

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



MIRAMAR GROUP

美麗華酒店企業有限公司

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

2026年中期業績公告

中期業績

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2026年6月30日止六個月之綜合業績，連同2025年同期的比較數字。

摘要

- 本集團收入下跌9.8%至港幣11億6,830萬元(2025年：港幣12億9,500萬元)
- 股東應佔溢利上升3.0%至港幣3億3,160萬元(2025年：港幣3億2,210萬元)
- 股東應佔基礎溢利*下跌3.0%至港幣3億3,170萬元(2025年：港幣3億4,180萬元)
- 每股盈利及每股基礎盈利*分別為港幣0.48元(2025年：港幣0.47元)及港幣0.48元(2025年：港幣0.49元)
- 中期股息每股港幣23仙(2025年：港幣23仙)將以現金支付

* 股東應佔基礎溢利及每股基礎盈利不包括投資物業重新估值變動的除稅後影響

主席兼行政總裁報告

親愛的股東

本人謹代表美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局，向各股東報告本公司及其附屬公司(「集團」)截至2026年6月30日止之六個月(「期內」)的財務及營運表現。

綜合業績

期內，集團收入為港幣11億6,830萬元(2025年：港幣12億9,500萬元)，較去年同期下跌9.8%；股東應佔溢利按年上升3.0%至港幣3億3,160萬元(2025年：港幣3億2,210萬元)。若扣除投資物業公允值變動(扣除非控股權益及相關稅項影響後)，股東應佔基礎溢利則按年下跌3.0%至港幣3億3,170萬元(2025年：港幣3億4,180萬元)。每股基礎盈利為港幣48仙，按年下跌2.0%。

中期股息

董事局現宣佈派發截至2026年6月30日止六個月之中期股息每股港幣23仙，給予在2026年9月23日(星期三)營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。中期股息預期於2026年10月9日(星期五)派發予各股東。

概覽

2026年上半年，全球經濟環境仍然複雜多變。美以伊戰爭的突然爆發導致國際油價急劇上升，航空公司相繼上調燃油附加費，大大影響出行意欲。與此同時，港人北上消費(特別是周末及節假日)亦逐漸演變為日常生活模式，為本地消費市場帶來結構性挑戰。

儘管外圍環境充滿挑戰，訪港旅遊市場於期內仍錄得增長。根據香港旅遊發展局資料，2026年上半年訪港旅客約為2,671萬人次，按年增加13%。政府持續推動盛事經濟，期內舉行逾100項大型會展及盛事活動，配合主題推廣、地區旅遊及餐飲零售優惠，為酒店、商場、餐飲及旅遊相關行業帶來人流及商機。然而，訪港人次的增長尚未全面轉化為消費增長；旅客消費模式轉變及人均消費水平下降，繼續對市場構成壓力。另一方面，跨境消費習慣持續深化，亦對本地周末及節假日消費構成影響。2026年6月公佈的一項大灣區消費研究顯示，49%受訪港人已將大灣區出行視為每周或每月的慣常行程，本地周末及節假日餐飲與零售消費因而持續面對壓力。

期內，集團按既定策略優化各業務，以提升營運效益及長遠競爭力。酒店及服務式公寓業務方面，集團把握需求較低時段，推進客房翻新及智能物聯網(IoT)設施升級工程。該升級有助簡化營運流程、提升生產力及節能效益，預期可減少約三成的能源消耗；同時，集團積極拓展多元客源，並把握盛事及會展活動帶來的住宿需求。期內，撇除因進行上述工程而暫停出租的客房，The Mira Hong Kong及問月酒店的入住率均超過九成，反映集團酒店品牌在競爭激烈的市場環境下具備穩健基礎。

收租業務持續優化租戶組合，並憑藉其市場定位及穩健出租表現，審慎把握租金調整空間。Mira Place亦於年初推出全新戶外文化藝術空間「Mira ARTvenue」，透過常設藝術裝置及多元文化藝術體驗，提升商場吸引力及顧客參與度。餐飲業務則持續加強成本控制及營運效率，並拓展數碼銷售及跨品牌協同，以提升整體營運效益；旅遊業務方面，中東戰爭持續影響空域安全及航班安排，亦令燃油附加費急增；加上旅客出行偏好轉變，較傾向選擇出行成本較低及沒有燃油附加費的高鐵旅遊，集團因而適時調整目的地及產品組合。透過上述措施，集團在瞬息萬變的市場環境中不斷提升營運韌性及跨業務協同，為長遠可持續發展奠定更穩固基礎。

展望

展望2026年下半年，地緣政治、能源價格等不確定因素，料將繼續影響全球經濟，旅遊市場亦受到波及；港人北上消費已逐漸成為日常生活習慣，並持續深化，繼續為本地消費市場帶來壓力。另一方面，香港政府持續推動盛事經濟、地區旅遊及大灣區融合。隨著「粵車南下」配額於今年七月倍增、皇崗口岸重建完成啟用，通關人流上限增長四倍，以及相關旅遊及交通基建陸續投入服務，預期將進一步便利跨境往來，並支持旅客流動。配合國慶黃金周及年末節慶等傳統旺季，本港消費及旅遊相關行業料可受惠。集團對下半年業務前景持審慎樂觀態度，並對香港長遠發展保持信心。

集團將繼續聚焦提升業務質素及營運效率。The Mira Hong Kong 執修工程將於本年九月底完成，服務質素及住客體驗將進一步提升，預期房價亦有合理上升空間。同時，Mira Place 將持續優化租戶組合及商場體驗，並加入人工智能訪客追蹤系統分析及整合客流數據，租戶能有效掌握客流特徵及消費趨勢，從而提升營銷效益。餐飲業務則將於個別餐廳進行翻新及增設多間貴賓房，滿足客戶接待需求；並加強產品創新、成本管理及跨品牌協同。集團亦將持續完善數碼化及人工智能應用，提升會員及客戶數據平台效能，以把握市場機遇，持續提升營運效益及競爭優勢。

此外，集團公佈透過合營企業收購旺角文華商場 (MPM Plaza) 物業之 50% 實際權益，收購事項預計於 2026 年 9 月 15 日或之前完成。該項目位處旺角核心零售地段，有助擴闊集團的物業投資組合及多元化收入來源。由物業產生之毛租金回報率約為 6.5%，該回報率乃按截止 2026 年 3 月 31 日止年度之未經審核租金計算得出。集團將繼續以審慎態度密切留意合適的投資機會，並繼續秉持審慎管理成本的務實態度，致力為股東及各持份者創造長遠價值。

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 8 月 14 日

管理層討論及分析

酒店及服務式公寓業務

回顧期內，集團酒店及服務式公寓業務總收入為港幣2億7,090萬元，較去年同期港幣2億8,000萬元下跌3.1%；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為港幣5,970萬元，較去年同期港幣5,350萬元上升11.7%。

2026年上半年，香港訪港旅客人次按年增加13%，加上期內舉行逾100項大型會展及盛事活動，為本港酒店市場帶來人流及住宿需求。惟旅客結構及住宿模式轉變、體驗式旅遊及其他營運成本上升，繼續為酒店業務帶來壓力。期內，旗下The Mira Hong Kong因翻新及智能物聯網設施升級工程，短期影響約一成出租客房數量及相關收入；集團則透過優化營運流程、人力安排及成本管理，持續提升資源運用效率及營運效益。

回顧期內，集團積極把握啟德體育園啟用、大型演唱會、國際體育及文化活動所帶來的休閒旅客市場住宿需求，包括香港國際七人欖球賽等重點盛事，並持續深化與旅行社、企業客戶等的合作。配合政府拓展穆斯林旅客市場的方向，集團憑藉旗下酒店鄰近九龍清真寺暨伊斯蘭中心的地理優勢及穆斯林友善服務基礎，積極拓展東南亞及中東等多元客源。期內，The Mira Hong Kong聯同美麗華旅遊及土耳其駐香港總領事館合辦第二屆齋戒月開齋晚宴，進一步深化其穆斯林友善定位，並加強與相關旅遊業界及客源市場的聯繫。另外，集團亦因應顧客日益重視主題化、沉浸式及具文化特色的體驗，持續豐富酒店的餐飲及活動內容。期內，The Mira Hong Kong聯同馬來西亞旅遊促進局及美麗華旅遊舉辦第二屆馬來西亞榴槤盛宴，以「榴槤華饗娘惹盛宴」為題，配合餐飲及文化表演，讓食客全方位感受馬來半島的璀璨風情。上述市場拓展及體驗優化措施，配合智能物聯網設施升級工程預計於本年9月底完成，將恢復The Mira Hong Kong約一成房源，預期第四季起可每月帶動入住率提高約5%–8%，並進一步提升住客體驗及服務效率，鞏固酒店業務的長遠競爭力。

收租業務

集團期內收租業務收入為港幣3億9,500萬元，EBITDA為港幣3億3,030萬元；去年同期收入及EBITDA分別為港幣3億8,550萬元及港幣3億2,280萬元，分別上升2.5%及2.3%。

本港零售市場持續復甦，截至2026年6月，零售銷售額錄得連續14個月按年增長；訪港旅客增加亦為零售及餐飲消費帶來支持。與此同時，港人北上消費及網上購物日益普及，顧客購物模式及對性價比的要求持續演變。集團因應市場環境，主動優化租戶組合及商場體驗，部分舖位的租戶更替、擴充及裝修安排均按既定策略有序推進及完成。期內，集團把握穩健租務表現審慎作出租金調整，商場及寫字樓的平均出租率均達95%以上，反映其優質地段、多元租戶組合及穩健租務基礎。

集團繼續以提升資產質素及長期租務收益為核心，積極引入具吸引力的零售、餐飲及體驗式品牌，並透過主題活動、盛事聯動及租戶協作，將區內及旅客人流轉化為商場消費。年初，Mira Place於商場北面入口推出全新戶外文化藝術空間「Mira ARTvenue」，透過常設藝術裝置及多元文化藝術活動，豐富商場的生活藝術體驗，提升其作為尖沙咀文化交流平台的定位。農曆新年期間，Mira Place打造「桃花滿『緣』」新春主題活動，以12米高的「滿天福『緣』桃花樹」及逾3,888朵桃花裝置，豐富節慶體驗並提升顧客參與度。期內，商場亦推出「港玩•港樂」推廣活動，透過「港食•港玩•港文化」體驗，鼓勵遊客及本地顧客深度探索香港文化特色。集團於期內亦推出專為寫字樓及商戶員工而設的Mi+「Mira Commune」會籍，以深化與寫字樓及商戶社群的聯繫消費，並豐富會員的專屬禮遇。

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期內上升港幣720萬元(2025年：減少港幣1,470萬元)，整體投資物業賬面值於2026年6月30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，重估升值或減值屬非現金性質，對集團的現金流並不構成實質影響。

餐飲業務

期內，集團餐飲業務總體收入為港幣1億2,570萬元，較去年同期港幣1億3,940萬元下跌9.9%，而EBITDA轉虧為盈，由去年同期EBITDA虧損港幣280萬元轉為EBITDA利潤港幣560萬元。

根據政府統計處公佈的臨時估計，2026年上半年食肆總收益以價值計按年上升0.8%，反映本地餐飲市場整體只有輕微增長。回顧期內，本地餐飲市場繼續面對結構性挑戰。港人北上用膳及消費日漸融入日常生活，分流周末及節假日的本地餐飲消費；本地消費者消費態度審慎，消費下沉加上同業低價促銷競爭，以及食材、人力及其他營運成本上升，均對集團中高端餐飲業務帶來壓力。

面對市場變化，集團繼續加強成本控制，透過優化採購、食材運用、人力安排及營運流程，提升各餐廳的營運效率。集團亦透過節慶食品、品牌合作及主題推廣，持續提升餐飲業務的吸引力及顧客體驗；其中，節日食品收入按年上升近一成，反映相關產品及推廣策略取得成效。期內，集團持續拓展網上商店、會員平台及其他數碼銷售渠道，擴大顧客接觸面及促進跨品牌消費，並運用數據分析加強會員關係管理及精準推廣。展望下半年，集團將於個別餐廳進行翻新及增設多間貴賓房，並持續因應客戶消費模式及市場需求調整餐飲產品和推廣策略，致力提升各餐廳的盈利能力及長遠競爭力。

旅遊業務

集團的旅遊業務期內收入為港幣3億7,670萬元，較去年同期港幣4億9,050萬元下跌23.2%；而EBITDA虧損為港幣640萬元；去年同期EBITDA利潤為港幣1,540萬元。

期內，美以伊戰爭影響中東地區空域安全，經中東空域前往歐洲及其他目的地的航班及旅行團安排須取消或調整；疊加航空公司上調燃油附加費，進一步增加旅客出行成本，削弱航空旅遊出行意欲，令旅遊業務表現受到重大影響。

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。期內，總體營運成本為港幣1億900萬元（2025年：港幣1億1,720萬元）。撇除匯兌淨收益之影響，期內營運成本為港幣1億2,230萬元，較去年同期（2025年：港幣1億3,430萬元）下跌8.9%。成本下降主要為營運開支減少，以及專業費用與投資費用下降。集團計劃透過數碼化轉型、人工智能應用投入及各個系統升級的策略性投入，優化運營架構，為未來優化業務流程及進一步控制成本奠定穩固基礎。隨著系統升級過渡期完成，人工智能應用及相關系統將逐步取代勞力密集型及重複性崗位，預期長遠顯著降低勞動成本，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2026年上半年，集團整體定期存款的實際有效年利率為3.0%，較去年同期下跌年利率0.8%，利息減少約港幣1,670萬元。儘管如此，集團財務狀況保持穩健，在2026年6月30日，集團綜合現金為港幣67億元（2025年12月31日：港幣64億元），並無貸款（2025年12月31日：零）。在融資風險方面，於2026年6月30日，集團獲授予之信貸額總數為港幣4億元（2025年12月31日：港幣9億元），並無動用信貸額（2025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（2025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，包括已公佈但未完成的收購旺角文華商場（MPM Plaza）50%權益。該項目處於旺角核心地段，預期可產生既穩定且遠高於定期存款利率的租金回報。集團將繼續把握投資機會，提高股東回報率。

綜合損益表—未經審核

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
收入	3	1,168,347	1,294,971
食材及飲料成本		(72,421)	(78,201)
員工薪酬	4(a)	(274,073)	(284,986)
公用開支、維修保養及租金		(60,529)	(67,604)
旅行團及機票成本		<u>(337,008)</u>	<u>(433,884)</u>
毛利		424,316	430,296
其他收入及其他非營業淨收益		115,270	128,943
營運及其他費用		(109,044)	(117,155)
折舊		<u>(39,613)</u>	<u>(39,928)</u>
		390,929	402,156
融資成本	4(b)	(1,038)	(1,409)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>22</u>	<u>47</u>
		389,913	400,794
投資物業的公允值淨增加／(減少)	8	<u>7,222</u>	<u>(14,686)</u>
除稅前溢利	4	397,135	386,108
稅項			
本期	5	(45,872)	(44,705)
遞延	5	<u>(7,519)</u>	<u>(9,138)</u>
本期間溢利結轉		<u><u>343,744</u></u>	<u><u>332,265</u></u>

綜合損益表—未經審核(續)
截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
	附註	港幣千元	港幣千元
承前本期間溢利		<u>343,744</u>	<u>332,265</u>
應佔：			
本公司股東		331,641	322,118
非控股權益		<u>12,103</u>	<u>10,147</u>
		<u>343,744</u>	<u>332,265</u>
每股盈利			
基本及攤薄	7(a)	<u>港幣0.48元</u>	<u>港幣0.47元</u>

綜合損益及其他全面收益表—未經審核

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利	<u>343,744</u>	<u>332,265</u>
本期其他全面收益(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值計量的		
股本證券：		
— 公允值變動	(3,944)	8,148
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	<u>27,560</u>	<u>25,435</u>
	<u>23,616</u>	<u>33,583</u>
本期全面收益總額	<u><u>367,360</u></u>	<u><u>365,848</u></u>
應佔：		
本公司股東	348,064	350,621
非控股權益	<u>19,296</u>	<u>15,227</u>
本期全面收益總額	<u><u>367,360</u></u>	<u><u>365,848</u></u>

以上其他全面收益的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表
於2026年6月30日

	附註	於 2026年 6月30日 港幣千元 (未審計)	於 2025年 12月31日 港幣千元 (已審計)
非流動資產			
投資物業	8	15,113,891	15,073,880
其他物業、設備及器材		<u>275,210</u>	<u>250,271</u>
		15,389,101	15,324,151
聯營公司權益		1,538	1,513
指定為透過其他全面收益以公允值計量的 股本證券		27,994	44,678
遞延稅項資產		<u>13,320</u>	<u>13,827</u>
		<u>15,431,953</u>	<u>15,384,169</u>
流動資產			
存貨		118,018	115,673
應收賬款及其他應收款項	9	266,829	276,784
透過損益以公允值計量的財務資產		509,906	530,417
現金及銀行結存		6,665,549	6,377,512
可收回稅項		<u>9,238</u>	<u>3,197</u>
		<u>7,569,540</u>	<u>7,303,583</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	(573,213)	(432,365)
已收租賃按金		(83,944)	(94,560)
合同負債		(123,668)	(120,679)
租賃負債		(36,629)	(39,449)
應付稅項		<u>(37,023)</u>	<u>(21,363)</u>
		<u>(854,477)</u>	<u>(708,416)</u>
流動資產淨值		<u>6,715,063</u>	<u>6,595,167</u>
總資產減流動負債結轉		<u>22,147,016</u>	<u>21,979,336</u>

綜合財務狀況表(續)
於2026年6月30日

	附註	於 2026年 6月30日 港幣千元 (未審計)	於 2025年 12月31日 港幣千元 (已審計)
承前總資產減流動負債		<u>22,147,016</u>	<u>21,979,336</u>
非流動負債			
遞延負債		(182,782)	(171,589)
租賃負債		(25,730)	(14,032)
遞延稅項負債		<u>(372,678)</u>	<u>(359,410)</u>
		<u>(581,190)</u>	<u>(545,031)</u>
資產淨值		<u>21,565,826</u>	<u>21,434,305</u>
資本及儲備			
股本	11	2,227,024	2,227,024
儲備		<u>19,149,345</u>	<u>19,008,569</u>
本公司股東應佔總權益		21,376,369	21,235,593
非控股權益		<u>189,457</u>	<u>198,712</u>
權益總額		<u>21,565,826</u>	<u>21,434,305</u>

附註：

1. 編製基準

本公告呈列之中期業績並不構成本集團截至2026年6月30日止六個月之中期財務報告但乃提取自該報告。

本中期財務報告已根據適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)作出適當披露，並包括已按照由香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製而成，其獲授權於2026年8月14日刊發。

本中期財務報告已按照2025年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將於2026年度之財務報表中反映之會計政策變動除外。會計政策出現任何變動之詳情載於附註2。

按照《香港會計準則》第34號編製的中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用，以及按本年截至報告日期止呈報的資產及負債、收入及支出金額。實際結果可能與估計數字有差異。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部份闡釋附註。附註包括事件與交易的闡釋，該闡釋有助瞭解本集團自刊發2025年度之財務報告後的財務狀況變動與表現。簡明綜合中期財務報告及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》編製全份財務報告所需的全部資料。

本中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告會包括在將派發給股東之中期財務報告中。另外，本中期財務報告已經由本公司之審核委員會審閱。

與截至2025年12月31日止財政年度有關而載於中期財務報告內作為比較資料之財務資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料根據香港《公司條例》(第622章)第436條披露如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長送呈截至2025年12月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表作出審計並發出無保留意見之審計報告；審計報告中並無提述核數師在不作保留意見之情況下，以注意事項的方式敬希垂注的任何事宜；亦未載有《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

2. 會計政策的變動

香港會計師公會已頒佈於本會計期間首次生效的多項香港財務報告準則會計準則的修訂。

該等變動對本集團財務報告並無重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

3. 收入及分部報告

本集團按業務性質劃分分部及進行業務管理。根據向本集團董事局及高層管理行政人員呈報以作為資源分配及表現評估之內部資料所採用的一致準則，本集團確定了下列四個匯報分部。

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

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、餐飲及旅遊業務所得。

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

3. 收入及分部報告(續)

下表載列有關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表現評估的本期匯報分部資料。

	截至2026年6月30日止六個月				
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	總額 港幣千元
須匯報分部收入(對外收入)(附註)	<u>395,036</u>	<u>270,938</u>	<u>125,667</u>	<u>376,706</u>	<u>1,168,347</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	330,305	59,735	5,599	(6,434)	389,205
未分配的淨公司收入					<u>1,724</u>
融資成本					390,929
應佔聯營公司溢利減虧損					(1,038)
投資物業的公允值淨增加	7,222	—	—	—	22
					<u>7,222</u>
綜合除稅前溢利					<u>397,135</u>

3. 收入及分部報告(續)

	截至2025年6月30日止六個月				
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	總額 港幣千元
須匯報分部收入(對外收入)(附註)	<u>385,468</u>	<u>279,572</u>	<u>139,429</u>	<u>490,502</u>	<u>1,294,971</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	322,810	53,466	(2,806)	15,377	388,847
未分配的淨公司收入					<u>13,309</u>
融資成本					402,156
應佔聯營公司溢利減虧損					(1,409)
投資物業的公允值淨減少	(14,686)	—	—	—	47
					<u>(14,686)</u>
綜合除稅前溢利					<u>386,108</u>

附註：收租業務的收入包括租金收入港幣316,500,000元(截至2025年6月30日止六個月：港幣312,322,000元)及租務相關收入港幣78,536,000元(截至2025年6月30日止六個月：港幣73,146,000元)，合共港幣395,036,000元(截至2025年6月30日止六個月：港幣385,468,000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157,040,000元(截至2025年6月30日止六個月：港幣155,947,000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。

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
(a) 員工薪酬		
界定供款退休計劃的供款	10,907	11,736
薪金、工資及其他福利	<u>263,166</u>	<u>273,250</u>
	<u>274,073</u>	<u>284,986</u>
(b) 融資成本		
租賃負債之利息支出	<u>1,038</u>	<u>1,409</u>
(c) 其他項目		
股息及利息收入	(93,059)	(111,736)
其他物業、設備及器材虧損撥備	—	4,645
應收賬款虧損撥備／(撥回)	4,327	(365)
透過損益以公允值計量的財務資產的投資公允值 淨收益	(9,861)	(3,585)
待出售物業撥備撥回	<u>(41)</u>	<u>(38)</u>

5. 稅項

綜合損益表所示的稅項為：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
稅項—香港利得稅		
本期間內計提	43,759	42,848
稅項—香港以外稅項		
本期間內計提	<u>2,113</u>	<u>1,857</u>
	<u>45,872</u>	<u>44,705</u>
遞延稅項		
投資物業的公允值變動	4,470	7,293
源自及撥回暫時性差異	<u>3,049</u>	<u>1,845</u>
	<u>7,519</u>	<u>9,138</u>
	<u><u>53,391</u></u>	<u><u>53,843</u></u>

香港利得稅撥備乃按本期間估計應課稅溢利以16.5%(截至2025年6月30日止六個月：16.5%)稅率計算。

香港以外稅項乃按照對本集團評稅司法權區的適用稅率計算。

本期間應佔聯營公司的稅項港幣6,000元(截至2025年6月30日止六個月：港幣9,000元)已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

6. 股息

(a) 屬於中期之股息

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	港幣千元	港幣千元
中期結算後宣派之中期股息每股港幣23仙 (截至2025年6月30日止六個月： 每股港幣23仙)	<u>158,921</u>	<u>158,921</u>

於中期結算後宣派之中期股息並未於報告期末被確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本中期內批准之股息

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	港幣千元	港幣千元
屬於上一財政年度，並於本中期內批准之股息每股港幣30仙 (截至2025年6月30日止六個月：每股港幣30仙)(附註)	<u>207,288</u>	<u>207,288</u>

附註：2025年末期股息及2024年末期股息分別於2026年7月10日及2025年7月10日支付。

7. 每股盈利

(a) 基本及攤薄之每股盈利

每股盈利之計算乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣331,641,000元(截至2025年6月30日止六個月：港幣322,118,000元)及在本中期內之已發行股份690,959,695股(截至2025年6月30日止六個月：690,959,695股)。

由於在截至2026年及2025年6月30日止六個月並無潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

7. 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。溢利之對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	331,641	322,118
本期內投資物業公允值變動 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)	<u>23</u>	<u>19,713</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u><u>331,664</u></u>	<u><u>341,831</u></u>
每股基礎盈利	<u><u>港幣0.48元</u></u>	<u><u>港幣0.49元</u></u>

8. 投資物業

本集團的投資物業已於2026年6月30日及2025年12月31日進行重估。估值是由外聘測量師行——戴德梁行有限公司(其部分員工為香港測量師學會會員，而且具備近期評估所在位置及同類別物業的經驗)進行。投資物業的公允值乃按收入資本化計算法計量，該計算法將物業現有租約及就現時租賃屆滿後之淨收入資本化進行計算。投資物業於本期之公允值淨增加為港幣7,222,000元(截至2025年6月30日止六個月：投資物業之公允值淨減少為港幣14,686,000元)。

9. 應收賬款及其他應收款項

於報告期末的應收賬款及其他應收款項包括應收賬款(扣除虧損撥備後)，其根據發票日期的賬齡分析如下：

	於 2026年 6月30日 港幣千元	於 2025年 12月31日 港幣千元
一個月內	32,711	42,819
一至兩個月	5,827	8,561
超過兩個月	<u>33,674</u>	<u>33,101</u>
應收賬款(扣除虧損撥備後)	72,212	84,481
其他應收款項、訂金及預付款項	<u>194,617</u>	<u>192,303</u>
	<u>266,829</u>	<u>276,784</u>

於2026年6月30日，除港幣5,161,000元(2025年12月31日：港幣9,423,000元)的款項預期於超過一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

本集團有既定的信貸政策。一般允許的信用期從單據發出七天至六十天內到期。欠款逾期超過六十天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。

10. 應付賬款及其他應付款項

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

	於 2026年 6月30日 港幣千元	於 2025年 12月31日 港幣千元
三個月內或要求時償還	32,131	50,492
三個月以上至六個月內償還	<u>31,397</u>	<u>26,015</u>
應付賬款	63,528	76,507
其他應付款項及應計費用	230,203	281,161
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(附註(a))	67,977	70,471
應付聯營公司款項(附註(b))	4,217	4,226
應付股息(附註(6b))	<u>207,288</u>	<u>—</u>
	<u>573,213</u>	<u>432,365</u>

10. 應付賬款及其他應付款項(續)

附註：

(a) 應付附屬公司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。

(b) 應付聯營公司款項乃無抵押、免息及要求時償還。

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還或要求時償還。

11. 股本

已發行股本

	2026年		2025年	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
已發行及繳足之股本：				
於1月1日及6月30日／12月31日	<u>690,959,695</u>	<u>2,227,024</u>	<u>690,959,695</u>	<u>2,227,024</u>

12. 僱員退休計劃

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

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

於2000年12月1日或之後，僱員不可加入公積金計劃。

強積金計劃是一項由獨立受託人管理的界定供款退休計劃。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於僱員。除《強積金條例》規定之最低供款要求外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願性供款福利。當僱員離職時，若不享有僱主自願性供款，有關部份將沒收用作扣減僱主的日後供款。截至2026年6月30日止六個月內使用有關款項扣減僱主供款的總數為港幣173,000元(截至2025年6月30日止六個月內：港幣47,000元)。而於2026年6月30日，無尚可動用之沒收供款(2025年12月31日：無)。

於中華人民共和國內之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(「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2026年6月30日止，並沒有使用任何已被沒收之供款以代替每月之定額供款(截至2025年6月30日止六個月內：無)。而於2026年6月30日，無尚可動用之沒收供款(2025年12月31日：無)。

13. 報告期間後非調整事項

於2026年7月23日，本公司之間接全資附屬公司與大鴻輝資本投資同意成立各佔50%權益的合營企業，收購持有位於香港九龍旺角砵蘭街240至244號(a)一個名為「MPM Plaza (旺角文華商場)」之八層高零售平台(包括一層地庫、地下及1至6樓)；及(b)遠東銀行旺角大廈24樓一個住宅單位連天台之物業的駿景企業有限公司(「目標公司」)。

合營企業將以港幣4億元現金代價收購目標公司全部已發行股本，預期於2026年9月15日或之前完成。緊隨完成後，目標公司銀行貸款債務將不超過港幣9億元。

成立合營企業構成本公司之須予披露交易，並須遵守《上市規則》第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。有關交易詳情，請參閱本公司分別日期為2026年7月23日的公告。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東享有收取中期股息之權利，本公司將於2026年9月23日(星期三)(記錄日期)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2026年9月22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室之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。中期股息預期於2026年10月9日(星期五)派發予各股東。

僱員

於2026年6月30日，本集團全職僱員總人數1,318人，其中在香港聘用1,267人，在中華人民共和國聘用39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。

企業管治

本公司在截至2026年6月30日止六個月內均有遵守《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，惟本公司並無根據《企業管治守則》就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。李家誠博士於2014年6月12日調任為主席兼行政總裁。李博士自2006年8月1日起擔任行政總裁一職，對本集團及其業務具資深經驗及專門知識。董事局認為委任李博士擔當主席兼行政總裁的雙重角色，乃符合本公司之最佳利益，為本公司帶來貫徹的領導，並確保制定及執行企業策略的效率，而董事局的運作具有足夠的權力及職權平衡。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月期間之財務業績，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內部監控、風險管理及財務報告等事宜。

購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司於本期間內概無購買、沽售或贖回本公司上市證券(包括出售庫存股份(如有))。

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中期報告涵蓋的會計期間內遵守標準守則所規定的標準。

中期業績之審閱

截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

前瞻性陳述

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

刊登中期業績公告及中期業績報告

本中期業績公告刊登於本公司網站 (<http://www.miramar-group.com>) 及披露易網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。本公司的2026年中期業績報告將於適當時候寄發予本公司股東並載列於上述網站。

承董事局命

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2026年8月14日

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