

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年全年業績公告

年度業績

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度之綜合業績，連同2024年同期的比較數字。

摘要

- 本集團收入下跌9.7%至港幣25億8,140萬元(2024年：港幣28億5,840萬元)
- 股東應佔溢利為港幣6億7,750萬元(2024年：港幣7億4,660萬元)，按年下跌9.3%
- 股東應佔基礎溢利*較去年下跌16.2%至港幣6億9,560萬元(2024年：港幣8億3,050萬元)
- 每股盈利及每股基礎盈利*分別為港幣0.98元(2024年：港幣1.08元)及港幣1.01元(2024年：港幣1.20元)
- 建議末期股息為每股港幣30仙(2024年：港幣30仙)，全年股息為每股港幣53仙(2024年：港幣53仙)，以現金方式支付

* 股東應佔基礎溢利及每股基礎盈利不包括投資物業重新估值變動的除稅後影響

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。

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

管理層討論及分析

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%。

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；間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。

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%。

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。

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撤帳、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。

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，並錄得一次性撤帳，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。

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。

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。

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	3	2,581,394	2,858,424
食材及飲料成本		(154,290)	(166,914)
員工薪酬	4(a)	(548,077)	(556,773)
公用開支、維修保養及租金		(133,638)	(134,583)
旅行團及機票成本		<u>(874,570)</u>	<u>(1,002,467)</u>
毛利		870,819	997,687
其他收入及其他非營業淨收益		275,671	361,432
營運及其他費用		(244,998)	(280,493)
折舊		<u>(80,195)</u>	<u>(76,843)</u>
融資成本	4(b)	821,297	1,001,783
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>(2,510)</u>	<u>(2,662)</u>
		124	67
投資物業的公允價值淨減少	8(a)	818,911	999,188
		<u>(12,657)</u>	<u>(76,666)</u>
除稅前溢利	4	806,254	922,522
稅項	5		
本期		(90,394)	(111,563)
遞延		<u>(15,791)</u>	<u>(8,681)</u>
本年度溢利結轉		<u><u>700,069</u></u>	<u><u>802,278</u></u>

綜合損益表(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
承前本年度溢利		<u>700,069</u>	<u>802,278</u>
應佔：			
本公司股東		677,463	746,557
非控股權益		<u>22,606</u>	<u>55,721</u>
		<u>700,069</u>	<u>802,278</u>
本年度股息：			
中期股息	6(a)	158,921	158,921
末期股息		<u>207,288</u>	<u>207,288</u>
		<u>366,209</u>	<u>366,209</u>
每股盈利			
基本	7(a)	<u>港幣0.98元</u>	<u>港幣1.08元</u>
攤薄	7(a)	<u>港幣0.98元</u>	<u>港幣1.08元</u>

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	<u>700,069</u>	<u>802,278</u>
本年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後):		
不會重新分類為損益之項目:		
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的 股本證券:		
一公允價值變動	10,422	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	<u>39,537</u>	<u>(21,950)</u>
	<u>49,959</u>	<u>11,830</u>
本年度全面收益總額	<u><u>750,028</u></u>	<u><u>814,108</u></u>
應佔:		
本公司股東	718,498	764,215
非控股權益	<u>31,530</u>	<u>49,893</u>
本年度全面收益總額	<u><u>750,028</u></u>	<u><u>814,108</u></u>

以上其他全面收益表的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表
於2025年12月31日

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	8(a)	15,073,880	15,042,111
其他物業、設備及器材	8(b)	<u>250,271</u>	<u>259,950</u>
		15,324,151	15,302,061
聯營公司權益		1,513	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		44,678	263,416
遞延稅項資產		<u>13,827</u>	<u>16,662</u>
		<u>15,384,169</u>	<u>15,583,428</u>
流動資產			
存貨		115,673	114,597
應收賬款及其他應收款項	9	276,784	291,387
透過損益以公允價值計量的財務資產		530,417	460,427
現金及銀行結存		6,377,512	5,994,477
可收回稅項		<u>3,197</u>	<u>1,155</u>
		<u>7,303,583</u>	<u>6,862,043</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	(432,365)	(450,306)
已收租賃按金		(94,560)	(72,228)
合同負債		(120,679)	(153,338)
租賃負債		(39,449)	(46,349)
應付稅項		<u>(21,363)</u>	<u>(45,875)</u>
		<u>(708,416)</u>	<u>(768,096)</u>
流動資產淨值		<u>6,595,167</u>	<u>6,093,947</u>
總資產減流動負債結轉		<u>21,979,336</u>	<u>21,677,375</u>

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

附註：

1. 編製基準

本年度全年初步業績公告所載截至2025年12月31日止年度及2024年12月31日止年度的財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份，而是摘錄自於該年度報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港《公司條例》(第622章)第436條披露之資料如下：

本公司已按照香港《公司條例》(第622章)第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長遞交截至2024年12月31日止年度財務報表及將在適當的時候遞交截至2025年12月31日止年度財務報表。

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

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

2. 會計政策的變動

本集團已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。

3. 收入及分部報告

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

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

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

3. 收入及分部報告(續)

(a) 分部業績

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

下表載列有關本集團向本集團董事局及高層管理行政人員呈報以進行資源分配及分部表現評估之截至2025年及2024年12月31日止年度的分部資料。

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

3. 收入及分部報告(續)

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

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。

3. 收入及分部報告(續)

(b) 地區資料

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

	對外收入		非流動資產	
	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	2,528,269	2,801,878	14,551,034	14,595,402
中華人民共和國	53,125	56,546	735,918	672,039
英國	—	—	38,712	35,909
	<u>2,581,394</u>	<u>2,858,424</u>	<u>15,325,664</u>	<u>15,303,350</u>

4. 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
(a) 員工薪酬		
界定供款退休計劃的供款	22,699	22,944
薪金、工資及其他福利	<u>525,378</u>	<u>533,829</u>
	<u>548,077</u>	<u>556,773</u>
(b) 融資成本		
租賃負債之利息支出	<u>2,510</u>	<u>2,662</u>
(c) 其他		
上市證券投資的股息收入	(9,646)	(21,306)
銀行利息收入	(185,977)	(261,741)
其他物業、設備及器材虧損撥備	3,129	—
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	(43,137)	(42,168)
待出售物業減值撥備／(撥回)	3,899	(78)
應收賬款虧損撥備	<u>122</u>	<u>2,496</u>

5. 稅項

綜合損益表所示的稅項：

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

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

香港以外的稅項乃按照對本集團徵稅司法管轄區的適用稅率計算。

截至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。

6. 股息

(a) 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)	158,921	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)	<u>207,288</u>	<u>207,288</u>
	<u><u>366,209</u></u>	<u><u>366,209</u></u>

於報告期末後擬派末期股息並未在報告期末確認為負債。

6. 股息(續)

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度內批准及支付之股息

	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 每股港幣30仙(2024年：每股港幣30仙)	<u>207,288</u>	<u>207,288</u>

7. 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本集團溢利港幣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。

(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：

	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
本年度內投資物業公允價值變動 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)	<u>18,172</u>	<u>83,932</u>
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</u>	<u>港幣1.20</u>

8. 投資物業及其他物業、設備及器材

(a) 投資物業

本集團的投資物業已於2025年12月31日及2024年12月31日進行重估。估值是由外聘測量師行一戴德梁行有限公司(其部分員工為香港測量師學會會員，而且具備近期評估所在位置及同類別物業的經驗)進行。投資物業的公允價值乃按收入資本化計算法計量，該計算法將物業現有租約及就現時租賃屆滿後之淨收入資本化進行計算。投資物業於本年度之公允價值淨減少為港幣12,657,000元(2024年：公允價值淨減少港幣76,666,000元)。

(b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)

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

截至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)。

8. 投資物業及其他物業、設備及器材(續)

(b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)(續)

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

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

9. 應收賬款及其他應收款項

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

	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	<u>33,101</u>	<u>33,360</u>
應收賬款(扣除虧損撥備後)	84,481	86,029
其他應收款項、訂金及預付款項	<u>192,303</u>	<u>205,358</u>
	<u>276,784</u>	<u>291,387</u>

9. 應收賬款及其他應收款項(續)

於2025年12月31日及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。

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

10. 應付賬款及其他應付款項

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

	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	<u>26,015</u>	<u>36,115</u>
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(見附註(i))	70,471	70,420
應付聯營公司賬款(見附註(ii))	<u>4,226</u>	<u>4,236</u>
	<u><u>432,365</u></u>	<u><u>450,306</u></u>

附註：

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

(ii) 應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還或要求時償還。

11. 僱員退休計劃

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

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

於2000年12月1日或之後，僱員不可加入公積金計劃。

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代替每月之定額供款(2024年：無)。而於2025年12月31日，無尚可動用之沒收供款(2024年：無)。

股東週年大會

本公司2026年股東週年大會將於2026年6月8日(星期一)中午12時正舉行。2026年股東週年大會的通告預期於2026年4月24日(星期五)或前後刊發。

暫停辦理股份過戶登記日期

- (1) 釐定有權出席2026年股東週年大會並於會上投票之股東身份的記錄日期為2026年6月8日(星期一)。本公司將由2026年6月3日(星期三)至2026年6月8日(星期一)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席2026年股東週年大會並於會上投票，股東須於2026年6月2日(星期二)下午4時30分前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書(統稱「股份過戶文件」)予位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「中央證券」)，辦理登記；及
- (2) 釐定股東享有建議之末期股息之權利的記錄日期為2026年6月15日(星期一)。本公司將由2026年6月12日(星期五)至2026年6月15日(星期一)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於2026年6月11日(星期四)下午4時30分前呈交股份過戶文件予中央證券，辦理登記。

股息派發日期

如蒙於2026年股東週年大會上通過，末期股息預期於2026年7月10日(星期五)派發予各股東。

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。

企業管治

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

畢馬威會計師事務所之工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至2025年12月31日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、以及其他附註解釋資料的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的

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

購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司截至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））。

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。

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。

刊登業績公告及年報

本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2025年年報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，2026年3月19日

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