

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)

## 2025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2025年6月30日止六個月之綜合業績，連同2024年同期的比較數字。

#### 摘要

- 本集團收入下跌7.6%至港幣12億9,500萬元(2024年：港幣14億80萬元)
- 股東應佔溢利下跌13.7%至港幣3億2,210萬元(2024年：港幣3億7,310萬元)
- 股東應佔基礎溢利\*下跌14.1%至港幣3億4,180萬元(2024年：港幣3億9,810萬元)
- 每股盈利及每股基礎盈利\*分別為港幣0.47元(2024年：港幣0.54元)及港幣0.49元(2024年：港幣0.58元)
- 中期股息每股港幣23仙(2024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2025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12億9,500萬元(2024年：港幣14億80萬元)，較去年同期下跌7.6%；股東應佔溢利按年下跌13.7%至港幣3億2,210萬元(2024年：港幣3億7,310萬元)。若扣除投資物業公允值淨減少(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14.1%至港幣3億4,180萬元(2024年：港幣3億9,810萬元)。每股基礎盈利為港幣49仙，按年下跌14.1%。

### 中期股息

董事局現宣佈派發截至2025年6月30日止六個月之中期股息每股港幣23仙，給予在2025年9月26日(星期五)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2025年10月14日(星期二)派發予各股東。

### 概覽

過去一年，全球經濟增長乏力、地緣政治持續緊張以及關稅戰引發供應鏈重組，阻礙了自由貿易，影響商務旅客出行意願，均為酒店業帶來嚴峻挑戰。同時，香港市民北上消費成風，2025年上半年，透過「港車北上」政策的香港單牌車周末及節假日日均通行量超過8,600輛次，而2024年五個陸路口岸假日期間的每日平均通關量更達354,317人次，反映本地周末消費模式的結構性轉變，周末及節假日本地零售及餐飲業表現疲弱。面對這一複雜的經營環境，集團秉持「節流創新，穩步求進」的策略，審慎應對市場挑戰。在商場業務方面，積極擴展旗艦店舖，並引入國際潮流品牌，以煥新商場形象及為顧客注入全新的購物體驗。在餐飲業務方面，重整餐廳組合及嚴控成本，同時積極探索新業務及新市場機遇。通過審慎的成本控制和創新業務思維，集團在多變的市場環境中穩步前行。

在業務發展方面，集團取得多項成就。旗下The Mira Hong Kong及問月酒店憑藉卓越的穆斯林友善設施與服務，均榮獲國際知名穆斯林旅遊指標「新月評等」(CrescentRating)5級認證，其中The Mira Hong Kong更獲頒「年度穆斯林友善酒店」殊榮(全港僅兩間酒店獲此榮譽)。此外，集團旗下高級中菜廳「唐述」成為全港首間獲得「清真友善」認證的高級中菜廳。這些成就為開拓穆斯林旅遊市場奠定了堅實基礎，吸引中東及東南亞高端旅客，降低對內地客源的依賴，為業務增長注入新動力。

就酒店及服務式公寓業務而言，去年中國民航國際客運航班同比增長達93.4%，到境外國際城市的選擇大增，令香港旅遊業面對更大挑戰。同時，期內訪港旅客中過夜旅客佔比與同期比較減少2.1%。面對本地酒店市場增長放緩，集團積極採取多項營銷策略以提升客房入住率。其中，旗下The Mira Hong Kong毗鄰九龍清真寺暨伊斯蘭中心，憑藉其獨特的地理優勢及穆斯林友善配套與認證，成功拓展多元化客源，有效應對挑戰。期內，The Mira Hong Kong與問月酒店分別保持90.3%及92.9%的高平均入住率，顯示了集團在高端酒店市場的強大競爭力，並再次驗證了我們對市場趨勢的準確把握與快速應變能力。

收租業務方面，集團持續優化資產管理策略，精心調整租戶組合，顯著提升寫字樓半零售租戶比例至近六成，並致力改善商場和寫字樓的環境設施，取得理想成果。期內，集團旗下寫字樓及商場的平均出租率穩定維持在90%以上，旗艦租戶擴充營業面積，充分彰顯了市場對集團商場管理能力的肯定。儘管上半年因租戶更替及過渡期裝修導致部分租金及管理費損失，集團通過精準的租務策略，預期於下半年逐步回補租金收入，確保下半年收入重現穩健增長。

在可持續發展領域，集團積極實施環保及社會責任措施，期內榮獲多個獎項，包括「第十一屆香港投資者關係大獎」「最佳ESG(企業管治)(小型股)」獎項，充分展現了集團對可持續發展的承諾。

## 展望

展望未來，儘管全球經濟仍存在不確定性，集團對香港的長遠發展前景充滿信心。隨著大灣區融合政策持續深化，「一簽多行」、「粵車南下」政策及逐步開放「個人遊」計劃城市等旅遊便利措施逐步推進，配合政府大力推動盛事經濟，並於去年底公布《香港旅遊業發展藍圖2.0》，為旅遊業勾劃2025至2030年的發展方向，相信本港旅遊及相關行業將迎來新動力。集團將繼續以「創新科技賦能，推動業務發展」為策略核心，聚焦數碼化轉型、推動人工智能應用、客戶服務體驗優化及會員經濟生態圈建設，同時嚴控成本以提升資源效益，確保業務在動盪環境中穩健推進，引領行業創新發展。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝各位股東、客戶、合作夥伴及全體員工的支持與信任。在當前市場環境下，我們將堅守審慎理財原則，保持財務穩健，以開放態度擁抱市場變化，把握新興機遇。憑藉嚴謹的成本控制、靈活的營運策略及持續的創新轉型，集團定能在變革中穩步前行，為持份者創造長期可持續的價值，攜手開創更美好的未來。

## 致謝

劉壬泉先生於2025年6月5日退任本公司執行董事一職。董事局謹此向劉先生，就過往29年來對本公司所作出之寶貴貢獻，表示衷心謝意。

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2025年8月19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2億8,000萬元，較去年同期港幣2億9,690萬元下跌5.7%；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為港幣5,350萬元，較去年同期EBITDA港幣7,540萬元下跌29.0%。

2025年上半年，香港旅遊業持續倚重內地市場，根據香港旅遊發展局數據，訪港旅客中內地旅客佔比達75.0%，共逾1,700萬人次。然而，受內地出境遊政策推動影響，中國民航國際客運航班同比增長28.4%，反映內地旅客對境外長線旅遊的興趣增加，導致部份旅客分流至其他國際目的地及縮短在港逗留時間，致使本地酒店市場平均每日房價(ADR)有所下跌。自本年1月1日起，政府重新徵收3%酒店房租稅(HAT)，進一步提高來港住宿成本，加上美國關稅戰阻礙全球貿易，經港往內地的商務旅客需求顯著下降，疊加旅客對個性化及高端體驗需求的上升，市場競爭加劇。期內，集團積極採取多項營銷策略，包括深化與國內外旅行社合作，透過及分散到訪華中、台灣、東南亞及中東等地進行在地推廣，並推出多樣化的旅遊套票，有效拓展客源。集團亦把握政府推動盛事經濟的機遇，憑藉其毗鄰高鐵西九龍站及啟德體育園的核心地理優勢，配合大型活動進行推廣，顯著提升酒店曝光率和入住率。為滿足客人對獨特體驗的需求，旗下酒店The Mira Hong Kong於露天酒吧Vibes推出「懷舊廣東歌Disco夜」，帶來沉浸式音樂盛宴，反應非常熱烈。此外，集團持續完善穆斯林友善旅遊配套，旗下The Mira Hong Kong及問月酒店均獲得國際知名穆斯林旅遊指標「新月評等CrescentRating」5級穆斯林友善酒店認證，其中The Mira Hong Kong更榮膺「清真旅遊獎2025」之「年度穆斯林友善酒店」及《第二十五屆中國文旅金馬獎》「年度國際金鑽獎」中國名酒店殊榮，旗下「國金軒The Mira」亦獲「年度金鑽獎」中國餐飲名店肯定，成功拓展多元化國際客源，鞏固高端市場競爭力。

憑藉適切的策略和市場拓展努力，集團旗下的酒店展現了相對穩健的抗逆力。回顧期內，集團積極推動酒店業務的數碼化轉型及智能物聯網(IoT)技術場景應用，以實現服務與運營升級；儘管自六月起酒店進行大規模IoT設施升級工程，每月影響約一成房間的出租用途(預計至明年六月全線完工)，The Mira Hong Kong期內仍錄得平均入住率90.3%，較去年同期輕微下跌1.3%；問月酒店平均入住率為92.9%，較去年同期下跌1.7%。在複雜的市場環境下，此表現充分證明了集團的應變能力和在市場上的吸引力。

## 收租業務

集團期內收租業務收入為港幣3億8,550萬元，EBITDA為港幣3億2,280萬元；去年同期收入及EBITDA分別為港幣4億120萬元及港幣3億4,040萬元，分別下跌3.9%及5.2%。

回顧期內，香港整體零售消費市場表現疲弱，受宏觀經濟不確定性、利率波動及行業復甦不均等因素影響，租賃需求持續受壓。面對挑戰，集團採取積極商場管理策略，包括擴展旗艦店舖，為顧客注入全新的購物體驗；同時重整彌敦道店舖，引入國際潮流品牌，以煥新商場形象，提升顧客選擇。為配合市場趨勢，Mira Place推出多項創新推廣活動，包括農曆新年期間與本地陶藝家合作，打造全港首個商場陶瓷花藝裝置「『陶』花祈緣」，融合藝術與傳統節慶元素，並加入電子互動裝置，有效吸引人流及提升顧客參與度；此外，商場於期內舉辦「Mira Brew Fest茶啡節」，聯合商場內餐飲租戶推出專屬優惠及工作坊、設立品味生活市集，活動不僅支持本地品牌，亦創造租戶間的協同效益。集團計劃應用人工智能於商場管理，以強化商戶進店率及深逛率，並聚焦深化大數據分析應用，開拓客戶關係管理系統(CRM)及客戶數據管理平台(CDP)，打造會員經濟生態圈，以進一步提升消費吸引力及顧客忠誠度。在上述策略有效執行下，期內集團寫字樓及商場物業平均出租率均維持於90%以上水平。

## 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減少港幣1,470萬元(2024年：減少港幣1,780萬元)，整體投資物業賬面值於2025年6月30日為港幣150億元。集團的投資物業乃作長線投資以取得經常性收入，重估減值屬非現金性質，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1億3,940萬元，較去年同期港幣1億4,280萬下跌約2.4%，而EBITDA虧損為港幣280萬元，其中關閉兩間餐廳的一次性虧損撥備、關閉餐廳還原及其他費用為港幣660萬元，扣除關閉餐廳的一次性虧損撥備及其他費用，EBITDA由虧轉盈為港幣380萬元；去年同期的EBITDA為港幣3萬元。

上半年，香港餐飲市場競爭激烈，港人北上消費熱潮持續，加上高昂租金、營運成本上升，以及經濟不明朗下本地消費者愈趨審慎，整體市況充滿挑戰。面對此環境，集團靈活調整旗下餐廳組合，優化營運效率及成本結構。此外，集團積極推動各類特色活動、與多個知名品牌合作推廣，包括舉辦聯乘品酒晚宴，以提升市場競爭力及顧客體驗。期內，集團旗下餐廳「唐述」榮獲《黑珍珠餐廳指南2025》一鑽餐廳殊榮。同時，集團持續加強數碼管道及網上商店Mira eShop的銷售推廣，線上銷售持續保持理想增長。透過嚴謹的成本控制以及靈活的策略調整，集團積極應對市場挑戰，下半年餐飲業務有望恢復利潤及收入增長。

## 旅遊業務

集團的旅遊業務期內收入為港幣4億9,050萬元，較去年同期港幣5億6,000萬元下跌12.4%；EBITDA為港幣1,540萬元，較去年同期港幣4,010萬元下跌61.6%。

2025年上半年，本港經濟疲弱，疊加匯率波動及地緣政治安全因素，進一步抑制旅遊意欲，特別是長途及高端旅遊產品的銷售表現。期內，一系列偶發性事件加劇挑戰：東南亞市場受電信詐騙事件及自然災害影響，旅客信心受挫；日本市場亦因地震及海嘯傳聞引發安全顧慮；中東地區因以色列及伊朗衝突引發的空域安全問題及地緣政治緊張，導致相關旅遊線路吸引力下降。受此影響，部份旅客轉向內地高鐵「個人遊」旅遊，減少參與境外豪華團。所幸，集團憑藉深厚的行業經驗及廣泛的合作網絡，採取多元合作方式及聯合宣傳策略，靈活調整產品組合，推出具特色的旅遊方案以面對挑戰。期內，集團與各國領事館合作，包括聯同土耳其駐香港總領事館及旗下酒店The Mira Hong Kong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，顯著提升集團在穆斯林旅遊市場的地位，成功推廣中東文化及深度旅遊體驗，吸引對文化探索有興趣的客群，展現靈活應變及市場觸覺。展望下半年，儘管全球不確定性持續，集團的專業團隊憑藉豐富經驗及靈活策略，有信心應對各種挑戰。

## 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1億1,720萬元（2024年：港幣1億2,650萬元）。撇除匯兌淨收益／（虧損）之影響，期內營運成本為港幣1億3,430萬元，較去年同期（2024年：港幣1億2,100萬元）上升10.9%。成本上升主要受通脹環境下基本營運開支增加，以及專業費用與投資費用上升。集團計劃透過數碼化轉型與各個系統升級的策略性投入，優化運營架構，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2025年上半年，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3.7%，較去年同期下跌年利率1.2%，利息收入減少約港幣3,040萬元。儘管如此，集團財務狀況保持穩健，在2025年6月30日，集團綜合現金為港幣62億元（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6月30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。

## 綜合損益表—未經審核

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入	3	1,294,971	1,400,837
食材及飲料成本		(78,201)	(81,049)
員工薪酬	4(a)	(284,986)	(284,933)
公用開支、維修保養及租金		(67,604)	(64,803)
旅行團及機票成本		<u>(433,884)</u>	<u>(479,905)</u>
毛利		430,296	490,147
其他收入及其他非營業淨收益		128,943	157,395
營運及其他費用		(117,155)	(126,508)
折舊		<u>(39,928)</u>	<u>(37,195)</u>
		402,156	483,839
融資成本	4(b)	(1,409)	(992)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>47</u>	<u>19</u>
		400,794	482,866
投資物業的公允價值淨減少	8	<u>(14,686)</u>	<u>(17,843)</u>
除稅前溢利	4	386,108	465,023
稅項	5		
本期		(44,705)	(55,320)
遞延		<u>(9,138)</u>	<u>(9,225)</u>
本期間溢利結轉		<u><u>332,265</u></u>	<u><u>400,478</u></u>

綜合損益表—未經審核(續)

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
	附註	港幣千元	港幣千元
承前本期間溢利		<u>332,265</u>	<u>400,478</u>
應佔：			
本公司股東		322,118	373,111
非控股權益		<u>10,147</u>	<u>27,367</u>
		<u>332,265</u>	<u>400,478</u>
每股盈利			
基本及攤薄	7(a)	<u>港幣0.47元</u>	<u>港幣0.54元</u>

綜合損益及其他全面收益表—未經審核  
截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利	<u>332,265</u>	<u>400,478</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價值計量的 股本證券：		
— 公允價值變動	8,148	30,504
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>25,435</u>	<u>(16,883)</u>
	<u>33,583</u>	<u>13,621</u>
本期全面收益總額	<u><u>365,848</u></u>	<u><u>414,099</u></u>
應佔：		
本公司股東	350,621	391,027
非控股權益	<u>15,227</u>	<u>23,072</u>
本期全面收益總額	<u><u>365,848</u></u>	<u><u>414,099</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2025年6月30日

	附註	於 2025年 6月30日 港幣千元 (未審計)	於 2024年 12月31日 港幣千元 (已審計)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	15,052,621	15,042,111
其他物業、設備及器材		<u>245,499</u>	<u>259,950</u>
		15,298,120	15,302,061
聯營公司權益		1,414	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		63,993	263,416
遞延稅項資產		<u>16,403</u>	<u>16,662</u>
		<u>15,379,930</u>	<u>15,583,428</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		113,299	114,597
應收賬款及其他應收款項	9	282,769	291,387
透過損益以公允價值計量的財務資產		652,731	460,427
現金及銀行結存		6,249,876	5,994,477
可收回稅項		<u>459</u>	<u>1,155</u>
		<u>7,299,134</u>	<u>6,862,043</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	10	(585,806)	(450,306)
已收租賃按金		(84,273)	(72,228)
合同負債		(140,958)	(153,338)
租賃負債		(45,108)	(46,349)
應付稅項		<u>(51,067)</u>	<u>(45,875)</u>
		<u>(907,212)</u>	<u>(768,096)</u>
流動資產淨值		<u>6,391,922</u>	<u>6,093,947</u>
總資產減流動負債結轉		<u>21,771,852</u>	<u>21,677,375</u>

綜合財務狀況表(續)  
於2025年6月30日

	附註	於 2025年 6月30日 港幣千元 (未審計)	於 2024年 12月31日 港幣千元 (已審計)
承前總資產減流動負債		<u>21,771,852</u>	<u>21,677,375</u>
非流動負債			
遞延負債		(179,737)	(190,217)
租賃負債		(30,401)	(48,350)
遞延稅項負債		<u>(352,668)</u>	<u>(338,882)</u>
		<u>(562,806)</u>	<u>(577,449)</u>
資產淨值		<u>21,209,046</u>	<u>21,099,926</u>
資本及儲備			
股本	11	2,227,024	2,227,024
儲備		<u>18,799,613</u>	<u>18,656,280</u>
本公司股東應佔總權益		21,026,637	20,883,304
非控股權益		<u>182,409</u>	<u>216,622</u>
權益總額		<u>21,209,046</u>	<u>21,099,926</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2025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2025年8月19日刊發。

本中期財務報告已按照2024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2025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2024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會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2024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2024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

本集團已於本會計期間之本集團簡明中期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。

## 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。根據向本集團董事會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。

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)

下表載列有關本集團向本集團董事會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的本期匯報分部資料。

	截至2025年6月30日止六個月					總額 港幣千元
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
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>—</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	(99)	388,748
未分配的淨公司收入						<u>13,408</u>
融資成本						402,156
應佔聯營公司溢利減虧損						(1,409)
投資物業的公允價值淨減少	(14,686)	—	—	—	—	47
						<u>(14,686)</u>
綜合除稅前溢利						<u>386,108</u>

### 3. 收入及分部報告(續)

	截至2024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	其他 港幣千元	總額 港幣千元
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>401,156</u>	<u>296,913</u>	<u>142,787</u>	<u>559,981</u>	<u>—</u>	<u>1,400,837</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	340,418	75,392	28	40,102	(49)	455,891
未分配的淨公司收入						<u>27,948</u>
融資成本						483,839
應佔聯營公司溢利減虧損						(992)
投資物業的公允價值淨減少	(17,843)	—	—	—	—	19
						<u>(17,843)</u>
綜合除稅前溢利						<u>465,023</u>

附註：收租業務的收入包括租金收入港幣312,322,000元(截至2024年6月30日止六個月：港幣326,048,000元)及租務相關收入港幣73,146,000元(截至2024年6月30日止六個月：港幣75,108,000元)，合共港幣385,468,000元(截至2024年6月30日止六個月：港幣401,156,000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155,947,000元(截至2024年6月30日止六個月：港幣164,809,000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	
	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	11,736	11,535
薪金、工資及其他福利	<u>273,250</u>	<u>273,398</u>
	<u>284,986</u>	<u>284,933</u>
<b>(b) 融資成本</b>		
租賃負債之利息支出	<u>1,409</u>	<u>992</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
股息及利息收入	(111,736)	(143,479)
其他物業、設備及器材虧損撥備	4,645	—
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)／虧損	(3,585)	4,182
待出售物業撥備撥回	(38)	(59)
出售投資物業收益	<u>—</u>	<u>(50)</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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>稅項—香港利得稅</b>		
本期間內計提	42,848	55,021
<b>稅項—香港以外稅項</b>		
本期間內計提	<u>1,857</u>	<u>299</u>
	<u>44,705</u>	<u>55,320</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業的公允價值變動	7,293	4,179
源自及撥回暫時性差異	<u>1,845</u>	<u>5,046</u>
	<u>9,138</u>	<u>9,225</u>
	<u><b>53,843</b></u>	<u><b>64,545</b></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2024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9,000元（截至2024年6月30日止六個月：港幣10,000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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
中期結算後宣派之中期股息每股港幣23仙 (截至2024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	
	2025年 港幣千元	2024年 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2024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：2024年末期股息及2023年末期股息分別於2025年7月10日及2024年7月11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322,118,000元(截至2024年6月30日止六個月：港幣373,111,000元)及在本中期內之已發行股份690,959,695股(截至2024年6月30日止六個月：690,959,695股)。

由於在截至2025年及2024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。溢利之對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	322,118	373,111
本期內投資物業公允價值虧損(扣除非控股權益應佔金額 及遞延稅項後)	<u>19,713</u>	<u>25,029</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u><u>341,831</u></u>	<u><u>398,140</u></u>
每股基礎盈利	<u><u>港幣0.49元</u></u>	<u><u>港幣0.58元</u></u>

## 8. 投資物業

本集團的投資物業已於2025年6月30日及2024年12月31日進行重估。估價是由外聘測量師行——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。投資物業的公允價值乃按收入資本化計算法計量，該計算法將物業現有租約及就現時租賃屆滿後之淨收入資本化進行計算。投資物業於本期之公允價值淨減少為港幣14,686,000元(截至2024年6月30日止六個月：港幣17,843,000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 2025年 6月30日 港幣千元	於 2024年 12月31日 港幣千元
一個月內	44,054	39,127
一至兩個月	7,219	13,542
超過兩個月	<u>11,150</u>	<u>33,360</u>
應收賬款(扣除虧損撥備後)	62,423	86,029
其他應收款項、訂金及預付款項	<u>220,346</u>	<u>205,358</u>
	<u><b>282,769</b></u>	<u><b>291,387</b></u>

於2025年6月30日，除港幣12,041,000元(2024年12月31日：港幣13,580,000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 2025年 6月30日 港幣千元	於 2024年 12月31日 港幣千元
三個月內或要求時償還	49,170	59,751
三個月以上至六個月內償還	<u>25,486</u>	<u>36,115</u>
應付賬款	74,656	95,866
其他應付款項及應計費用	228,979	279,784
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(附註(a))	70,656	70,420
應付聯營公司款項(附註(b))	4,227	4,236
應付股息	<u>207,288</u>	<u>—</u>
	<u><b>585,806</b></u>	<u><b>450,306</b></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) 應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還或要求時償還。

## 11. 股本

已發行股本

	2025年		2024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2025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47,000元(截至2024年6月30日止六個月內：港幣138,000元)。而於2025年6月30日，無尚可動用之沒收供款(2024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2025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2024年6月30日止六個月內：無)。而於2025年6月30日，無尚可動用之沒收供款(2024年12月31日：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記日期及中期股息之記錄日期

為釐定股東享有收取中期股息之權利，本公司將於2025年9月26日(星期五)暫停辦理本公司股份過戶登記手續。確定股東可享有中期股息之記錄日期為2025年9月26日(星期五)營業時間結束時。為確保合資格享有於2025年10月14日(星期二)派發之中期股息，所有股份過戶文件聯同有關股票，必須於2025年9月25日(星期四)下午4時30分前，一併送達本公司股份過戶登記處-香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理股份過戶登記手續。

## 僱員

於2025年6月30日，本集團全職僱員人數1,307人，其中在香港聘用1,276人，在中華人民共和國聘用19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，表揚本集團在倡導人力資源培訓和發展及終生學習等企業文化方面的斐然成績。

## 企業管治

本公司在截至2025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2025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、沽售或贖回任何本公司上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。經特定查詢後，本公司確認所有董事均於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2025年6月30日止6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 ([www.miramar-group.com](http://www.miramar-group.com)) 及披露易網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司的2025年中期業績報告將於適當時候寄發予本公司股東並上載於上述網站。

承董事局命  
主席兼行政總裁  
李家誠

香港，2025年8月19日

於本公告日期，(i)執行董事為：李家誠博士、林高演博士、鄧日燊先生及何厚鏘先生；(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、冼雅恩先生及黃仰芳小姐。