感應管(美麗華廣場一期及A座)	36,000	36,000	100%
<b>優化其他計劃</b>			
P 安裝LED TV螢幕(美麗華廣場一期)	22,320	21,068	<100%
q 變頻式流量調控扶手電動樓梯(美麗華廣場一期)	19,200	19,200	100%

## 截至2025年12月31日員工統計數字

## A. 按年齡及僱用類型劃分的員工數目

	員工總計	內地及 海外員工		香港				
		總計 <sup>(附註1)</sup>	香港員工 總計	總部	收租業務	酒店及 服務式 公寓業務	餐飲業務	旅遊業務
<b>按僱用類型</b>								
全職	1,339	48	1,291	171	126	500	256	238
兼職	34	2	32	—	—	—	—	32
<b>按性別</b>								
男性	709	14	695	70	96	256	156	117
女性	664	36	628	101	30	244	100	153
<b>按年齡</b>								
30歲以下	167	14	153	25	8	63	23	34
30至50歲	718	27	691	106	48	272	119	146
50歲以上	488	9	479	40	70	165	114	90

附註1 由於香港以外的員工在整體員工總數中所佔比例不具顯著性，因此未納入後續分析

## B. 按職級劃分的員工性別多元

	總計	男性比率	女性比率
高級管理職位	12	75%	25%
中層管理職位	102	55%	45%
初級管理職位	107	55%	45%
主任級	249	59%	41%
普通職員	853	50%	50%
總計	1,323	53%	47%

## C. 按性別及年齡劃分的員工數目及流失比率

	總計	按性別		按年齡		
		男性	女性	30歲以下	30至50歲	50歲以上
流失員工數目	243	133	110	52	137	54
流失比率	18.3%	19.0%	17.5%	34.0%	19.8%	11.1%

## D. 2025年新聘員工數目及比率

	總計	男性		女性	
		數目	比率	數目	比率
按性別劃分之新聘 員工	261	139	53%	122	47%

### E. 員工培訓

	培訓員工 比率 <sup>(附註1)</sup> 按性別	平均培訓時數 (小時) 按性別
男性	105%	15
女性	91%	17

	按職級	按職級
經理級	101%	14
主任級	112%	18
普通職員	94%	16

附註1 包括年內接受培訓但在2025年12月31日已離職的員工

### F. 員工定期績效審閱

組別	按組別的百分比
經理級	81%
主任級	96%
普通職員	82%

### G. 各培訓主題之總培訓人次及時數



## 全球報告倡議組織內容索引

GRI準則	描述	2025年報對應章節	頁碼
<b>GRI 1：基礎 2021</b>			
使用聲明	集團參考GRI準則編制本報告，報告期為2025年1月1日至2025年12月31日		
<b>GRI 2：一般披露 2021</b>			
2-1	組織詳細資訊	集團簡介	p.28
2-2	組織永續報導中包含的實體	關於本報告	p.33
2-3	報導期間、頻率及聯絡人	關於本報告	p.33
2-4	資訊重編	本報告無資訊重編。	N/A
2-5	外部保證／確信	獨立有限核證報告	p.98-100
2-6	活動、價值鏈和其他商業關係	關於本報告	p.33
2-7	員工	培育人才 員工參與及發展	p.67-69 p.72-77
2-8	非員工的工作者	非美麗華員工的最常見工作者類型包括顧問、清潔承包商及支援集團業務營運的服務供應商。	N/A
2-9	治理結構及組成	企業管治報告 集團的可持續發展管治架構	p.108-124 p.36
2-10	最高治理單位的提名與遴選	企業管治報告	p.108-124
2-11	最高治理單位的主席	企業管治報告	p.108-124
2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	企業管治報告	p.108-124
2-13	衝擊管理的負責人	企業管治報告	p.108-124
2-14	最高治理單位於永續報導的角色	企業管治報告	p.108-124
2-15	利益衝突	利益衝突政策	p.53
2-16	溝通關鍵重大事件	企業管治報告	p.108-124
2-17	最高治理單位的群體智識	企業管治報告	p.108-124
2-18	最高治理單位的績效評估	企業管治報告	p.108-124
2-19	薪酬政策	董事及僱員薪酬政策	p.116

GRI 準則	描述	2025年報對應章節	頁碼
2-20	薪酬決定流程	董事及僱員薪酬政策	p.116
2-21	年度總薪酬比率	不適用。集團的董事及僱員薪酬政策旨在為全體員工提供公平的市場薪酬水平。此指標受通脹率等因素影響，難以作出明確聲明。	N/A
2-22	永續發展策略的聲明	集團的可持續發展管治架構	p.36
2-23	政策承諾	集團的可持續發展管治架構	p.36
2-24	納入政策承諾	集團的可持續發展管治架構	p.36
2-25	補救負面衝擊的程序	企業管治報告	p.108-124
2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	企業管治報告	p.108-124
2-27	法規遵循	企業管治報告	p.108-124
2-28	公協會的會員資格	可持續發展獎項 綠色認證	p.30-32 p.62
2-29	利害關係人議合方針	重要議題評估	p.39
2-30	團體協約	在香港，集團全體員工均有權自由組織及加入工會。	N/A
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>			
3-1	決定重大主題的流程	重要議題評估	p.39
3-2	重大主題列表	重要議題評估	p.39
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
<b>GRI 201：經濟績效 2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	財務摘要	p.4-5
201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會	集團應對氣候相關風險及機遇的方針	p.40-43
201-3	確定給付制義務與其他退休計畫	董事局報告	p.125-162
201-4	取自政府之財務援助	2025年，集團未獲得任何重大政府財政資助。	N/A

GRI準則	描述	2025年報對應章節	頁碼
<b>GRI 204：採購實務2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
204-1	來自當地供應商的採購支出比例	支持本地採購	p.51
<b>GRI 205：反貪腐2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
205-1	已進行貪腐風險評估的營運據點	反貪污及賄賂政策 企業管治報告	p.53 p.108-124
205-2	有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	反貪污及賄賂政策 企業管治報告	p.53 p.108-124
205-3	已確認的貪腐事件及採取的行動	反貪污及賄賂政策 在2025年，集團未收到任何與集團員工相關的可疑或確認的腐敗事件。	p.53
<b>GRI 302：能源2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
302-1	組織內部的能源消耗量	可持續發展績效及數據	p.77-78
302-2	組織外部的能源消耗量	可持續發展績效及數據	p.77-78
302-3	能源密集度	可持續發展績效及數據	p.77-78
302-4	減少能源消耗	智慧用電	p.59-60
302-5	降低產品和服務的能源需求	智慧用電	p.59-60
<b>GRI 303：水與放流水2018</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
303-1	共享水資源之相互影響	集團營運的所有用水均來自供水，並無與尋找適合用途水源有關的問題。	N/A
303-2	與排水相關衝擊的管理	有效用水	p.60
303-5	耗水量	香港業務的用水量及強度	p.78
<b>GRI 305：排放2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
305-1	直接(範圍一)溫室氣體排放	可持續發展績效及數據	p.77-78
305-2	能源間接(範圍二)溫室氣體排放	可持續發展績效及數據	p.77-78
305-3	其他間接(範圍三)溫室氣體排放	可持續發展績效及數據	p.77-78
305-4	溫室氣體排放強度	可持續發展績效及數據	p.77-78
305-5	溫室氣體排放減量	可持續發展績效及數據	p.77-78
305-6	臭氧層破壞物質(ODS)的排放	集團業務中未使用臭氧層破壞物質。	N/A
305-7	氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)，及其它顯著的氣體排放	可持續發展績效及數據	p.77-78

GRI 準則	描述	2025年報對應章節	頁碼
<b>GRI 306：廢棄物 2020</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
306-1	廢棄物的產生與廢棄物相關顯著衝擊	日常營運的廢物回收及升級再造措施	p.58
306-2	廢棄物相關顯著衝擊之管理	日常營運的廢物回收及升級再造措施	p.58
306-3	廢棄物的產生	日常營運的廢物回收及升級再造措施	p.58
306-4	廢棄物的處置移轉	日常營運的廢物回收及升級再造措施	p.58
306-5	廢棄物的直接處置	日常營運的廢物回收及升級再造措施	p.58
<b>GRI 401：勞僱關係 2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
401-1	新進員工和離職員工	《環境、社會及管治報告指引》 內容索引 就業及薪酬福利	p.87-97 p.76-77
401-2	提供給全職員工(不包括臨時或兼職員工)的福利	就業及薪酬福利	p.76-77
401-3	育嬰假	就業及薪酬福利	p.76-77
<b>GRI 403：職業安全衛生 2018</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
403-1	職業安全衛生管理系統	職業安全及健康	p.46-47
403-2	危害辨識、風險評估及事故調查	職業安全及健康	p.46-47
403-3	職業健康服務	職業安全及健康	p.46-47
403-4	有關職業安全衛生之工作者參與、諮詢與溝通	職業安全及健康	p.46-47
403-5	有關職業安全衛生之工作者訓練	持續進修 《環境、社會及管治報告指引》 內容索引	p.73 p.87-97
403-6	工作者健康促進	職業安全及健康 持續進修	p.46-47 p.73
403-7	預防和減緩與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊	職業安全及健康 持續進修	p.46-47 p.73
403-8	職業安全衛生管理系統所涵蓋之工作者	所有員工均受集團職業健康與安全管理系統的保障	N/A
403-9	職業傷害	職業安全及健康 《環境、社會及管治報告指引》 內容索引	p.46-47 p.87-97
403-10	職業病	職業安全及健康	p.46-47

GRI準則	描述	2025年報對應章節	頁碼
<b>GRI 404：訓練與教育2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	截至2025年12月31日 員工統計數字	p.80-81
404-2	提升員工職能及過渡協助方案	持續進修	p.73
404-3	定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	截至2025年12月31日 員工統計數字	p.80-81
<b>GRI 405：員工多元化與平等機會2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
405-1	治理單位與員工的多元化	截至2025年12月31日 員工統計數字	p.80-81
<b>GRI 406：不歧視2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
406-1	歧視事件以及組織採取的改善行動	反歧視、平等機會與多元化	p.72-73
<b>GRI 413：當地社區2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
413-1	經當地社區議合、衝擊評估和發展計畫的營運活動	社區推廣	p.70-71
413-2	對當地社區具有顯著實際或潛在負面衝擊的營運活動	社區推廣	p.70-71
<b>GRI 416：顧客健康與安全2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
416-1	評估產品和服務類別對健康和安全的衝擊	食品安全品質保證框架 客戶參與 《環境、社會及管治報告指引》 內容索引	p.48-49 p.72 p.87-97
416-2	違反有關產品與服務的健康和安全法規之事件	在報告期間，沒有確認任何與產品和服務的健康與安全影響相關的違規事件。	N/A
<b>GRI 417：行銷與標示2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
417-1	產品和服務資訊與標示的要求	食品安全品質保證框架	p.48-49
417-2	未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件	於報告期內，集團未獲悉任何有關產品及服務資訊與標示的不合規事件。	N/A
417-3	未遵循行銷傳播相關法規的事件	在報告期間，集團未獲悉任何與市場傳播相關的違規情況。	N/A
<b>GRI 418：客戶隱私2016</b>			
3-3	重大主題管理	重要議題評估	p.39
418-1	經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴	個人資料管理 在報告期間，集團未獲悉任何有關客戶隱私違規和客戶數據丟失的實質性投訴。	p.50

## 《環境、社會及管治報告指引》內容索引

## B部分：強制披露規定

範疇	披露	相關章節／備註
管治及匯報	管治架構	ESG管治
	匯報原則(重要性、量化、一致性)	報告準則 重要議題評估
	匯報範圍	報告範圍

## C部分：「不遵守就解釋」條文

範疇	披露	相關章節／備註
<b>A. 環境</b>		
<b>A1 — 排放物</b>		
一般披露	有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境  在2025年，並未發現任何與當地法律法規不合規的情況，這些法律法規涉及空氣和溫室氣體排放、水和土地的排放，以及危險和非危險廢棄物的產生，且這些情況未對集團的業績造成重大影響。
<b>關鍵績效指標A1.1</b>	排放物種類及相關排放數據。	可持續發展績效及數據
<b>關鍵績效指標A1.3</b>	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度。	可持續發展績效及數據  回收統計數字
<b>關鍵績效指標A1.4</b>	所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度。	回收統計數字
<b>關鍵績效指標A1.5</b>	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	可持續發展績效及數據
<b>關鍵績效指標A1.6</b>	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	可持續發展績效及數據  回收統計數字

範疇	披露	相關章節／備註
<b>A2 — 資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	環境
<b>關鍵績效指標A2.1</b>	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	可持續發展績效及數據
<b>關鍵績效指標A2.2</b>	總耗水量及密度。	可持續發展績效及數據
<b>關鍵績效指標A2.3</b>	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	智慧用電 可持續發展績效及數據
<b>關鍵績效指標A2.4</b>	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	有效用水  在2025年，集團在水源方面沒有遇到任何問題。
<b>關鍵績效指標A2.5</b>	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位估量。	集團大部分用於成品的包裝材料與中國節慶產品的紙盒有關。在2025年，集團使用約61噸的紙箱。
<b>A3 — 環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境
<b>關鍵績效指標A3.1</b>	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境
<b>B. 社會—僱傭及勞工常規</b>		
<b>B1 — 僱傭</b>		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工參與及發展  並未發現任何與當地法律法規不合規的情況，這些法律法規涉及薪酬與解僱、招聘與晉升、工時、休息時間、平等機會、多樣性、反歧視及其他福利，且這些情況未對集團的業績造成重大影響。
<b>關鍵績效指標B1.1</b>	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	截至2025年12月31日香港員工統計數字
<b>關鍵績效指標B1.2</b>	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	截至2025年12月31日香港員工統計數字

範疇	披露	相關章節／備註
<b>B2 — 健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工參與及發展  在2025年，並未發現任何與職業健康與安全相關的法律法規不合規的情況，且這些情況未對集團的業績造成重大影響。
關鍵績效指標B2.1	過去三年每年因工亡故的人數及比率。	職業安全及健康
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	職業安全及健康
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業安全及健康
<b>B3 — 發展及培訓</b>		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	員工參與及發展
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	截至2025年12月31日香港員工統計數字
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	截至2025年12月31日香港員工統計數字
<b>B4 — 勞工準則</b>		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工參與及發展  在2025年，並未發現任何與相關勞動法律法規不合規的情況，且這些情況未對集團的業績造成重大影響。
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	員工參與及發展—就業及薪酬福利
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	員工參與及發展—就業及薪酬福利
<b>B5 — 供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理 食品安全品質保證框架
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理 食品安全品質保證框架
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理 日常營運的廢物回收及升級再造措施

範疇	披露	相關章節／備註
<b>B6 — 產品責任</b>		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	供應鏈管理  在報告期間，並未發現與健康與安全、廣告、標籤及與提供的產品和服務相關的隱私事項，以及救濟方法相關的法律法規不合規的事件，且這些事件未對發行人的業績造成重大影響。
<b>關鍵績效指標B6.1</b>	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	在2025年，並未發現與健康與安全、廣告及標籤相關的任何不合規情況，且這些情況未對集團的業績造成重大影響。
<b>關鍵績效指標B6.2</b>	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	食品安全品質保證框架 客戶參與  所有產品和服務投訴均已透過集團的投訴處理機制獲妥善跟進。於2025年內，集團並無記錄有任何查明屬實的重大產品及服務之投訴。
<b>關鍵績效指標B6.3</b>	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	合規風險管理—知識產權
<b>關鍵績效指標B6.4</b>	描述質量檢定過程及產品回收程序。	食品安全品質保證框架
<b>關鍵績效指標B6.5</b>	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	合規風險管理—資料分類政策 個人資料管理
<b>B7 — 反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	合規風險管理  截至目前，就所防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等方面，不存在未遵守對集團業務有重大影響的相關法律及規例的事件。
<b>關鍵績效指標B7.1</b>	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	合規風險管理—反貪污及賄賂政策
<b>關鍵績效指標B7.2</b>	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	合規風險管理—反貪污及賄賂政策
<b>關鍵績效指標B7.3</b>	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	合規風險管理—反貪污及賄賂政策
<b>B8 — 社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社會
<b>關鍵績效指標B8.1</b>	專注貢獻範疇(例如：教育、環境議題、勞工需求、健康、文化、體育)。	社會
<b>關鍵績效指標B8.2</b>	在專注範疇(例如：資金或時間)所動用資源。	社會

## D部分：氣候相關披露

範疇	披露	相關章節／備註
管治		
19	<p>發行人須披露有關以下方面的資料：</p> <p>(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：</p> <p>(i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；</p> <p>(ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；</p> <p>(iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；</p> <p>(iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(參考段落37至40)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(參考段落35)；及</p> <p>(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊：</p> <p>(i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及</p> <p>(ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。</p>	<p>ESG企業管治</p> <p>ESG企業管治架構</p>
策略		
20	<p>發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：</p> <p>(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；</p> <p>(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；</p> <p>(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及</p> <p>(d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。</p>	<p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p> <p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p> <p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p> <p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p>

範疇	披露	相關章節／備註
21	<p>發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：</p> <p>(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及</p> <p>(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。</p>	<p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p> <p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p>
22	<p>發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：</p> <p>(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：</p> <p>(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動；</p> <p>(ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作(直接或間接)；</p> <p>(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；</p> <p>(iv) 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))；及</p> <p>(b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。</p>	<p>鑒於集團的業務橫跨四個不同領域，集團需要更多時間來確定氣候相關的轉型策略。集團將在未來持續進行適當的披露。</p> <p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p>
23	發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。	IMPACT 2030
24	<p>發行人須披露以下定性和量化資料：</p> <p>(a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及</p> <p>(b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。</p>	<p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p> <p>集團預期在下一年度報告中，與相關財務報表中所報告的資產和負債的帳面金額之間不會存在重大調整的風險。</p>

範疇	披露	相關章節／備註
25	<p>發行人須披露以下定性和量化資料：</p> <p>(a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化：</p> <p>(i) 其投資及處置計劃；及</p> <p>(ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及</p> <hr/> <p>(b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。</p>	<p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p> <p>集團已經在短期、中期和長期的時間框架內披露了氣候相關風險和機會對集團業務的預期影響。在未來的報告中，集團將評估評估這些氣候相關風險和機會在報告期間的財務影響的可行性。</p> <hr/> <p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p> <p>集團已經在短期、中期和長期的時間框架內披露了氣候相關風險和機會對集團業務的預期影響。在未來的報告中，集團將評估評估這些氣候相關風險和機會在報告期間的財務影響的可行性。</p>
26	<p>在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：</p> <p>(a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：</p> <p>(i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響。</p> <p>(ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及</p> <p>(iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力；</p>	<p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p>

範疇	披露	相關章節／備註
	<p>(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：</p> <p>(i) 使用的輸入數據，包括：</p> <p>(1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；</p> <p>(2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；</p> <p>(3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；</p> <p>(4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；</p> <p>(5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；</p> <p>(6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及</p> <p>(7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)；</p> <p>(ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及</p> <p>(iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。</p>	集團應對氣候相關風險及機遇的方針
<b>風險管理</b>		
27	發行人須披露以下資訊：	
	<p>(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：</p> <p>(i) 發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)；</p> <p>(ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；</p> <p>(iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)；</p> <p>(iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；</p> <p>(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及</p> <p>(vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程；</p>	<p>ESG企業管治</p> <p>集團應對氣候相關風險及機遇的方針</p>
	<p>(b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及</p>	集團應對氣候相關風險及機遇的方針
	<p>(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。</p>	集團應對氣候相關風險及機遇的方針

範疇	披露	相關章節／備註
<b>指標及目標</b>		
28	<p>發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分為：</p> <p>(a) 範圍1溫室氣體排放；</p> <p>(b) 範圍2溫室氣體排放；及</p> <p>(c) 範圍3溫室氣體排放。</p>	<p>可持續發展績效及數據</p> <p>集團已盡力地披露了某些範圍3的排放數據，並認識到捕捉這些排放的全部範圍所涉及的複雜性。展望未來，集團將繼續致力於增強對範圍3排放的披露，在可行的範圍內提供更多有關資料</p>
29	<p>發行人須：</p> <p>(a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放；</p> <p>(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：</p> <p>(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；</p> <p>(ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及</p> <p>(iii) 發行人於匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；</p> <p>(c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及</p> <p>(d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。</p>	<p>可持續發展績效及數據</p> <p>可持續發展績效及數據</p> <p>可持續發展績效及數據</p> <p>可持續發展績效及數據</p>
30	發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	集團應對氣候相關風險及機遇的方針
31	發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	集團應對氣候相關風險及機遇的方針
32	發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	集團應對氣候相關風險及機遇的方針
33	發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	集團應對氣候相關風險及機遇的方針

範疇	披露	相關章節／備註
34	<p>發行人須披露如下：</p> <p>(a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及</p> <p>(b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；</p> <p>或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。</p>	集團將在完成對集團業務的碳價格研究後提供進一步的信息。
35	發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。	董事酬金
36	本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《國際財務報告可持續披露準則S2號》行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	可持續發展績效及數據
37	<p>發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：</p> <p>(a) 用以設定目標的指標；</p> <p>(b) 目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)；</p> <p>(c) 目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))；</p> <p>(d) 目標的適用期間；</p> <p>(e) 衡量進度的基準期間；</p> <p>(f) 階段性目標或中期目標(如有)；</p> <p>(g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及</p> <p>(h) 最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何幫助發行人設定目標。</p>	<p>IMPACT 2030</p> <p>集團正根據集團的ESG策略「IMPACT 2030」確定最終目標，並將在未來提供適當的披露。</p>
38	<p>發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括：</p> <p>(a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；</p> <p>(b) 發行人審核目標的程序；</p> <p>(c) 用於監察達標進度的指標；及</p> <p>(d) 任何修訂目標的內容及原因。</p>	<p>IMPACT 2030</p> <p>集團正根據集團的ESG策略「IMPACT 2030」確定最終目標，並將在未來提供適當的披露。</p>
39	發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	

範疇	披露	相關章節／備註
40	<p>就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：</p> <p>(a) 目標涵蓋哪些溫室氣體；</p> <p>(b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放；</p> <p>(c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；</p> <p>(d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及</p> <p>(e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：</p> <p>(i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；</p> <p>(ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；</p> <p>(iii) 碳信用的類型，包括相關抵銷是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵銷是通過減碳還是碳消除實現；及</p> <p>(iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如，對碳抵銷效果的假設)。</p>	<p>IMPACT 2030</p> <p>集團正根據集團的ESG策略「IMPACT 2030」確定最終目標，並將在未來提供適當的披露。</p>
41	<p>在編制披露內容以符合第21至26及37至38段的規定時，發行人須參考(i)跨行業指標(見第28至35段)及(ii)行業指標(見第36段)並考慮其是否適用。</p>	<p>集團正根據集團的ESG策略「IMPACT 2030」確定最終目標，並將在未來提供適當的披露。</p>



## 有限保證的註冊會計師獨立鑒證報告

致美麗華酒店企業有限公司董事局

關於截至二零二五年十二月三十一日及截至該日止年度美麗華酒店企業有限公司環境、社會及管治報告中選定信息的報告

### 結論

我們對美麗華酒店企業有限公司(簡稱「集團」)截至二零二五年十二月三十一及截至該日止年度環境、社會及管治(「ESG」)報告中的以下信息(以下簡稱「鑒證的可持續發展信息」)執行了有限保證的鑒證業務：

鑒證的可持續發展信息	適用標準
<b>環境</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 總能量消耗及密度               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 燃氣(煤氣及石油氣)</li> <li>◦ 柴油</li> <li>◦ 無鉛汽油</li> <li>◦ 電力</li> </ul> </li> </ul>	ESG報告中「報告準則」部分披露的標準
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 總溫室氣體排放及密度               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 範圍一</li> <li>◦ 範圍二</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 總用水量及密度</li> </ul>	
<b>社會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 因工亡故人數及比率</li> </ul>	

基於已實施的程序及獲取的證據，我們沒有注意到任何事項使我們相信集團截至二零二五年十二月三十一日及截至該日止年度的鑒證的可持續發展信息未能在所有重大方面按照適用標準編製。

我們對鑒證的可持續發展信息形成的結論不涵蓋隨附或包含鑒證的可持續發展信息及本報告的其他信息(以下簡稱「其他信息」)。其他信息不作為本次鑒證業務的一部分，我們沒有對其他信息執行任何程式。我們對集團財務報表執行了單獨的審計，其報告包含在其他信息中。

## 形成結論的基礎

我們按照國際審計與鑒證準則理事會 (IAASB) 發佈的《國際鑒證業務準則第3000號(修訂版)歷史財務信息審計或審閱以外的鑒證業務》、和《國際鑒證業務準則第3410號溫室氣體報告鑒證業務》的規定執行了鑒證工作。本報告的“註冊會計師的責任”部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。

我們遵守了國際會計師職業道德準則理事會 (IESBA) 發佈的《國際會計師職業道德守則(包括國際獨立性準則)》中的獨立性和其他職業道德的要求。該職業道德守則以誠信、客觀、專業勝任能力及應有的關注、保密和良好的職業行為為基本原則。

本所運用IAASB發佈的《國際質量管理準則第1號 (ISQM1) 會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理》。該準則要求會計師事務所設計、實施和運行質量管理體系，包括與遵守職業道德要求、執業準則和適用的法律法規要求相關的政策和程序。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為形成結論提供了基礎。

## 使用限制／使用目的

本報告僅供董事局使用。除此之外，本報告不可用作其他目的。我們對任何其他人士使用本報告產生的一切後果概不承擔任何責任或義務。本段內容不影響已形成的結論。

## 對鑒證的可持續發展信息的責任

集團的董事負責：

- 設計、執行和維護與編製鑒證的可持續發展信息有關的內部控制，以使鑒證的可持續發展信息不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報；
- 選擇或制定用於編製鑒證的可持續發展信息的適當標準，並適當地提及或描述所使用的標準；和
- 按照標準編製鑒證的可持續發展信息。

## 編製鑒證的可持續發展信息的固有限制

由於用以確定排放因數和合併不同氣體排放所需數值的科學知識體系尚不完備，溫室氣體量化存在固有不確定性。

## 註冊會計師的責任

我們負責：

- 計畫和實施鑒證工作，以對鑒證的可持續發展信息是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取有限保證；
- 基於我們已實施的程序及獲取的證據形成獨立結論；及
- 向集團董事局報告我們的結論。

### 我們已執行工作的概述，以作為形成結論的基礎

在執行鑒證工作的過程中，我們運用了職業判斷，並保持了職業懷疑。我們設計並實施了相關程序，以對鑒證的可持續發展信息獲取充分、適當的證據，作為形成結論的基礎。選擇的鑒證程序取決於我們對鑒證的可持續發展信息和其他業務情況的了解，以及我們對能出現重大錯報的領域的考慮。在實施鑒證工作時，我們實施的程序主要包括：

- 評估集團使用適用標準作為編製鑒證的可持續發展信息的基礎是否合適；
- 向負責編製鑒證的可持續發展信息的相關企業員工及選定地點的員工提出查詢，以了解集團關於編製鑒證的可持續發展信息的控制環境、流程及信息系統，惟並未評估特定控制活動的設計，亦未有獲取有關實施的證據或測試運作成效；
- 在適用的情況下，就有限的项目對證明紀錄進行測試；
- 在適用的情況下，與之前報告的結果進行比較，並就所發現的任何重大差異向管理人員查詢解釋，從而對鑒證的可持續發展信息執行分析程序；
- 重新計算鑒證的可持續發展信息的選定數據；及
- 考慮鑒證的可持續發展信息的表述及披露。

有限保證鑒證業務所實施程序的性質和時間較合理保證鑒證業務有所不同，且範圍較小。因此，有限保證鑒證業務的保證程度低於合理保證鑒證業務。

**畢馬威會計師事務所**  
執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零二六年三月十九日

## 董事資料

### 李家誠博士，金紫荊星章，太平紳士

54歲。李博士於2004年獲委任為本公司董事，積極參與制定本集團發展策略及路向。於2006年8月1日，彼獲委任為本公司董事總經理，2012年6月7日職銜轉為行政總裁。於2014年6月12日，李博士調任為本公司主席兼行政總裁。彼負責政策釐訂、企業規劃，並推動業務擴展及提升企業競爭能力與市場地位。彼亦擔任本公司提名委員會主席及薪酬委員會委員。彼曾於加拿大接受教育。彼為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)及恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理及香港中華煤氣有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼亦為恒基兆業有限公司(「恒兆」)之主席以及Multiglade Holdings Limited(「Multiglade」)、Higgins Holdings Limited(「Higgins」)、Threadwell Limited(「Threadwell」)、Aynbury Investments Limited(「Aynbury」)、Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)、Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)及Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)之董事。李博士現為中國人民政治協商會議北京市第14屆委員會常務委員。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。彼於2021年獲倫敦大學學院頒授名譽院士銜及於2022年獲香港恒生大學頒授榮譽社會科學博士學位。於2025年12月31日，根據《證券及期貨條例》第XV部，恒地、恒兆、Multiglade、Higgins、Threadwell、Aynbury、Hopkins、Riddick及Rimmer等公司擁有本公司之須予披露之股份權益。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

### 林高演博士，金紫荊星章，銀紫荊星章 FCILT, FHKIoD, DB (Hon), DBA (Hon), DSocSc (Hon)

74歲。林博士於1993年獲委任為本公司董事。林博士持有香港大學理學士(榮譽)學位，並具有超過52年從事銀行及地產發展之豐富經驗。林博士於2025年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章(GBS)。彼為香港大學教研發展基金副主席、復旦大學教育發展基金會董事、復旦大學第八屆董事會校董、香港浸會大學諮議會榮譽委員、香港科技大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。林博士於2008年獲香港大學頒授名譽大學院士銜，並於2019年獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。彼亦於2015年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位、於2021年獲香港科技大學授予工商管理學榮譽博士學位及於2023年獲香港大學授予名譽社會科學博士學位。林博士現為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。林博士為香港小輪(集團)有限公司主席，恒地及恒基兆業發展有限公司之副主席，以及香港中華煤氣有限公司非執行董事，而該等公司均為上市公司。林博士為恒兆、Multiglade、Higgins、Threadwell、Aynbury、Hopkins、Riddick及Rimmer之董事。於2025年12月31日，根據《證券及期貨條例》第XV部，Multiglade、Higgins、Threadwell、Aynbury、恒地、恒兆、Hopkins、Riddick及Rimmer等公司擁有本公司之須予披露之股份權益。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

**鄧日樂先生，金紫荊星章，太平紳士 MBA**

73歲。鄧先生於1986年獲委任為本公司董事。鄧先生為美國加州Menlo學院工商管理學士及Santa Clara大學工商管理碩士。鄧先生於2023年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章(GBS)。鄧先生現時為昇和有限公司董事長。彼亦為景福集團有限公司之主席及九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事，而該兩間公司均為上市公司。彼是多間私營商業機構之董事、鄧肇堅何添慈善基金顧問。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

**何厚鏘先生 BA, ACA, FCPA**

70歲。何先生於1998年獲委任為本公司執行董事。何先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。何先生為恒威投資有限公司及德雄(集團)有限公司的執行董事，具備逾44年管理及地產發展經驗。何先生亦為遠見控股有限公司之執行董事，以及香港小輪(集團)有限公司、信德集團有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

**馮鈺斌博士，太平紳士**

78歲。馮博士於1985年獲委任為本公司董事，現時兼任本公司審核委員會委員。馮博士於1973年獲加拿大多倫多大學工商管理碩士學位，2001年獲香港理工大學頒授榮譽工商管理博士學位。2005年獲多倫多大學頒授榮譽法律博士學位。馮博士於1976年加入永亨銀行有限公司(現稱華僑永亨銀行有限公司)，及在1980年獲委任為該銀行之董事，1992年為行政總裁，及1996年4月為主席及行政總裁。馮博士於2022年12月31日退任華僑永亨銀行有限公司之主席職位。彼亦為上市公司景福集團有限公司之執行董事。

馮博士為香港理工大學顧問委員會榮譽委員及香港恒生大學校董會成員。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

**鄭家安先生**

76歲。鄭先生於1985年獲委任為本公司董事，現時兼任本公司審核委員會委員，亦為本公司若干附屬公司之董事。彼擁有豐富的企業管理實務經驗，同時擔任康富國際集團董事長。

**鍾瑞明博士，金紫荊星章，太平紳士 DSSc (Hon)**

74歲。鍾博士於2006年獲委任為本公司獨立非執行董事。鍾博士於香港大學畢業取得理學士學位，持有香港中文大學工商管理碩士學位，及獲香港城市大學頒授榮譽社會科學博士學位。彼亦為香港會計師公會資深會員。鍾博士擔任香港城市大學副監督。目前，鍾博士為中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、東方海外(國際)有限公司及中國郵政儲蓄銀行股份有限公司之獨立非執行董事，而該等公司皆於香港聯合交易所有限公司上市。鍾博士為第10屆、第11屆、第12屆及第13屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。鍾博士前為香港城市大學校董會主席、香港房屋協會主席及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁，亦曾為中國光大銀行股份有限公司及中國建築股份有限公司之獨立董事(該兩間公司於上海證券交易所上市)。彼亦曾擔任上市公司恒地、中國建設銀行股份有限公司、旭日企業有限公司、中國光大控股有限公司及中國中鐵股份有限公司之獨立非執行董事。

**楊秉樑先生**

69歲。楊先生於2000年獲委任為本公司董事及於2012年12月調任為本公司獨立非執行董事。楊先生在地產發展、酒店經營及珠寶首飾行業經驗豐富。楊先生亦為上市公司澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事。

**梁祥彪先生 BA, MBA**

79歲。梁先生於2004年獲委任為本公司董事及於2012年12月調任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有美國加州柏克萊大學經濟學學士學位及美國紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位，並於財務管理、企業財務、銀行業、地產發展及股票投資等方面擁有豐富經驗。彼曾擔任香港中文大學校董直至2023年11月9日為止。彼亦於2015年11月16日起擔任香港恒生大學校董會成員。梁先生亦為偉倫有限公司之董事及集團行政總裁及偉倫基金有限公司信託委員會委員。彼曾為上市公司新世界發展有限公司之獨立非執行董事，直至彼於2022年11月22日退任。

**胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士**

75歲。胡先生於2005年獲委任為本公司獨立非執行董事。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為恒地、恒基兆業發展有限公司、香港小輪(集團)有限公司及有利集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。於2025年12月31日，根據《證券及期貨條例》第XV部，恒地擁有本公司之須予披露之股份權益。

**歐肇基先生 OBE, FCA, FCCA, FCPA, FCIB, FHKIB**

79歲。歐先生於2005年1月17日獲委任為本公司獨立非執行董事，而於2005年11月7日調職為本公司非執行董事，並於2020年12月1日再次調任為本公司獨立非執行董事。歐先生為一位資深銀行家，於1993年10月至1998年3月擔任恒生銀行有限公司行政總裁及於1998年9月至2002年4月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司。歐先生由2005年12月至2011年6月期間出任上市之恒地執行董事及首席財務總監。彼於2011年7月1日退任首席財務總監一職，並調任為恒地之非執行董事。於2012年12月18日，歐先生調任為恒地之獨立非執行董事，直至彼於2015年6月2日退任。歐先生於2018年12月13日起獲恒地再次委任為獨立非執行董事。歐先生現時為恒基兆業發展有限公司及九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事，以及香港小輪(集團)有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。此外，彼為恒基陽光資產管理有限公司之主席兼非執行董事，該公司為恒地之全資附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。歐先生曾接受專業會計訓練，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會、特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼作為一名專業會計師，乃企業風險管理的堅定倡導者及實踐者，尤其在金融服務業及房地產業的財務風險管理方面擁有廣泛的經驗。於2025年12月31日，根據《證券及期貨條例》第XV部，恒地擁有本公司之須予披露之股份權益。

**冼雅恩博士**

62歲。冼博士於2023年獲委任為本公司獨立非執行董事。現時兼任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之委員。冼博士亦為萬雅珠寶有限公司之主席。冼博士為澳洲會計師公會資深會員、澳洲新南威爾斯最高法院、英格蘭及威爾斯最高法院及香港高等法院之律師。彼為香港海關人員子女教育信託基金之信託基金投資顧問委員會主席。冼博士為香港上市公司景福集團有限公司之非執行董事及東方表行集團有限公司之獨立非執行董事。

**黃仰芳小姐**

49歲。黃小姐於2024年獲委任為本公司獨立非執行董事。黃小姐持有香港理工大學市場營銷文學士學位及清華大學中國法律學士學位。彼為註冊國際財富經理及註冊理財規劃師。黃小姐現為光大證券國際有限公司「尊尚資本管理」高級董事。黃小姐為嶺南大學榮譽諮議會委員、將軍澳醫院醫院管治委員會成員、尤德爵士紀念基金信託委員會委員、金融機構處置可行性覆檢審裁處審裁團的成員、華人廟宇委員會財務及管理小組增補委員、團結香港基金顧問、香港數碼資產學會創會主席、香港青年服務領袖獎創會主席、國際扶輪3450地區中區扶輪社創社社長、鄰舍輔導會執行委員、籌款及社企委員會主席、海外潮人企業家協會司庫及常董及證券商協會會董。

黃小姐為2016年國際青年商會香港總會主辦的十大傑出青年選舉得獎者。彼亦名列2021年Kindness & Leadership · 50 Leading Lights Asia Pacific。於2017年，黃小姐以傑出社會服務獲選牛津大學高級管理及領袖課程傑出校友。黃小姐目前亦為香港上市公司新世界發展有限公司之獨立非執行董事。

## 高層管理人員資料

### 陳宗彝先生

59歲。陳先生於2021年12月獲委任為本集團首席營運總裁。陳先生持有香港理工學院(現稱香港理工大學)商業學專業文憑(銀行學)、澳洲蒙納士大學實務會計碩士學位及商業法律碩士學位。陳先生亦為香港會計師公會資深會計師、澳洲會計師公會資深註冊會計師、澳洲管理會計師公會資深管理會計師、特許公司治理公會資深會員(獲「特許秘書」及「公司治理師」職稱)、香港公司治理公會(前稱為香港特許秘書公會)資深會士、香港董事學會資深會員、香港證券及投資學會資深會員、香港運輸物流學會會員、英國特許銀行學會會員(獲「特許銀行家」職稱)及香港銀行學會會士及銀行專業會士。

陳先生為香港特別行政區第八屆立法會議員(選舉委員會)。陳先生於2023年獲特區政府委任為特首政策組社會發展專家組成員、於2009年至2011年間獲行政長官委任為香港特別行政區稅務上訴委員會委員，於2021年獲選為香港特別行政區選舉委員會委員。陳先生自2011年起為中國人民政治協商會議雲浮市委員會常務委員及香港委員召集人，自2009年及2025年起分別為廣東省粵港澳合作促進會常務理事及副會長，自2019年起為中華海外聯誼會理事及香港友好協進會會員，自2020年起為香港再出發大聯盟聯合創始人。

### 麥綺薇小姐

59歲。麥小姐於2022年7月加入本集團出任為副首席營運總裁。麥小姐為香港會計師公會，特許公認會計師公會及香港董事學會資深會員，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。麥小姐亦為澳洲會計師公會註冊會計師、英國特許管理會計師公會特許管理會計師及國際註冊專業會計師公會全球特許管理會計師。

麥小姐於英國倫敦大學畢業及持有經濟學學士學位，隨後分別獲取工商管理學博士學位、應用商業研究學碩士學位、工商管理學碩士學位和財務學碩士學位。麥小姐擁有逾30年策略管理會計、稅務、審計、企業管治、合規管理、營運管理及管理信息系統經驗。麥小姐於羅兵咸永道會計師事務所開展其審計職業生涯，其後於多間香港上市公司擔任高級管理職位。加入本集團之前，麥小姐於大快活集團有限公司工作逾18年，並擔任為該公司之執行董事、首席財務主管、公司秘書及授權代表。

#### 黎浩文先生

52歲。黎先生於2016年9月加入本集團出任集團財務總監。彼亦為本集團之公司秘書。黎先生為香港會計師公會執業會計師及香港稅務學會註冊稅務師。彼持有香港理工大學會計學學士學位及伯明翰大學工商管理碩士學位。黎先生擁有逾25年核數、財務、會計及財務管理經驗。彼在香港畢馬威會計師事務所開展其審計職業生涯。在加入本集團之前，黎先生任職避風塘(集團)控股有限公司之首席財務官及公司秘書。彼亦曾於香港及中國的數家上市及私人公司中擔任要職。

#### 韋瑞民先生

53歲。韋先生於2019年10月加入本集團出任酒店及服務式公寓總監。韋先生擁有逾32年的跨國酒店管理經驗，橫跨德國、中東、美國、中國和香港等地區。彼曾於多間國際高級酒店品牌任職高級管理層，包括希爾頓酒店及度假村、瑞享酒店及度假村以及洲際酒店集團。在加入本集團之前，韋先生為香港海景嘉福洲際酒店總經理。

#### 吳劍汶先生

57歲。吳先生於2024年12月重任本集團物業資產管理業務總監。吳先生乃香港註冊專業測量師及認可人士，持有香港理工大學工商管理(金融服務)碩士學位，亦為英國特許仲裁師協會會員及香港上訴裁判庭(樓宇)的裁判委員會成員。吳先生在地產及建築業擁有逾30年經驗，善於資產管理及效益提升。在加入本集團之前，吳先生任職領匯管理有限公司，出任項目工程及策劃部總經理。

#### 李敏棠先生

51歲。李先生於2022年2月加入本集團出任為集團餐飲總監。李先生擁有接近30年於餐廳營運、宴會及餐飲管理、中央廚房和物流管理及業務拓展的豐盛經驗。在加入本集團前，李先生曾於多間香港著名餐飲集團擔任管理職務，管理不同類型餐廳包括米芝蓮餐廳。

#### 梁嘉媚小姐

63歲。梁小姐於2006年5月加入本集團出任美麗華旅遊人力資源及行政總監，現擔任署理集團人力資源及行政總監。梁小姐為香港人力資源管理學會會員，在大中華地區擁有超過30年人力資源及行政管理的豐富經驗，主要職責是負責監督人力資源管理、培訓與發展以及一般行政工作。在加入本集團之前，梁小姐曾於著名機構擔任管理職位，有關機構業務涵蓋旅遊、酒店、證券及零售等多個範疇。

**蔣瑞榕小姐**

48歲。蔣小姐於2021年6月加入本集團出任集團市務及企業傳訊總監。彼持有香港科技大學工商管理—市場及組織管理學士學位，並在策略性銷售與市務、品牌、產品及拓展、客戶關係管理及傳訊擁有逾25年的豐富經驗。在加入本集團前，蔣小姐曾於多間著名集團及公司擔任管理職位，包括牛奶有限公司、HK01.com、大家樂集團、利苑飲食集團、美心食品集團及維他奶國際集團等。

**李勁雄先生**

60歲。李先生於2016年11月加入本集團出任集團採購助理總監。彼於英國蘭卡斯特大學取得物流及供應鏈管理碩士學位，並在大中華地區擁有近30年採購、物流及供應鏈管理職位，有關機構業務函蓋包裝工業、食品生產、速食餐飲及零售等多個範疇。

**區思禮先生**

53歲。區先生於2021年7月加入本集團出任為集團資訊科技及系統管理助理總監。彼持有倫敦大學學院計算機科學電子工程學士學位及於倫敦政治經濟學院取得分析、設計及資訊系統管理碩士資格。在加入本集團前，區先生擁有超過20年豐富經驗，曾任職於旅遊、電訊、電子商務、投資及社交媒體等不同行業。

**梁植宜小姐**

48歲。梁小姐於2022年9月加入本集團出任為集團稽核、風險管理及企業服務總監。梁小姐持有英屬哥倫比亞大學的商學學士學位，並為美國會計師協會註冊會計師、國際註冊內部審計師及註冊舞弊審查師。梁小姐擁有逾20多年審計、風險管理、企業管治及合規管理的經驗。梁小姐於羅兵咸永道會計師事務所開展其審計職業生涯，其後於多間公司任職，包括香港怡和集團、城市電訊(香港)有限公司(現稱香港科技探索有限公司)及載通國際控股有限公司。

**李振庭先生**

69歲。李先生於2008年5月加入本集團出任美麗華旅遊總經理，並於2021年8月同時委任為市場營銷策略及發展總監—酒店款待。李先生現為香港旅遊業議會出外旅遊委員會委員、香港外遊旅行團代理商協會義務司庫及資歷架構旅遊業行業培訓諮詢委員會會員。李先生於2011至2021年擔任香港中國旅遊協會常務理事。李先生在旅遊界擁有超過35年豐富經驗。

## 企業管治報告

本公司董事局(「董事局」)欣然提呈本公司截至2025年12月31日止年度之企業管治報告。

### 對企業管治之承擔

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、可靠的風險管理和內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務遵守規則及規例，並符合適用守則及標準。

### 企業管治守則

本公司在截至2025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》所載之適用守則條文，惟本公司並無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。

### 企業目的、價值、策略及文化

本公司致力為不同的持份者締造長遠和可持續的價值，重點放在協助提升企業價值的策略上，例如(a)在香港及大灣區探索可持續的增長機遇；(b)培育一支靈巧的團隊去爭取業務增長及推動創新及創意；(c)藉着提升物業質素去創造價值；(d)鼓勵提升誠實正直和服務水平；及(e)確保與本公司文化和諧協調。

本集團將企業理念融入至管治常規和所有活動。本集團目標通過對產品和服務品質的卓越承諾，以及對可持續發展和環境的持續關注，為股東、客戶和社區創造價值。

董事局已通過以下主要政策，當中闡明及釐定集團之重要原則和價值觀：環保政策、反貪污及賄賂政策、舉報政策、董事及僱員薪酬政策、董事局成員多元化政策、股息政策、內幕消息政策、提名政策及股東通訊政策。

董事局致力維持嚴謹的道德及管治水平，於集團上下各階層及各個業務範疇上，推動及培養以誠信、增長、關懷和協作為基礎的企業文化，以配合集團的核心價值，並切實體現集團可持續發展策略中的四大驅動要素，包括「環保為地球」、「創新為未來」、「關愛為人群」和「誠心為社區」。

董事局負責釐定、推廣和監督相關企業文化，以確保其符合集團的業務目標、企業策略及未來方針。集團的企業文化充分體現並反映於廣泛的集團政策、管治常規及程序上，涵蓋範疇包括：審計與合規、舉報、平等機會與多元共融、員工福利以及企業社會責任。而這些既定程序加起來則塑造、維持並推動著集團的企業文化。

## 董事局

### 董事責任及向其作出之協助

董事局負責本公司之管理，計有制訂企業策略及長遠業務模式、領導及督導本公司事務；通過中期報告及年報、中期與全年業績之公佈及新聞稿；商討股息政策。董事局亦負責履行企業管治職責及檢討風險管理及內部監控系統之成效，包括檢討本公司會計、內部審計、財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現及匯報相關之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算之足夠性。董事局負責整體決策，至於考慮及執行以上工作的細節則交由董事局的特定委員會負責。

管理人員團隊則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事局就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。

### 董事局組成

本公司董事局(「董事局」)現時由以下 13 位成員組成，當中執行董事 4 名，非執行董事 2 名及獨立非執行董事 7 名，名單詳列如下：

#### 執行董事

李家誠博士(主席兼行政總裁)

林高演博士

鄧日燊先生

何厚鏘先生

#### 非執行董事

馮鈺斌博士

鄭家安先生

#### 獨立非執行董事

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

冼雅恩博士

黃仰芳小姐

董事的個人資料列載於本年報之「董事資料」內。除本年報所披露外，董事間並無財務、業務、家庭或其他重大或有之關係。一份董事名單與其角色和職能載列於本公司網站。

董事局成員均具有不同背景及／或對本集團業務有廣闊的專業知識。董事局中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡，以使董事局具有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。董事局認為各非執行董事及獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。

董事局已建立機制以確保董事局取得獨立觀點及意見。該機制之全文已載列於本公司網站及有關摘要載列如下：

(i) 組成

董事局致力確保委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事（或《上市規則》不時規定的更高人數下限），而至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。本公司亦會按《上市規則》之規定及可行情況下委任獨立非執行董事加入董事局委員會，以確保取得獨立觀點。

(ii) 獨立性評估

提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時會嚴格遵守提名政策，並獲授權每年評估獨立非執行董事之獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

(iii) 酬金

獨立非執行董事並無獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬，因為這類薪酬或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

(iv) 董事局決策

董事（包括獨立非執行董事）有權就董事局會議上討論事項向管理層尋求進一步資料，及如有需要，可尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

董事（包括獨立非執行董事）於合約、交易或安排中擁有重大利益，則不得就通過該合約、交易或安排之董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

截至2025年12月31日止年度內，董事局於所有時間均符合載列於上述第(i)項有關《上市規則》就委任獨立非執行董事之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之關係。

## 董事之委任及重選

董事局依照本公司之組織章程細則(「細則」)有權委任任何人士出任董事以補替臨時空缺或作為董事局新增成員。具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，以合理水平的謹慎、技巧及努力行事之最佳候選人將獲推薦予董事局以供選擇。提名委員會首先根據其職權範圍及本公司提名政策和董事局成員多元化政策適當考慮及商議新董事之任命，然後向董事局提交提名委員會之建議，以作出決定。

根據細則，董事局內新委任之董事須於即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上重選。此外，接近三分之一人數之董事須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任。董事局會確保各董事(包括每名非執行董事)至少每三年輪值告退一次。本公司以委任函委任各董事，每封函件載列其委任之主要條款及條件。

根據本公司組織章程細則第77、78及79條或《上市規則》之《企業管治守則》，李家誠博士、歐肇基先生、馮鈺斌博士、冼雅恩博士及鄧日燊先生將於即將舉行之2026年股東週年大會輪值告退，所有董事均表示願意膺選連任。提名委員會根據用人唯才的原則去衡量上述每位候選人，經考慮其個人經驗、技能及專業(詳見重選退任董事之個人資料)，並參閱董事局成員多元化政策及提名政策考慮後，向董事局推薦上述每位候選人均合資格可膺選連任。

董事局已收到各獨立非執行董事按照《上市規則》第3.13條規定就其身份之獨立性之週年確認，並認為各獨立非執行董事均為獨立人士。儘管(i)楊秉樑先生及梁祥彪先生於2012年12月6日獲調任為獨立非執行董事之前及歐肇基先生於2020年12月1日獲調任為獨立非執行董事之前，已獲委任為本公司非執行董事及(ii)冼雅恩博士為已故冼為堅博士之兒子，冼為堅博士於2023年4月17日離世，彼於離世前為本公司之獨立非執行董事，因此，根據《上市規則》第3.13(6)條，冼雅恩博士於其獲委任為獨立非執行董事日期之前兩年內，曾與本公司一名前獨立非執行董事有關連；董事局認為他們屬獨立人士，因為他們在調任前均無參與本公司及其任何附屬公司之日常業務管理，亦無擔任任何管理角色或具有任何行政職能。雖然歐肇基先生擔任以下本公司核心關連人士之非執行董事職務，可能屬於《上市規則》第3.13(7)條所指影響其獨立性之其中一個因素：

- (a) 歐先生現為香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)之非執行董事，而該職務並無任何執行或管理角色，彼並無參與香港小輪的管理或執行職能。董事局認為歐先生擔任此非執行董事職務並不影響彼之獨立性。
- (b) 歐先生現為恒基陽光資產管理有限公司(「恒基陽光」)之主席及非執行董事。歐先生並無參與恒基陽光的日常業務管理，亦無擔任任何執行角色。由於歐先生於恒基陽光擔任非執行角色，故董事局認為歐先生之非執行職務並不影響彼之獨立性。

董事局同意提名委員會之意見及建議，認為歐肇基先生及冼雅恩博士乃屬獨立人士，並確信彼等具備繼續履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信及經驗，因此，董事局推薦彼等在股東週年大會上參選連任董事。

### 董事局會議

截至2025年12月31日止年度，本公司共召開5次董事局會議以檢討及通過財務業績、評估營運表現及指導業務發展以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事局成立了4個委員會，分別為一般事務董事委員會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，以協助履行其職責。每個委員會均有特定職權範圍，訂明其職責、權力及功能。

### 董事及高級職員責任保險

本公司已就針對本集團董事及高級職員安排適當董事及高級職員責任保險保障。

### 董事投入時間及培訓

每名董事已確保彼於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務。所有董事已向本公司披露彼等於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供了公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及之時間。本公司鼓勵董事參與專業組織及公眾組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料之任何變更。有關董事之其他資料，包括彼等於過去三年在上市公眾公司出任董事之資料，列載於本年報之「董事資料」內。

截至2025年12月31日止年度，董事以下列形式參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能：

董事	培訓類型
<b>執行董事</b>	
李家誠博士	A, B
林高演博士	A, B
鄧日樂先生	A, B
何厚鏘先生	A, B
<b>非執行董事</b>	
馮鈺斌博士	A, B
鄭家安先生	B
<b>獨立非執行董事</b>	
鍾瑞明博士	A, B
楊秉樑先生	A, B
梁祥彪先生	B
胡經昌先生	A, B
歐肇基先生	A, B
冼雅恩博士	A, B
黃仰芳小姐	A, B

A：出席研討會及／或會議及／或論壇

B：閱讀關於董事職務及責任及／或集團財務狀況的資料

## 企業管治職能

董事局負責履行以下有關企業管治之職能：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

## 一般事務董事委員會

一般事務董事委員會由4位成員組成，全部均為執行董事：分別為李家誠博士、林高演博士、鄧日樂先生及何厚鏘先生。一般事務董事委員會乃由董事局授予權力而運作。

## 薪酬委員會

薪酬委員會由5位成員組成，其中3位成員為獨立非執行董事：分別為鍾瑞明博士、胡經昌先生及冼雅恩博士；而其餘兩位成員為執行董事：分別為李家誠博士及鄧日樂先生。鍾瑞明博士乃薪酬委員會主席。

薪酬委員會每年最少開會1次以審議董事及高級管理層之薪酬架構。委員會按照技能、知識、經驗、職責、個人表現及本公司整體之盈利釐訂董事及高級管理層之薪酬。薪酬委員會認為現時董事及高級管理層已獲得與職責相符及符合市場慣例的薪酬。任何董事不會參與釐定本身的薪酬。獲董事局轉授責任，薪酬委員會須釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利、賠償金額及喪失或終止職務或委任的賠償。本公司訂立之董事及僱員薪酬政策為薪酬委員會在考慮董事薪酬及僱員之薪酬架構時提供指引。

## 審核委員會

審核委員會主要負責審閱本集團之財務業績及監管本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度。審核委員會由5位成員組成，其中3位成員為獨立非執行董事：分別為鍾瑞明博士、胡經昌先生及冼雅恩博士；而其餘兩位成員為非執行董事：分別為馮鈺斌博士及鄭家安先生。鍾瑞明博士乃審核委員會主席。

截至2025年12月31日止年度，審核委員會召開了10次會議。審核委員會已履行之主要職務包括審閱本集團之內部監控、風險管理、內審工作報告、審核計劃、年報、中期報告、財務報表、關連交易、批准外聘核數師酬金及聘任條款，並就外聘核數師的重新委任向董事局提供建議。

## 提名委員會

提名委員會由4位成員組成，其中3位成員為獨立非執行董事：分別為鍾瑞明博士、胡經昌先生及冼雅恩博士；而其餘1位成員為執行董事李家誠博士。李家誠博士乃提名委員會主席。

職權範圍書載列其特定職責為根據董事局成員多元化政策檢討董事局的架構、人數及組成，並就任何為配合公司策略而擬對董事局作出的變動提出建議。提名將根據提名政策進行，且最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。提名委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於截至2025年12月31日止年度，提名委員會舉行了1次會議。於本年度內，提名委員會已履行之主要職務包括評核本公司之獨立非執行董事之獨立性，並就退任董事於股東週年大會上膺選連任之資格向董事局提出建議。提名委員會同時亦審閱董事局之人數及組成、董事局成員多元化政策及提名政策，並認為該等政策為合適及有效。

提名委員會須遵循董事局採納的提名政策及董事局成員多元化政策所載的原則，詳情載於下文「董事局政策」一段。

## 董事局政策

以下是本公司根據《上市規則》或其他規定採納的若干政策摘要：

### (i) 內幕消息政策

內幕消息政策為本集團之董事、高層人員及所有相關僱員(有可能擁有未公開之內幕消息)提供指引，以確保根據相關適用法例及規則平等及適時地向公眾發佈本集團之內幕消息。

### (ii) 反貪污及賄賂政策

本公司制訂反貪污及賄賂政策，旨在為本集團董事、僱員及合約工人提供有關如何識別及處理貪污和賄賂。各董事、僱員及合約工人均有責任通過此政策規定的渠道向本公司報告任何可能違反政策的行為。

**(iii) 舉報政策**

本公司制定舉報政策及系統，讓僱員及其他與本集團有往來之人士，可暗中及以不具名方式，向審核委員會提出其對任何可能關於本集團的不當事宜的關注。本集團會妥善處理每個舉報，並已制定適當程序，對舉報事項進行公正和獨立的調查，以及適當的跟進行動。

**(iv) 董事局成員多元化政策**

董事局已採納董事局成員多元化政策，旨在列載董事局為達致其成員多元化而採取的方針。本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。董事局成員之委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時會依據甄選準則。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，可包括(但不局限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。提名委員會首先商議新董事之提名及任命，然後向董事局提交提名委員會之建議，以作出決定。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。

董事局成員包括一名女性董事，這符合《上市規則》之要求，並體現了性別多元化。為維持性別多元化，本公司致力繼續確保董事局內最少有一名女性董事。關於繼任計劃，提名委員會將循多個渠道物色適合的董事人選，包括甄選本集團的女性行政人員給予擔任董事的培訓。

本集團全體員工(包括高級管理人員)的性別比例已列載於「環境、社會及管治報告」。本集團的員工在視野、技能、經驗和知識上擁有多元化專長，這有利集團應付現今營商環境的各種問題。在甄選職位候選人時，奉行董事局多元化政策，考慮一籃子多元化範疇，包括(但不局限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識和服務任期。本集團已實現員工性別多元化。

**(v) 提名政策**

董事局已採納提名政策，當中指出提名委員會根據用人唯才的原則，以候選人的個人經驗、技能及董事局成員多元化政策中規定的多元化觀點作考慮。候選人應該能夠有足夠的時間參加董事局會議，並參加入職引介，培訓和其他與董事局相關的活動。特別是，如果提議的候選人將被提名為獨立非執行董事，並將持有他／她的第七個(或更多)上市公司董事職位，提名委員會應考慮候選人提出能夠為董事局投入足夠時間的理由。候選人必須使董事局和香港聯合交易所有限公司滿意其性格、經驗和誠信，並能夠證明其能力水平與本公司作為董事相關職位相稱。被提名為獨立非執行董事的候選人必須符合《上市規則》第3.13條所載的獨立性標準。

若提名委員會確定需要增加或替換董事，委員會可採取其認為適當的措施，以尋找和評估候選人。提名委員會可向董事局建議由本公司股東推薦或提名的人選，作為董事候選人。

在提名時，提名委員會可將候選人的個人資料提交董事局審議。董事局可委任候選人擔任董事以填補臨時空缺或增加董事名額，或在股東大會上向股東推薦該候選人以供選舉或重選（如適用）。

#### (vi) 派息政策

本公司的派息政策是允許其股東參與本公司的利潤，同時保留足夠的儲備以供未來增長。根據派息政策，董事局可考慮以下因素後建議／宣佈派付股息：

- (1) 本公司及其附屬公司的實際及預期財務表現；
- (2) 經濟狀況及可能對本集團業務或財務業績及狀況產生影響的其他內部或外部因素；
- (3) 本集團的業務策略，包括未來現金承諾及維持業務長期增長方面的投資需要；
- (4) 本集團當前和未來的業務經營，資金流動性狀況和資本水平的要求；及
- (5) 董事局認為適當的任何其他因素。

#### (vii) 董事及僱員薪酬政策

董事及僱員薪酬政策載列一般原則作為指導本集團在處理薪酬事宜上的方向。作為一般原則，本集團提供合適薪酬水平，以挽留及鼓勵有能力的董事、高層管理人員及僱員，並吸引具經驗之高質素人才，監督本集團之業務及發展。執行董事之薪酬待遇可包括固定部分及與個人和本集團業績掛鈎的浮動部分，並參考可供比較之以香港為主要營業地點的公司。就非執行董事（包括獨立非執行董事）而言，所收取的固定薪酬／袍金，乃經參考彼等付出的時間及本集團的規模和複雜程度所釐定。

上述政策之全文已載列於本公司網站。

## 環境、社會及管治

環境、社會及管治報告載於本年報第28頁至第100頁。

## 會議出席記錄

下表展示截至2025年12月31日止年度董事出席董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、股東週年大會及股東特別大會之出席紀錄：

董事	會議出席次數／舉行次數				股東	股東
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	週年大會	特別大會
<b>執行董事</b>						
李家誠博士	4/5	不適用	1/1	1/1	1/1	不適用 <sup>1</sup>
林高演博士	4/5	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用 <sup>1</sup>
鄧日樂先生	5/5	不適用	1/1	不適用	1/1	1/1
何厚鏘先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
劉壬泉先生	1/2 <sup>2</sup>	不適用	不適用	不適用	0/1	不適用 <sup>1</sup>
<b>非執行董事</b>						
馮鈺斌博士	5/5	10/10	不適用	不適用	1/1	0/1
鄭家安先生	5/5	10/10	不適用	不適用	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>						
鍾瑞明博士	5/5	10/10	1/1	1/1	1/1	1/1
楊秉樑先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
梁祥彪先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
胡經昌先生	5/5	10/10	1/1	1/1	1/1	不適用 <sup>1</sup>
歐肇基先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用 <sup>1</sup>
冼雅恩博士	5/5	10/10	1/1	1/1	1/1	1/1
黃仰芳小姐	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1

附註：

- 召開該股東特別大會的目的為批准關連交易，其中李家誠博士被視為於該等交易中擁有重大權益，而林高演博士、劉壬泉先生、胡經昌先生及歐肇基先生則為恒基兆業地產有限公司之董事，而此公司就前述交易屬本公司之關連人士。為免生疑，因此上述董事並未出席該會議。
- 劉壬泉先生於2025年6月5日退任本公司執行董事前，只舉行了兩次董事局會議。

## 問責及稽核

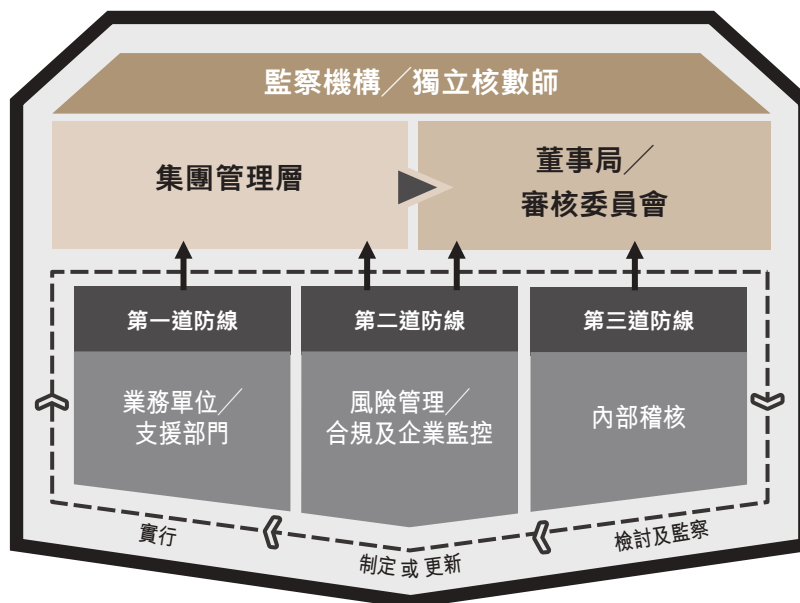
董事負責監督編製年度財務報表，使財務報表能真實及公平反映集團在年度的業務、業績及現金流向狀況。集團財務報表的編製均符合所有有關之法規及合適之會計準則。董事有責任貫徹採用合適之會計政策以及作出公平和合理之判斷及估計，並確保賬目乃按持續經營基準而編製。

核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第163頁至第167頁之獨立核數師報告。

## 風險管理及內部監管

有效的風險管理為集團可持續發展及實現策略目標的重要元素。集團的風險管理系統無縫地融入在策略、營運和財務管理工作中，實現全面及整體的企業管治。管理層持續執行、檢討及更新風險管理活動，以應付快速轉變的環境，並定期向負責監督風險管理組的董事局匯報有關活動。集團的風險管理和企業服務部獨立地向審核委員會報告，並與各業務單元密切合作，積極應對突發的風險危機。在2025年，現行的風險管理和內部監管系統仍然維持適當及有效。

集團之風險管理框架以下圖之〈三道防線防禦系統〉為指引：



### 第一道防線 — 營運管理及內部監控

主要的內部監控活動透過清晰的政策與程序反映在日常營運中，當中包含了管治、風險管理及合規。集團會定期檢閱及更新政策與程序，以確定其有效性，並通過電子公告或培訓課程與員工分享。

集團的第一道防線包括：

- 員工培訓
- 員工手冊和行為準則
- 集團政策與程序
- 授權限額
- 定期的營運和管理會議

## 第二道防線 — 風險管理及企業服務

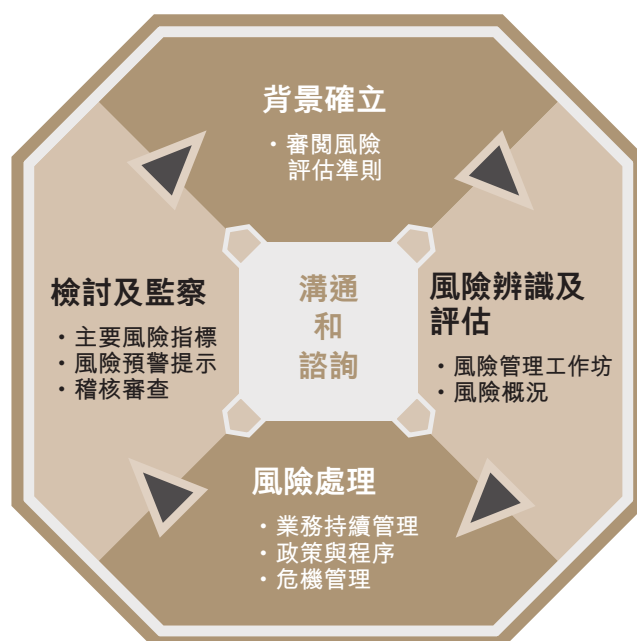
風險管理是一個主動和有效地識別、管理集團風險和機遇的過程。集團的風險管理和企業服務部擔任管理集團風險活動的領導角色，並幫助集團協調各種風險管理措施。

集團的第二道防線包括：

- 獨立審查和監督集團的主要風險登記冊
- 業務持續營運計劃的年度演練
- 定期審查關鍵政策和程序

參考全球認可的風險管理框架，即COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)企業風險管理之整合架構及ISO31000，本集團之風險管理程序，包括風險辨識、分析、評估、回應及監控。該等程序透過與持份者的溝通和諮詢，持續地應用於集團營運當中。在整個風險管理過程中，採用了「自上而下」及「自下而上」之綜合方式，以就管理和營運各個層面提供更全面的風險視圖。此等程序之設計旨在主動管理和監控集團多元化業務面臨的風險。

風險是根據事件發生的可能性和後果而進行評估。集團不定期透過不同形式(如管理層會議，問卷調查等)收集最新風險狀況。風險管理和企業服務部門會定期審查集團風險冊，並每年至少三次向審計委員會報告最近情況。



## 主要風險

本集團所包含的主要風險；風險登記冊總結如下：

#	風險類別	主要風險	主要監控措施及風險對策
1	經濟展望	集團的主要業務和運營大部分集中在香港。香港的經濟將面臨高利率及居民和遊客消費模式轉變等等的的不確定因素可能會對集團的業務表現造成負面影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 緊密監察實際與目標營業額表現的差異，並相應地調整業務策略</li> <li>• 透過多元化的促銷活動組合，以提高市場滲透率</li> <li>• 優化運營效率和成本管理策略</li> <li>• 維持靈活性，並定期進行風險評估，以調整業務策略來應對非預期的挑戰</li> </ul>
2	招聘和保留人才	本集團屬於勞動密集型行業，人才流失有機會影響集團實現業務目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 以市場調查的薪酬待遇為基準</li> <li>• 與不同團體（例如工聯會和少數族裔團體）合作，增加集團在求職市場的曝光率</li> </ul>
3	氣候風險	無論是實體氣候風險還是轉型氣候風險，都會有機會影響業務運營和財務表現。轉型風險可能會增加合規成本	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 集團已建立標準操作程序，以確保所有人員充分準備，能夠管理和應對極端天氣事件。已採取適當的風險緩解措施，包括保險，以保護集團的資產</li> <li>• 集團持續監測與氣候變化和可持續性相關的最新法規和行業趨勢，以確保合規並預測未來的要求</li> </ul>
4	網絡安全威脅	駭客的網絡攻擊或因資訊科技基礎設施／系統故障造成的安全漏洞，可能中斷業務營運或導致敏感資料外洩	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持續監察及改善安全措施，並聘請外部專業人士完善系統管理</li> <li>• 已制定資訊科技系統的業務持續計劃和災難恢復計劃，以便應對可能中斷業務的意外，以保障業務能持續運作</li> <li>• 對於個人資料保護，集團根據個人資料私隱專員的六項指引制定了一套嚴格的政策</li> </ul>
5	商譽風險	若集團及其員工的行為與市場預期不符，可能會對集團的品牌和聲譽造成負面影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 集團擁有專門的企業傳訊團隊管理集團的品牌戰略。此外，集團還建立了一套完善的員工培訓框架，以確保向顧客提供優質服務和保持產品質素</li> <li>• 集團成立了一個由高級管理層領導的危機管理小組，確保當發生危機事故時，團隊能夠迅速採取適當的風險緩解措施，以維護集團的聲譽</li> </ul>

### 第三道防線 — 內部稽核部

內部稽核部獨立於日常營運，並直接向審核委員會匯報，負責對營運之監控進行獨立分析和審查。內部稽核部總監每年按營運之風險程度，制定年度內部稽核工作計劃至審核委員會審批，並按此計劃，就集團內部監控及風險管理系統是否足夠及有效，進行獨立評估，並就重要的審計發現、審計建議及其執行進度定期向審核委員會匯報，確保所有重要之監控程序落實及有效地執行。

每項內部稽核工作均參照 COSO (「Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission」) 的內部監控框架及全球內部稽核準則 (Global Internal Audit Standards) 設計及進行。

回顧 2025 年完成的審計工作，內部稽核部認為現時集團整體內部風險管理及內部監控系統維持有效。

### 審核委員會及管理層

董事局負責集團整體之內部監控及風險管理系統，以及檢閱其是否有效，並委任審核委員會負責整體監督。

內部稽核部和風險管理及企業服務部定期向審核委員會提交報告。報告內容包括期內在內部監控及風險管理上發生之重要事項及活動。審核委員會及管理層就報告內容進行討論，審視現行之監控和風險管理制度是否足夠及有效，並研究是否需要作進一步改善。管理層確保有足夠資源支持董事局及審核委員會之決策執行，並每年向董事局確定風險管理和內部監控系統的有效性，包括系統之設計、執行和監控。

審核委員會已審閱本集團截至 2025 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審計、內部監控、風險管理及財務報告等事宜。根據內部稽核部及外部核數師提交的報告，審核委員會認為集團的內部控制和風險管理框架是有效的。

### 獨立核數師

獨立核數師通過在審計工作過程中，了解集團之內部監控，進一步補充第三道防線之功能，如發現監控上有任何重大問題，將向審核委員會作獨立溝通。

## 核數師之酬金

截至2025年12月31日止年度，本公司給予本公司核數師——畢馬威會計師事務所，作為提供核數及非核數服務的已支付／應支付費用（不包括非預算款項下開支的費用）如下：

	酬金 港幣千元
核數服務	2,545
非核數服務：	
中期審閱	450
稅務服務	221
申報會計師及其他相關工作	1,100
其他匯報服務	87
	4,403

## 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2025年12月31日止年度內遵守標準守則所規定的標準。

## 股東權利

### (a) 股東召開股東大會之程序

根據香港法例第622章（「公司條例」）第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東可要求召開股東大會。

該要求：

- (i) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
- (ii) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；
- (iii) 可包含若干份格式相近的文件；
- (iv) 可採用印本形式（予本公司註冊辦事處，位於香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座15樓，註明收件人為公司秘書）或電子形式（透過電郵：IR@miramar-group.com）送交本公司；及
- (v) 須經提出該要求的人認證。

根據公司條例第567條，董事須於他們受到該規定所規限的日期後的21日內召開股東大會，而該股東大會須在召開該股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行。

根據公司條例第568條，如董事沒有按要求召開股東大會，則要求召開該股東大會的股東，或佔全體該等股東的總表決權過半數的股東，可自行召開股東大會。在有關董事受到召開股東大會的規定所規限的日期後的3個月內，有關股東大會須予召開。要求召開有關股東大會的股東如因有關董事沒有妥為召開股東大會，而招致任何合理開支，該等開支須由本公司付還。

**(b) 股東向董事局作出查詢之程序**

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事局。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍  
尖沙咀  
彌敦道132號  
美麗華廣場A座15樓  
傳真：(852) 2736 4975  
電郵：IR@miramar-group.com

股東亦可在本公司之股東大會上向董事局作出查詢。

**(c) 股東要求傳閱股東週年大會的決議之程序**

根據公司條例第615條，股東可要求本公司發出關於可在該股東週年大會上恰當地動議並擬在該股東週年大會上動議的決議的通知。該要求須由以下成員發出：

- (i) 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- (ii) 最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

該要求：

- (i) 可採用印本形式(予本公司註冊辦事處，位於香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座15樓，註明收件人為公司秘書)或電子形式(透過電郵：IR@miramar-group.com)送交本公司；
- (ii) 須指出有待發出通知所關乎的決議；
- (iii) 須經所有提出該要求的人認證；及
- (iv) 須於以下時間送抵本公司，該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通知發出之時。

## 組織章程細則

截至2025年12月31日止年度，本公司組織章程細則並無任何變動。

## 股東政策

本公司一直維持股東通訊政策，旨在促進與本公司股東之有效溝通及確保股東在知情情況下行使其權力。本公司會確保有效及適時向股東及投資人士傳達資訊。本集團已設立網站(網址為 [www.miramar-group.com](http://www.miramar-group.com))，以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈及新聞稿、業務發展及營運、財務資料、企業管治報告及其他資料均於該網站內刊登。

股東通訊政策之全文載列於本公司網站，當中包括就影響本公司各項事宜表達彼等意見之渠道，股東可隨時透過公司秘書(電郵地址：[IR@miramar-group.com](mailto:IR@miramar-group.com))向本公司查詢，或直接於股東大會上提問。本公司於本年度已檢討股東通訊政策的成效，其確認該政策有效。

## 董事局報告

董事局同寅謹此提呈彼等之年報及截至2025年12月31日止年度之已審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之主要業務為收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲及旅遊業務；有關詳情載列於財務報表附註11。

本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度之主要業務及經營地區分析載列於財務報表附註9。

## 集團溢利

本集團截至2025年12月31日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況已列載於第168頁至第236頁之財務報表。

## 股息

本公司已於2025年10月14日派發中期股息每股港幣23仙(2024年：每股港幣23仙)。董事局現建議派發截至2025年12月31日止年度末期股息每股港幣30仙(2024年：每股港幣30仙)予於2026年6月15日在股東名冊上之股東。末期股息如蒙於2026年股東週年大會上通過，末期股息預期於2026年7月10日派發予各股東。

## 業務審視及業績

本集團截至2025年12月31日止年度之業務審視及未來業務發展的討論已於「主席兼行政總裁報告」及「管理層討論及分析」中闡述。關於本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述已於《企業管治報告》內載於「主要風險」中闡述。財政年度結束後，影響本集團之重大事件(如有)之詳情刊載於「主席兼行政總裁報告」及「管理層討論及分析」中闡述。本年報內第4頁及第5頁之財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。本集團已採納環保政策，適當考慮影響環境因素，以減低本集團企業營運對環境之影響。《環境、社會及管治報告》中載有本公司環境政策及表現、遵守有關法律及規例情況及本公司與員工、顧客、供應商及其他持份者關係的探討。主席兼行政總裁報告，管理層討論及分析，財務摘要，環境、社會及管治報告及企業管治報告屬本報告的一部分。

## 附屬公司

本公司於2025年12月31日之主要附屬公司資料編列於第212頁至第213頁。

## 主要客戶及供應商

由於本集團業務多元化及性質關係，故本集團五大客戶及供應商佔本集團銷售及採購之比率均低於30%。

於2025年12月31日，董事、彼等之緊密聯繫人等或據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上之股東概無擁有五大客戶及供應商之權益。董事認為，並無單一僱員、客戶、供應商或其他對本集團有重要影響。

## 董事

截至2025年12月31日止年度及截至本報告日期為止之董事為：

### 執行董事

李家誠博士  
林高演博士  
鄧日樂先生  
劉壬泉先生(於2025年6月5日退任)  
何厚鏘先生

### 非執行董事

馮鈺斌博士  
鄭家安先生

### 獨立非執行董事

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  
冼雅恩博士  
黃仰芳小姐

根據本公司組織章程細則第77、78及79條或《上市規則》之《企業管治守則》，李家誠博士、歐肇基先生、馮鈺斌博士、冼雅恩博士及鄧日樂先生將於即將舉行之2026年股東週年大會輪值告退，所有董事均表示願意膺選連任。提名委員會亦向董事局推薦彼等可膺選連任。

於截至2025年12月31日止年度至本報告日止期間，本公司之附屬公司董事名單備存於本公司之註冊辦事處，並於辦公時間內供本公司股東查閱。

## 董事之服務合約

所有擬於即將召開之2026年股東週年大會中候選連任之董事與本公司，除一般法定賠償外，並無訂立不可於一年內終止而須作出賠償之服務合約。

## 管理合約

本公司於本年度內並無訂立有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及／或行政之合約（定義見公司條例（第622章）第543條）。

## 權益披露

### 董事股份權益

於2025年12月31日，根據《證券及期貨條例》（「證券條例」）第352條須予備存的登記冊所載，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券條例第XV部）之股份、相關股份及債券證中擁有之權益及淡倉如下：

### 普通股

#### 好倉

公司名稱	董事姓名	個人權益 (股)	家族權益 (股)	公司權益 (股)	其他權益 (股)	所持總發行 股份百分比
美麗華酒店企業有限公司	李家誠博士	-	-	-	345,999,980 <small>(附註一及二)</small>	50.08%
	鄧日樂先生	150,000	-	13,490,280 <small>(附註三)</small>	-	1.97%
	馮鈺斌博士	-	-	-	10,356,412 <small>(附註四)</small>	1.50%
	鄭家安先生	9,329,568	4,800	-	-	1.35%
	梁祥彪先生	-	2,218,000 <small>(附註五)</small>	-	-	0.32%
恒基兆業有限公司	李家誠博士	-	-	-	8,190 (普通股A股) <small>(附註一、六及九)</small>	100%
	李家誠博士	-	-	-	3,510 (無投票權B股) <small>(附註一及九)</small>	100%
	李家誠博士	-	-	-	15,000,000 (無投票權 遞延股份) <small>(附註一及九)</small>	30%

公司名稱	董事姓名	個人權益 (股)	家族權益 (股)	公司權益 (股)	其他權益 (股)	所持總發行 股份百分比
恒基兆業地產有限公司	李家誠博士	—	—	—	3,509,782,778 <small>(附註一、七及九)</small>	72.50%
	梁祥彪先生	—	1,019,968 <small>(附註八)</small>	—	—	0.02%
恒基兆業發展有限公司	李家誠博士	—	—	—	2,110,868,943 <small>(附註一及九)</small>	69.27%
達添發展有限公司	何厚鏘先生	—	1 <small>(附註十)</small>	98 <small>(附註十)</small>	—	9.90%

除上述披露外，於2025年12月31日，本公司之董事或最高行政人員或其聯繫人並無於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。上述披露並無包括李家誠博士僅因彼被視為於恒基兆業有限公司、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司及／或本公司擁有權益而被視為於本公司之相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益，且並不屬彼之任何獨立個人權益；本公司已就此等權益向聯交所申請，並已獲得豁免嚴格遵守《上市規則》附錄D2第13段所載之披露規定。

除上述外，本公司及附屬公司截至2025年12月31日止財政年度內並無參與任何安排，使本公司各董事取得本公司或任何其他法人團體之股份或債券證而獲取利益。

## 主要股東及其他人士權益

本公司接獲具報書資料，於2025年12月31日，下列股東實益擁有本公司已發行股份5%或以上之權益：

### 普通股

好倉

主要股東	普通股份權益	所持總發行股份百分比
李家誠博士	345,999,980 <small>(附註一及二)</small>	50.08%
Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)	345,999,980 <small>(附註一及六)</small>	50.08%
Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)	345,999,980 <small>(附註一及六)</small>	50.08%
Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)	345,999,980 <small>(附註一及六)</small>	50.08%
恒基兆業有限公司(「恒兆」)	345,999,980 <small>(附註一及七)</small>	50.08%
恒基兆業地產有限公司(「恒地」)	345,999,980 <small>(附註一及七)</small>	50.08%
Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)	345,999,980 <small>(附註一及七)</small>	50.08%
Higgins Holdings Limited (「Higgins」)	120,735,300 <small>(附註一及七)</small>	17.47%
Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)	128,658,680 <small>(附註一及七)</small>	18.62%
Threadwell Limited (「Threadwell」)	96,606,000 <small>(附註一及七)</small>	13.98%
<b>主要股東以外之人士</b>		
莊永昌先生	68,910,652	9.97%

除上文所披露外，於2025年12月31日，上述股東概無於本公司或其任何證券條例定義所述的相聯法團之股份、相關股份及債券證中擁有權益或淡倉。

附註：

- (一) 根據證券條例，Rimmer、Riddick及Hopkins分別對345,999,980股持有股份權益，而此等股份權益於附註二、六及七內重覆敘述。Rimmer、Riddick及Hopkins之全部已發行股份乃由已故李兆基博士實益擁有，其兒子李家傑博士及李家誠博士將分別繼承Rimmer、Riddick及Hopkins之若干股份。Rimmer及Riddick(相應全權信託之相關受託人)持有一單位信託之單位，於附註六所敘述Hopkins為該單位信託之受託人(「單位信託」)，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由Hopkins作為單位信託的受託人獨立持有及毋須諮詢Hopkins的股東，而李家傑博士及李家誠博士各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。
- (二) 李家誠博士為本公司之董事及於附註六所敘述之單位信託持有單位之兩個全權信託之酌情受益人之一。根據證券條例，被視為持有345,999,980股股份權益，而此等股份權益於附註一、六及七重覆敘述。
- (三) 此等股份權益乃鄧日榮先生透過擁有超過30%已發行股份之數間公司持有。
- (四) 此等股份權益全由一單位信託持有，而馮鈺斌博士為該單位信託受益人之一。
- (五) 此等2,218,000股股份權益其中1,080,000股乃由一信託持有，而梁祥彪先生的配偶為該信託受益人之一，而其餘之1,138,000股乃由梁祥彪先生之配偶持有。
- (六) Rimmer及Riddick為不同全權信託之受託人，而該等全權信託分別持有一單位信託之單位。Hopkins為單位信託之受託人，單位信託實益擁有恒兆全部已發行之普通股。此等345,999,980股股份權益於附註一、二及七重覆敘述。
- (七) 恒兆擁有恒地之控制性股份權益，而恒地為Aynbury之控股公司。此等345,999,980股股份權益乃由Aynbury若干附屬公司所實益擁有。Higgins、Multiglade及Threadwell為Aynbury之附屬公司。此等345,999,980股股份權益於附註一、二及六重覆敘述。
- (八) 此等1,019,968股股份權益乃由梁祥彪先生之配偶持有。
- (九) 李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託之酌情受益人之一，根據證券條例，被視為持有此等股份權益。
- (十) 此等股份其中之98股乃何厚鏘先生透過擁有超過30%已發行股份之數間公司持有，而其餘1股乃由其配偶持有。

## 關連交易及持續關連交易

本公司曾以公佈形式披露下述截至2025年12月31日止年度及截至本報告日期為止之各項關連交易及持續關連交易。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章之規定，就持續關連交易，本公司須遵照申報、公佈及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

(1)(a) 於2021年11月9日，本公司全資附屬公司正信有限公司(「正信」)作為業主與仁安醫院有限公司(「仁安」)作為租戶訂立租約(「租賃協議」)，據此，正信同意按照下文詳述之條款將物業租予仁安：

物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座18樓1801-07室及1812-18室。

租期：3年，由2022年2月1日起至2025年1月31日止(包括首尾兩日)，惟業主或租戶均有權提早終止此份租賃協議，但須給予對方不少於1個月之通知。

免租期：自租賃生效日期始日起計共74日為免租期，在免租期間，租戶毋須支付租金，惟須支付管理費及空調費、政府差餉及其他支出。

租金及其他費用：於租期內每月應付之租金為港幣1,469,000.00元(不包括政府差餉、管理費及空調費)(須於每月第一日預付)；

每月管理費及空調費總額為港幣237,978.00元(可由正信或其指定之物業管理人定期檢討及修訂)(須於每月第一日預付)；及

仁安須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。

用戶：僅用作診所，並由不同組合之專科醫生主診，專營外科、心臟科、泌尿科、胸肺科、骨科、婦產科、眼科、耳鼻喉科、整容手術、皮膚科、外科、健康檢查、內窺鏡檢查、人類生殖輔助服務、兒童評估中心、醫療造影、牙科、內科、會議室。

仁安是一間由已故李兆基博士家族私人信託間接控制之公司，彼之兒子中包括本公司主席李家誠博士將承繼上述信託之相關受託人公司之若干股份。因此，仁安為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章之規定，訂立租賃協議構成本公司之持續關連交易。

此等持續關連交易已於2025年1月31日屆滿，並已根據以下第1(b)段所列的協議續訂。

(1)(b) 於2025年1月7日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立重續租賃協議，據此，正信同意按照下文詳述之條款將物業租予仁安：

物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座18樓1801-07室及1812-18室。

租期：3年，由2025年2月1日起至2028年1月31日止(包括首尾兩日)。

正信或仁安均有權提早終止重續租賃協議，但須給予對方不少於1個月之書面通知。

租金及其他費用：重續租賃協議之租期內，第1年、第2年及第3年的每月租金(不包括政府差餉、管理費及空調費)分別為港幣1,410,240元、港幣1,439,620元及港幣1,469,000元，須於每月第1日預付。

每月管理費及每月空調費合共為港幣252,668元，惟正信或其指定物業管理公司可決定作出適當增加，以反映提供冷凍水服務及管理服務的成本增加，並須於每月的第1日預付。

#### 釐定基準

每月租金乃參考該物業的市場租值(經由獨立物業估值師戴德梁行有限公司在2024年11月4日發出估值證書認證)後釐定。

每月管理費及每月空調費乃參考正信向美麗華廣場A座其他租戶收取的收費率而釐定。

用戶：該物業僅用作診所，並由不同組合之專科醫生主診，專營外科、心臟科、泌尿科、胸肺科、骨科、婦產科、眼科、耳鼻喉科、整容手術、皮膚科、外科、健康檢查、內窺鏡檢查、人類生殖輔助服務、兒童評估中心、醫療造影、牙科、內科、會議室(但不提供普通科門診、家庭醫學、傳染病專科服務)。

仁安為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立重續租賃協議構成本公司之持續關連交易。

(2)(a) 於2022年6月9日，正信作為業主與創泰集團有限公司(「創泰集團」)作為租戶訂立租約(「租賃協議」)，據此，正信同意按照下文詳述之條款將物業租予創泰：

物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座9樓901-04及18室。

租期：由租賃開始日期起計3年(暫定由2022年6月10日至2025年6月9日(包括首尾兩日))。

免租期：自租賃開始日期起計的92天免租期，租客須於免租期內支付管理費、空調費、政府差餉及其他支出。

租金及其他開支：(a) 於租期內按月支付之租金(不包括管理費、空調費及政府差餉)如下：

(i) 第一年租期：每月租金為港幣473,460.00元；

(ii) 第二年租期：每月租金為港幣522,020.00元；

(iii) 第三年租期：每月租金為港幣558,440.00元；

(b) 每季支付之政府差餉為港幣83,766.00元(視乎政府檢討)；

(c) 每月管理費及空調費總額為港幣99,548.00元(須由正信或其指定之物業管理公司定期檢討)；及

(d) 裝修服務費及清搬泥頭費：

一次性審批費：港幣12,140.00元及

清搬泥頭費：港幣60,700.00元。

租賃按金：港幣2,057,730.00元，此金額相等於三個月之最高租金、管理費、空調費及政府差餉。

修復按金：港幣342,955.00元(相等於半個月的最高租金、管理費、空調費及政府差餉)，將在創泰集團完成該物業的復原工程後30日內無息退還，而復原工程需於租賃協議到期或提早終止日完成至正信滿意。

付款：租金、管理費及空調費(在每個曆月的首天預先支付)及政府差餉於1月、4月、7月及10月的首天支付。

創泰集團為香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)之全資附屬公司。恒地乃香港小輪之主要股東，其間接持有香港小輪已發行股份約33.41%。恒地亦為本公司之控股公司，其持有本公司已發行股份約50.08%。因此，根據上市規則第14A章，創泰集團作為香港小輪之全資附屬公司及恒基地產之聯繫人，創泰集團乃本公司之關連人士，故此租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

此等持續關連交易已於2025年6月9日屆滿，並已根據以下第2(b)(i)及2(b)(ii)段所列訂立協議。

(2)(b)(i) 於2025年1月24日，正信(作為特許授予方)與創泰集團(作為特許承授方)就使用「物業B」而訂立之特許協議(「905號舖位之特許協議」)，據此正信同意授予創泰集團使用及佔用「物業B」(見下文)的特許權，具體條款概述如下：

特許範圍	：	與「物業B」的位置相同
特許使用期	：	固定使用期為六個月，自2025年3月10日起至2025年9月9日止(包括首尾兩日)
特許費	：	每月港幣1.00元(不包括管理費及空調費、政府差餉及其他開支)
其他費用	：	每月管理費及空調費按比例計算為港幣19,588.80元，政府差餉按比例計算為每月港幣4,350.00元(視乎政府檢討)

(2)(b)(ii) 於2025年6月6日，正信作為業主與創泰集團作為租戶訂立租賃協議(「901-905及18號舖位之租賃協議」)，據此正信同意將該物業(見下文)租予創泰集團，具體條款詳情載列如下：

該物業	：	物業A：	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座9樓901-04及18室
		物業B：	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座9樓905室
租期	：	物業A：	租期為3年，自2025年6月10日起至2028年6月9日止(包括首尾兩日)
		物業B：	租期為2年9個月，自2025年9月10日起至2028年6月9日止(包括首尾兩日)
免租期	：	物業A：	無
		物業B：	91天，自2025年9月10日至2025年12月9日止，惟創泰集團須於免租期內支付「物業B」之管理費及空調費、政府差餉及其他支出

租金及其他費用：物業A：(a) 期內租金按月支付(不包括管理費、空調費及政府差餉)如下：

(i) 2025年6月10日至2026年6月9日：  
每月港幣473,460.00元；

(ii) 2026年6月10日至2027年6月9日：  
每月港幣522,020.00元；

(iii) 2027年6月10日至2028年6月9日：  
每月港幣558,440.00元。

(b) 每月管理費及空調費總額為港幣106,832.00元(視乎正信或該大廈的管理公司定期檢討而定)；

物業B：(c) 期內租金按月支付(不包括管理費、空調費及政府差餉)如下：

(i) 2025年9月10日至2026年6月9日：  
每月港幣86,814.00元；

(ii) 2026年6月10日至2027年6月9日：  
每月港幣95,718.00元；

(iii) 2027年6月10日至2028年6月9日：  
每月港幣102,396.00元。

(d) 每月管理費及空調費總額為港幣19,588.80元(視乎正信或該大廈的管理公司定期檢討而定)；及

物業A (e) 每季政府差餉為港幣80,400.00元(視乎政府檢討)  
及  
物業B：

於租期內，租金、管理費及空調費須於每個公曆月第1日預先繳付，而政府差餉則須於1月、4月、7月及10月的第1日繳付

根據上市規則第14A章之規定，創泰集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，訂立905號舖位之特許協議及901-905及18號舖位之租賃協議構成本公司的持續關連交易。

- (3) 於2022年10月5日，正信作為租戶與IFC Development Limited作為業主（「業主」）就該物業（定義見下文）訂立新分租協議（「新分租協議」），用於經營兩家分別以「國金軒」和「唐述」的名義經營的高檔中餐館。新分租協議的條款詳情載列如下：

物業	:	國際金融中心商場第3層3101至3107號舖位（「國際金融中心舖位」）。
年期	:	4年11個月，由2022年7月7日起至2027年6月6日止（包括首尾兩日）。
租金	:	(i)於租賃期內首兩年的每曆月基本租金為港幣878,405.00元，(ii)而第3年及第4年的每曆月基本租金為港幣958,260.00元，及(iii)租期最後的11個月的每曆月基本租金為港幣1,038,115.00元，另加額外每月租金為相等於在租約期內有關月份的總收入（定義如下）的11%超過該有關月份應付的基本租金（「營業額租金」）（不包括差餉、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出（如有））。總收入指正信在該物業進行的業務過程中全部所出單或收到的所有總金額，以及在該物業的業務過程中產生或收到的所有其他收入（包括在或從該物業進行的任何在線或電子購物業務以及在該物業通過電子設備進行的任何交易）以及源自或關於該物業的所有其他收入。
付款條件	:	基本租金應在每個曆月的第一天由正信提前支付予業主。正信應在下一個月的第15天向業主支付營業額租金（如適用）。
租賃按金	:	租賃按金總額為港幣4,712,730.60元（相等於目前就該物業正信向業主應付3個月的最高預先釐訂基本租金、空調及管理費、政府差餉（或如適用，暫定差餉）及推廣徵費的總額，並按租賃期內上述費用有任何增加時須由業主審查。受新分租協議條款規定，租賃按金在新分租協議期屆滿後或提前中止時，及在正信向業主將該物業交吉後的45天內，業主須將租賃按金退回正信，但不計利息。

其他費用：按新分租協議，正信在每個曆月的第一天應付之空調及管理費、及推廣徵費合共為港幣498,295.20元(可不時由業主檢討)。若正信在週一至週日上午10點至晚上10點以外需要空調供應，也可能會收取額外的空調費用。

按2022年10月5日訂立的新分租協議，正信(作為特許承授方)與業主(作為特許授予方)亦簽署兩份特許協議，按新分租協議的租用年期相同，業主向正信提供該物業附近的國際金融中心商場三樓的若干樓面空間的使用權，每份特許協議的代價為港幣1.00元，以用於該物業所經營業務有關的特許區域作修飾用途。

由於業主為本公司控股公司恒地之聯繫人，根據上市規則，業主為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立新分租協議及特許協議構成本公司之一次性的關連交易及持續關連交易。

(4)(a) 於2023年7月25日，華威護衛有限公司(「華威護衛公司」)，一間本公司之全資附屬公司(作為顧問公司)，與E. M. Parking Limited(「E. M. Parking」)(作為服務用戶)，訂立停車場顧問協議(「H Zentre 停車場協議」)。有關協議之條款詳情載列如下：

服務：顧問公司應提供專業的顧問建議，並管理及營運位於香港九龍尖沙咀中間道15號H Zentre(「物業」)的B3樓層至6M樓層的所有停車位(包括所有斜道，行車道及提供通道及其出口的道路)及物業的1樓停車場服務中心(「停車場設施」)，此乃由恒地及其附屬公司所擁有。

協議期：2年，由2023年8月1日起至2025年7月31日止(包括首尾兩日)。

- 代價及預支款項的支付 : 服務用戶應向顧問公司支付顧問費及獎勵費(如有)(定義見下文)作為根據H Zentre停車場協議提供服務的代價。所有與停車場設施的管理及營運有關的費用及開支,及訂約方之間可能不時商定的任何其他費用及開支(「直接經營開支」)均由服務用戶承擔。服務用戶應每季將預支款項存入顧問公司的指定銀行賬戶內,預支款項是指一個訂約雙方協議的金額(「預支款項」),用於顧問公司在需要時支付直接經營開支。任何剩餘的預支款項將於H Zentre停車場協議期屆滿或提前終止的14個工作天內由顧問公司向服務用戶付還。
- 顧問費 : 每月顧問費按直接經營開支的12%計算。
- 獎勵費 : 獎勵費計算如下 :
- (i) 倘若每月總收入不超過港幣200萬元,獎勵費為每月總收入超過港幣120萬元的3% ;
- (ii) 倘若每月總收入超過港幣200萬元,獎勵費為港幣24,000.00元,另加每月總收入超過港幣200萬元的4% ;
- 但服務用戶於任何特定月份向顧問公司支付的顧問費及獎勵費總額不得超過港幣90,000.00元。
- 付款機制 : 服務用戶將在顧問公司提交月度財務報告後的14個工作日內將每月顧問費及獎勵費(如有)存入顧問公司指定的銀行賬戶內。

終止 : H Zentre 停車場協議可能會被終止 :

- (i) 如果服務用戶或顧問公司嚴重違反H Zentre 停車場協議項下的任何義務；
- (ii) 如果任何訂約一方：無法償還債務、與其債權人達成和解協議或為其債權人的利益作出一般轉讓、就其清盤取得法庭命令或通過有效決議、由抵押權人或接管人取得管有其資產的全部或任何重要部分，或停止進行其全部或幾近全部業務，則不需作出通知而立即終止；或
- (iii) 若任何訂約一方向另一方提前3個月發出書面通知。

由於E. M. Parking為本公司控股公司恒地之間接全資附屬公司，根據上市規則，E. M. Parking為恒地的聯繫人，亦因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立H Zentre 停車場協議構成本公司的持續關連交易。

此等持續關連交易已於2025年7月31日屆滿，並已根據以下第4(b)段所列的協議續訂。

(4)(b) 於2025年7月16日，華威護衛公司(作為顧問公司)與E. M. Parking(作為服務用戶)，訂立新停車場顧問協議(「新H Zentre 停車場協議」)。有關協議之條款詳情載列如下：

服務 : 顧問公司應提供專業的顧問建議，並管理及營運於物業內的停車場設施

協議期 : 兩年，由2025年8月1日起至2027年7月31日止(包括首尾兩日)

代價及預支款項的支付 : E. M. Parking應向顧問公司支付顧問費及獎勵費(如有)，作為根據新H Zentre 停車場顧問協議提供服務的代價。直接經營開支也應由E. M. Parking承擔。E. M. Parking應每季將預支款項存入顧問公司的指定銀行賬戶內，用於顧問公司在需要時支付直接經營開支。任何剩餘的預支款項將於新H Zentre 停車場顧問協議期屆滿或提前終止的十四個工作天內由顧問公司向E. M. Parking付還。

付款機制 : E. M. Parking 將在顧問公司提交月度財務報告後的十四個工作天內將每月顧問費及獎勵費(如有)存入顧問公司指定的銀行賬戶內。

終止 : 新H Zentre 停車場顧問協議可能會被終止 :

(i) 如果E. M. Parking 或顧問公司嚴重違反新H Zentre 停車場顧問協議項下的任何義務 ;

(ii) 如果任何訂約一方 : 無法償還債務、與其債權人達成和解協議或為其債權人的利益作出一般轉讓、就其清盤取得法庭命令或通過有效決議、由抵押權人或接管人取得管有其資產的全部或任何重要部分, 或停止進行其全部或幾近全部業務, 則不需作出通知而立即終止 ; 或

(iii) 若任何訂約一方向另一方提前三個月發出書面通知。

根據上市規則, E. M. Parking 為本公司的關連人士。因此, 根據上市規則第 14A 章, 訂立新H Zentre 停車場協議構成本公司的持續關連交易。

- (5) 於2023年8月3日, 正信作為業主與恒基物業代理有限公司(「恒基物業代理」)作為租戶訂立之協議(「501-506號舖位之租賃協議及特許權」), 該等協議構成本公司之持續關連交易。

有關501-506號舖位之租賃協議及特許權之條款詳情載列如下 :

物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場 1 期 5 樓 501-506 號舖位。

租期 : 3 年, 由 2023 年 8 月 5 日至 2026 年 8 月 4 日(包括首尾兩日)。

租金及其他開支 : (a) 於租期內按月支付之租金為港幣 2,463,400.00 元(不包括管理費、空調費、政府差餉及推廣徵費);

(b) 每季支付之政府差餉為港幣 270,000.00 元(視乎政府檢討);

- (c) 每月管理費及空調費總額為港幣452,813.30元(須由正信或其指定之物業管理公司於所決定之時間檢討)；
- (d) 佔物業月租2.1%之每月推廣費為港幣51,731.40元(須由正信定期檢討)；及
- (e) 恒基物業代理須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。

用途： 用作物業代理。

特許權： 業主須向租戶授予使用位於美麗華廣場1期地下靠近G02號舖位之支柱廣告位的特許權，以用作刊登租戶貿易名稱之廣告，租期由2023年8月5日至2026年8月4日止。業主有權提前一個月向租戶發出書面通知，提前終止此項特許權。

特許費： 於租期內每月特許費為港幣1,232.00元(不包括電費，但包括管理費、空調費及政府差餉)。

由於恒基物業代理為本公司控股公司恒地的間接全資附屬公司，根據上市規則恒基物業代理為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立501-506號舖位之租賃協議及特許權構成本公司之持續關連交易。

- (6) 於2023年11月28日，正信作為業主與(i) Equal Fame Limited(亦以Equal Famme Limited的名稱營運)，(ii) Easy Region Limited及(iii)星漢投資有限公司(Star Hero Investment Limited)，三間均為恒地之間接全資附屬公司，作為租戶(「407A號舖位之租戶」)訂立租賃協議(「407A號舖位之租賃協議」)，其詳情如下：

物業： 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期4樓407A號舖位(建築面積為10,870平方呎)(「物業」)

租期： 固定租期為1年(「第1年租期」)，自2023年12月1日至2024年11月30日止(包括首尾兩日)，而407A號舖位之租戶可選擇將租期延長1年，自2024年12月1日至2025年11月30日止(「續租年」)

免租期 : 由第1年租期起首3個月(「免租期」)，惟407A號舖位之租戶須於免租期內支付管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他開支

租金及其他開支 : 407A號舖位之租戶應根據407A號舖位之租賃協議支付以下金額：

- (a) 第1年租期(不包括免租期)：每月租金港幣652,200.00元(不包括管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他開支(如有))；
- (b) 續租年：由407A號舖位之租戶向正信送達續約通知後訂約方商定的每月公開市場租金，如租金未能定訂，訂約方應共同聘請一位合資格測量師來確定公開市場租金，若訂約方未能就委任測量師達成一致，有關測量師須由香港測量師學會主席提名，屆時測量師所決定的公開市場租金為最終決定並且對雙方具有約束力，惟每月基本租金(不包括管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他開支(如有))不得少於根據407A號舖位之租賃協議約定的港幣652,200.00元及不多於港幣750,030.00元；
- (c) 每月政府差餉為港幣32,610.00元(視乎政府檢討)；
- (d) 每月管理費及空調費總額為港幣116,309.00元(視乎提供冷凍水服務及/或管理服務的成本增加及正信或其指定物業管理公司定期檢討而定)；及
- (e) 每月推廣徵費為每月租金的2.1%(視乎正信定期檢討)。

於租期內，租金、管理費及空調費及推廣徵費須於每月第1日預先繳付，而政府差餉則須於1月、4月、7月及10月第1日繳付。

用途 : 用作物業代理(包括但不限於用作售樓處)

407A號舖位之租戶於續租年行使租約的續約權，據此，正信與407A號舖位之租戶於2024年11月24日訂立要約信，並載明續租年的租賃條款（「延長407A號舖位之租賃協議」），其條款與上述提到的第1年租期條款大致相同（包括於續租年內應付之以下租金及其他費用）：

租金及其他開支：407A號舖位之租戶應於續租年支付以下金額：

- (a) 每月租金港幣652,200.00元，與第1年租期應付的租金相同（不包括管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他開支（如有））；
- (b) 每月政府差餉為港幣32,610.00元（視乎政府檢討）；
- (c) 每月管理費及空調費總額為港幣118,483.00元（視乎正信或其指定物業管理公司定期檢討而定）；及
- (d) 每月推廣徵費為每月租金的2.1%（視乎正信定期檢討）。

於續租年內，租金、管理費及空調費及推廣徵費須於每月第1日預先繳付，而政府差餉則須於1月、4月、7月及10月第1日繳付。

由於407A號舖位之租戶為本公司控股公司恒地的間接全資附屬公司，根據上市規則407A號舖位之租戶為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立407A號舖位之租賃協議（包括延長407A號舖位之租賃協議）構成本公司之持續關連交易。

- (7)(a) 於2023年12月28日，華威護衛公司作為顧問公司與E. M. Parking作為服務用戶訂立停車場顧問協議（「The Henderson停車場協議」）。有關協議之條款詳情載列如下：

服務：顧問公司應提供專業的顧問建議，並管理及營運位於香港中環美利道2號The Henderson（「物業」）的B2，B3，B4及B5樓層的所有停車位（包括所有斜道，行車道及提供通道及其出口的道路）及物業的3樓停車場服務中心（「停車場設施」），此乃由恒地及其附屬公司所擁有。

- 協議期 : 2年，由2024年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。
- 代價及預支款項的支付 : 服務用戶應向顧問公司支付顧問費及獎勵費(如有)(定義見下文)作為根據The Henderson停車場協議提供服務的代價。所有與停車場設施的管理及營運有關的費用及開支，及訂約方之間可能不時商定的任何其他費用及開支(「直接經營開支」)均由服務用戶承擔。服務用戶應每季將預支款項存入顧問公司的指定銀行賬戶內，預支款項是指一個訂約雙方協議的金額(「預支款項」)，用於顧問公司在需要時支付直接經營開支。任何剩餘的預支款項將於The Henderson停車場協議期屆滿或提前終止的14個工作天內由顧問公司向服務用戶付還。
- 顧問費 : 每月顧問費按直接經營開支的12%計算。
- 獎勵費 : 獎勵費計算如下：
- (i) 倘若每月總收入不超過港幣130萬元，獎勵費為每月總收入超過港幣80萬元的3%；
  - (ii) 倘若每月總收入超過港幣130萬元，獎勵費為港幣15,000.00元，另加每月總收入超過港幣130萬元的4%；
- 但服務用戶於任何特定月份向顧問公司支付的顧問費及獎勵費總額不得超過港幣90,000.00元。
- 付款機制 : 服務用戶將在顧問公司提交月度財務報告後的14個工作日內將每月顧問費及獎勵費(如有)存入顧問公司指定的銀行賬戶內。

終止 : The Henderson 停車場協議可能會被終止 :

- (i) 如果服務用戶或顧問公司嚴重違反 The Henderson 停車場協議項下的任何義務 ;
- (ii) 如果任何訂約一方 : 無法償還債務、與其債權人達成和解協議或為其債權人的利益作出一般轉讓、就其清盤取得法庭命令或通過有效決議、由抵押權人或接管人取得管有其資產的全部或任何重要部分, 或停止進行其全部或幾近全部業務, 則不需作出通知而立即終止 ; 或
- (iii) 若任何訂約一方向另一方提前3個月發出書面通知。

根據上市規則, E. M. Parking 為本公司的關連人士。因此, 根據上市規則第 14A 章, 訂立 The Henderson 停車場協議構成本公司的持續關連交易。

此等持續關連交易已於 2025 年 12 月 31 日屆滿, 並已根據以下第 7(b) 段所列的協議續期。

(7)(b) 於 2025 年 12 月 30 日, 華威護衛公司作為顧問公司與 E. M. Parking 作為服務用戶訂立新停車場顧問協議(「新 The Henderson 停車場協議」)。有關協議之條款詳情載列如下 :

服務 : 顧問公司應提供專業的顧問建議, 並管理及營運位於香港中環美利道 2 號 The Henderson(「物業」)的 B2, B3, B4 及 B5 樓層的所有停車位(包括所有斜道, 行車道及提供通道及其出口的道路)及物業的 3 樓停車場服務中心(「停車場設施」), 此乃由恒地及其附屬公司所擁有。

協議期 : 2 年, 由 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止(包括首尾兩日)。

- 代價及預支款項的支付 : 服務用戶應向顧問公司支付顧問費及獎勵費(如有)(定義見下文)作為根據新The Henderson停車場協議提供服務的代價。所有與停車場設施的管理及營運有關的費用及開支,及訂約方之間可能不時商定的任何其他費用及開支(「直接經營開支」)均由服務用戶承擔。服務用戶應每季將預支款項存入顧問公司的指定銀行賬戶內,預支款項是指一個訂約雙方協議的金額(「預支款項」),用於顧問公司在需要時支付直接經營開支。任何剩餘的預支款項將於新The Henderson停車場協議期屆滿或提前終止的14個工作天內由顧問公司向服務用戶付還。
- 顧問費 : 每月顧問費按直接經營開支的12%計算。
- 獎勵費 : 獎勵費計算如下:
- (i) 倘若每月總收入不超過港幣130萬元,獎勵費為每月總收入超過港幣80萬元的3%;
- (ii) 倘若每月總收入超過港幣130萬元,獎勵費為港幣15,000.00元,另加每月總收入超過港幣130萬元的4%;
- 但服務用戶於任何特定月份向顧問公司支付的顧問費及獎勵費總額不得超過港幣90,000.00元。
- 付款機制 : 服務用戶將在顧問公司提交月度財務報告後的14個工作日內將每月顧問費及獎勵費(如有)存入顧問公司指定的銀行賬戶內。

終止 : 新The Henderson停車場協議可能會被終止：

- (i) 如果服務用戶或顧問公司嚴重違反新The Henderson停車場協議項下的任何義務；
- (ii) 如果任何訂約一方：無法償還債務、與其債權人達成和解協議或為其債權人的利益作出一般轉讓、就其清盤取得法庭命令或通過有效決議、由抵押權人或接管人取得管有其資產的全部或任何重要部分，或停止進行其全部或幾近全部業務，則不需作出通知而立即終止；或
- (iii) 若任何訂約一方向另一方提前3個月發出書面通知。

根據上市規則，E. M. Parking為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立新The Henderson停車場協議構成本公司的持續關連交易。

- (8) 於2024年5月20日，聰明居有限公司(作為業主)與本公司全資附屬公司Mira Moon Limited(作為租戶)訂立租賃協議(「Mira Moon租賃協議」)，據此，業主同意按照下文詳述之條款將物業租予租戶：

物業 : 位於香港灣仔謝斐道388號的物業，現被稱為「MIRA MOON」的樓宇

租期 : 3年，由2024年5月21日起至2027年5月20日止(包括首尾兩日)

藉出售或重建或翻新而終止 : 倘於租期內任何時間，業主決定(i)直接或間接出售物業或其任何部分(包括業主及／或其直接控股公司的股權或控制權的轉變)；或(ii)重新開發、翻新、拆除或裝修物業或其任何部分，業主有權向租戶發出至少提前6個月書面通知而終止Mira Moon租賃協議。

租金：每月基本租金為港幣 1,320,000 元（「基本租金」）（每月第一天預付）另加額外租金（定義如下），額外租金的計算方法如下：

#### 額外租金

租期內每個相關年度的額外租金（「年度額外租金」）如下：

- (i) 倘年度房間總收入少於或相等於港幣 80,000,000 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入的 22.5%，並超出港幣 15,840,000 元的數額；或
- (ii) 倘年度房間總收入多於港幣 80,000,000 元但少於或相等於港幣 100,000,000 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入的 25%，並超出港幣 15,840,000 元的數額；或
- (iii) 倘年度房間總收入多於港幣 100,000,000 元但少於或相等於港幣 130,000,000 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入的 27.5%，並超出港幣 15,840,000 元的數額；或
- (iv) 倘年度房間總收入多於港幣 130,000,000 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入的 30%，並超出港幣 15,840,000 元的數額。

倘若根據以上 (i) 所計算的年度額外租金金額為負數，則租戶於相關年度無須向業主支付任何年度額外租金。

有關任何相關年度的年度額外租金，須由租戶根據新 Mira Moon 租賃協議的條款及條件，於每年期末在緊隨相關年度完結後 90 日內向業主支付。

飲食收費 : 租戶須向業主支付租戶在飲食店舖營業所得而未經任何扣減的每月飲食收入的15% (「飲食收費」)。租戶須於緊隨任何曆月後第15日前，就有關曆月內從租戶營業所得的每月飲食收入支付有關該曆月的暫定飲食收費。

於每個曆年屆滿後90日內，租戶須提供一份由其核數師或外部會計師所核證有關相關曆年的飲食收入實際金額之聲明(「經核證聲明」)。

倘就任何曆月應付的暫定飲食收費所支付的實際金額，少於根據經核證聲明所計算就相關曆月應付的實際飲食收費，租戶需於業主通知有關差額後30日內向業主支付有關差額。倘就任何曆月應付的暫定飲食收費所支付的實際金額，多於根據經核證聲明所計算就相關曆月應付的實際飲食收費，業主需於接獲經核證聲明後30日內向租戶退還有關差額。

政府差餉 : 租戶須向業主支付政府差餉每月港幣38,500元，租戶須於每個曆月第一天向業主預付該物業的政府差餉(「政府差餉」)(可予香港政府調整)。

按金 : 於Mira Moon租賃協議日期，租戶已向業主支付港幣1,320,000元作為按金。

使用者 : 使用物業作為高級酒店，並提供香港其他高級酒店一般提供的有關種類服務。

業主為本公司控股公司恒地的間接全資附屬公司，因此根據上市規則，業主為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，(a)按Mira Moon租賃協議支付的基本租金(作為定額金額)構成本公司的一次性的關連交易；及(b)按Mira Moon租賃協議支付予業主的額外租金、飲食收費(如有)、政府差餉及其他支出(如有)(作為可變動金額)構成本公司的持續關連交易。

- (9) 於2025年3月26日，(i)正信(作為業主)與永利星發展有限公司(「永利星發展」)，一家由恒地間接持有50%權益之公司(作為租戶)，就下文所界定之該物業簽訂一份租賃協議(「306-311號舖位之租賃協議」)；及(ii)就306-311號舖位之租賃協議，正信(作為特許授予方)與永利星發展(作為特許承授方)簽訂一份特許協議，據此正信同意授予永利星發展特許權，以於裝修前使用及佔用該物業(「306-311號舖位之特許協議」)。

根據上市規則第14A章規定，訂立306-311號舖位之租賃協議及306-311號舖位之特許協議均構成本公司之持續關連交易。

306-311號舖位之租賃協議之詳情載列如下：

簽訂日期           ： 2025年3月26日

訂約方             ： 正信作為業主；及  
                          永利星發展作為租戶

該物業             ： 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期3樓306-311號舖位(「該物業」)

租期                ： 固定租期為1年(「第1年租期」)，自2025年2月1日起至2026年1月31日止(包括首尾兩日)

永利星發展有權選擇將租期延長1年(「續租年」)，但須在第1年租期屆滿之前向正信發出不超過7個月且不少於6個月的事先書面通知(以下簡稱「續約通知」)

免租期             ： 由第1年租期開始日期起首兩個月(「免租期」)，惟永利星發展須於免租期內支付管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他開支

租金及其他費用：永利星發展應根據306-311號舖位之租賃協議支付以下金額：

- (a) 第1年租期(不包括免租期)：每月租金港幣633,660.00元(不包括管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他支出(如有))；
- (b) 續租年(若行使)：由永利星發展向正信送達續約通知後訂約方商定的每月公開市場租金，如租金未能訂定，訂約方應共同聘請一位雙方同意的合資格測量師來確定公開市場租金，若訂約方未能就委任測量師達成共識，有關測量師須由香港測量師學會主席提名，屆時測量師所決定的公開市場租金為最終決定並且對訂約方具有約束力，惟每月基本租金(不包括管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他開支(如有))不得少於港幣633,660.00元及不得多於港幣728,709.00元；
- (c) 每月政府差餉為港幣31,683.00元(視乎政府檢討)；
- (d) 每月管理費及空調費總額為港幣115,114.90元(視乎提供冷凍水服務及/或管理服務的成本增加及正信或該大廈的管理公司定期檢討而定)；及
- (e) 每月推廣徵費為每月租金的2.1%(視乎正信定期檢討)。

於租期內，租金、管理費及空調費以及推廣徵費須於每個公曆月第1日預先繳付，而政府差餉則須於租期內的1月、4月、7月及10月的第1日繳付

用途：用作物業代理(包括但不限於用作售樓處)

306-311號舖位之特許協議之詳情載列如下：

簽訂日期：2025年3月26日

訂約方：正信作為特許授予方；及  
永利星發展作為特許承授方

- 特許範圍 : 與該物業相同的位置
- 特許使用期 : 固定使用期為兩個月，自2024年12月1日起至2025年1月31日止(包括首尾兩日)
- 特許費及其他開支 : 整個特許使用期內之特許費為港幣1.00元(包括管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費但不包括其他開支)
- 用途 : 前期裝修用途

永利星發展於續租年行使租約的續約權，據此，正信與永利星發展於2026年1月19日訂立要約信，並載明續租年的租賃條款(「延長306-311號舖位之租賃協議」)，其條款屬於雙方同意的續租範圍：

租期 : 固定租期為1年，自2026年2月1日起至2027年1月31日止(包括首尾兩日)

租金及其他費用 : 永利星發展應於續租年內支付以下金額：

- (a) 每月租金港幣638,940.50元(不包括管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他支出(如有))，並無免租期；
- (b) 每月政府差餉為港幣31,947.03元(視乎政府檢討)；
- (c) 每月管理費及空調費總額為港幣117,227.10元(視乎提供冷凍水服務及/或管理服務的成本增加及正信或該大廈的管理公司定期檢討而定)；及
- (d) 每月推廣徵費為每月租金的2.1%(視乎正信定期檢討)。

於續租年內，租金、管理費及空調費以及推廣徵費須於每個公曆月第1日預先繳付，而政府差餉則須於租期內的1月、4月、7月及10月的第1日繳付

用途 : 用作物業代理(包括但不限於用作售樓處)

由於永利星發展為本公司控股公司恒地持有50%權益之公司，而永利星發展為恒地之聯繫人及根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立306-311號舖位之租賃協議（包括延長306-311號舖位之租賃協議）構成本公司之持續關連交易。

- (10) 於2025年11月27日，正信作為業主與恒基物業代理作為租戶訂立之協議（「新407A號舖位之租賃協議」），該協議構成本公司之持續關連交易，條款詳情載列如下：

該物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期4樓407A號舖位（建築面積為10,870平方呎）

租期：固定租期為1年（「第1年租期」），自2025年12月1日至2026年11月30日（包括首尾兩日）

恒基物業代理只需在第1年租期屆滿之前向正信發出不超過7個月且不少於6個月的書面通知（「續約通知」），便可選擇將租期延長1年（「續租年」）

免租期：無免租期

租金及其他開支：恒基物業代理應根據新407A號舖位之租賃協議支付以下金額：

(a) 第1年租期：每月租金港幣657,635.00元（不包括管理費及空調費、政府差餉、推廣貢獻）；

(b) 第2年租期為續租年（如行使）：由恒基物業代理向正信送達續約通知後訂約方商定的每月市場租金（即同一地區同類處所的現行市場租金），如租金未能定訂，訂約方應共同聘請一位合資格測量師來確定市場租金，若訂約方未能就委任測量師達成一致，有關測量師須由香港測量師學會主席提名，屆時測量師所決定的市場租金為最終決定並且對雙方具有約束力，惟每月基本租金（不包括管理費及空調費、政府差餉及推廣貢獻）不得少於港幣657,635.00元及不多於港幣756,280.25元；

- (c) 每月政府差餉為港幣32,881.75元(視乎政府檢討而定)，任何多繳或少付的差餉(視情況而定)須由雙方結算；
- (d) 每月管理費及空調費總額為港幣120,657.00元(視乎提供冷凍水服務及／或管理服務的成本增加及正信或相關的物業管理公司定期檢討而定)；及
- (e) 每月推廣貢獻為每月租金的2.1%(視乎正信定期檢討而定)。

於租期內，租金、管理費及空調費及推廣貢獻須於每月第1日預先繳付，而政府差餉則須於1月、4月、7月及10月第1日繳付。

用途： 用作物業代理(包括但不限於用作售樓處)

由於恒基物業代理為本公司控股公司恒地的間接全資附屬公司，根據上市規則恒基物業代理為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立新407A號舖位之租賃協議構成本公司之持續關連交易。

- (11) 於2025年3月5日，美麗華環球採購有限公司(「美麗華環球」)(本公司之間接全資附屬公司)與名氣通電訊固網有限公司(「名氣通電訊公司」)就The Mira Hong Kong(「酒店」)的業務訂立如下所述之酒店流動應用程式相關合約。除另有註明外，本節所用之詞彙與本公司日期為2025年3月5日之公告所界定者具有相同涵義。

茲提述美麗華環球與名氣通電訊於2024年10月23日就酒店的開關板面工程訂立的前期合約，該合約符合《上市規則》第14A.76條規定的最低豁免水平的交易，因此該交易及其項下擬進行的交易獲豁免遵守獨立股東批准、年度審核及《上市規則》第14A章項下之所有披露規定。

上述交易的具體情況概述如下：

#### (A) 前期合約

於2024年10月23日，美麗華環球與名氣通電訊訂立前期合約，據此，名氣通電訊同意向酒店供應開關板面工程，合約總金額為港幣250,000元(「前期代價」)。

**(B) 酒店流動應用程式相關合約**酒店流動應用程式設置合約

- 事項：由名氣通電訊向本集團提供的酒店流動應用程式設置工程
- 合約金額：合約總金額為港幣2,236,974元，包括(i)港幣1,274,214元，為酒店流動應用程式設置工程(不包括下面提及的維修服務)的一次性費用(「一次性費用」)；及(ii)港幣962,760元，即24個月期間流動應用程式授權和雲端服務(「維修服務」)的總費用(「維修費」)，每月須支付港幣40,115元。

一次性費用應包括前期代價，因此，根據本合約須支付的一次性費用淨額將為港幣1,024,214元(「一次性費用淨額」)。

- 付款條件：美麗華環球應按以下付款方式支付一次性費用淨額：

- (a) 在美麗華環球確認報價後支付25%；
- (b) 當使用者接受流動應用程式設置第一階段的測試時支付25%；
- (c) 當使用者接受流動應用程式設置第二階段的測試時支付40%；及
- (d) 當酒店流動應用程式設置工程完工及滿意驗收後支付10%。

維修費應由美麗華環球按月支付，自維修服務開始日期起計，第一筆月費將於2025年3月支付。

動工日期及完工日期：酒店流動應用程式設置工程將於2025年第一季動工（「動工日期A」），並預計將於以下期間完成：

- (a) 流動應用程式設置的第一階段預計將在自動工日期A起（包括該日期）的60個日曆日內完成；
- (b) 流動應用程式設置的第二階段預計將在自動工日期A起（包括該日期）的90個日曆日內完成；及
- (c) 每個應用程式介面需要60個日曆日才能完成系統整合。

#### 設備合約及客房控制單元合約

	<b>設備合約</b>	<b>客房控制單元合約</b>
項目：	名氣通電訊向本集團提供設備工程	名氣通電訊向本集團提供客房控制單元工程
	<u>設備工程：</u>	<u>客房控制單元工程：</u>
	就酒店內493間客房，提供智能酒店客房設備的供應和安裝，包括(i)就智能客房控制提供智能酒店方案，包括窗簾馬達、窗簾軌道、紅外線插座、存在偵測感測器、智能電膜、開關 — 音樂來源、門鈴及房間設置；(ii)所有智能客房的安裝及佈線；(iii)提供存取控制（自助入住及退房登記機）；及(iv)項目管理，包括設計規劃、產品選用、系統設計、項目協調、現場勘察及參加項目設計會議及現場會議之統稱	就酒店內的493間客房，提供帶有客房控制單元和開關的智能客房，安裝和拆卸智能客房控制單元，項目管理，包括設計和規劃，產品選擇，系統設計，項目協調，進行現場調查，參加項目設計會議和現場會議
合約金額：	一次性合約費用為 港幣15,541,224元	一次性合約費用為 港幣5,762,079元

付款條件： 上述每項合約金額均由美麗華環球按以下方式支付：

- (a) 在美麗華環球確認報價後支付 25%；
- (b) 當 18 間樣板客房完成後支付 25%；
- (c) 當 246 間需要設備工程或客房控制單元工程（視情況而定）的客房完工後支付 40%；及
- (d) 當所有設備工程或客房控制單元工程（視情況而定）完工及滿意驗收後支付 10%。

動工日期及完工日期： 設備工程及客房控制單元工程（視情況而定）將於 2025 年第一季動工（「動工日期 B」）動工，並預計將在下列期間完工：

第一階段（每種房型 1 個模型客房）

自美麗華環球提供每種房型的客房之日起計 60 個日曆日（就模型而言）或 90 個日曆日（就其他房型而言）。

第二階段（安裝一台自助入住及退房登記機以作測試用途）

自收到美麗華環球對自助入住及退房登記機設計的確證之日起計 60 個日曆日。

第三階段（交付）

所有客房控制單元、物聯網（IoT）硬體和自助入住及退房登記機的交付預計將在自動工日期 B 起計的 90 個日曆日內完工。

第四階段（安裝）

所有客房控制單元、物聯網（IoT）硬體和自助入住及退房登記機的安裝預計將於每層客房的硬件交付後 18 個日曆日內完成。

由於名氣通電訊為香港中華煤氣有限公司之全資附屬公司，而香港中華煤氣有限公司為本公司控股公司恒基兆業地產所控制之公司。因此，根據《上市規則》第 14A 章規定，名氣通電訊為恒基兆業地產之聯繫人，故名氣通電訊為本公司之關連人士，而本公司與名氣通電訊訂立之前期合約、酒店流動應用程式相關合約及其項下擬進行的交易構成本公司根據《上市規則》第 14A 章的關連交易。

由於前期合約及酒店流動應用程式相關合約均由美麗華環球與名氣通電訊訂立，而且其項下擬進行的交易均與為酒店業務設立流動應用程式的同一項目有關，故根據《上市規則》第14A.81條及第14A.82(1)條，該等合約將會合併，並視為一項交易處理。

- (12) 於2025年1月15日，Mira HK Holdings Limited（「買方」）（本公司之全資附屬公司）作為買方，與Kinsford International Limited（「賣方」）（恒地之間接全資附屬公司）作為賣方，以及恒地作為賣方之擔保人，訂立了一份買賣協議（「買賣協議」）。根據買賣協議，買方同意有條件地從賣方收購Solution Right Limited之唯一已發行股份，以及於完成時Solution Right Limited仍未償還及尚欠賣方的總金額，總代價為港幣3,120,000,000元（可予以調整）（「該收購」）。Solution Right Limited唯一間接持有的主要資產為位於九龍金巴利道16號的物業，該物業將被重新發展為一間新酒店後才移交予買方。

由於賣方為恒地之間接全資附屬公司，而恒地為本公司的控股公司，根據上市規則，賣方及恒地均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立買賣協議構成本公司之關連交易。同時，根據上市規則第14章，該交易亦構成本公司之主要交易。

有關該收購的進一步詳情，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。

*附註：*於2025年3月31日舉行之股東特別大會上提呈批准該收購的決議案並未獲獨立股東通過。因此，該收購已終止。

由於本公司主席兼行政總裁李家誠博士經已故李兆基博士家族私人信託間接控制之公司而被視為擁有恒地及仁安之股份權益，因此彼在所有以上交易中擁有重大權益。

### 持續關連交易的年度審核

本公司之獨立非執行董事已審閱有關以上提述之持續關連交易，並確認該等持續關連交易：

- (i) 乃本集團於日常及一般業務範圍內訂立；
- (ii) 乃按正常之商業條款訂立；及
- (iii) 乃根據以上有關之協議的規定而進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

各獨立非執行董事主要根據本公司之稽核、風險管理及企業服務總監就上述事宜之確認而作出確認。

本公司之核數師已審閱上述提及之持續關連交易，亦確認並無任何事情使其認為上述提及之持續關連交易(a)未獲董事局批准；(b)在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(c)在各重大方面沒有根據該等交易之相關協議進行；及(d)超逾以上所述各自之上限。

### 董事於交易、安排或合約之權益

除部份董事及其有關連實體於「關連交易及持續關連交易」內之合約擁有顯著利益外，各董事於本財政年度內或於財政年度完結時，對本公司、本公司之任何控股公司、附屬公司或同母系附屬公司為訂約方之直接或間接重要交易、安排或合約均無直接或間接之顯著利益。

### 董事及管理層之酬金

董事酬金及本集團獲最高薪酬之五位人士之資料詳情分別載列於財務報表附註5及6。

### 認購股份計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份計劃。

### 購買股份或債券之安排

本公司、本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於2025年12月31日止年度內並無參與任何其他安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

### 董事在競爭業務之權益

根據上市規則，下列董事被視為擁有與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭之業務權益：

1. 李家誠博士及林高演博士均為恒兆及恒地之董事，該兩間公司之附屬公司亦從事物業投資和其他相關服務等業務。
2. 林高演博士及何厚鏘先生均為香港小輪之董事，該集團之業務包括物業發展及物業投資。
3. 按《證券及期貨條例》第571章，李家誠博士被視為擁有恒兆、恒地及香港小輪之權益。

由於本公司之董事局與上述公司之董事局均獨立運作，上述各董事亦未能控制本公司之董事局，故本集團能獨立於該等公司之業務運作，及基於各自利益來經營其業務。

### 獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則規定，本公司之每名董事及高級人員，在獲判勝訴或獲判無罪的或藉任何根據公司條例提出的申請而獲法院給予寬免的民事或刑事法律程序中進行辯護所招致的任何與其職位有關的法律責任，均須從公司的資金中撥付彌償。本公司及其附屬公司於年內已購買及維持董事責任保險，為本公司及本集團附屬公司董事提供適當的保障。

### 可供分派儲備

本公司可分配給股東的儲備於2025年12月31日為港幣6,026,650,000元(2024年：港幣5,480,339,000元)。

### 慈善捐款

本集團截至2025年12月31日止年度之慈善捐款額為港幣292,000元(2024年：港幣95,000元)。

### 投資物業、其他物業、設備及器材

投資物業、其他物業、設備及器材之變動詳情載列於財務報表附註10。

### 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2025年12月31日止年度概無購買、沽售或贖回本公司上市證券(包括出售庫存股份(如有))。

### 已發行股份及股本

截至2025年12月31日止年度之股本詳情載列於財務報表附註22b。

### 股票掛鈎協議

於截至2025年12月31日止年度，本公司並無訂立任何將會或可導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

### 銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於2025年12月31日之銀行貸款及其他借款詳情載列於財務報表附註19。

### 本公司及其附屬公司發行之債務證券、可轉換證券或期權資料

本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度並未發行任何債務證券、可轉換證券或期權。

## 借貸費用資本化

本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度並無借貸費用資本化金額(2024年：無)。

## 公眾持股量

於本報告日，基於本公司所能獲得之公開資料及據董事局所悉，本公司已依照《上市規則》維持所需之公眾持股量。

## 集團五年財政概要

本集團過去五年之業績、資產及負債詳情載列於第237頁內。

## 集團物業

本集團所擁有主要物業之資料及權益詳情載列於第238頁至第239頁內。

## 僱員

於2025年12月31日，本集團全職僱員總人數1,339人，其中在香港聘用約1,291人，在中華人民共和國聘用36人及在海外聘用12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。於2023年集團連續10年通過評審，成功獲延授予「人才企業」的尊稱，並獲升格為「Super MD」。此項認可彰顯了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。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2025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。

## 核數師

畢馬威會計師事務所即將告退，惟願膺選連任。於即將舉行之2026年股東週年大會上，將提呈一項決議案，建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止。

## 企業管治

企業管治報告載於本年報第108頁至第124頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

## 前瞻性陳述

本年報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，2026年3月19日



## 獨立核數師報告 致美麗華酒店企業有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載列於第168頁至第236頁的美麗華酒店企業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項(續)

### 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註1(h)的會計政策及附註10

#### 關鍵審計事項

於2025年12月31日，貴集團的投資物業公允價值總值港幣150.74億元，佔貴集團於該日總資產的66%。

貴集團於2025年12月31日的投資物業公允價值經董事局基於外聘測量師行編製的估值加以評估所得。截至2025年12月31日止年度，綜合損益表中投資物業公允價值淨減少為港幣1,300萬元。

貴集團的投資物業位於香港及中國內地一線城市，包括購物商場、辦公物業、住宅物業、零售店舖及泊車位。

我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為有關投資物業及其公允價值的變動分別對貴集團的總資產及除稅前溢利有一定的重要性，再加上投資物業的估值本質上具有主觀性，需要作出重大的判斷及估計，特別是選擇適當的估值方法、資本化比率及市場租金，因而增加了出錯或管理層可能偏頗的風險。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業估值所採用的審計程序包括以下各項：

- 取得及查閱由貴集團聘請的測量師行編製的估值報告，而董事以其作為投資物業估值的評估基準；
- 評估外聘測量師的競爭力、能力和客觀性；
- 在內部物業估值專家的協助並利用他們的行業知識和經驗下，於管理層不在場的情況下與外聘測量師討論，參考現行會計準則評估彼等估值方法的合適性；透過與現有市場數據比較，評估所採用的資本化率的合理性；及
- 將貴集團向外聘測量師提供的租賃資料（包括已承諾租金及租用率）與相關合約及文件進行抽樣比較。

## 綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，且在審計綜合財務報表期間，我們不對此作出任何保證結論。我們受聘對其他信息中揭露的持續相關交易進行鑒證業務，並提供獨立的保證從業人員結論。我們也針對其他信息中所選的環境、社會及治理資訊進行保證合作，並提供包含在其他信息中的獨立鑒證業務結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於集團內實體或業務單位財務信息的充足、適當的審計憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳德基(執業證書編號：P07070)。

#### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2026年3月19日

## 綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入	9	<b>2,581,394</b>	2,858,424
食材及飲料成本		<b>(154,290)</b>	(166,914)
員工薪酬	3(a)	<b>(548,077)</b>	(556,773)
公用開支、維修保養及租金		<b>(133,638)</b>	(134,583)
旅行團及機票成本		<b>(874,570)</b>	(1,002,467)
<b>毛利</b>		<b>870,819</b>	997,687
其他收入及其他非營業淨收益		<b>275,671</b>	361,432
營運及其他費用	3(c)	<b>(244,998)</b>	(280,493)
折舊	10(a)	<b>(80,195)</b>	(76,843)
融資成本	3(b)	<b>(2,510)</b>	1,001,783 (2,662)
應佔聯營公司溢利減虧損	12	<b>124</b>	67
投資物業的公允價值淨減少	10(a)	<b>818,911</b> <b>(12,657)</b>	999,188 (76,666)
<b>除稅前溢利</b>	3	<b>806,254</b>	922,522
稅項			
本期	4(a)	<b>(90,394)</b>	(111,563)
遞延	4(a)	<b>(15,791)</b>	(8,681)
<b>本年度溢利</b>		<b>700,069</b>	802,278
應佔：			
本公司股東		<b>677,463</b>	746,557
非控股權益		<b>22,606</b>	55,721
		<b>700,069</b>	802,278
<b>每股盈利</b>			
基本	8(a)	<b>港幣0.98元</b>	港幣1.08元
攤薄	8(a)	<b>港幣0.98元</b>	港幣1.08元

第177頁至第236頁的附註屬本財務報表的一部份。應付本公司股東的股息詳情載於附註7(a)。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本年度溢利	<b>700,069</b>	802,278
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：		
– 公允價值變動	<b>10,422</b>	33,780
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	<b>39,537</b>	(21,950)
	<b>49,959</b>	11,830
本年度全面收益總額	<b>750,028</b>	814,108
應佔：		
本公司股東	<b>718,498</b>	764,215
非控股權益	<b>31,530</b>	49,893
本年度全面收益總額	<b>750,028</b>	814,108

以上其他全面收益的組成部份沒有任何稅項影響。

第177頁至第236頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10(a)	<b>15,073,880</b>	15,042,111
其他物業、設備及器材	10(a)	<b>250,271</b>	259,950
		<b>15,324,151</b>	15,302,061
聯營公司權益	12	<b>1,513</b>	1,289
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券	13	<b>44,678</b>	263,416
遞延稅項資產	21(b)(ii)	<b>13,827</b>	16,662
		<b>15,384,169</b>	15,583,428
<b>流動資產</b>			
存貨	14	<b>115,673</b>	114,597
應收賬款及其他應收款項	15	<b>276,784</b>	291,387
透過損益以公允價值計量的財務資產	13	<b>530,417</b>	460,427
現金及銀行結存	16(a)	<b>6,377,512</b>	5,994,477
可收回稅項	21(a)	<b>3,197</b>	1,155
		<b>7,303,583</b>	6,862,043
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	17	<b>(432,365)</b>	(450,306)
已收租賃按金	17	<b>(94,560)</b>	(72,228)
合約負債	17	<b>(120,679)</b>	(153,338)
租賃負債	18	<b>(39,449)</b>	(46,349)
應付稅項	21(a)	<b>(21,363)</b>	(45,875)
		<b>(708,416)</b>	(768,096)
<b>流動資產淨值</b>		<b>6,595,167</b>	6,093,947
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<b>21,979,336</b>	21,677,375

## 綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
承前總資產減流動負債		<b>21,979,336</b>	21,677,375
非流動負債			
遞延負債	20	<b>(171,589)</b>	(190,217)
租賃負債	18	<b>(14,032)</b>	(48,350)
遞延稅項負債	21(b)(ii)	<b>(359,410)</b>	(338,882)
		<b>(545,031)</b>	(577,449)
資產淨值		<b>21,434,305</b>	21,099,926
資本及儲備			
股本	22(b)	<b>2,227,024</b>	2,227,024
儲備		<b>19,008,569</b>	18,656,280
本公司股東應佔總權益		<b>21,235,593</b>	20,883,304
非控股權益		<b>198,712</b>	216,622
權益總額		<b>21,434,305</b>	21,099,926

經董事局於2026年3月19日批准及授權刊發。

李家誠  
主席兼行政總裁林高演  
董事

第177頁至第236頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

附註	本公司股東應佔							非控股權益	權益總額
	股本	資本儲備	匯兌儲備	一般儲備	投資重估 儲備 (非循環)	保留溢利	總計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2024年1月1日的結餘	2,227,024	(92,639)	70,795	304,827	(96,824)	18,072,115	20,485,298	186,529	20,671,827
<b>2024年的權益變動：</b>									
本年度溢利	-	-	-	-	-	746,557	746,557	55,721	802,278
其他全面收益	-	-	(16,122)	-	33,780	-	17,658	(5,828)	11,830
全面收益總額	-	-	(16,122)	-	33,780	746,557	764,215	49,893	814,108
出售指定為透過其他全面收益以 公允價值計量的股本證券之 轉移	13	-	-	-	24,277	(24,277)	-	-	-
就上一年度批准的末期股息	7(b)	-	-	-	-	(207,288)	(207,288)	-	(207,288)
就本年度宣派的中期股息	7(a)	-	-	-	-	(158,921)	(158,921)	-	(158,921)
向非控股權益支付的股息		-	-	-	-	-	-	(19,800)	(19,800)
於2024年12月31日的結餘	2,227,024	(92,639)	54,673	304,827	(38,767)	18,428,186	20,883,304	216,622	21,099,926

## 綜合權益變動表(續)

截至2025年12月31日止年度

	本公司股東應佔									
	附註	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	一般儲備 港幣千元	投資重估 儲備 (非循環) 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於2025年1月1日的結餘		2,227,024	(92,639)	54,673	304,827	(38,767)	18,428,186	20,883,304	216,622	21,099,926
2025年的權益變動：										
本年度溢利		-	-	-	-	-	677,463	677,463	22,606	700,069
其他全面收益		-	-	30,613	-	10,422	-	41,035	8,924	49,959
全面收益總額		-	-	30,613	-	10,422	677,463	718,498	31,530	750,028
出售指定為透過其他全面收益以 公允價值計量的股本證券之轉移	13	-	-	-	-	19,317	(19,317)	-	-	-
就上一年度批准的末期股息	7(b)	-	-	-	-	-	(207,288)	(207,288)	-	(207,288)
就本年度宣派的中期股息	7(a)	-	-	-	-	-	(158,921)	(158,921)	-	(158,921)
向非控股權益支付的股息		-	-	-	-	-	-	-	(49,440)	(49,440)
於2025年12月31日的結餘		2,227,024	(92,639)	85,286	304,827	(9,028)	18,720,123	21,235,593	198,712	21,434,305

第177頁至第236頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		<b>806,254</b>	922,522
調整賬項：			
上市證券投資的股息收入	3(d)	<b>(9,646)</b>	(21,306)
銀行利息收入	3(d)	<b>(185,977)</b>	(261,741)
出售其他物業、設備及器材淨虧損	3(d)	<b>298</b>	584
出售投資物業淨收益	3(d)	<b>—</b>	(50)
應收賬款虧損撥備	3(d)	<b>122</b>	2,496
待出售物業減值撥備／(撥回)	3(d)	<b>3,899</b>	(78)
折舊	10(a)	<b>80,195</b>	76,843
融資成本	3(b)	<b>2,510</b>	2,662
應佔聯營公司溢利減虧損	12	<b>(124)</b>	(67)
透過損益以公允價值計量的財務資產的投資公允價值			
淨收益	3(d)	<b>(43,137)</b>	(42,168)
投資物業的公允價值淨減少	10(a)	<b>12,657</b>	76,666
匯兌差額		<b>(11,158)</b>	24,668
其他物業、設備及器材虧損撥備	3(d)	<b>3,129</b>	—
<b>營運資金變動前的經營溢利結轉</b>		<b>659,022</b>	781,031
存貨(增加)／減少		<b>(2,687)</b>	2,539
應收賬款及其他應收款項增加		<b>(4,166)</b>	(2,244)
應收聯營公司賬款(增加)／減少		<b>(100)</b>	25
應付聯營公司賬款減少		<b>(10)</b>	(12)
應付賬款及其他應付款項減少		<b>(12,847)</b>	(13,943)
已收租賃按金增加／(減少)		<b>22,332</b>	(4,465)
合約負債(減少)／增加		<b>(32,659)</b>	28,269
遞延負債(減少)／增加		<b>(18,628)</b>	8,895
購入及出售其他持作交易的財務資產的付款款項淨額		<b>(28,312)</b>	(328,386)
<b>經營所得現金結轉</b>		<b>581,945</b>	471,709

## 綜合現金流量表(續)

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
承前經營所得現金		<b>581,945</b>	471,709
已收利息		<b>204,625</b>	252,486
已付股息		<b>(366,209)</b>	(366,209)
已付非控股權益股息		<b>(49,440)</b>	(19,800)
已付稅項			
– 香港利得稅		<b>(110,979)</b>	(94,306)
– 香港境外稅項		<b>(5,969)</b>	(7,454)
經營活動所得現金淨額		<b>253,973</b>	236,426
投資活動			
購入投資物業付款		<b>(12,039)</b>	(17,967)
購入其他物業、設備及器材付款		<b>(68,067)</b>	(28,786)
出售其他非持作交易的財務資產的所得款項淨額		<b>228,403</b>	101,460
出售投資物業所得款項		–	190,050
已收上市證券投資的股息收入		<b>9,646</b>	21,306
到期日超過三個月的定期存款(增加)/減少		<b>(1,060,688)</b>	311,002
投資活動(所用)/所得現金淨額		<b>(902,745)</b>	577,065
融資活動			
已付租金之資本部分	16(b)	<b>(48,290)</b>	(49,687)
已付租金之利息部分	16(b)	<b>(2,510)</b>	(2,662)
融資活動所用現金淨額		<b>(50,800)</b>	(52,349)

## 綜合現金流量表(續)

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
現金及現金等價物淨(減少)/增加		<b>(699,572)</b>	761,142
於1月1日的現金及現金等價物		<b>3,717,115</b>	2,980,339
匯率變動影響		<b>21,919</b>	(24,366)
於12月31日的現金及現金等價物		<b>3,039,462</b>	3,717,115
於12月31日的現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結存	16(a)	<b>6,377,512</b>	5,994,477
減：到期日超過三個月的定期存款		<b>(3,338,050)</b>	(2,277,362)
		<b>3,039,462</b>	3,717,115

第177頁至第236頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 財務報表附註

### 1 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用《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》及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定而編製。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。以下披露本集團採用的主要會計政策。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂的《香港財務報告準則》，於本集團的本會計期間首次生效或可於該期間提前採納。附註1(c)提供本財務報表所反映於當前及過往會計期間初次應用與本集團有關的該等修訂而產生的任何會計政策變動資料。

#### (b) 財務報表的編製基準

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表涵蓋美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)及各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團於各聯營公司持有的權益。

除以下資產是按其公允價值列賬(見下文所載的會計政策)外，編製本財務報表所用的計量基準為歷史成本基準：

- 投資物業，包括於持作投資物業之租賃土地及建築物中的權益，而本集團為該物業權益的登記擁有人(參閱附註1(h))；及
- 透過損益以公允價值計量或指定為透過其他全面收益以公允價值計量的財務資產(參閱附註1(g))。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的財務報表時作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策的應用，以及呈報的資產、負債、收入及支出金額。這些估計及相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與估計數字有差異。

管理層會持續審閱各項估計及相關假設。如果會計估計的修訂只是影響修訂估計的期間，有關修訂便會在該期間內確認；如果修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在應用會計準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷以及估計不確定性的主要來源，於附註2論述。

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 會計政策的變動

本集團已於本會計期間之財務報表內應用香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第二十一號「匯率變動之影響 — 缺乏互換性」之修訂。該項修訂不會對本集團之財務業績或財務狀況產生重大影響，乃由於本集團並無進行不可以兌換成為另一種貨幣之外幣交易。

本集團並沒有應用於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團擁有控制權的實體。當本集團可通過參與一個實體的事務而得到或有權得到可變回報，並有能力透過對該實體擁有的權力影響該等回報時，則本集團對該實體擁有控制權。附屬公司的財務報表自取得控制權當日起直至該控制權終止當日為止納入綜合財務報表。

集團內部交易所產生的集團內部結餘、交易以及任何未變現收入及支出(外幣交易收益及虧損除外)於編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損則按照與未變現收益相同的方式沖銷，但抵銷額只限沒有出現減值跡象的部份。

就各項業務合併而言，在計量非控股權益時，本集團可選擇按公允價值計算或按非控股權益分佔附屬公司的可辨別資產淨值予以計量。非控股權益會在綜合財務狀況表的權益項目中，與本公司股東的應佔權益分開呈報。本集團業績內的非控股權益會在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表中，列作本公司非控股權益與股東之間的本年度損益總額及全面收益總額分配。來自非控股權益持有人的貸款及其他有關該等持有人的合約責任，於綜合財務狀況表根據附註1(n)或(o)視乎負債性質而定列為財務負債。

本集團的附屬公司權益變動(不會導致失去控制權)計作股權交易。

當本集團失去附屬公司的控制權時，將終止確認附屬公司的資產和負債，以及任何相關的非控股權益和權益的其他組成部分。任何所得盈虧將於損益中確認。該前附屬公司保留的任何權益於失去控制權時以公允價值計量。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損(參閱附註1(k))列賬，惟有關投資被分類為待出售(或包括在已分類為待售的出售組別)除外。

## 1 主要會計政策(續)

### (e) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其財務及經營政策發揮重大影響力，但並不控制或共同控制其財務及經營政策。

聯營公司的權益採用權益法計算，除非其被分類為待出售(或包括在已分類為待售的出售組別)。它們最初按成本確認，其中包括交易成本。隨後，本集團將應享有或應分擔的被投資公司的損益和其他綜合收益納入綜合財務報表，直至重大影響終止當日。

當本集團分攤的虧損超過其於聯營公司的權益，則本集團的權益將會減至零，並毋須進一步確認其他虧損；惟如本集團需代表被投資公司承擔法定或推定責任或作出付款則除外。就此而言，本集團的權益為按照權益法計算的投資賬面值，以及實質上構成本集團對聯營公司投資淨額一部份的長期權益(有關其他長期權益應用預期信貸虧損模式後，如適用(參閱附註1(k)(i)))。

與權益入賬的被投資公司交易所產生的未變現收益按本集團於被投資公司所佔權益比例沖銷。未變現損失依照與未變現收益相同的方式進行沖銷，但僅限於沒有減值的證據出現。

在本公司財務狀況表內，於聯營公司的投資是按成本減去減值虧損(參閱附註1(k))後列賬，惟有關投資被分類為待售(或包括在已分類為待售的出售組別)除外。

### (f) 商譽

收購業務產生的商譽按成本減去累計減值虧損後列賬，並每年接受減值測試(參閱附註1(k))。

### (g) 其他證券投資

下文載列本集團有關證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策。

證券投資於本集團承諾購買/出售該投資時確認/終止確認。投資初步按公允價值加直接相關交易成本列值，惟透過損益以公允價值計量之投資除外，有關投資之交易成本直接於損益確認。有關本集團釐定金融工具公允價值的方式說明，請參閱附註23(e)。該等投資其後視乎其分類按下列方式列賬。

## 1 主要會計政策(續)

### (g) 其證券投資(續)

#### (i) 非股本投資

非股本投資分類至下列其中一個計量類別：

- 攤銷成本，倘為收回合約現金流量(純粹為支付本金及利息)持有投資。預期信貸虧損、利息收入按實際利率法計算(參閱附註1(u)(vi))，匯兌收益虧損於損益確認。終止確認的任何收益或損失計入損益。
- 透過其他全面收益以公允價值(循環)，倘投資之合約現金流量僅包括本金及利息，並且按目標為收回合約現金流量及買賣之業務模式持有投資。公允價值之變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及匯兌收益及虧損則於損益確認並假設該金融資產以攤銷成本量度的方式計算，公允價值與攤銷成本之差額在其他全面收益中確認。於終止確認該投資時，於其他全面收益累計之金額由權益轉入損益。
- 透過損益以公允價值，倘投資不符合以攤銷成本或透過其他全面收益以公允價值(循環)計量之準則。投資之公允價值變動(包括利息)於損益確認。

#### (ii) 股本投資

於股本證券的投資分類為透過損益以公允價值列賬，除非股本投資並非持作買賣，且投資首次確認時本集團不可撤回地選擇將投資指定為透過其他全面收益以公允價值列賬(非循環)，令公允價值的後續變動於其他全面收益確認。該選擇乃根據逐項工具基準作出，但只能在投資從發行人角度符合權益的定義時作出。作出該選擇時，於其他全面收益累計的金額將留在公允價值儲備中(非循環)，直到投資被出售。出售時，於公允價值儲備累計的金額(非循環)轉入保留盈利，不會循環至損益。來自於股本證券的投資之股息(不論分類為透過損益以公允價值列賬或透過其他全面收益以公允價值列賬)根據附註1(u)(v)所載政策於損益確認為其他收益。

### (h) 投資物業

投資物業依照成本進行初始計量，隨後以公允價值及其變動進行計量於損益確認。

出售投資物業所產生的任何盈虧將於損益中確認。投資物業的租金收入按附註1(u)(i)所述方式入賬。

## 1 主要會計政策(續)

### (i) 其他物業、設備及器材

以下物業、設備及器材項目按成本其中包括資本化的借貸成本減累計折舊及減值虧損列賬(參閱附註1(k))：

- 由永久業權租賃或本集團並非物業權益登記擁有人的租賃物業產生的使用權資產；及
- 酒店物業；及
- 機器、傢俬、裝置及器材(包括自租賃相關設備及器材產生的使用權資產)(見附註1(j))。

永久業權土地按成本減去減值虧損列賬(參閱附註1(k))。

如果物業、設備及器材項目出售的重要部分具有不同的可使用年期，這些項目作為單獨的項目(主要組成部分)進行計算。

出售物業、設備及器材項目的任何盈虧於損益中確認。

物業、設備及器材項目的折舊按下列估計可使用年期以直線法撇銷其成本(扣除估計剩餘價值，若有)：以及一般在計損益中確認。

本期及比較期間的預計可使用年期如下：

- 租賃土地及使用權資產按租約所餘年期計算折舊；
- 永久業權土地不予折舊；
- 位於租賃土地上的酒店物業等建築物按租約所餘年期計算折舊；及
- 機器、傢俬、裝置及器材按租約/5至14年計算折舊

折舊方式、資產可使用年期及其剩餘價值每年進行檢討並在適用的情況下調整。

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 租賃資產

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約以代價而換取給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用，並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益，則資產的控制權發生傳送。

#### (i) 作為承租人

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及資產價值較低的租賃除外。當本集團就低價值項目訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。若無資本化，有關租賃付款額於租賃內按系統基準於損益中確認。

當租賃資本化時，租賃負債初始按於租賃期內應付的租賃付款額使用租賃中的內含利率折現的現值確認，倘不能較容易地確定該利率，則使用相關增量借款利率。於初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。不取決於一項指數或比率的可變租賃付款額不包括在租賃負債的計量，因此於發生的會計期間扣自損益。

於租賃資本化所確認的使用權資產初始以成本計量，其包括租賃負債的初始金額加在開始日或之前支付的任何租賃付款額，以及發生的任何初始直接費用。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或將相關資產或相關資產所在地復原的估計成本折現的現值，並減去任何收到的租賃激勵。使用權資產其後以成本減去累計折舊及減值虧損列值(見附註1(i)及1(k)(ii))，惟符合投資物業定義的使用權資產根據附註1(h)之公允價值列值除外。

根據適用於按攤銷成本列報的非股本證券投資的會計政策(見附註1(g)(i))，可退還租金按金與使用權資產分開入賬。按金的名義價值超過初始公允價值的任何部分均作為額外租賃付款入賬，並計入使用權資產成本。

當未來租賃付款額因指數或比率的變化而發生改變，或本集團剩餘價值擔保下預計應付的金額估計發生變化，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延長或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，對使用權資產的賬面金額作出相應調整，或倘若使用權資產的賬面金額已經減至零，則記入損益。

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 租賃資產(續)

#### (i) 作為承租人(續)

當出現租賃修訂(即原始租賃合約未有提及的租賃範圍或租賃代價發生變化)，且該修訂在會計處理時不被視為單獨租賃，本集團亦會重新計量租賃負債。在這種情況下，租賃負債根據修訂後租賃付款額及租賃期，採用於修訂生效日的修訂後貼現率重新計量。

在綜合財務狀況表中，本集團確定長期租賃負債的流動部分為應於報告期後12個月內結算的合約付款的現值部分。

#### (ii) 作為出租人

本集團於租賃開始時釐定各租賃是否為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關租賃所有權相關之絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則分類為融資租賃，否則，租賃分類為經營租賃。

來自經營租賃的租金收入乃根據附註1(u)(i)確認。

### (k) 信貸虧損及資產減值

#### (i) 金融工具及租約應收款項產生的信貸虧損

本集團就以攤銷成本計量的財務資產(包括現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款項、應收聯營公司賬款及予聯營公司貸款，其持作收取僅包括本金及利息付款的合約現金流量)及租約應收款項的預期信貸虧損確認虧損撥備。

#### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。一般而言，信貸虧損以合約與預期金額之間所有預期現金流缺額的現值計量。

倘貼現影響屬重大，則預期現金流缺額採用下列貼現率貼現：

- 固定利率的財務資產及應收賬款及其他應收款項：首次確認時釐定的實際利率或其約數；
- 租約應收款項：用於計量租約應收款項的折現率。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具及租約應收款項產生的信貸虧損(續)

預期信貸虧損的計量(續)

預期信貸虧損按以下方式之一計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內(或倘金融工具的預計存續期少於12個月，則為更短的期間)可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損的部分；及
- 整個存續期預期信貸虧損：指採用預期信貸虧損模式的項目在預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

本集團按照相當於整個存續期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，惟以下情況則按12個月預期信貸虧損計量：

- 於報告日期被釐定為具有低信貸風險的金融工具；及
- 信貸風險(即於金融工具預計存續期內發生違約的風險)自初步確認以來並未顯著增加的其他金融工具。

應收賬款及租約應收款項的虧損撥備始終按整個存續期預期信貸虧損等額計量。

#### 信貸風險顯著增加

在釐定金融工具的信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加以及計量預期信貸虧損時，本集團會考慮無須花費不必要成本或精力即可獲取的合理且有依據的相關資料。這包括基於本集團的以往經驗及有依據的信貸評估，並涵蓋前瞻性資料的定量及定性資料及分析。

本集團假設，倘財務資產逾期超過30日，其信貸風險已顯著增加。

在下列情況下，本集團認為財務資產出現違約：

- 債務人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或
- 財務資產已逾期90日。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具及租約應收款項產生的信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加(續)

於各報告日期，本集團評估財務資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對財務資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，財務資產則出現信貸減值。

財務資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如違約或逾期超過90日；
- 本集團按其於其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 證券活躍市場因發行人陷財政困難而消失。

撇銷政策

倘實際上並無收回的可能，財務資產或租約應收款項的總賬面值會被撇銷。該情況通常出現在資產逾期90日或本集團另行確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 其他非流動資產減值

於各報告日期，本集團審閱其非財務資產(以重估金額列報的物業、投資物業、存貨及其他合約成本、合約資產及遞延稅項資產除外)的賬面值，以釐定是否有任何減值跡象。如存在任何此類跡象，則估計資產的可收回金額。商譽每年進行減值測試。

就減值測試而言，資產被歸類為最小的資產組別，該資產組別從持續使用中產生的現金流入在很大程度上獨立於其他資產或現金生產單位的現金流入。業務合併產生的商譽被分配至預計將從合併協同效應中受益的現金生產單位或現金生產單位組別。

資產或現金生產單位的可收回金額以其使用價值與其公允價值扣除出售成本兩者的較高者為準。使用價值乃基於估計未來現金流量，並使用反映目前市場對貨幣時間價值的評估及該項資產或現金生產單位的特有風險的稅前貼現率貼現至其現值。

每當資產或現金生產單位的賬面值超出其可收回金額時，便會確認減值虧損。

減值虧損於損益內確認。該等減值虧損會被分配，以按比例首先減少分配至現金生產單位的任何商譽的賬面值，其後再減少其他資產在該現金生產單位的賬面值。

商譽的減值虧損不會撥回。就其他資產而言，減值虧損僅在產生的賬面值不超過未確認減值虧損時應釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)的情況下予以撥回。

#### (iii) 中期財務報告及減值

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，本集團須按照《香港會計準則》第34號中期財務報告就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末，本集團應用與其在財政年度末使用的相同減值測試、確認及撥回標準(參閱附註1(k)(i)及(k)(ii))。

於中期期間就商譽所確認的減值虧損，不會於其後期間撥回。即使假若有關中期期間的減值評估僅於財政年度末進行，而並無確認虧損或虧損輕微，亦不會撥回有關減值虧損。

## 1 主要會計政策(續)

### (l) 存貨

#### (i) 消耗品存貨

存貨是以成本及可變現淨值兩者中的較低者列報。

成本以加權平均成本法計算及包括所有採購成本、加工成本及將存貨達至其現時地點及狀況所產生的其他成本。

可變現淨值乃日常業務過程中的估計售價減去完成生產及銷售所需的估計成本。

#### (ii) 物業發展

持作重新出售的物業乃以成本與可變現淨值之較低者列報。成本按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。持作重新出售的物業成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

### (m) 應收賬款及其他應收款項

本集團具有無條件權利收取代價時確認應收賬款。倘若該等代價只需經過一段時間才會到期支付、則本集團擁有無條件之權利收取該代價款。

應收賬款不包含按照交易價格進行初始確認的重大融資成分。應收賬款包含重大融資成分及其他應收款項按公允價值加交易成本進行初始確認。所有應收賬款其後以其攤銷成本列賬(參閱附註1(k)(i))。

保險賠償確認和計量參閱附註1(t)。

### (n) 帶息借貸

帶息借貸初步按公允價值減去交易成本後計量。其後，帶息借貸使用實際利率法以攤銷成本列賬。利息開支根據(附註1(w))確認。

### (o) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按發票列賬。

## 1 主要會計政策(續)

### (p) 合約負債

本集團之合約負債在確認相關收入前客戶支付不可退還的代價時確認(參閱附註1(u))。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取不可退還的代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認(參閱附註1(m))。

### (q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期及高流動性的投資。這些投資在購入後三個月內到期及可以隨時換算為已知數額的現金而價值變動方面的風險不大，且在購入後三個月內到期。現金及現金等價物乃根據附註1(k)(i)就預期信貸虧損進行評估。

### (r) 僱員福利

短期僱員福利在提供相關服務時列作開支。倘本集團目前有法律或推定義務就僱員過往提供的服務而支付有關金額，且該義務能夠可靠估計，則預期將支付的金額確認為負債。

界定供款退休計劃的供款義務在提供相關服務時列作開支。

### (s) 所得稅

所得稅開支包括本期稅項及遞延稅項。其於損益內確認，惟與業務合併或直接於權益或其他全面收益確認的項目有關者則除外。

本期稅項包括就本年度應課稅收入或虧損的估計應付或應收稅項以及就以往年度應付或應收稅項作出的任何調整。本期應付或應收稅項金額乃對預期將支付或收取的稅項金額的最佳估計，反映了與所得稅有關的任何不確定性。其使用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率進行計量。本期稅項亦包括股息產生的任何稅項。

本期稅項資產及負債僅於若干條件獲達成後方可抵銷。

## 1 主要會計政策(續)

### (s) 所得稅(續)

遞延稅項按資產及負債就財務報告而言的賬面值與就稅項而言所用的金額之間的暫時性差異確認。遞延稅項不會就以下各項確認：

- 在並非業務合併且不影響會計或應課稅利潤或虧損，亦不會產生相等應課稅及可扣減暫時性差異的交易中，初步確認資產或負債時產生的暫時性差異；
- 與於附屬公司及聯營公司的投資有關的暫時性差異，惟以本集團能夠控制撥回暫時性差異的時間及該等暫時性差異於可見將來不大可能撥回為限；
- 初步確認商譽時產生的應課稅暫時性差異；及
- 與為實施經濟合作暨發展組織公佈的支柱二規則範本而頒佈或實質上頒佈的稅法所產生的所得稅有關者。

本集團就其租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣減暫時性差異確認，惟以很可能獲得能利用該等遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅利潤為限。未來應課稅利潤乃根據相關應課稅暫時性差異撥回而釐定。倘應課稅暫時性差異金額不足以全數確認遞延稅項資產，則會根據本集團個別附屬公司的業務計劃考慮未來應課稅利潤(就撥回現有暫時性差異作出調整)。遞延稅項資產於各報告日期進行審閱，並於有關稅項利益不再可能變現時予以扣減；有關扣減於未來應課稅利潤可能增加時撥回。

當投資物業根據附註 1(h) 按公允價值列報，確認的遞延稅項金額按該等資產於報告期末以其賬面值出售時適用的稅率計算，除非該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式旨在隨時間推移(而非透過出售)獲取隱含於該物業的絕大部份經濟效益。在所有其他情況下，遞延稅項的計量反映本集團於報告日期預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務後果。

遞延稅項資產及負債僅於若干條件獲達成後方可抵銷。

## 1 主要會計政策(續)

### (t) 撥備及或然負債

一般而言，撥備乃按反映現時市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估的稅前比率貼現預期未來現金流量釐定。

虧損合約撥備按終止合約的預期成本與繼續履行合約的預期淨成本之間的較低者的現值計量，後者基於履行該合約義務的增量成本以及與履行該合約直接相關的其他成本分配釐定。於計提撥備前，本集團會確認與該合約相關的資產的任何減值虧損(參閱附註1(k)(ii))。

倘若不太可能導致經濟效益外流，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債；除非這類經濟效益外流的可能性極低，則另作別論。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦會披露為或然負債，除非這類經濟效益外流的可能性極低，則另作別論。

倘若清償撥備所需的部分或全部支出預計將由另一方償還，則為幾乎確定的任何預期償還確認一項獨立的資產。確認的償還金額以撥備的賬面值為限。

### (u) 收入及其他收入

當收入來源於本集團日常業務過程中銷售貨品、提供服務或他人根據租約使用本集團資產時，本集團將其分類為收入。

本集團是其收入交易的主體，並按總額確認收入。本集團在確定作為委託人還是作為代理人時，考慮是否在產品轉讓給客戶之前取得了產品的控制權。控制權是指本集團有能力主導產品的使用並從中獲得幾乎所有的剩餘利益。

當產品或服務的控制權轉移至客戶，或承租人有權使用資產時，則將本集團預期可收取的承諾代價金額(代第三方收取者除外)確認為收入。收入不包括增值稅或其他銷售稅項，且須扣減任何交易折扣。

## 1 主要會計政策(續)

### (u) 收入及其他收入(續)

有關本集團的收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期內以直線法於損益確認。所授出的租賃優惠在租賃期內確認為租金收入總額的組成部份。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在其獲賺取的會計期間內確認為收入。
- (ii) 大廈管理費及空調費於提供相關服務時確認。
- (iii) 銷售待出售物業的收入乃於法定轉讓完成時(即客戶可直接使用物業並獲取物業絕大部分餘下利益的時間點)確認。於收入確認日前售出物業所收取的按金及分期付款項計入財務狀況表內的合約負債(參閱附註1(p))。
- (iv) 於酒店及服務式公寓業務內之酒店客房租金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。
- (v) 股息收入在本集團收取付款的權利確立當日於損益確認。
- (vi) 利息收入按實際利率法確認。於計算利息收入時，實際利率應用於資產的總賬面值(當資產並無出現信貸減值時)。然而，就初始確認後出現信貸減值的財務資產而言，利息收入乃透過將實際利率應用於財務資產的攤銷成本計算。倘資產不再出現信貸減值，則恢復使用總額基準計算利息收入。

## 1 主要會計政策(續)

### (v) 外幣換算

外幣交易按交易日期的匯率換算為集團公司各自的功能貨幣。

以外幣計值的貨幣資產及負債按報告日期的匯率換算為功能貨幣。按公允價值計量並以外幣換算的非貨幣資產及負債按釐定公允價值時的匯率換算為功能貨幣。按歷史成本計量並以外幣換算的非貨幣資產及負債按交易日期的匯率換算。外幣差額一般於損益確認。

然而，因換算指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券投資而產生的外幣差額於其他全面收益確認。

海外業務的資產及負債(包括收購產生的商譽及公允價值調整)按報告日期的匯率換算成港幣。海外業務的收入及開支按交易日期的匯率換算成港幣。

外幣差額於其他全面收益內確認並於匯兌儲備累計，惟換算差額分配至非控股權益除外。

倘全部或部分出售海外業務而喪失控制權或重大影響力，與該海外業務相關的外匯儲備累計金額會被重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。於出售涉及海外業務的附屬公司時，該海外業務歸屬於非控股權益的有關匯兌差額累計金額將被終止確認，而不應重新分類至損益。倘本集團出售附屬公司的部分權益並保留控制權，累計金額的相關部分會重新歸屬於非控股權益。當本集團僅出售部份聯營公司並保留重大影響力，則累計金額的相關部分會被重新分類至損益。

### (w) 借貸成本

倘資產需要長時間建造才可投入擬定用途或出售，則收購、興建或生產該資產直接相關的借貸成本將予以資本化，作為該資產的部份成本。其他借貸成本於產生期間列作開支。

## 1 主要會計政策(續)

### (x) 關連人士

- (a) 如某人士符合以下情況，該人士或其近親家庭成員為與本集團有關連：
- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則某實體為與本集團有關連：
- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
  - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩個實體均為相同第三方的合營企業。
  - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體為提供福利予本集團僱員或與本集團關聯的實體的僱員的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)項所識別的人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)項所識別的人士對該實體有重大影響力，或是該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
  - (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士的近親家庭成員指預期可影響該人士與該實體交易的家庭成員，或受該人士影響與該實體交易的家庭成員。

## 1 主要會計政策(續)

### (y) 分部報告

經營分部及財務報表所呈報各分部項目的金額乃自定期提供予本集團最高層管理人員的財務資料中識別得出。最高層管理人員依據該等財務資料分配資源至本集團各項業務及地理位置，以及評估本集團各項業務及地理位置的表現。

除非分部具備相似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分銷產品或提供服務的方法及監管環境性質方面相似，否則各個重大經營分部不會合併計算。倘若個別非重大的經營分部符合上述大部份標準，則可合併計算。

## 2 關鍵會計判斷及估計的主要不明朗因素

在應用本集團會計政策時，管理層就投資物業估值作出以下的判斷。

投資物業經計算租金收入淨額並考慮租約期滿時收入增加的可能性後，按其市值於財務狀況表內列賬。其市值由外聘合資格估值師行每年評估。

投資物業的公允價值反映(其中包括)現有租賃的租金收入及有關按現行市況的未來租賃租金收入假設。有關公允價值亦按相似的基準反映就投資物業預期可產生的任何現金流出。

## 3 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>(a) 員工薪酬</b>		
界定供款退休計劃的供款	22,699	22,944
薪金、工資及其他福利	525,378	533,829
	<b>548,077</b>	<b>556,773</b>

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」)。

### 3 除稅前溢利(續)

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。

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2025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212,000元(2024年：港幣226,000元)，而於2025年12月31日，無尚可動用之沒收供款(2024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2025年12月31日止，並沒有使用任何已被沒收之供款以扣減僱主之定額供款(2024年：無)。而於2025年12月31日，無尚可動用之沒收供款(2024年：無)。

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>(b) 融資成本</b>		
租賃負債之利息支出(附註16(b))	<b>2,510</b>	2,662
<b>(c) 營運及其他費用</b>		
營銷及推廣費用	<b>46,182</b>	44,264
佣金及代理費	<b>41,436</b>	41,738
清潔費用	<b>29,202</b>	32,236
信用卡佣金費	<b>21,954</b>	24,225
法律及專業費	<b>26,214</b>	20,849
用品及操作設備	<b>15,903</b>	17,893
匯兌淨(收益)/虧損	<b>(19,129)</b>	17,473
其他	<b>83,236</b>	81,815
	<b>244,998</b>	280,493

## 3 除稅前溢利(續)

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>(d) 其他</b>		
核數師酬金	<b>4,608</b>	3,407
出售其他物業、設備及器材淨虧損	<b>298</b>	584
出售投資物業淨收益	-	(50)
來自投資物業的應收租金扣除直接開支港幣48,583,000元 (2024年：港幣49,851,000元)	<b>(650,485)</b>	(662,835)
其他應收租金扣除直接開支港幣7,907,000元 (2024年：港幣8,587,000元)	<b>(65,838)</b>	(69,996)
上市證券投資的股息收入	<b>(9,646)</b>	(21,306)
銀行利息收入	<b>(185,977)</b>	(261,741)
透過損益以公允價值計量的財務資產的投資公允價值淨收益	<b>(43,137)</b>	(42,168)
應收賬款虧損撥備	<b>122</b>	2,496
待出售物業減值減值撥備／(撥回)	<b>3,899</b>	(78)
租賃作自用的其他物業之折舊開支(附註10(a))	<b>47,527</b>	45,971
其他物業、設備及器材虧損撥備(附註10(a))	<b>3,129</b>	-

#### 4 綜合損益表的稅項

(a) 綜合損益表所示的稅項為：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>本期稅項 – 香港利得稅</b>		
本年度內計提	<b>87,536</b>	106,509
以往年度撥備不足／(超額撥備)	<b>537</b>	(1,645)
	<b>88,073</b>	104,864
<b>本期稅項 – 香港以外稅項</b>		
本年度內計提	<b>2,321</b>	6,699
	<b>90,394</b>	111,563
<b>遞延稅項</b>		
投資物業的公允價值變動	<b>8,318</b>	4,253
源自及撥回暫時性差異	<b>7,473</b>	4,428
	<b>15,791</b>	8,681
	<b>106,185</b>	120,244

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以 16.5% (2024 年：16.5%) 的稅率計算。

香港境外稅項乃按照對本集團徵稅司法權區的適用稅率計算。

截至 2025 年 12 月 31 日止年度，應佔聯營公司的稅項港幣 20,000 元 (2024 年：港幣 21,000 元) 已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

#### 4 綜合損益表的稅項(續)

##### (b) 稅項支出及除稅前溢利按適用稅率計算的對賬：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
除稅前溢利	<b>806,254</b>	922,522
按有關司法權區適用的利得稅稅率計算的除稅前溢利名義稅項	<b>142,935</b>	156,483
不可扣減支出的稅項影響	<b>5,676</b>	14,648
毋須計稅收入的稅項影響	<b>(40,861)</b>	(46,703)
未被確認的本年度未使用稅項虧損的稅項影響	<b>2,318</b>	2,500
本年度使用以往年度尚未確認的稅項虧損的稅項影響	<b>(4,420)</b>	(5,039)
以往年度撥備不足／(超額撥備)	<b>537</b>	(1,645)
實際稅項支出	<b>106,185</b>	120,244

## 5 董事酬金

根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部所披露的董事酬金如下：

	2025年				總額 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、補貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休 計劃供款 港幣千元	
<b>執行董事</b>					
李家誠博士	100	—	—	—	100
鄧日燊先生	100	—	—	—	100
林高演博士	50	—	—	—	50
劉壬泉先生 (於2025年6月5日退任)	21	—	—	—	21
何厚鏘先生	50	—	—	—	50
<b>非執行董事</b>					
馮鈺斌博士	300	—	—	—	300
鄭家安先生	300	—	—	—	300
<b>獨立非執行董事</b>					
胡經昌先生	350	—	—	—	350
鍾瑞明博士	350	—	—	—	350
楊秉樑先生	50	—	—	—	50
梁祥彪先生	50	—	—	—	50
歐肇基先生	50	—	—	—	50
冼雅恩博士	350	—	—	—	350
黃仰芳小姐	50	—	—	—	50
	<b>2,171</b>	—	—	—	<b>2,171</b>

## 5 董事酬金(續)

	2024年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、補貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事</b>					
李家誠博士	100	-	-	-	100
鄧日樂先生	100	-	-	-	100
林高演博士	50	-	-	-	50
劉壬泉先生	50	-	-	-	50
何厚鏘先生	50	-	-	-	50
<b>非執行董事</b>					
馮鈺斌博士	300	-	-	-	300
鄭家安先生	300	-	-	-	300
<b>獨立非執行董事</b>					
胡經昌先生	350	-	-	-	350
鍾瑞明博士	350	-	-	-	350
楊秉樑先生	50	-	-	-	50
梁祥彪先生	50	-	-	-	50
歐肇基先生	50	-	-	-	50
冼雅恩博士	350	-	-	-	350
黃仰芳小姐 (於2024年12月23日獲委任)	3	-	-	-	3
	2,153	-	-	-	2,153

## 6 向五名最高薪的個別僱員及高層管理人員支付的酬金

## (a) 向五名最高薪的個別僱員支付的酬金

五名酬金最高的個別僱員並不包括本公司董事(2024年：無)。該五名(2024年：五名)個別僱員的酬金總額如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
薪金、補貼及實物利益	18,702	17,660
酌情花紅	6,187	4,441
退休計劃供款	871	811
	<b>25,760</b>	<b>22,912</b>

## 6 向五名最高薪的個別僱員及高層管理人員支付的酬金(續)

### (a) 向五名最高薪的個別僱員支付的酬金(續)

五名(2024年:五名)酬金最高的個別僱員的酬金範圍如下:

	個別僱員人數	
	2025年	2024年
<b>酬金範圍*</b>		
港幣0元 – 港幣1,000,000元	–	–
港幣1,000,001元 – 港幣2,000,000元	–	–
港幣2,000,001元 – 港幣3,000,000元	–	–
港幣3,000,001元 – 港幣4,000,000元	–	–
港幣4,000,001元 – 港幣5,000,000元	2	2
港幣5,000,001元 – 港幣6,000,000元	2	3
港幣6,000,001元 – 港幣7,000,000元	1	–
	<b>5</b>	<b>5</b>

### (b) 高層管理人員酬金

除董事及五名最高薪個別僱員(於附註5及6(a)披露)的酬金之外,本年內高層管理人員(其履歷載列於本年報(而本財務報表為其中一部份)「董事及高層管理人員資料」一節)的酬金範圍如下:

	個別僱員人數	
	2025年	2024年
<b>酬金範圍*</b>		
港幣0元 – 港幣1,000,000元	–	–
港幣1,000,001元 – 港幣2,000,000元	4	4
港幣2,000,001元 – 港幣3,000,000元	3	4
港幣3,000,001元 – 港幣4,000,000元	1	–
	<b>8</b>	<b>8</b>

\* 包括薪金、補貼及實物利益、酌情花紅及退休計劃供款。

## 7 股息

### (a) 屬於本年度股息

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣 23 仙(2024 年：每股港幣 23 仙)	<b>158,921</b>	158,921
於報告期末後擬派末期股息每股港幣 30 仙(2024 年：每股港幣 30 仙)	<b>207,288</b>	207,288
	<b>366,209</b>	366,209

於報告期末後擬派末期股息並未在報告期末確認為負債。

### (b) 屬於上一財政年度，並於本年度內批准及支付之股息

	2025年 港幣千元	2024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 為每股港幣 30 仙(2024 年：每股港幣 30 仙)	<b>207,288</b>	207,288

## 8 每股盈利

### (a) 基本及攤薄之每股盈利

截至 2025 年 12 月 31 日止年度，每股盈利之計算乃按本公司股東應佔溢利港幣 677,463,000 元(2024 年：港幣 746,557,000 元)及在本年度內已發行之股數 690,959,695 股(2024 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。

## 8 每股盈利(續)

### (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除稅後影響之本公司股東應佔溢利去額外計算每股基礎盈利。盈利之對賬如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	677,463	746,557
本年度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)	18,172	83,932
本公司股東應佔基礎溢利	<u>695,635</u>	<u>830,489</u>
每股基礎盈利	<u>港幣 1.01 元</u>	<u>港幣 1.20 元</u>

## 9 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的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、旅遊及其他業務所得。

## 9 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。匯報分部業績採用的計量為「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，本集團的盈利須就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、其他非營業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2025年及2024年12月31日止年度的分部資料。

	2025年					總額 港幣千元
	酒店 及服務式		餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
	收租業務 港幣千元	公寓業務 港幣千元				
須匯報分部收入 (對外收入)(附註)	<b>772,813</b>	<b>561,876</b>	<b>264,080</b>	<b>982,625</b>	<b>-</b>	<b>2,581,394</b>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	<b>649,578</b>	<b>116,312</b>	<b>3,143</b>	<b>35,826</b>	<b>(277)</b>	<b>804,582</b>
未分配的淨公司收入						<b>16,715</b>
						<b>821,297</b>
融資成本						<b>(2,510)</b>
應佔聯營公司溢利減虧損						<b>124</b>
投資物業的公允價值 淨減少	<b>(12,657)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12,657)</b>
綜合除稅前溢利						<b>806,254</b>

## 9 收入及分部報告(續)

### (a) 分部業績(續)

	2024年					
	酒店 及服務式					總額
	收租業務	公寓業務	餐飲業務	旅遊業務	其他	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
須匯報分部收入						
(對外收入)(附註)	791,268	597,389	290,363	1,179,404	–	2,858,424
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						83,781
						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)	–	–	–	–	(76,666)
綜合除稅前溢利						922,522

附註：收租業務的收入包括租金收入港幣623,393,000元(2024年：港幣642,009,000元)及租務相關收入港幣149,420,000元(2024年：港幣149,259,000元)，合共港幣772,813,000元(2024年：港幣791,268,000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318,333,000元(2024年：港幣331,486,000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。

## 9 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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
香港特別行政區	<b>2,528,269</b>	2,801,878	<b>14,551,034</b>	14,595,402
中華人民共和國	<b>53,125</b>	56,546	<b>735,918</b>	672,039
英國	—	—	<b>38,712</b>	35,909
	<b>2,581,394</b>	2,858,424	<b>15,325,664</b>	15,303,350

## 10 投資物業、其他物業、設備及器材

## (a) 賬面值對賬

	其他物業、設備及器材						
	投資物業 港幣千元	酒店 港幣千元	土地及 建築物 <sup>^</sup> 港幣千元	其他以成本 計量的自用 租賃物業 港幣千元	其他* 港幣千元	小計 港幣千元	總計 港幣千元
成本或估值：							
於2025年1月1日	15,042,111	140,221	62,970	346,690	1,532,597	2,082,478	17,124,589
添置	10,566	–	93	7,157	64,313	71,563	82,129
出售	–	–	–	(20,216)	(17,322)	(37,538)	(37,538)
匯兌調整	33,860	–	2,710	–	827	3,537	37,397
重估減值	(12,657)	–	–	–	–	–	(12,657)
於2025年12月31日	15,073,880	140,221	65,773	333,631	1,580,415	2,120,040	17,193,920
代表：							
成本	–	140,221	65,773	333,631	1,580,415	2,120,040	2,120,040
估值–2025年	15,073,880	–	–	–	–	–	15,073,880
	15,073,880	140,221	65,773	333,631	1,580,415	2,120,040	17,193,920
累積折舊：							
於2025年1月1日	–	112,819	26,071	256,111	1,427,527	1,822,528	1,822,528
本年度扣除	–	1,917	63	47,527	30,688	80,195	80,195
減值虧損	–	–	–	1,178	1,951	3,129	3,129
出售撥回	–	–	–	(20,131)	(16,758)	(36,889)	(36,889)
匯兌調整	–	–	–	–	806	806	806
於2025年12月31日	–	114,736	26,134	284,685	1,444,214	1,869,769	1,869,769
賬面值：							
於2025年12月31日	15,073,880	25,485	39,639	48,946	136,201	250,271	15,324,151

\* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及器材。

<sup>^</sup> 土地及建築物包括租賃土地、永久業權土地及持作自用的建築物。

## 10 投資物業、其他物業、設備及器材(續)

## (a) 賬面值對賬(續)

	其他物業、設備及器材							總計 港幣千元
	投資物業 港幣千元	酒店 港幣千元	土地及 建築物 <sup>^</sup> 港幣千元	其他以成本 計量的自用 租賃物業 港幣千元	其他 <sup>*</sup> 港幣千元	小計 港幣千元		
<b>成本或估值：</b>								
於2024年1月1日	15,314,929	140,221	63,305	277,824	1,536,581	2,017,931	17,332,860	
添置	16,589	–	421	68,866	25,014	94,301	110,890	
出售	(190,000)	–	–	–	(27,615)	(27,615)	(217,615)	
匯兌調整	(22,741)	–	(756)	–	(1,383)	(2,139)	(24,880)	
重估減值	(76,666)	–	–	–	–	–	(76,666)	
於2024年12月31日	15,042,111	140,221	62,970	346,690	1,532,597	2,082,478	17,124,589	
<b>代表：</b>								
成本	–	140,221	62,970	346,690	1,532,597	2,082,478	2,082,478	
估值–2024年	15,042,111	–	–	–	–	–	15,042,111	
	15,042,111	140,221	62,970	346,690	1,532,597	2,082,478	17,124,589	
<b>累積折舊：</b>								
於2024年1月1日	–	110,902	26,008	210,140	1,426,747	1,773,797	1,773,797	
本年度扣除	–	1,917	63	45,971	28,892	76,843	76,843	
出售撥回	–	–	–	–	(27,031)	(27,031)	(27,031)	
匯兌調整	–	–	–	–	(1,081)	(1,081)	(1,081)	
於2024年12月31日	–	112,819	26,071	256,111	1,427,527	1,822,528	1,822,528	
<b>賬面值：</b>								
於2024年12月31日	15,042,111	27,402	36,899	90,579	105,070	259,950	15,302,061	

\* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及器材

<sup>^</sup> 土地及建築物包括租賃土地、永久業權土地及持作自用的建築物。

## 10 投資物業、其他物業、設備及器材(續)

### (b) 投資物業的公允價值計量

#### (i) 公允價值階級

本集團的投資物業公允價值於報告期末按經常性基準計量，並分為《香港財務報告準則》第13號：公允價值計量所界定的三個公允價值階級。公允價值計量分類的等級乃參考下列按估值方法所用數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：公允價值僅使用第一級數據(即於計量日相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量。
- 第二級估值：公允價值使用第二級數據(即未能達到第一級的可觀察數據)計量，而沒使用重大不可觀察數據。不可觀察數據為未能提供市場資料之數據。
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察數據計量。

本集團的投資物業運用第三級數據計量公允價值。

截至2025年及2024年12月31日止年度，第一級與第二級之間並無轉移，而第三級亦無轉入或轉出。本集團的政策為於其發生的報告期末確認公允價值階級間的轉移。

本集團所有投資物業已於2025年及2024年12月31日重新估值。估值是由測量師行 – 戴德梁行有限公司(其部份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。

本集團管理層已核實物業估值的所有主要數據及假設並評估其合理性，以審閱外聘測量師進行估值的結果。該等估值在每個中期及年度報告日進行，由高層管理人員審閱及批核。

## 10 投資物業、其他物業、設備及器材(續)

### (b) 投資物業的公允價值計量(續)

#### (ii) 第三級公允價值計量的資料

	估值方法	不可觀察數據 資本化比率範圍
投資物業	收入資本化計算方法	
香港		
– 零售		2.8%至6.0% (2024年：2.8%至6.0%)
– 辦公室		4.1% (2024年：4.1%)
中國		
– 零售		7.8% (2024年：8.3%)
– 服務式公寓		6.3% (2024年：6.8%)
– 辦公室		7.5% (2024年：7.8%)

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復歸的淨收入資本化進行計算。公允價值計量與資本化比率成反比。

本年度第三級公允價值計量的賬項變動載列於本財務報表附註10(a)。

投資物業公允價值的調整於綜合損益表的「投資物業的公允價值淨減少」一項內確認。

投資物業的匯兌調整於其他全面收益的「匯兌儲備」中確認。

於報告期末由持有的物業產生的所有虧損均於本年度損益內確認。

## 10 投資物業、其他物業、設備及器材(續)

### (c) 物業成本或估值分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
位於香港的土地及建築物：		
– 長期租賃	145	145
– 中期租賃	14,486,937	14,511,491
位於香港以外的土地及建築物：		
– 中期租賃	733,561	677,238
– 永久業權	59,231	56,428
	<b>15,279,874</b>	15,245,302

- (d) 本集團以經營租賃形式租出物業。這些租賃一般初步為期1至5年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額可定期修改，以反映市場租金，並可能包含一些以租客銷售收入的不同百分比來計算的或然租金部份。根據不可撤銷的經營租賃的日後最低租賃收入詳情在附註25內披露。

本年度在綜合損益表中確認的或然租金總數為港幣15,604,000元(2024年：港幣19,520,000元)。

### (e) 使用權資產

本集團已通過租賃協議獲得用作營運店的其他物業之使用權。該等租賃之初始租期通常為1至5年，於所有條款獲重新磋商後可選擇續新租賃。租賃付款通常逐年增加以反映市場租金。

截至2025年12月31日止年度，本集團確認使用權資產的增加港幣7,157,000元(2024年：港幣68,866,000元)。本期間確認與使用權資產有關的折舊費用及減值虧損分別為港幣47,527,000元(2024年：港幣45,971,000元)及港幣1,178,000元(2024年：無)。於報告期末，本集團使用權資產的賬面淨值為港幣48,946,000元(於2024年12月31日：港幣90,579,000元)。

## 10 投資物業、其他物業、設備及器材(續)

### (e) 使用權資產(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為常見的。於以往年度已付／應付業主的固定及可變租賃付款金額概述如下：

	截至2025年12月31日	
	固定付款 港幣千元	可變付款 港幣千元
營運店	<b>1,205</b>	<b>588</b>
	截至2024年12月31日	
	固定付款 港幣千元	可變付款 港幣千元
營運店	630	810

## 11 於附屬公司的投資

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司的詳情。

該等附屬公司均為附註1(d)所界定的附屬公司，並已綜合計算在本集團的財務報表中。

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及 繳足的股本詳情	所有權益比率			主要業務
				本集團 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
美好資源有限公司	香港	中國	港幣100元	100%	-	100%	物業租賃
志達建築工程有限公司	香港	中國	港幣10,000元	100%	99%	1%	物業租賃
Contender Limited	香港	香港	港幣200,000元	100%	100%	-	酒店營運及物業租賃
東龍資源有限公司	香港	中國	港幣100元	100%	-	100%	物業租賃

## 11 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及 繳足的股本詳情	所有權益比率			主要業務
				本集團 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
大城資源有限公司	香港	中國	港幣100元	100%	-	100%	物業租賃
佳晴投資有限公司*	香港	中國	港幣100,000元	100%	-	100%	物業銷售
油蔴地旅遊有限公司	香港	香港	港幣3,500,000元	53.8%	-	100%	旅行社
Mira Moon Limited	香港	香港	港幣1元	100%	100%	-	酒店營運
東方美麗華有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100%	-	100%	物業租賃
美麗華酒店及物業管理有限公司	香港	香港	港幣1元	100%	100%	-	物業管理
美麗華酒店(運通)企業有限公司	香港	香港	港幣10,000,000元	100%	100%	-	旅行社
美麗華酒店管理有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100%	100%	-	酒店管理
美麗華旅遊有限公司	香港	香港	港幣13,000,000元	53.8%	53.8%	-	旅行社
The Pinesprop Limited	香港	香港	港幣1,000元	100%	100%	-	物業持有
安德資源有限公司	香港	中國	港幣100元	100%	-	100%	物業租賃
正信有限公司	香港	香港	港幣200,000元	100%	100%	-	物業租賃及 餐飲食肆營運
美麗華投資有限公司	香港	香港	港幣1元	100%	100%	-	投資
美麗華集團投資有限公司	香港	香港	港幣2元	100%	-	100%	投資
力盈資源有限公司	香港	中國	港幣10,000元	70%	-	100%	物業租賃及銷售
翠亨邨茶寮有限公司	香港	香港	港幣500,000元	100%	100%	-	餐飲食肆營運
美利物業管理(上海)有限公司~*	中國	中國	5,000,000美元	100%	-	100%	物業租賃及管理
上海上美置業有限公司^*	中國	中國	13,000,000美元	51.4%	-	68.6%	物業租賃

\* 並無經畢馬威會計師事務所審核的公司。

~ 外資企業

^ 中外合資經營企業

## 12 聯營公司權益

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
應佔資產淨值	18,884	18,760
應收聯營公司賬款	711	611
予聯營公司貸款	25,940	25,940
	<b>45,535</b>	45,311
減：減值虧損	<b>(44,022)</b>	(44,022)
	<b>1,513</b>	1,289

應收聯營公司賬款及予聯營公司貸款均無抵押、免息及無固定還款期限。

本集團所有聯營公司皆為非上市公司，並無報列市價，總體而言及／或個別而言對本集團影響並不重大。

下表載列本集團的主要聯營公司詳情：

聯營公司名稱	註冊地點	經營地點	所有權益比率			主要業務
			本集團 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
金利怡國際有限公司*	香港	中國	49%	—	49%	物業銷售

\* 並無經畢馬威會計師事務所審核。

個別不重大的聯營公司資料匯總：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
個別不重大的聯營公司於綜合財務報表的賬面總值	1,513	1,289
本集團佔該等聯營公司下列項目的總額		
– 持續營運溢利	124	67
– 全面收益總額	124	67

## 13 其他財務資產

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>非流動</b>		
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券		
香港上市股本證券	<b>44,678</b>	216,361
香港境外上市股本證券	—	47,055
	<hr/>	<hr/>
小計	<b>44,678</b>	263,416
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>流動</b>		
透過損益以公允價值計量的財務資產		
香港上市股本證券	<b>279,083</b>	96,406
香港境外上市股本證券	<b>18,789</b>	90,642
非上市投資基金	<b>232,545</b>	257,994
其他金融工具	—	15,385
	<hr/>	<hr/>
小計	<b>530,417</b>	460,427
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
總計	<b>575,095</b>	723,843
	<hr/>	<hr/>
上市股本證券的市值	<b>342,550</b>	450,464
	<hr/>	<hr/>

### 13 其他財務資產(續)

本集團於2018年1月1日或認購日期將下列股本證券指定為透過其他全面收益以公允價值計量，乃由於彼等持作策略規劃用途，各項投資以行業分類於2025年12月31日的公允價值如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>分類至指定為透過其他全面收益以公允價值計量的</b>		
<b>財務資產的股本證券</b>		
<b>香港上市股本證券</b>		
能源類	—	90,143
金融類	—	45,198
原料類	—	26,682
非必需消費品類	—	22,652
公用事業類	<b>11,954</b>	9,598
地產及建築類	—	8,709
電訊類	<b>21,569</b>	6,128
其他	<b>11,155</b>	7,251
	<b>44,678</b>	216,361
<b>香港境外上市股本證券</b>		
能源類	—	37,997
非必需消費品類	—	9,058
	—	47,055
<b>於12月31日</b>	<b>44,678</b>	263,416

年內從該等投資收取的股息為港幣4,836,000元(2024年：港幣14,777,000元)均計入損益。

年內，本集團出售多項股本投資，總代價為港幣334,978,000元作策略規劃用途(2024年：港幣528,223,000元)並將先前就投資重估儲備(非循環)於其他全面收益累計的虧損港幣19,317,000元(2024年：港幣24,277,000元)轉撥至保留溢利。收取的股息來自該等投資於年內確認為損益港幣3,270,000元(2024年：港幣8,839,000元)。

### 14 存貨

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
消耗品存貨	<b>11,289</b>	12,501
待出售物業	<b>104,384</b>	102,096
	<b>115,673</b>	114,597

## 15 應收賬款及其他應收款項

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
應收賬款	93,567	95,038
減：虧損撥備(附註23(a))	(9,086)	(9,009)
	<b>84,481</b>	86,029
其他應收款項、按金及預付款項	192,303	205,358
	<b>276,784</b>	291,387

於2025年及2024年12月31日，除港幣9,423,000元(2024年：港幣13,580,000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。

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)，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：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
一個月內	42,819	39,127
一個月至兩個月	8,561	13,542
超過兩個月	33,101	33,360
	<b>84,481</b>	86,029

本集團的信貸政策及應收賬款產生的信貸風險載於附註23(a)。

## 16 現金及銀行結存及其他現金流量資料

### (a) 現金及銀行結存

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
銀行及其他金融機構存款	5,847,778	5,586,144
銀行存款及現金	529,734	408,333
	<b>6,377,512</b>	5,994,477

於2025年12月31日，現金及銀行結存包括存放在中國境內的銀行存款等同港幣130,974,000元(2024年：等同港幣71,587,000元)。匯出有關銀行存款必須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制條例及法規。

## 16 現金及銀行結存及其他現金流量資料(續)

### (b) 融資活動產生的負債之對賬

下表載列本集團由融資活動所產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。由融資活動所產生的負債為本集團綜合現金流量表已分類為融資活動所得現金流量的現金流量或將分類為融資活動所得現金流量的未來現金流量的負債。

	租賃負債 港幣千元 (附註18)
於 <b>2024年1月1日</b>	75,520
<b>融資現金流量變動：</b>	
已付租金之資本部分	(49,687)
已付租金之利息部分	(2,662)
融資現金流量變動總額	(52,349)
<b>其他變動</b>	
租賃負債利息(附註3(b))	2,662
年內訂立新租約導致租賃負債增加	68,866
於 <b>2024年12月31日及2025年1月1日</b>	94,699
<b>融資現金流量變動：</b>	
已付租金之資本部分	(48,290)
已付租金之利息部分	(2,510)
融資現金流量變動總額	(50,800)
<b>其他變動</b>	
租賃負債利息(附註3(b))	2,510
年內訂立新租約導致租賃負債增加	7,157
年內提早終止租約導致租賃負債減少	(85)
於 <b>2025年12月31日</b>	53,481

## 16 現金及銀行結存及其他現金流量資料(續)

### (c) 租賃之現金流出總額

已付租金之相關租賃列入現金流量表的以下項目中：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
經營現金流量內	(1,793)	(1,440)
融資現金流量內	(50,800)	(52,349)
	<b>(52,593)</b>	<b>(53,789)</b>

## 17 應付賬款及其他應付款項、已收租賃按金以及合約負債

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>應付賬款及其他應付款項</b>		
應付賬款	76,507	95,866
其他應付款項及應計費用	281,161	279,784
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(附註(i))	70,471	70,420
應付聯營公司賬款(附註(ii))	4,226	4,236
	<b>432,365</b>	<b>450,306</b>
<b>已收租賃按金</b>	<b>94,560</b>	<b>72,228</b>
<b>合約負債(附註(iii))</b>	<b>120,679</b>	<b>153,338</b>

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。
- (iii) 年內確認並於年初計入合約負債結餘的收入為港幣 153,338,000 元(2024年：港幣 125,069,000 元)。

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。

## 17 應付賬款及其他應付款項、已收租賃按金以及合約負債(續)

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：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
三個月內或要求時償還	50,492	59,751
三個月以上至六個月內償還	26,015	36,115
	<u>76,507</u>	<u>95,866</u>

## 18 租賃負債

本集團的租賃負債的餘下合約到期情況如下：

	2025年		2024年	
	最低租賃付款 現值 港幣千元	最低租賃付款 總額 港幣千元	最低租賃付款 現值 港幣千元	最低租賃付款 總額 港幣千元
一年內	39,449	40,590	46,349	48,732
一年後至兩年內	13,826	13,961	36,050	37,051
兩年後至五年內	206	210	12,300	12,407
	<u>14,032</u>	<u>14,171</u>	48,350	49,458
	<u>53,481</u>	<u>54,761</u>	<u>94,699</u>	98,190
減：未來利息開支總額		<u>(1,280)</u>		<u>(3,491)</u>
租賃負債現值		<u>53,481</u>		<u>94,699</u>

## 19 銀行信貸

於2025年12月31日，銀行信貸港幣311,280,000元(2024年：港幣310,540,000元)乃以賬面總值為港幣12,830,000元(2024年：港幣10,506,000元)的本集團上市證券投資作為抵押。於2025年12月31日及2024年12月31日，並沒有動用任何信貸金額。

## 20 遞延負債

遞延負債指於報告期末，就距離租賃屆滿日尚有超過一年的經營租賃物業所收取的須退還租賃按金。

## 21 綜合財務狀況表內所列稅項

(a) 綜合財務狀況表內所列的(可收回)/應付稅項為：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本年度香港利得稅撥備	<b>87,536</b>	106,509
已付暫繳香港利得稅	<b>(71,488)</b>	(70,659)
	<b>16,048</b>	35,850
以往年度香港利得稅撥備結餘	<b>139</b>	3,243
應付香港以外稅項	<b>1,979</b>	5,627
	<b>18,166</b>	44,720
呈列為：		
可收回稅項	<b>(3,197)</b>	(1,155)
應付稅項	<b>21,363</b>	45,875
	<b>18,166</b>	44,720

## 21 綜合財務狀況表內所列稅項(續)

### (b) 已確認遞延稅項資產及負債：

#### (i) 遞延稅項資產及負債各組成部份的變動

已在綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債／(資產)的組成部份及本年度變動如下：

	折舊免稅額 超過相關 的折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 所帶來的 未來收益 港幣千元	總額 港幣千元
來自下列各項的遞延稅項：				
於2024年1月1日	241,398	94,711	(17,373)	318,736
在損益扣除	3,323	4,253	1,105	8,681
匯兌調整	(2,009)	(3,188)	–	(5,197)
於2024年12月31日及 2025年1月1日	242,712	95,776	(16,268)	322,220
在損益扣除	6,177	8,318	1,296	15,791
匯兌調整	2,715	4,857	–	7,572
於2025年12月31日	251,604	108,951	(14,972)	345,583

#### (ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨資產	(13,827)	(16,662)
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨負債	359,410	338,882
	<b>345,583</b>	322,220

## 21 綜合財務狀況表內所列稅項(續)

### (c) 未確認的遞延稅項資產及負債

於2025年12月31日，由於可用作抵扣資產的未來應課稅溢利數額未能確定，本集團尚未就港幣485,281,000元(2024年：港幣461,093,000元)的累計稅項虧損去確認相應遞延稅項資產為港幣80,149,000元(2024年：港幣76,502,000元)。

稅項虧損可結轉以與自產生年度起計隨後最多五年或並無期限的應課稅溢利相抵銷，視乎相關稅務司法權區而定。

於2025年12月31日，有關中國附屬公司的未分配溢利暫時差異為港幣131,851,000元(2024年：港幣118,059,000元)。就分派該等保留溢利應付之稅項尚未確認的遞延稅項負債為港幣6,593,000元(2024年：港幣5,903,000元)，因為本集團控制該等附屬公司之股息政策，董事認為不會於可見未來分派溢利。

## 22 權益總額

### (a) 權益組成部份的變動

本集團綜合權益各個組成部份的期初及期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司權益個別組成部份於年初至年末的變動詳情載列如下：

本公司

	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	一般儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2024年1月1日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	4,862,781	8,409,679
<b>2024年的權益變動：</b>					
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	683,767	683,767
就上一年度批准的末期股息 (附註7(b))	—	—	—	(207,288)	(207,288)
就本年度宣派的中期股息 (附註7(a))	—	—	—	(158,921)	(158,921)
於2024年12月31日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	5,180,339	8,727,237

## 22 權益總額(續)

### (a) 權益組成部份的變動(續)

本公司(續)

	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	一般儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2025年1月1日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	5,180,339	8,727,237
2025年的權益變動：					
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	912,519	912,519
就上一年度批准的末期股息 (附註7(b))	-	-	-	(207,288)	(207,288)
就本年度宣派的中期股息 (附註7(a))	-	-	-	(158,921)	(158,921)
於2025年12月31日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	5,726,649	9,273,547

### (b) 股本

已發行股本

	2025年		2024年	
	股份數量	金額 港幣千元	股份數量	金額 港幣千元
已發行及繳足之普通股：				
於1月1日及12月31日	690,959,695	2,227,024	690,959,695	2,227,024

## 22 權益總額(續)

### (c) 儲備的性質及用途

資本儲備表示在2001年1月1日之前，從收購附屬公司及聯營公司所產生的正商譽，於收購時直接計入權益內。

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表的所有匯兌差額。該儲備乃根據附註1(v)所載會計政策處理。

一般儲備的應用根據本公司組織章程細則第117條處理。

根據《香港財務報告準則》第9號，投資重估儲備(非循環)包括於報告期末持有的指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本投資(參閱附註1(g))的累計變動淨值。

### (d) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠按風險水平為產品及服務進行合適的定價，以及憑藉合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，亦為其他股權持有人提供利益。

本集團積極及定期對其資本架構進行檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨的較高借貸水平及良好的資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應本集團業務組合及經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務及承擔後，透過審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定債務淨額為債務總額(其包括帶息貸款及借款及租賃負債)減去現金及銀行結存。本公司股東應佔總權益由本公司股東應佔已發行股本及儲備組成。

於2025年及2024年12月31日經調整淨債務權益比率如下：

	附註	2025年 12月31日 港幣千元	2024年 12月31日 港幣千元
租賃負債	18	53,481	94,699
減：現金及銀行結存	16(a)	(6,377,512)	(5,994,477)
<b>現金淨額</b>		<b>(6,324,031)</b>	<b>(5,899,778)</b>
<b>本公司股東應佔總權益</b>		<b>21,235,593</b>	<b>20,883,304</b>
<b>債務淨額對股東權益比率</b>		<b>不適用</b>	<b>不適用</b>

本公司或其任何附屬公司概無受外部實施的資本規定限制。

## 23 金融風險管理及公允價值

信貸、流動資金及外幣風險在本集團的一般業務過程中出現。本集團亦因對其他實體的股權投資而受到股本價格風險的影響。

下文列示本集團所承受的該等風險以及本集團管理該等風險所採用的金融風險管理政策及慣例。

### (a) 信貸風險

信貸風險指對手方將違反合約義務而導致本集團產生財務虧損。本集團的信貸風險主要歸因於應收賬款。管理層備有信貸政策，而所面對的該等信貸風險持續受到監控。

本集團面臨的現金及銀行結存引致的信貸風險有限，乃由於對手均為信用評級良好的銀行及金融機構。

本集團並無重大的信貸集中風險。

#### 應收賬款

當客戶要求信貸超出若干金額，則會對該個別客戶作出信貸評估。該等評估主要針對客戶過往於款項到期時的還款記錄及現時的支付能力，並考慮客戶的個別賬戶資料及有關客戶經營所在經濟環境的資料。該等應收賬款從單據發出後7天至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。正常情況下，除了租賃按金，本集團並無向客戶收取任何抵押品。

本集團按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量應收賬款的虧損撥備，預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗及模式使用撥備矩陣計算，並就債權人的具體特定情況及於報告日期對目前及預測的整體經濟環境的評估作出調整。於2025年及2024年12月31日，除了特定信貸虧損撥備港幣9,086,000元(2024年：港幣9,009,000元)外，本集團認為其面臨的信貸風險及預期信貸損失不大，故未有作應收賬款的虧損撥備。下表提供本集團所面臨的信貸風險及應收賬款的預期信貸虧損相關資料：

	2025年		2024年	
	總賬面值 港幣千元	特定虧損撥備 港幣千元	總賬面值 港幣千元	特定虧損撥備 港幣千元
未逾期	42,819	—	39,127	—
逾期少於1個月	8,561	—	13,542	—
逾期1至2個月	5,613	—	6,136	—
逾期超過2個月	36,574	9,086	36,233	9,009
	<b>93,567</b>	<b>9,086</b>	95,038	9,009

## 23 金融風險管理及公允價值(續)

### (b) 流動資金風險

本公司及本集團全資附屬公司的現金管理主要由集團集中處理。本集團的政策是定期監控現時及預期流動資金需要及借貸契約獲遵守情況，以確保本集團能維持充足的現金儲備及隨時可銷售可變現的證券，並維持足夠的主要金融機構承諾信貸額度，以應付其於短期及長期的流動資金需要。

下表列出本集團財務負債於報告期末的餘下合約到期款項，此乃基於：

- 合約未貼現現金流量以及本集團合約要求支付的日期，或如果交易對手可以選擇何時支付金額(無論履行契約)，本集團可被要求付款的最早日期；和
- 提供給集團主要管理人員的預期末貼現現金流量以及集團預計還款的日期，以合約未貼現的調整顯示現金流量，如果現金流量的時間和/或金額預計與實際情況不同合約未貼現現金流量。

	合約未貼現現金流量			總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	一年內或 要求時 港幣千元	超過一年但 不超過兩年 港幣千元	超過兩年但 不超過五年 港幣千元		
<b>於2025年12月31日</b>					
應付賬款及其他應付款項	<b>357,668</b>	—	—	<b>357,668</b>	<b>357,668</b>
應付聯營公司賬款	<b>4,226</b>	—	—	<b>4,226</b>	<b>4,226</b>
應付附屬公司非控股權益 持有人的款項	<b>70,471</b>	—	—	<b>70,471</b>	<b>70,471</b>
租賃負債	<b>40,590</b>	<b>13,961</b>	<b>210</b>	<b>54,761</b>	<b>53,481</b>
已收租賃按金	<b>94,560</b>	—	—	<b>94,560</b>	<b>94,560</b>
遞延負債	—	<b>53,322</b>	<b>118,267</b>	<b>171,589</b>	<b>171,589</b>
	<b>567,515</b>	<b>67,283</b>	<b>118,477</b>	<b>753,275</b>	<b>751,995</b>

## 23 金融風險管理及公允價值(續)

### (b) 流動資金風險(續)

	合約未貼現現金流量			總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	一年內或 要求時 港幣千元	超過一年但 不超過兩年 港幣千元	超過兩年但 不超過五年 港幣千元		
於2024年12月31日					
應付賬款及其他應付款項	375,650	—	—	375,650	375,650
應付聯營公司賬款	4,236	—	—	4,236	4,236
應付附屬公司非控股權益					
持有人之款項	70,420	—	—	70,420	70,420
租賃負債	48,732	37,051	12,407	98,190	94,699
已收租賃按金	72,228	—	—	72,228	72,228
遞延負債	—	97,811	92,406	190,217	190,217
	571,266	134,862	104,813	810,941	807,450

### (c) 股本價格風險

本集團需要承擔持作交易及非交易的股本投資所產生的股本價格變動風險(參閱附註13)。

本集團的上市投資乃在香港及海外上市。買入或賣出交易證券乃按本集團每日對個別證券表現與指數及其他行業指標而作出比較分析，並按本集團流動資金需要，而作出決定。本集團在非持作交易的上市投資則參考該等投資的長期增長潛力及回報而作出挑選，並定期監察其表現是否符合預期。鑑於股票市場的波動未必與本集團的投資組合有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

於2025年12月31日，本集團的上市證券市值每增加／減少5%(2024年：5%)(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後溢利則會增加／減少港幣12,436,000元(2024年：港幣7,809,000元)。本集團的權益總額會增加／減少港幣14,670,000元(2024年：港幣20,980,000元)。

上述敏感度分析顯示，假設市值已於報告期末出現變動，且已應用於重新計量本集團於報告期末所持有並承受股本價格風險的該等金融工具，本集團除稅後溢利(及保留溢利)以及綜合權益其他組成部份的即時變動。當中亦假設本集團上市投資的公允價值將因應市值而變動，以及所有其他可變因素維持不變。此分析乃按與2024年相同的基準進行。

## 23 金融風險管理及公允價值(續)

### (d) 外幣風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港及中國，現金流量亦大部份以港幣及人民幣計值。

本集團並無重大外幣風險，原因為基本上所有交易均以實體的功能貨幣或美元計值，倘將港幣與美元掛鈎，則由此產生的貨幣風險乃微不足道。

### (e) 公允價值計量

#### (i) 以公允價值計量的財務資產

下表呈列於報告期末按經常性基準計量，並分為《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所界定的三個公允價值階級的金融工具公允價值。公允價值計量分類的等級乃參考下列估值方法所用數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：公允價值僅使用第一級數據（即於計量日相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價）計量。
- 第二級估值：公允價值使用第二級數據（即未能達到第一級的可觀察數據）計量，而沒使用重大不可觀察數據。不可觀察的數據為未能提供市場資料的數據。
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察數據計量。

	於2025年	於2025年12月31日的公允價值計量		
	12月31日的 公允價值 港幣千元	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
<b>經常性公允價值計量</b>				
資產：				
指定為透過其他全面收益				
以公允價值計量的股本證券：				
– 香港上市股本證券	44,678	44,678	–	–
透過損益以公允價值計量的				
財務資產：				
– 香港上市股本證券	279,083	279,083	–	–
– 香港境外上市股本證券	18,789	18,789	–	–
– 非上市投資基金	232,545	–	104,590	127,955

## 23 金融風險管理及公允價值(續)

### (e) 公允價值計量(續)

#### (i) 以公允價值計量的財務資產(續)

	於2024年 12月31日的 公允價值 港幣千元	於2024年12月31日的公允價值計量		
		第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
<b>經常性公允價值計量</b>				
資產：				
指定為透過其他全面收益				
以公允價值計量的股本證券：				
– 香港上市股本證券	216,361	216,361	–	–
– 香港境外上市股本證券	47,055	47,055	–	–
透過損益以公允價值計量的				
財務資產：				
– 香港上市股本證券	96,406	96,406	–	–
– 香港境外上市股本證券	90,642	90,642	–	–
– 其他金融工具	15,385	–	15,385	–
– 非上市投資基金	257,994	–	156,382	101,612

截至2025年及2024年12月31日止年度，第一級及第二級工具之間並無轉換，而第三級並無轉入或轉出。本集團的政策為於其發生的報告期末確認公允價值階級間的轉移。

第二級公允價值計量採用的估值方法及數據

非上市投資基金公允價值以呈報的彼等資產淨值的公允價值計算。

第三級公允價值計量的資料

非上市投資基金的公允價值是依照截至報告期末基金管理人所發出的定期報告中的資產淨值來決定。

該等第三級公允價值計量餘額的變動如下：

	港幣千元
<b>非上市投資基金：</b>	
於2024年1月1日	
購買付款	100,000
計入損益的公允價值淨收益	1,612
	<hr/>
於2024年12月31日及2025年1月1日	101,612
購買付款	66,426
贖回	(50,000)
計入損益的公允價值淨收益	9,917
	<hr/>
於2025年12月31日	127,955
	<hr/>

## 23 金融風險管理及公允價值(續)

### (e) 公允價值計量(續)

#### (ii) 並非以公允價值列報的財務資產及負債的公允價值

由於應收款項、銀行結存及其他流動資產、應付款項及應計費用及流動借貸於短期內到期，故該等資產及負債的公允價值可假定為與其賬面值相若。

所有金融工具的報值金額均與其於2025年及2024年12月31日的公允價值相若。應收／(應付)附屬公司、聯營公司及附屬公司非控股權益持有人的款項為無抵押、免息及無固定償還期。由於這些條款，故披露其公允價值的意義不大。

## 24 資本承擔

於2025年12月31日未於財務報表作出撥備的未履行資本承擔如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	66,123	13,725
已批准但未訂約	32,884	77,904
	<b>99,007</b>	91,629

## 25 經營租賃承擔

於2025年12月31日，根據不可撤銷的經營租賃在日後應收的最低租賃收入總額如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
一年內	520,519	511,115
一年後至兩年內	334,558	321,642
兩年後至三年內	185,934	124,768
三年後至四年內	66,866	45,147
四年後至五年內	16,128	17,463
五年後	28,492	36,330
	<b>1,152,497</b>	1,056,465

## 26 有關連人士的重大交易

除本財務報表其他部份所披露的交易及結餘外，本集團於日常業務過程中按正常商業條款訂立以下有關連人士的重大交易：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
應付本集團之最終控股公司的一間附屬公司的物業代理服務費支出 (附註(a))	<b>2,990</b>	2,990
收取本集團之最終控股公司的附屬公司及聯營公司的旅遊及機票 收入(附註(a))	<b>(5,537)</b>	(3,565)
收取本集團之最終控股公司的一間附屬公司的管理費收入(附註(b))	<b>(973)</b>	(949)
收取本集團之最終控股公司的附屬公司及聯營公司的酒店及 餐飲服務收入(附註(c))	<b>(1,193)</b>	(2,059)
收取的租金及大廈管理費收入：		
– 由一名董事控制的一間公司租用：		
• 美麗華廣場 A 座 1801-07，及 1812-18 辦公室單位	<b>(20,155)</b>	(20,831)
– 由本集團最終控股公司的一間附屬公司租用：		
• 美麗華廣場 1 期 501-506 號舖(附註(d))	<b>(36,124)</b>	(36,027)
• 美麗華廣場 1 期 B109-B113 號舖	–	(3,513)
• 美麗華廣場 1 期 407A 號舖(附註(d))	<b>(9,528)</b>	(8,117)
• 美麗華廣場 1 期 407 號舖(附註(d))	<b>(2,541)</b>	(1,600)
– 由本集團最終控股公司的一間合營企業租用：		
• 美麗華廣場 1 期 306-311 號舖(附註(e))	<b>(7,139)</b>	–
– 由本集團之最終控股公司的一間聯營公司租用：		
• 美麗華廣場 A 座 901-904，及 918 辦公室單位	<b>(7,534)</b>	(7,872)
• 美麗華廣場 A 座 905 辦公室單位	<b>(329)</b>	–
現金租金已付：		
– 本集團之最終控股公司的一間聯營公司租用國際金融中心商場 3101-3107 號舖及若干樓面空間(附註(f))	<b>17,787</b>	17,419
– 本集團之最終控股公司的一間附屬公司租用位於香港灣仔謝斐道 388 號之樓宇(附註(g))	<b>16,253</b>	16,336
收取本集團之最終控股公司的一間聯營公司的專業諮詢及管理服務 收入(附註(h))	<b>(1,181)</b>	(1,009)
本集團之最終控股公司的一間附屬公司的出售投資物業所得收益	–	(190,050)

以上所有有關連人士的交易構成上市規則第 14A 章定義的關連交易或持續關連交易。本公司已於截至 2025 年及 2024 年 12 月 31 日止年度的年報所載董事局報告中「關連交易及持續關連交易」各段內作出上市規則第 14A 章規定的披露。

## 26 有關連人士的重大交易(續)

附註：

- (a) 應付本集團之最終控股公司的一間附屬公司提供物業代理服務予本集團在香港的投資物業的物業代理服務費，是以本集團的投資物業於本年度所收取總租金收入的若干百分比計算。

本集團的旅遊部提供代理服務予其之最終控股公司的若干附屬公司及聯營公司，包括代訂機票、酒店住房及租車服務，條款與其提供予其他客戶的條款相類似。

於2025年12月31日應付該等公司款項淨額港幣4,873,000元(2024年：港幣5,361,000元)為無抵押、免息及無固定還款期限。

- (b) 收取本集團之最終控股公司的一間附屬公司提供服務式公寓管理服務的管理費收入，是以該服務式公寓於提供服務年度所產生收入的若干百分比計算。於2025年12月31日應收該公司款項港幣211,000元(2024年：港幣239,000元)為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (c) 本集團提供酒店及餐飲服務予本集團主要股東的若干附屬公司及聯營公司，包括酒店及戶外餐飲服務及食物及飲品服務，條款與其提供予其他客戶的條款相類似。於2025年12月31日應收該等公司款項港幣740,000元(2024年：港幣1,499,000元)為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (d) 收取本集團最終控股公司的若干附屬公司的款項為租金收入及租務相關收入。於2025年12月31日，應收該等公司款項港幣225,000元(2024年：無)為無抵押，免息及無固定還款期限。
- (e) 收取本集團最終控股公司的一間合營企業的款項為租金收入及租務相關收入。於2025年12月31日，應收該公司款項港幣764,000元(2024年：無)為無抵押，免息及無固定還款期限。
- (f) 該等款項指本年度付予本集團之最終控股公司的一間聯營公司的租金、樓宇管理費用、空調費用及其他支出。於2025年12月31日應收該公司款項指預付租金費用港幣1,474,000元(2024年：港幣1,474,000元)為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (g) 該等款項指本年度付予本集團之最終控股公司的一間附屬公司的租金、樓宇管理費用及其他支出。於2025年12月31日應收該公司款項指預付租金費用港幣1,357,000元(2024年：港幣1,336,000元)且無抵押、免息及無固定還款期限。
- (h) 該等款項指本年度向本集團之最終控股公司的聯營公司收取就停車場設施提供的諮詢及管理服務之收入，乃按本年度就運營停車場設施提供服務所產生的直接運營開支之若干百分比計算。於2025年12月31日，應收該公司款項指預收諮詢及管理費港幣488,000元(2024年：港幣384,000元)且無抵押、免息及無固定還款期限。
- (i) 主要管理人員的酬金於附註5及6披露。

## 27 公司層面財務狀況表

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、設備及器材		62,925	21,365
附屬公司權益	11	4,944,873	4,113,800
		<b>5,007,798</b>	4,135,165
<b>流動資產</b>			
存貨		561	520
應收賬款及其他應收款項		23,943	48,116
現金及銀行結存		4,664,546	5,331,208
可收回稅項		1,060	406
		<b>4,690,110</b>	5,380,250
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項		(51,450)	(71,886)
已收按金		(698)	(502)
租賃負債		(20,926)	(9,662)
		<b>(73,074)</b>	(82,050)
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,617,036</b>	5,298,200
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,624,834</b>	9,433,365
<b>非流動負債</b>			
應付附屬公司款項		(318,379)	(704,712)
租賃負債		(31,113)	–
遞延稅項負債		(1,795)	(1,416)
		<b>(351,287)</b>	(706,128)
<b>資產淨值</b>		<b>9,273,547</b>	8,727,237
<b>資本及儲備</b>			
股本	22(a)	2,227,024	2,227,024
儲備		7,046,523	6,500,213
<b>權益總額</b>		<b>9,273,547</b>	8,727,237

經董事局於2026年3月19日批准及授權刊發。

李家誠  
主席兼行政總裁

林高演  
董事

## 28 報告期後非調整事項

於報告期末後，董事建議派發末期股息。進一步詳情於附註7披露。

## 29 最終控股方及中間控股公司

於2025年12月31日，董事認為本集團的最終控制方為恒基兆業有限公司，於香港註冊成立。恒基地產有限公司不製作可供公眾使用的財務報表。恒基兆業地產有限公司為本集團的中間控股公司，於香港註冊成立，並製作供公眾使用的財務報表。

## 30 於截至2025年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至刊發本財務報表日期，香港會計師公會已頒佈於截至2025年12月31日止年度尚未生效的多項新的或修訂後的準則，而於本財務報表中尚未採納。該等發展包括以下可能與本集團有關的各項。

	於以下日期或之後開始的 會計期間生效
《香港財務報告準則》第9號之修訂，金融工具及《香港財務報告準則》第7號「金融工具：披露 — 涉及自然依賴電力合約」之修訂	2026年1月1日
《香港財務報告準則》第9號之修訂，金融工具及《香港財務報告準則》第7號「金融工具：披露 — 金融工具之分類及計量」之修訂	2026年1月1日
《香港財務報告準則》第11卷之年度改進	2026年1月1日
《香港財務報告準則》第18號「財務報表中之列報及披露」	2027年1月1日
《香港財務報告準則》第19號「不承擔公共責任的子公司：披露」	2027年1月1日

本集團正在評估該等發展於首次應用期間的預期影響。除以下情況外，至今之結論為採納該等發展不大可能對綜合財務報表有重大影響。

### 30 於截至2025年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響(續)

#### 《香港財務報告準則》第十八號，財務報表中的呈現與揭露

《香港財務報告準則》第十八號將取代《香港會計準則》第一號「財務報表的呈列」旨在提升實體財務報表資訊的透明度及可比性。《香港財務報告準則》第十八號適用於自2027年1月1日或之後開始的年度報告期間，並須追溯適用。

其中一項變動包括根據《香港財務報告準則》第十八號，實體必須將所有收入及支出分類為損益表中的五大類別，分別為營運、投資、融資、已停止營運及所得稅類別。實體也必須在財務報表中以單一註解方式揭露管理層定義的績效指標。

集團無計劃提前採納《香港財務報告準則》第十八號，仍在評估採納的影響。

## 集團五年財政概要

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
<b>業績 (截至12月31日止年度)</b>					
收入	<b>2,581</b>	2,858	2,552	1,382	1,247
本公司股東應佔溢利	<b>677</b>	747	977	480	330
<b>資產及負債 (於12月31日)</b>					
投資物業及其他物業、設備 及器材	<b>15,324</b>	15,302	15,559	15,403	15,421
聯營公司權益	<b>1</b>	1	1	1	1
指定為透過其他全面收益以 公允價值計量的股本證券	<b>45</b>	263	332	28	40
遞延稅項資產	<b>14</b>	17	17	33	16
流動資產淨值	<b>6,595</b>	6,094	5,320	5,155	5,077
總資產減流動負債	<b>21,979</b>	21,677	21,229	20,620	20,555
遞延負債	<b>(172)</b>	(190)	(181)	(112)	(160)
租賃負債	<b>(14)</b>	(48)	(41)	(57)	(47)
遞延稅項負債	<b>(359)</b>	(339)	(335)	(330)	(306)
<b>資產淨值</b>	<b>21,434</b>	21,100	20,672	20,121	20,042
<b>資本及儲備</b>					
股本	<b>2,227</b>	2,227	2,227	2,227	2,227
儲備	<b>19,009</b>	18,656	18,258	17,739	17,655
本公司股東應佔總權益	<b>21,236</b>	20,883	20,485	19,966	19,882
非控股權益	<b>198</b>	217	187	155	160
<b>權益總額</b>	<b>21,434</b>	21,100	20,672	20,121	20,042
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
<b>每股資料</b>					
盈利－基本	<b>0.98</b>	1.08	1.41	0.69	0.48
本年度股息	<b>0.53</b>	0.53	0.53	0.50	0.46
本公司股東應佔資產淨值	<b>30.73</b>	30.22	29.65	28.90	28.77

## 集團物業

於2025年12月31日

### 主要投資及／或自用的物業

地點	地段號碼	用途	年期	集團所佔 權益百分比 (%)
<b>位於香港物業</b>				
九龍尖沙咀彌敦道118至130號 The Mira Hong Kong	九龍內地段6022A及 C部份	酒店及商業	中期	100
九龍尖沙咀金巴利道1號 美麗華廣場A座及 美麗華廣場1期	九龍內地段6454 一部份	商業	中期	100
九龍佐敦道37E至37H及 37J至37K號及上海街95至103號 統一大廈13樓A3室	九龍內地段6727 一部份	住宅	中期	100
九龍亞皆老街173號芝蘭苑地下 14個車位	九龍內地段4194一 部份	車位	長期	100
香港赤柱大街88號	赤柱內地段105及 赤柱地段1130	商業	中期	100

## 集團物業(續)

於2025年12月31日

地點	地段號碼	用途	年期	集團所佔 權益百分比 (%)
<b>位於外地物業</b>				
中華人民共和國 深圳蛇口工業特區 碧濤苑第二座1樓A室	蛇口工業特區102 一部份	住宅	中期	100
中華人民共和國 廣東省廣州市 環市東路496號 廣發花園美麗華廣場第4層	-	商業	中期	100
中華人民共和國 北京朝陽區 建國門外大街24號 京華大廈第1座403及503室	-	住宅	中期	100
中華人民共和國 上海市虹橋路 美麗華花園的80個 住宅單位及31個車位	-	住宅及車位	中期	100
中華人民共和國 上海市虹橋路 美麗華花園的地面商場 1樓、2樓一部份及3樓 一部份寫字樓及地庫	-	商業	中期	51.4

## 股東週年大會通告

本公司謹訂於2026年6月8日(星期一)中午12時，假座香港九龍尖沙咀彌敦道118-130號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，商議下列事項：

- (一) 省覽及接納本公司截至2025年12月31日止年度之經審核財務報表、董事局及核數師報告。
- (二) 通過派發末期股息。
- (三) 重選退任董事。
- (四) 重聘核數師及授權董事釐定其酬金。
- (五) 作為特別事項處理，考慮並酌情通過下列各項議案為普通決議案：

### 普通決議案

#### (A) 「動議：

- (a) 無條件授予董事局一般性權力，於有關期間(定義見本決議案(b)段)內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司額外股份，並訂立或授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或期權(包括可轉換本公司股份之認股權證、債券、債權證、票據及其他證券)；惟所涉及之股份總數(惟因根據(i)供股權的配發(如下文所釋)；或(ii)行使授予或發予本公司及/或本公司之附屬公司僱員之任何當時已採納之認購股份期權計劃或類似安排之股份期權；或(iii)行使本公司或本公司之任何附屬公司可能發行之任何認股權證或可換股票據之認購權或轉換權；或(iv)根據本公司之公司組織章程細則以股代息而增發之股份則除外)不得超過於本決議案日期本公司已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數的20%(惟須於有關期間就本公司任何或全部股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整)，而上述批准亦須受此限制；

(b) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案通過之日起至下列任何一項最早發生之期間止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 依據本公司組織章程細則或香港法例第 622 章《公司條例》本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本決議案所載之批准經由股東在股東大會通過普通決議案將之撤銷或修訂之日。

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按彼等當時持有該等股份之比例提呈配售本公司股本中之股份之建議（惟本公司董事局認為必須或適宜時，可就零碎股份或按照任何香港以外地區之法例之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排）。

(B) 「動議：

- (a) 在本決議案 (b) 段之規限下，一般性及無條件批准董事局於有關期間（如下文所釋）內，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或其他任何證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，行使本公司一切權力，以購回本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司之股份；
- (b) 依據上文 (a) 段之批准而購回本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數的 10%（惟須於有關期間就本公司任何或全部股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整），而上述批准亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」一詞與召開股東週年大會通告內第五 (A) 項之普通決議案所賦予之涵義相同。」

(C) 「動議：

將相當於本公司自授予董事局一般性權力之日起依據召開股東週年大會之通告內第五(B)項之普通決議案授予董事局行使本公司權力購回本公司股份之數額，加入董事局根據召開股東週年大會之通告內第五(A)項之普通決議案可依據一般授權配發、發行及處理本公司額外股份或同意有條件或無條件配發、發行及處理之已發行股份總數內，藉以擴大授予董事局當時已生效之一般性權力(根據該項授權，董事局可行使本公司之權力配發股份)，惟加入一般授權內之購回股份之數額，不得超過於本決議案日期本公司已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數的10%(惟須於有關期間就本公司任何或全部股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整)。」

(六) 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列議案為特別決議案：

### 特別決議案

「動議：

批准及採納本公司之新組織章程細則(「新章程細則」)(其副本以「A」作標示已提呈本大會，並經本大會主席簽署以資識別)，以替代及廢除本公司現有組織章程細則，於本公司公佈通過本決議案為特別決議案之點票結果後即時生效，並授權本公司董事採取一切所需行動，以便落實採納新章程細則。」

承董事局命

公司秘書

黎浩文

香港，2026年4月24日

註冊辦事處：

香港

九龍尖沙咀

彌敦道132號

美麗華廣場A座15樓

註：

(一) 於上述會議，主席將會根據組織章程細則第56條，運用其權力安排各項決議案以點票方式進行表決。

- (二) 凡有權出席及於上述會議發言及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及發言及於點票方式表決時代為投票，根據有關受託投票表格所訂明，股東亦可根據所持之各股數分別委任不同代表，代表人不必為本公司之股東。受託投票表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)(或該授權書或授權文件之經公證核證副本)必須於股東週年大會或其任何續會或延會指定舉行時間不少於48小時前(公眾假期的任何部份不計算在內)(或投票是在點票方式表決要求作出後的48小時後進行，須於有關點票方式表決前不少於24小時(公眾假期的任何部份不計算在內))，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「本公司股份登記及過戶處」)。
- (三) 為決定合資格出席上述會議並於會上投票之股東身份，本公司將於2026年6月3日(星期三)至2026年6月8日(星期一)(記錄日期)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保合資格出席上述會議，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2026年6月2日(星期二)下午4時30分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。
- (四) 為決定有權獲得建議之末期股息之股東身份，本公司將於2026年6月12日(星期五)至2026年6月15日(星期一)(記錄日期)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2026年6月11日(星期四)下午4時30分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。建議之末期股息會派發予於2026年6月15日(星期一)名列在本公司股東名冊內之股東。
- (五) 關於上述第三項，李家誠博士、歐肇基先生、馮鈺斌博士、冼雅恩博士及鄧日樂先生將輪值告退，而彼等符合資格並表示願意於上述會議膺選連任。
- (六) 有關重選上述退任董事、上述第五項之(B)項普通決議案(包括有關之說明函件)及採納新章程細則帶來之修訂之詳情載述於2026年4月24日之本公司通函附錄(一)、附錄(二)及附錄(三)內。
- (七) 關於上述第五項之(A)及(C)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照《公司條例》(香港法例第622章)第140條及第141條及聯交所之《證券上市規則》而提出，藉以確保董事局在本公司擬發行本公司任何新股時，獲得靈活及絕對之處理權以配發及發行不超過本公司於上述第五項之(A)項普通決議案通過當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數百分之二十之新股，並加入依據上述第五項之(B)項普通決議案之一般授權而回購之股份總數在內。然而，除已披露者外(如有)，董事局茲聲明本公司現並無任何根據上述所尋求之批准授權而發行新股之計劃。
- (八) 如通過上述第二項，末期股息將於2026年7月10日(星期五)派發予本公司各股東。
- (九) 若上述會議當日上午8時30分至中午12時之任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號、或超強颱風引致的「極端情況」又或黑色暴雨警告信號生效，上述會議將延期舉行。本公司將於本公司網站([www.miramar-group.com](http://www.miramar-group.com))及披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上載公佈，通知股東續會或延會的日期、時間及地點。
- 在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，上述會議將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席上述會議。
- (十) 若閣下因有殘疾而需要特別安排參加上述會議，敬請於上述會議指定舉行時間一星期前預先提出。任何該等要求均須以書面方式通知本公司之股份登記及過戶處(郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓或於[https://www.computershare.com/hk/zh/online\\_feedback](https://www.computershare.com/hk/zh/online_feedback)網上提交)。除非在安排方面存在不合情理的困難，否則本公司將盡力作出必要的安排。
- (十一) 本通告之中文譯本僅供參考，如與英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

## 公司資料

### 董事局

#### 執行董事

李家誠博士(主席兼行政總裁)  
林高演博士  
鄧日燊先生  
劉壬泉先生(於2025年6月5日退任)  
何厚鏘先生

#### 非執行董事

馮鈺斌博士  
鄭家安先生

#### 獨立非執行董事

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  
冼雅恩博士  
黃仰芳小姐

### 審核委員會

鍾瑞明博士(委員會主席)  
馮鈺斌博士  
鄭家安先生  
胡經昌先生  
冼雅恩博士

### 薪酬委員會

鍾瑞明博士(委員會主席)  
李家誠博士  
鄧日燊先生  
胡經昌先生  
冼雅恩博士

### 提名委員會

李家誠博士(委員會主席)  
鍾瑞明博士  
胡經昌先生  
冼雅恩博士  
黃仰芳小姐(於2026年3月19日獲委任)

### 主席兼行政總裁

李家誠博士

### 公司秘書

黎浩文先生

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
會計師公會於《會計及財務匯報局條例》下的註冊  
公眾利益實體核數師

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
交通銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
興業銀行股份有限公司香港分行  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
集友銀行有限公司  
瑞穗銀行有限公司  
三井住友銀行  
三菱UFJ銀行

### 股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712至1716室

### 註冊辦事處

香港九龍尖沙咀彌敦道132號  
美麗華廣場A座15樓

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司  
(股份代號：71)

### 網址

<http://www.miramar-group.com>



美麗華酒店企業有限公司  
香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座15樓

[www.miramar-group.com](http://www.miramar-group.com)