



# 2023

# 年報

美麗華酒店企業有限公司

股份代號 71

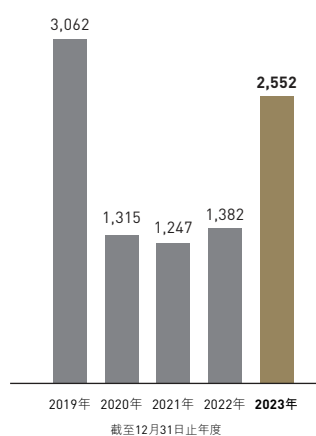


# 目錄

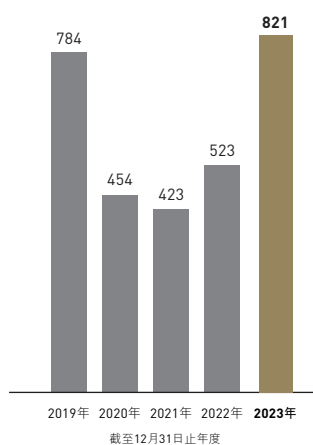
002	財務摘要
005	主席兼行政總裁報告
008	管理層討論及分析
024	獎項
027	環境、社會及管治報告
061	董事資料
065	高層管理人員資料
068	企業管治報告
086	董事局報告
115	獨立核數師報告
120	綜合損益表
121	綜合損益及其他全面收益表
122	綜合財務狀況表
124	綜合權益變動表
126	綜合現金流量表
129	財務報表附註
189	集團五年財政概要
190	集團物業
192	股東週年大會通告
196	公司資料

## 綜合收入

港幣百萬元

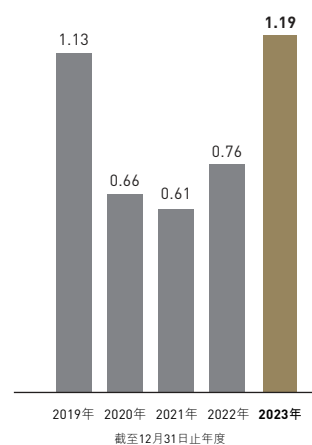
本公司股東  
應佔基礎溢利

港幣百萬元



## 每股基礎盈利

港幣元



## 截至12月31日止年度

2023年  
港幣百萬元

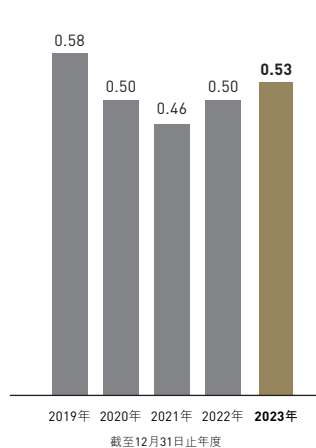
2022年  
港幣百萬元

## 收入

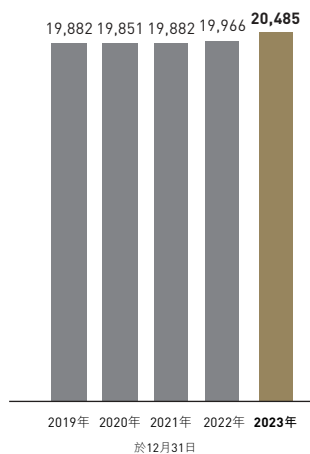
收租業務	795	800
酒店及服務式公寓業務	582	318
餐飲業務	279	173
旅遊業務	896	91
<b>綜合收入</b>	<b>2,552</b>	<b>1,382</b>
<b>本公司股東應佔溢利</b>	<b>977</b>	<b>480</b>
<b>本公司股東應佔基礎溢利 (附註)</b>	<b>821</b>	<b>523</b>

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及其他非經常性項目。

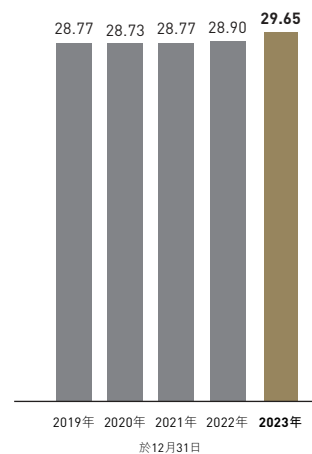
每股股息  
港幣元



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



## 每股盈利

## 每股基礎盈利 (附註)

## 每股股息

## 截至12月31日止年度

2023年  
港幣元2022年  
港幣元1.41

0.69

1.19

0.76

0.53

0.50

## 於12月31日

2023年  
港幣百萬元2022年  
港幣百萬元

## 本公司股東應佔綜合資產淨值

20,485

19,966

港幣元

港幣元

## 每股本公司股東應佔綜合資產淨值

29.65

28.90

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及其他非經常性項目。





# 穩中求進 奮力前行

## 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2023年12月31日止之年度（「年內」）的財務及營運表現。

# 主席兼行政總裁報告

## 綜合業績

2023年集團收入為港幣25億5,260萬元，較去年上升84.7%（2022年：港幣13億8,220萬元）。股東應佔溢利為港幣9億7,710萬元（2022年：港幣4億8,010萬元），按年上升103.5%，主要原因為集團三個業務板塊（包括酒店及服務式公寓業務、餐飲業務與旅遊業務）收入較去年上升，及投資物業公允值較去年增值。股東應佔基礎溢利（未計投資物業公允值淨增加港幣1億5,950萬元（2022年：淨減少港幣2,320萬元））與去年相比上升56.8%至港幣8億2,050萬元（2022年：港幣5億2,330萬元）。每股基礎盈利為港幣1.19元（2022年：港幣0.76元）。

## 末期股息

董事局建議派發末期股息每股港幣30仙，給予在2024年6月18日（星期二）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東，建議之末期股息預期於2024年7月11日（星期四）派發予各股東。連同於2023年10月12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

經過持續三年多的抗疫努力，新冠病毒疫情終於過去。香港政府於2023年初取消所有防疫措施並恢復全面通關，為香港的旅遊和酒店業帶來顯著改善。然而，由於本港航空業客運量至2023年底僅恢復至疫情前八成，珠三角跨境巴士服務亦只恢復三至五成，直接影響酒店業的長、短途旅客入住率之增長。所幸，高鐵香港段於2023年初恢復運作，同年11月的載客量已達1,700萬人次，超越2019年全年客量。集團抓緊機遇，將推廣重點由機場的國際旅客轉向高鐵的中長途內地旅客，並於旗下The Mira Hong Kong和問月酒店推出一系列針對自由行及高鐵旅客的銷售措施，成功吸引內地各省招商團和個人遊等旅客入住，使得兩家酒店在2023年的入住率及宴會業務穩健增長。

餐飲業務方面，集團在防疫措施全面撤銷後，迅速把握疫後的反彈商機，加大餐飲業務的推廣力度，並全力發展電子商貿，提升和改善網上商店的用戶體驗。這些措施使餐飲業務表現反彈，年內收入達港幣2億7,940萬元。

受惠於零售市道回暖及集團收租業務的穩健客流，集團年內收租業務繼續保持平穩。我們早在去年已為復常及疫後市場情況調整策略並作好準備，例如針對活躍的年輕客群推出多項活動，包括





主題佈置、邀請多個品牌於商場開設期間限定店鋪，及舉辦特色週末市集等。此外，集團亦積極響應特區政府的刺激經濟措施，籌辦地區活動帶動人流；同時持續提升收租物業的質素，包括改善商場及寫字樓的升降機大堂，提升物業的吸引力和租戶體驗。旅遊業務方面，受惠於香港全面復常通關，旅遊業務期內收入大幅增長，達港幣8億9,610萬元。

## 業務展望

隨著全球航空運力逐漸回升和中港兩地更深層次的互聯互通，我們對市場的多元化發展機會和增長潛力充滿信心。最近，特區政府宣佈將西安及青島兩個城市納入俗稱自由行的「個人遊計劃」，這將進一步促進來自內地的旅遊客流，對香港的酒店業、餐飲業、零售業以及旅遊業均有利。此外，集團還計劃繼續加強餐飲業務的推廣和加強發展電子商貿，通過提供更多多元化的餐飲選擇和改善在線購物體驗，吸引更多顧客並提升收入。

總體而言，集團對未來的業務展望持樂觀態度，預計隨著經濟的復甦和市場的回暖，酒店業、旅遊業和餐飲業務都將持續增長。集團將繼續積極適應市場變化，尋找新的發展機會，並提供優質的服務和體驗來滿足客戶的需求。

## 悼念

本公司副主席及獨立非執行董事冼為堅博士，不幸於本年度內離世。冼博士於董事局服務長達49年，對本公司貢獻良多。董事局對冼博士之離世深表惋惜。

## 致謝

本人熱烈歡迎冼雅恩先生，自2023年6月26日起，以獨立非執行董事加入本公司董事局。

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，2024年3月19日





# 城中綠洲 暢享絕妙時光

## 酒店及服務式公寓業務

年內，酒店及服務式公寓業務總收入為港幣5億8,190萬元，較去年同期港幣3億1,840萬元上升82.8%；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（EBITDA）為利潤港幣1億5,350萬元，較去年同期EBITDA港幣1,780萬元上升了763.6%。









# 酒店及服務式公寓業務

持續三年多的新冠病毒疫情終於過去，香港於2023年撤銷所有防疫措施，並恢復全面通關，訪港旅客和過夜旅客人次分別超過3,400萬及1,700萬，比去年同期大幅增長55.7倍及28.8倍，本港的旅遊及酒店業營商環境得到重大改善。集團洞悉先機，早為本港全面復常作準備。在人手方面，我們與工聯會進修中心及酒店及餐飲從業員協會聯手舉辦「從再培訓至直接就業計劃」，為有志成為酒店房務員的人士提供專業培訓。2023年2月開始，集團與港九勞工社團聯合會合辦「酒店房務員證書課程」，收生反應良好，接近90%的學員於畢業後申請成為集團酒店的房務員。針對少數族裔就業，集團與油尖旺區議員及香港尼泊爾聯合會合作舉辦「少數族裔招聘日」。招聘反應理想，集團日後將繼續舉辦同類活動，推廣共融社會。酒店住宿方面，我們針對內地商務旅客、自由行旅客、高鐵旅客和海外旅客推出了多項住宿計劃，如提供自訂24小時無憂住宿計劃，及讓旅客靈活安排入住及退房時間等，成功吸引內地招商團、個人遊及海外旅客等入住及使用宴會服務。集團酒店的餐飲業務亦積極推出多個季節性主題菜單，並與不同本地品牌及來自世界各地的餐廳聯乘推出餐飲活動，加強國際競爭力之餘，亦為本地顧客及旅客帶來更豐富的餐饗體驗。

由於以上業務及營運策略制定得宜，The Mira Hong Kong及問月酒店於2023年入住率分別達到90%及95%，比2022年入住率分別為68%及41%大幅增長22個百分點及54個百分點；平均房價亦分別增長61%及40%，達港幣1,432元及港幣1,706元。因此，The Mira Hong Kong的房租業務收入大幅上升126.2%，問月酒店的房租業務收入亦因去年的資產質素提升工程而攀升215.2%；集團酒店餐飲業務收入亦較去年同期上升49.6%。





## 收租業務

集團年內收租業務收入平穩，達港幣7億9,520萬元，EBITDA為利潤港幣6億7,010萬元。去年收入及EBITDA分別為港幣8億元及港幣6億7,660萬元，相比之下較去年分別輕微下跌0.6%及1.0%。



# 別樹一幟 引領潮流







# 收租業務

本港零售市道於本年初全面通關後逐步回暖，整體經營情況持續向好。為承接反彈的消費力，集團年內推出了多個不同主題的佈置及推廣活動，成功吸引人流及提升顧客購物體驗。活動包括以福兔神社為主題的新春活動、年度音樂盛事「Gimme LiVe音樂節2023」、「Mira After 8」夜遊推廣活動、「Find Your Santa Zo-mate」聖誕活動等，成功吸引市場關注。我們年內亦邀請了眾多本地和國際品牌在商場開設期間限定店，並定期舉辦特色週末市集，使商場體驗更加多元化，美麗華廣場因而持續有穩定的人流增長。在內部方面，集團繼續提升收租物業的質素，包括為商場及寫字樓升降機大堂作出改善工程，揉合綠色自然及環保的元素，並提倡「Mi Go Green」及可持續發展的概念，以提升物業的吸引力和租戶體驗，並為綠色地球及善用資源出一分力。

## 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增加港幣1億5,950萬元（2022年：減少港幣2,320萬元），整體投資物業賬面值於2023年12月31日為港幣153億元。集團的投資物業乃作長線投資以取得經常性收入，重估增值屬非現金性質，對集團的現金流並不構成實質影響。



# 環球品味 珍饈美饌

## 餐飲業務

集團年內餐飲收入錄得港幣2億7,940萬元，而EBITDA為利潤港幣2,990萬元；去年同期的收入及EBITDA分別為港幣1億7,330萬元及虧損港幣190萬元。









## 餐飲業務

年內，香港政府撤銷餐飲及宴會的社交距離措施，餐飲業的營商環境得到極大改善；再加上今年2月6日香港與內地全面通關，市面餐飲及消費市場氣氛良好。集團洞悉疫後的反彈商機，早於2022年推出兩個全新品牌—新派中菜「唐述」及全新素食概念餐廳「JAJA」。於2023年底，集團繼續把握機會，於美麗華廣場一期開設揉合中式與泰式元素的新派泰式餐廳Mue Mue，進一步多元化餐飲業務組合，開拓更多客源。

按香港政府統計處食肆總收益統計，2023年全港飲食業表現較去年同期增長26.1%；而集團之餐飲業務亦表現強勁，就餐人次及人均消費都有顯著上升，整體收入增長達61.3%，大幅拋離全港同業平均數。另外，集團於期內持續加強堂食優惠、外賣、Mira eShop的銷售推廣，滿足不同客人的需求。在節日食品方面，今年收入增幅亦達49.1%，農曆新年的年糕銷售數量亦再創新高。





# 愉悅之旅 精彩無限

## 旅遊業務

集團旅遊業務期內收入反彈強勁，為港幣8億9,610萬元，EBITDA則為利潤港幣4,670萬元。去年同期收入及EBITDA則分別為港幣9,060萬元及虧損港幣1,330萬元。





年內，全球跨境旅遊業的營商環境得到逐步改善。集團把握時機，推出不同外遊國家的旅行團及郵輪旅遊等，以承接復常後市民的熾熱外遊需求。本港航空運力於復常後亦有序增加，截至2023年年底，航空運力約為疫情前80%水平，估計到2024年年底前將會完全回復至疫情前水平，旅遊業務前景樂觀秀麗。





追求卓越  
永不停步



## 營運及其他費用

集團繼續嚴格控制成本，提高營運效率。總體營運成本較去年上升34.5%至港幣2億2,870萬元（2022年：港幣1億7,000萬元）。因嚴格控制成本，營運費用之上升幅度遠較收入之上升幅度為低。

## 庫務管理及財務狀況

集團按照既定政策對於日常業務過程中產生之匯率、利率、資金流動性及融資風險進行管理，並密切監察集團之財務狀況及需要，確保償付能力及承擔。在外匯風險方面，由於集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債以港幣計值；主要匯率風險來自位於中國內地及英國之資產及業務及人民幣、英鎊及美元銀行存款。在利率及資金流動性風險方面，由於集團資金以港幣為主及並無借貸，因此，集團之主要利率風險為港幣存款利率風險；並無融資借貸相關之利率風險。在2023年12月31日，集團綜合現金為港幣56億元（2022年12月31日：港幣54億元），並無貸款（2022年12月31日：無）。在融資風險方面，於2023年12月31日，集團獲授予之信貸額總數為港幣9億元（2022年12月31日：港幣10億元），並無動用信貸額（2022年12月31日：無）。故集團的負債與資本比率（以綜合借款總額除以綜合股東權益總額計算）為零（2022年12月31日：無）。年內，集團繼續物色投資機會，增加財務資產投資，並以長線持有為主，於2023年12月31日，長線證券投資及流動財務資產分別為港幣3億3,220萬元（2022年12月31日：港幣2,810萬元）及港幣8,950萬元（2022年12月31日：港幣5,840萬元）。集團財務政策穩健，備有充足資金及信貸額，足以應付可見未來之不確定經濟環境，把握證券及債券投資機會，並適時進行符合投資效益要求的業務發展計劃。



# 努力不懈 成績斐然

## 美麗華集團

- 香港中文大學商學院商業可持續發展中心  
「第三屆大中華區酒店業可持續發展指數 - 首十名企業」
- 大中華名牌企業聯會  
「大中華百分百香港名牌大獎2023」-  
「大灣區ESG可持續發展企業大獎」
- 新城電台灣區企業可持續發展大獎2023  
「企業管治傑出大獎」
- 第30屆綠色力量環島行  
「工商機構社團團體盃傑出綠色獎」
- 「積金好僱主」嘉許計劃  
「積金好僱主獎／電子供款獎／積金推廣獎」
- 香港社會服務聯會  
15年plus「商界展關懷」標誌
- ERB人才企業嘉許計劃  
「Super MD 2023-2028」
- 聯合國兒童基金香港委員會  
「母乳餵哺友善工作間」



## 酒店及服務式公寓業務

### 問月酒店

- 環境保護署  
「碳中和(減廢)約章」

### The Mira Hong Kong

- 英國永續餐廳協會  
「永續餐飲指標 Food Made Good - 三星評級」
- 環境保護署  
「碳中和(減廢)約章」
- 婚禮雜誌大賞2023  
「星級婚宴(酒店)最佳主題婚宴場地」
- 婚禮雜誌大賞2023  
「我最喜愛的婚宴場地」
- 世界水療大獎2023  
「香港最佳日間水療」
- JobMarket 求職廣場  
「優秀企業畢業生招聘大獎」

### 國金軒 The Mira

- 《香港澳門米芝蓮指南2023》  
推薦餐廳
- 《南華早報》「100 Top Tables」
- 《U Magazine》我最喜愛食肆2023  
「我最喜愛酒店中餐廳」
- 《Wine Spectator》  
「最佳卓越獎」

### WHISK

- 《南華早報》「100 Top Tables」
- 《U Magazine》我最喜愛食肆2023  
「我最喜愛西菜館」
- 《Wine Spectator》  
「最佳卓越獎」

### Yamm

- 《U Magazine》我最喜愛食肆2023  
「我最喜愛自助餐餐廳」

### COCO

- 《U Magazine》我最喜愛食肆2023  
「我最喜愛甜品餅店」

### ZOUL

- 婚禮雜誌大賞2023  
「人氣場地佈置 - 最佳意念」

## 收租業務

### 美麗華廣場一期, 二期及A座

- 《香港經濟日報》我最喜愛商場大獎2022-23  
「全港10大我最喜愛商場」  
「全港20大我最喜愛商場活動」  
得獎項目: Mira Place Gimme LiVe 音樂節10周年  
「五音十色」
- 香港警務處「2022年度西九龍最佳保安服務選舉」  
- 榮譽管理物業 - 美麗華廣場一期及A座  
- 最佳管理公眾停車場獎 - 美麗華廣場停車場  
- 優異管理公眾停車場獎 - H-Zentre停車場  
- 優秀保安員獎

## 餐飲業務

### 唐述

- 《U Magazine》我最喜愛食肆2023  
「我最喜愛廣東菜館」
- 環境社會企業管治及基準學會  
「環境、社會及企業管治成就大獎2023」-  
「傑出環境責任表現優勝者」

### 國金軒(中環)

- Opinionated About Dining  
「2023年亞洲餐廳100+強」-  
「非常推介餐廳」
- 新婚生活易大賞2023  
「新人至愛酒樓婚宴 - 港島西區」
- 大中華名牌企業聯會  
「大中華百分百香港名牌大獎2023」-  
「大灣區ESG可持續發展企業大獎」

### 翠亨邨

- 《香港澳門米芝蓮指南2023》  
推薦餐廳 - 翠亨邨(尖沙咀)
- 大中華名牌企業聯會  
「大中華百分百香港名牌大獎2023」-  
「大灣區ESG可持續發展企業大獎」
- 環境社會企業管治及基準學會  
「環境、社會及企業管治成就大獎2023」-  
「傑出環境責任表現優勝者」

### JAJA

- 《U Magazine》我最喜愛食肆2023  
「我最喜愛新食力」
- 大中華名牌企業聯會  
「大中華百分百香港名牌大獎2023」-  
「大灣區ESG可持續發展企業大獎」
- 環境社會企業管治及基準學會  
「環境、社會及企業管治成就大獎2023」-  
「傑出環境責任表現優勝者」

## 旅遊業務

### 美麗華旅遊

- Compensaid by Lufthansa Innovation Hub  
「Emission Mitigation Certificate」
- Lufthansa Group  
「Supporting and Promoting Sustainable Travel Certificate」
- 香港航空「Best Group Agent Award 2023」
- 澳洲航空「Top Agency Award 2023」
- 新西蘭航空「Top Destination Know-How 2023」
- 香港鐵路有限公司  
「2023高速鐵路團體銷售金獎」
- 香港中小型企業總商會  
2022-2023「友商有良嘉許計劃」
- 香港社會服務聯會  
15年plus「商界展關懷」標誌







# 攜手同行 持續發展

## 環境、社會及管治報告

美麗華集團相信可持續發展的業務不僅為投資者提供財務回報，更可為持份者及社區提供可持續增長。本集團透過積極參與有關環境，社會和民生的活動，持續履行作為負責任企業之公民承諾。

綜合收入

25億5,300萬元

較2022年增加84.7%

股東應佔溢利

9億7,700萬元

較2022年增加103.5%

20個項目

正實行回收計劃

>90%

的供應商為  
本地供應商

## 2023 重點績效

為僱員提供的培訓  
(線上線下)時數超過

>10,800小時

向膳心連基金有限公司  
捐贈約

1,000份膳餐



## 匯報範圍及原則

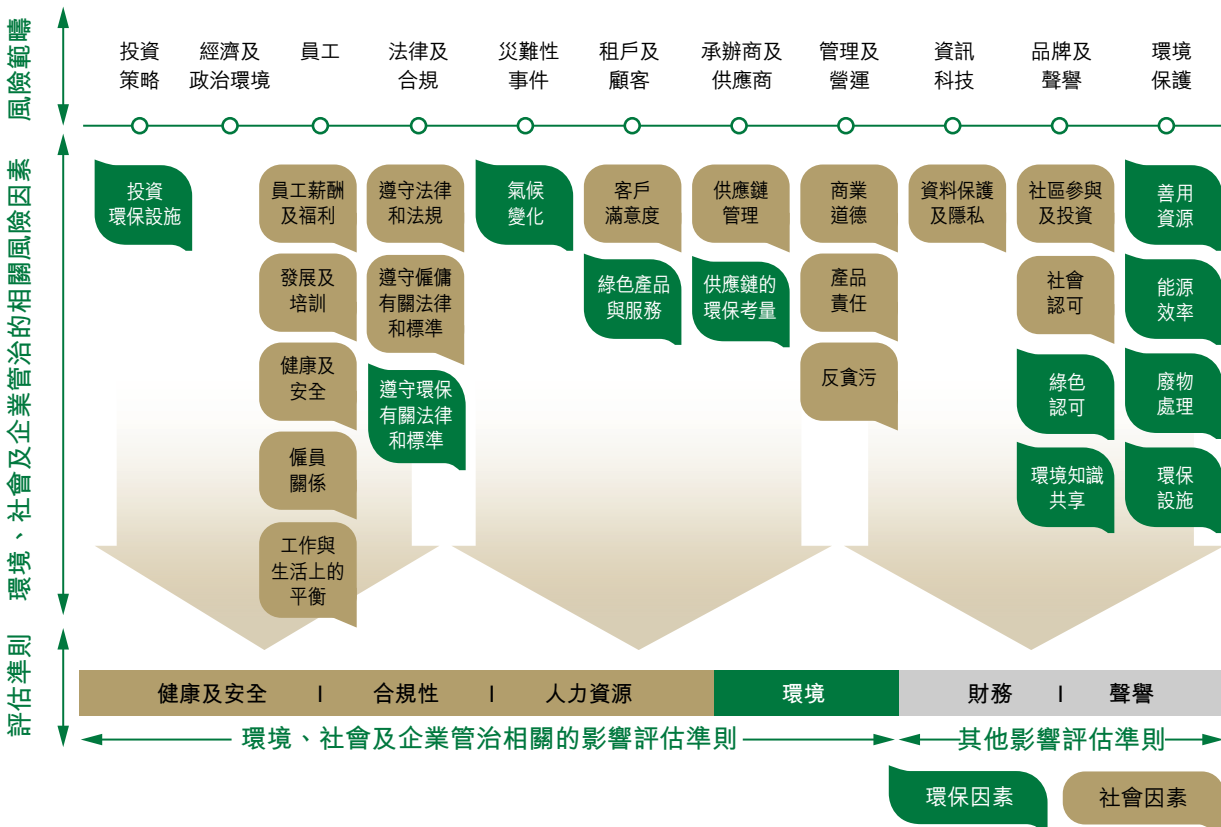
我們考慮集團業務不同持份者的意見，並進行自我審查及重要性評估，把重要的議題涵蓋於本環境、社會及管治報告中。報告主要針對在香港的業務，並概述集團於2023年期間對環境、社會、及管治等方面所作出的努力。

本報告參照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所載的規定而撰寫。報告符合「重要性」<sup>1</sup>、「量化」<sup>2</sup>、「平衡」和「一致性」<sup>3</sup>之環境、社會及管治指引匯報原則，且我們遵循有關原則作為編製此報告之基礎，以確保能為持份者就集團於環境、社會及管治的表現提供平衡且具意義的匯報。

## 環境、社會及管治風險評估

我們採取全方位管理方針，並深明環境、社會及管治機遇對推動我們取得長遠經濟成果的重要性。在整個報告年度內，我們對集團進行了環境、社會及管治風險評估，以加強風險緩解及應對措施。

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。



<sup>1</sup> 各環境、社會及企業管治議題之重要性是根據各持份者參與的重要性評估結果所得，並由董事局評定。詳情請參閱第31頁。

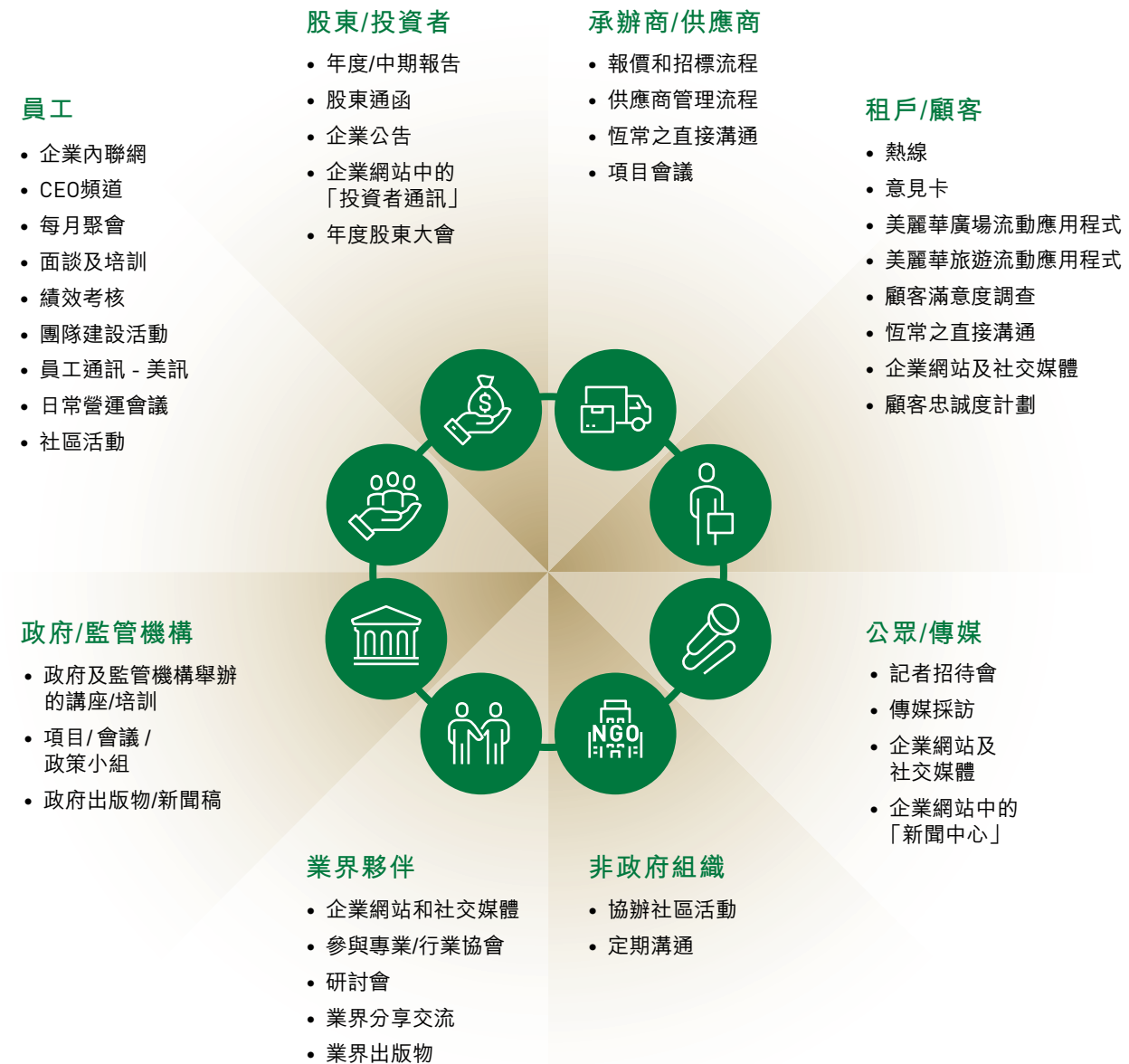
<sup>2</sup> 報告中設計了一系列定量指標以便作績效評估及比較，並披露各項有關計算排放及能源消耗所用之標準、方法、假設及轉換因子之參考資料。

<sup>3</sup> 除非另有明確說明，本報告採用的編制方法與去年一致。

## 持份者參與

透過與不同持份者積極合作，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，並收集彼等對環境、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。





## 重要性評估

為更有效地管理集團風險及機遇，我們進行重要性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。這個過程有助建立一個更全面的環境、社會及管治策略框架，並重點關注實質議題。

根據各個持份者溝通渠道，集團識別出13項與我們業務及持份者相關的重要環境、社會及管治議題：



識別的重要議題

### 我們的環境

1. 廢物管理
2. 能源效率
3. 回收再用

### 我們的員工

5. 職業健康及安全
6. 投資僱員
7. 多元化及平等機會

### 我們的產品及服務

8. 顧客私隱及數據安全
9. 產品安全及服務質量
10. 持續改進

### 我們的管治

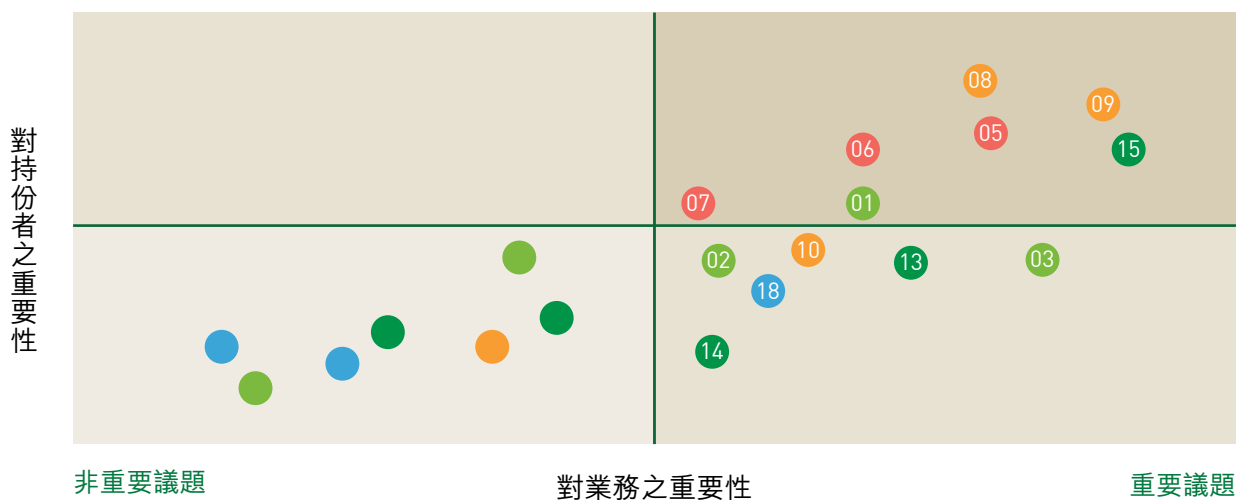
13. 內部監控系統
14. 持份者參與
15. 遵守法規

### 我們的社區

18. 可持續發展

### 重要議題

### 首要重要議題



非重要議題

對業務之重要性

重要議題

- 環境
- 員工
- 產品與服務
- 公司治理
- 社區

# 管治

我們相信良好的管治使我們有能力迎接挑戰，抓緊商機，並建立一個可持續發展的業務。因此，我們擁有一個強調責任制及良好道德行為的治理架構，致力為股東帶來長期和可持續的價值。

## 我們的可持續發展管治架構

董事局負責集團整體之環境、社會及管治策略及報告，包括評估及釐定有關環境、社會及管治的風險，並確保集團已設有合適和有效的風險管理及內部監控系統。

各內部主要管理及監管部門及小組職責如下：

監管部門及小組	主要角色及職責
定期業務管理層會議	<ul style="list-style-type: none"> <li>負責識別及管理其各自領域內與可持續發展相關的風險及機遇。</li> </ul>
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、建議及持續預防工傷及遵守所有適用法律及法規的措施。</li> <li>制定及審閱職業安全及健康管理系統及其有效性。</li> </ul>
品質保證部門	<ul style="list-style-type: none"> <li>實施嚴格的食品安全守則、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，促進食品安全實踐及繼續遵守監管標準。</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>將可持續設計的原則納入新項目及設施提升，並將智能技術融入能源監控及管理。</li> </ul>
風險管理和企業服務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>識別及評估可能对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>

請參閱企業管治報告內的風險管理框架。

於報告期內，我們新成立了「環境、社會及管治工作小組」及「食物安全重點控制(HACCP)團隊」兩個管治小組，以加強對環境、社會及管治的實踐，及推動可持續發展目標。有關成員在當前及新興的環境、社會及管治事宜方面擁有豐富的專業知識，負責指導及實施環境、社會及管治相關的措施。風險管理和企業服務部同時支援工作小組以協調工作實施。兩個小組的主要角色及職責如下：

管治小組	主要角色及職責
環境、社會及管治工作小組	<ul style="list-style-type: none"> <li>該小組由高層管理人員及主要業務單位代表組成，協助制定集團的環境、社會及管治策略，使集團策略和目標與持份者期望一致。</li> <li>推動集團實現環境、社會及管治目標及指標的工作，並監察環境、社會及管治績效。</li> </ul>
食物安全重點控制(HACCP)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>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>



## 食品安全品質保證框架

集團設有專門的品質保證部門，以確保食品在供應鏈中的品質及安全。集團之食品衛生控制系統，應用於從食品採購、生產、儲存至服務客人的整個過程。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，以確保公正性，致力在整個食品供應鏈中維持高標準的合規要求。



品質保證部門由擁有資深食品安全及衛生經驗的團隊組成，並具備所需專業要求，能夠在各個營運階段有效地執行全面的食品衛生控制系統。

### (II) 食品安全管理系統

我們的標準營運程序符合食品安全規例，並參照國際標準，例如ISO標準及HACCP系統，以確保食品及安全管理得到有效的控制。

作為日常營運的一部分，我們每個月都會對所有餐廳進行衛生檢查。檢查範圍涵蓋廚房設施、設備、生產線、產品及用餐區等，而有關團隊必須在三日內回應檢查報告。為了提供客戶額外的保證，我們與香港實驗所認可計劃（HOKLAS）已認證的食品和環境檢測實驗室簽訂合約，讓其每月對我們的食品廠和廚房的產品進行微生物檢測，進一步確保食物的安全和質素。

我們建立了一套完善的品質保證機制，用於監控整個食品處理流程：

<b>供應鏈</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 實施嚴格的供應商遴選流程。</li> <li>- 追查原材料的來源及品質。</li> <li>- 安排經驗豐富的廚師參與嚴格的品質評選過程。</li> </ul>
<b>收貨流程</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 遵守嚴格指引，以檢查及核實所有外來食品的品質、新鮮度及安全性。</li> <li>- 在接收所有來貨前，檢查並核實相關衛生文件。</li> </ul>
<b>設施管理</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 遵守嚴謹衛生規程，以維持食品準備區、儲存室及用餐區的整潔度。</li> <li>- 定期進行檢查及審核，以即時識別及修正任何潛在危險，並應對維修及保養需要。</li> </ul>
<b>員工培訓及審查</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 舉辦食品安全標準的培訓課程。</li> <li>- 舉辦進修課程，讓員工了解最新業界標準。</li> </ul>
<b>處理投訴</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 進行全面調查，以了解投訴性質及範疇，並即時處理投訴。</li> <li>- 採取糾正行動及預防措施，以防止未來同類事件發生。</li> </ul>

### (II) 供應商監管制度

為秉持集團的食品安全標準，我們制定了供應商監察機制，當中涵蓋不同食品安全風險程度及使用量的考量。

品質保證部門定期進行食品安全評估，以監察供應商的表現。評估包括衛生檢查、糾正措施的跟進、投訴記錄及警告機制的績效。我們亦會核對供應商相關許可證的有效性，並為不符合我們安全標準的供應商制定註銷機制。

為取得當局發布最新食物安全及衛生的消息，我們密切留意食物安全中心每日發放的訊息，使我們能夠迅速暫停從供應商採購任何有問題的食品。

### (III) 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识，以確保符合我們的食品安全管理系統。我們定期為員工提供食品安全培訓及評估。在2023年，我們推出新的食品安全培訓課程，履行我們對維持高食品安全標準的承諾。

此外，我們每個月舉行會議，以加強所有餐廳對食品安全、潛在問題及衛生績效的溝通。會議涉及分析根本原因，識別問題的相關起因，並確保採取適當的預防措施及糾正行動。





## 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。我們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，我們會即時將其從註冊供應商名單內刪除。

我們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。我們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，以管理我們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，我們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：

地區	香港	海外
在2023年活躍供應商數目	900+ 99%	<10 1%

## 物業管理服務

集團跟隨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，並要求服務供應商遵守有關服務的要求，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。

香港警務署在2023年9月舉辦「西九龍最佳保安服務頒獎典禮」，我們團隊有四位成員榮獲最佳保安員獎項，美麗華廣場一期及A座獲頒「榮譽管理物業」獎項，而我們管理的兩個停車場則獲得最佳管理公眾停車場獎項。



## 合規風險管理

### (I) 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，以保護我們的商業利益。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我們與業務夥伴簽訂的合約中。此外，我們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》。

### (II) 資料保護及隱私

集團致力保護員工及客戶的個人資料，以確保遵從《個人資料（私隱）條例》及《一般資料保護規範》等相關法律及法例之要求。從職位應徵者收集的資料在對方同意下將保留最多6個月。

於銷售及推廣活動時所收集的個人資料，只會用作業務發展及客戶關係管理。客戶可選擇停止收取任何直接推銷資料。所有收集到的個人資料均會當作機密並妥善保存，只有專責職員才可存取。此外，我們的員工亦會視乎其職位及工作環境接受相關的資料保護合規培訓。

於2023年，我們聘請外部網絡安全專家進行資訊安全評估。為回應有關建議，我們即時採取措施，以保護我們的硬件、軟件及資料免受潛在網絡威脅。

報告期內，集團並沒有收到任何有關違反客戶私隱權或遺失客戶資料的實證投訴，亦無發生任何違反資料私隱法規的重大事件。

### (III) 反貪污政策

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。我們於員工受僱時派發該紀律守則，而員工亦需就理解並承諾遵守該守則要求簽妥確認回條。

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，我們定期為董事和員工提供有關反貪污的培訓，包括與廉政公署合作舉辦反貪污培訓予主要員工，以加深他們對反貪污的理解，並將相關操守融入我們的日常運作中。

我們亦設有一個有效的舉報政策及程序，讓員工舉報集團的任何不當行為。舉報熱線可直接聯繫主席兼行政總裁，確保投訴的機密性。

在報告期內，集團並無出現任何實證的貪污案例，且未觸犯任何反貪污的相關法規，包括《防止賄賂條例》。





### (IV) 遵從法律及法規

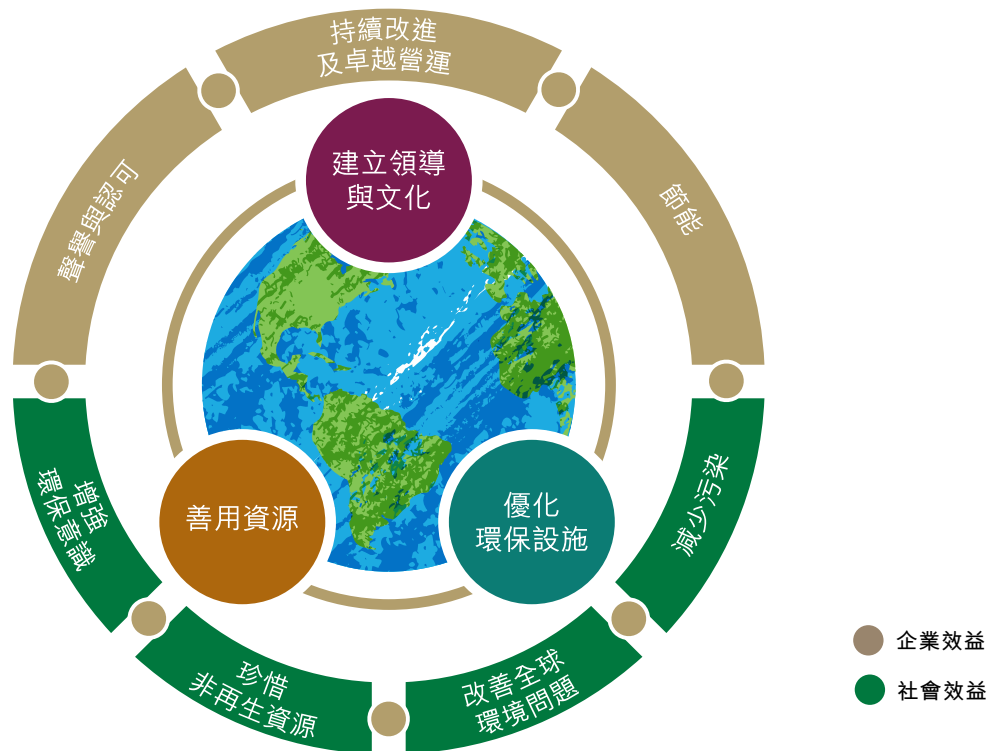
集團在進行業務交易上，致力達到高標準的商業道德、良好的企業管治及遵守所有適用的規例。我們已建立有效的風險管理和內部監控流程，以辨識和管理可能對集團營運產生不利影響之風險。集團會定期對業務、財務、遵從法律及法規的主要風險和內部監控作出審查及評估。同時，我們亦會通過政策及程序將風險管理及控制措施納入日常營運中。

報告期內，集團並無觸犯有關《預防及控制疾病條例》的違規個案。



我們領導綠色文化，並將環保工作融入集團的戰略中。透過此方案，我們不僅能提高個人的環保意識，還有助於在社區推廣綠色生活。

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之探索、設計、實施和參與奠定了有效之方向。



### 提倡綠色生活方式

於2023年，集團推出了「Mi Go Green」協作平台，提倡綠色生活方式，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。

## JAJA 滋味素食

植物性飲食能大幅減低糧食生產對環境造成的損害，該套飲食方式需要的資源遠少於肉食性飲食，而且產生的溫室氣體亦較少。

集團旗下的素食餐廳JAJA以散播快樂能量和宣揚健康生活為宗旨，提供各種獨特、創新、健康美味的素食選擇，讓客人享受視覺和味覺上的滿足。這證明植物性菜餚與肉類菜餚同樣美味和吸引，同時也為保護我們下一代的環境邁出了更大一步。



## Food Made Good



The Mira Hong Kong及JAJA\*於Food Made Good 標準中取得三星評級的認證。該項標準是經英國永續餐廳協會改良的全新評估準則，評級反映全球款待行業的需求與能力，以及現時業界的可持續發展足跡，當中涵蓋全球最佳的50間餐廳。The Mira Hong Kong及JAJA已贏得下列認可：

- ✔ **負責任採購**：致力作出負責任的選擇，使用應節食材及提供全植物性餐單。
- ✔ **環保意識**：展開範圍一及範圍二的碳足跡排放分析，參與食物捐贈以減少浪費，並製作堆肥，從而減少環境影響。
- ✔ **社會參與**：影響力不只局限於廚房，我們積極貢獻社會，推出餐飲部營運實習生計劃，旨在培育年輕人才及為下一代創造就業機會。

\*JAJA於2024年初取得此認證。



## 可持續旅遊

自2022年年底香港特別行政區政府解除旅遊及隔離限制後，香港居民的外遊活動大幅增加。然而，多種交通運輸方式，例如飛機、私人巴士及酒店住宿未必符合環保要求，因為該類活動會產生大量溫室氣體排放。

於本年度，美麗華旅遊與漢莎集團合作推廣綠色旅遊，以創新的旅遊模式減少旅遊活動為環境帶來的損害及保護當地生態。例如，於8月出發的「瑞士環保旅遊10天團」中，我們團友所乘坐的瑞士國際航空，為首間使用可持續航空燃料的商用航空公司。此外，旅行團充分利用瑞士的交通基建，團友可沿著火車、單車及行山路徑欣賞瑞士壯麗的湖光山色。相較於傳統旅行團使用的私人巴士，上述交通方式均產生較少碳足跡。團友所住宿的酒店亦是獲得瑞士國家旅遊局認可的環保酒店。

美麗華旅遊亦是香港首間支持使用可持續航空燃料的旅行社。透過全新的可持續旅遊模式，美麗華旅遊能夠抵銷相當於超過33,000個塑膠瓶的二氧化碳排放量。



於2023年，美麗華旅遊有限公司榮獲Compensaid by Lufthansa Innovation Hub的企業「Emission Mitigation Certificate」，象徵著我們最少減少2,732公斤的一氧化碳排放。

### 何謂可持續航空燃料？

可持續航空燃料採用可持續發展資源製成，例如食用油及其他生物殘渣，相比起主要來自原油及/或煤油的傳統飛機燃料，可持續航空燃料產生的二氧化碳排放量較少。於2023年，漢莎集團是歐洲最大的可持續航空燃料的購買方。



## 日常營運的廢物回收及升級再造措施

我們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

我們於美麗華廣場設立廚餘機，用作收集來自餐飲租戶及員工食堂收集的廚餘。廚餘機利用生物處理技術，將已作源頭分類的廚餘循環再造，轉化成含營養物質的水以作液態肥料使用。於2023年期間，廚餘機處理了超過126噸廚餘。

The Mira Hong Kong和美麗華廣場一期參與了環境保護署的「廚餘收集先導計劃」。在該計劃下，我們會將廚餘分類，再送往O·PARK1轉化為能源及堆肥副產品。於2023年，The Mira Hong Kong和美麗華廣場一期將超過50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「星星相惜」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。

### (III) 食用油

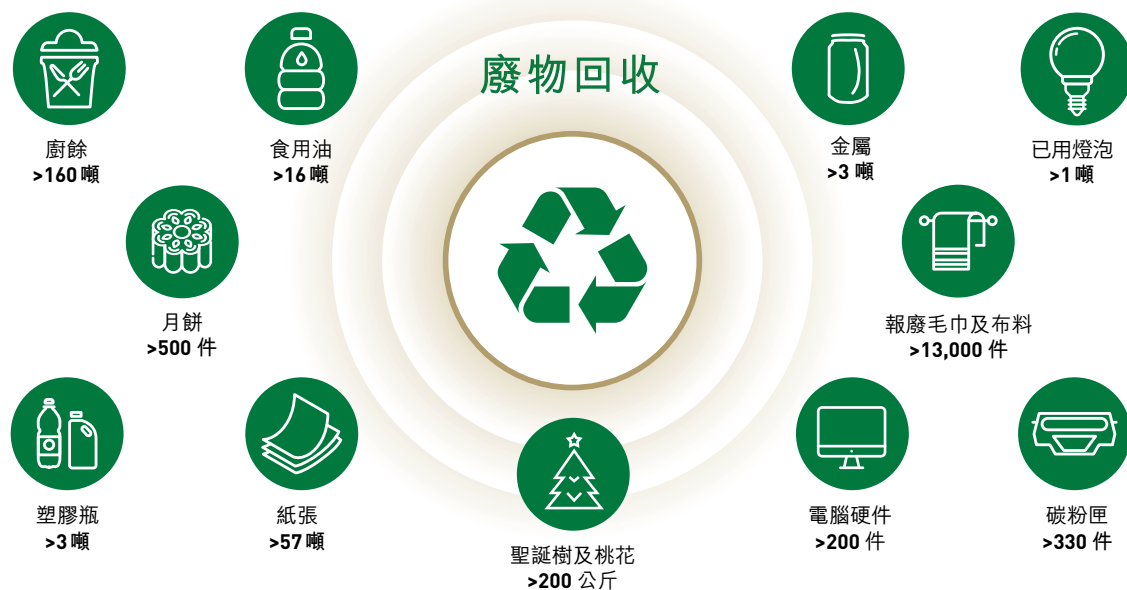
我們已委聘獲得國際可持續發展和碳認證（ISCC）的承辦商處理旗下兩間酒店及餐廳使用的食用油。我們亦鼓勵旗下商場的食肆租戶參與此回收計劃。獲委派的承辦商可回收使用過的食用油，再製成可供其廠房使用的汽車／工業生物柴油燃料。於2023年，集團共收集超過16噸食用油，再將其轉化為可再生燃料。

### (III) 電腦硬件

於報告期內，我們向明愛電腦工場捐贈超過200件電腦設備。該機構與集團肩負共同的使命，銳意幫助年輕人掌握職業技能，亦同時為非政府組織及財困家庭提供義務的電腦維修及更新服務。

### (IV) 回收統計數字

本年內，我們為租戶及客戶推出一系列回收措施。2023年的香港業務回收統計數字概述如下：







## 我們已準備在2024年實施無塑膠營運

於2023年10月，2023年產品環保責任（修訂）條例草案獲得通過，確立了即棄膠餐具和其他塑膠產品的管制措施。

作為推廣可重用物料的先驅，集團早於過去數年已實施一系列計劃，以減少營運中所使用的即棄塑膠。該等措施包括採用紙飲管、減少使用塑膠外賣盒和外賣袋，及鼓勵使用環保容器及用具。我們有信心能夠全面遵守2024年實施的新塑膠產品管制措施。

## 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，我們的所有空調已改用更加環保的R410A製冷劑。

### (III) 照明系統

我們的商場、後勤區及設備房主要使用LED照明系統，與其他照明系統相比，可節省50%以上的電力。於2023年，我們亦將LED替代品的使用範圍擴展至The Mira Hong Kong的公用區域及我們的企業辦公室。未來數年，我們會繼續將舊有設備更換成LED設備。

### (III) 智能設施

除了改善在主要業務營運中的環保設施硬件外，集團認為使用智能設施可進一步提升環保效益。我們已簽署了《節能約章》，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。我們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，同時履行我們在《戶外燈光約章》中減少光滋擾和能源浪費的承諾。

### (IV) 煤氣

集團旗下餐廳安裝了節能廚房設備，如高效節能蒸鍋以有效地運用煤氣及水。此外，我們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

另一個備受關注的環保項目是有效用水。為了有效益地減低業務營運中的用水量，我們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。此外，我們在美麗華廣場停車場之地庫安置了1,000公升儲水缸，以收集消防系統的棄置水作清潔之用。

## 綠色培訓

為了提高職場中員工對環境可持續性的意識，我們為所有辦公室員工安排在線綠色培訓課程，以培養一個更環保的工作環境。

## 綠色認證

美麗華廣場一期及A座，以及The Mira Hong Kong的管理服務跟從ISO14001認證。於2023年，美麗華集團獲得了多個綠色獎項和證書：

機構	獎項/證書
香港品質保證局	香港Q環環保管理計劃
水務署	大廈優質供水認可計劃 — 食水（管理系統）（金證書） 大廈優質供水認可計劃 — 沖廁水（金證書）
環境及生態局	戶外燈光約章 — 鉑金獎 節能約章2023
環境保護署	室內空氣質素檢定證書（良好級） 管理公用隔油池設施的「廢置食用油」收集商登記證書 工商業廢物源頭分類計劃證書 室內空氣質素檢定證書（十年長期參與獎）
環境保護運動委員會	香港綠色機構認證 香港綠色機構認證 — 節能證書（卓越級別） 香港綠色機構認證 — 減廢證書（良好級別） 香港綠色機構認證 — 清新室內空氣證書（基礎級別）
香港工業總會	企業低碳環保領先大獎2022 — 環保優秀企業
綠領行動	2023年減少使用 / 派發雨傘膠袋審核認證計劃 — 金獎
環保促進會	「商約」惜水運動 — 「商約」惜水約章





作為以人為本的公司，美麗華集團一直將回饋社會納入我們的業務核心。我們透過「Mira Care」平台積極參與社會服務，尤其致力培育下一代，身體力行體現我們對社會進步的堅定承諾。

## 培育人才

年輕人是創造更美好將來的關鍵，美麗華集團致力為下一代提供發展平台，幫助他們茁壯成長。

# 擴闊青年人發展機遇

## Rén 人

於本年度，集團與非政府組織「Rén 人」合作，為來自香港學生輔助會的學生提供機會，讓他們在The Mira Hong Kong參加一個為期六星期的暑期實習計劃。

透過這個實習計劃，The Mira Hong Kong 為年青一代帶來富有意義的影響。我們不僅向他們傳授寶貴的終身技能，例如幫助他們建立團隊精神及自信心，更讓他們有機會在位處尖沙咀中心地帶的人氣五星級酒店工作，體驗充滿活力的工作環境。

“  
「Rén 人計劃」  
讓我深入體驗房務  
員的工作細節和  
實際運作，對我未來  
事業非常有幫助。

Rén 實習生 Tyson

”  
請掃描二維碼，了  
解酒店及服務式公  
寓業務總監韋瑞民  
對計劃的感想。



## MIRAcle Young Star 計劃

我們與青年會專業書院合作推出「MIRAcle Young Star計劃」。計劃專為年滿18歲的應屆畢業生以及21歲或以上的成年學生而設，為有志加入酒店業發展的學生提供機會。參加者將有機會在The Mira Hong Kong或問月酒店接受2+1年的培訓，加快他們職業發展的計劃。

此外，參加者在青年會專業書院修讀兩年制課程後，會獲得由The Mira Hong Kong全資贊助的「款待學非全日制文憑」（資歷架構第三級）。自2023年9月以來，我們的餐飲部門已有兩位「MIRAcle青年之星」參與該計劃。



## 提供平台讓年青人盡展所長

### 「So LiVe So Good」 — Gimme Live 音樂節2023

集團一直致力支持本地音樂人及唱作人。為慶祝年度音樂節「Gimme Live」舉辦11週年，美麗華廣場以「So LiVe So Good」為主題，一連四個週末在商場內舉行音樂節，成為疫情後首個於商場進行的音樂表演。我們邀請了20個本地不同風格的音樂人單位表演，觀眾更有機會與歌手近距離接觸，體驗非常難忘。

活動期間，參加者更能夠品嚐三款以「So Cheers So Good」為主題的本地手工啤酒，享受輕鬆自在的氛圍。現場更送出價值超過港幣100萬元的現金券，將熱熾氣氛推至最高點。我們更特意舉行三場「Busking Nights」，邀請新晉音樂人大展歌喉，展現才華。







FASHION THE FUTURE  
升級再造時裝設計比賽

### 實現可持續時尚

美麗華集團將可持續發展置於營運核心，致力引領綠色生活潮流。我們意識到時尚行業每年產生大量廢物，因此於2023年透過「Mi Go Green」平台，夥拍香港理工大學時裝及紡織學院、人工智能設計研究所（AiDLab）和Redress，合辦「FASHION THE FUTURE」升級再造時裝設計比賽，以推動時尚業界的可持續發展。比賽旨在鼓勵設計師選用可持續材料和生產技術，降低時裝設計成本，同時創造新的設計方法和市場機會。此外，這個活動亦希望提升消費者對可持續時尚的關注，並促使他們參與行業的可持續轉型，攜手推動整個行業向更可持續的方向發展。

在專家及創新設計技術的支持下，設計師利用二手衣物或紡織廢料升級再造時尚服飾。此外，他們亦得到AiDLab和其創新人工智能時尚設計助手AiDA支持，成功提升設計的多元化和原創性，使時尚生產過程更高效，並展示了人工智能技術如何與時裝設計融合。

比賽當日，美麗華廣場化身成時裝天橋，讓入圍學生設計師以時裝秀的形式向公眾及評審展示他們創新的再造服裝。這些作品其後在美麗華廣場一期中庭展出，讓公眾欣賞其中精湛的工藝和環保元素。



## 支持本地企業

### 唐述 — 尋味 • 香港

集團旗下新派中菜廳「唐述」一直積極支持本地品牌，並尋找機會將本地品牌納入菜單。自2023年5月起，唐述已與調源醬油、蛇王芬、李熊記及錦興粉麵等四個經典香港品牌展開合作，為食客呈獻「尋味 • 香港」主題菜單。

此外，唐述亦有幸成為全港首間參與由Future Green Global推出的香港首個碳標籤先導計劃的中餐館。計劃透過鼓勵消費者在菜單中選擇更環保的菜式，促進本地餐飲業的可持續發展。餐牌加入碳標籤，標示每款菜式的溫室氣體碳足跡，並附上標注低、中或高氣候影響程度的圖標。

### 「Local Heroes 計劃」— 讓本地文化發光發熱

於2023年7月，問月酒店開創先河，推出「Local Heroes計劃」。透過是次計劃，問月酒店與多間具工藝、文化特色及啟迪設計價值的本地初創企業及創業家合作，彰顯集團對支持本地企業及創業家的承諾。

計劃的其中一個亮點是由著名義大利調酒師Lorenzo Antinori策劃的「兩個世界的傳說」雞尾酒之旅，帶領客人展開一趟穿梭月球和地球的奇妙旅程，向中國的月亮女神致敬。Lorenzo亦有搜羅本地氈酒，向香港文化致敬。

此外，「Local Heroes計劃」亦聚焦不同的本地工藝師和其原創品牌：大杯茶作為香港的首家手工康普發酵茶廠，使用本地原材料，釀造出美味健康的發酵茶；而黑鳶啤酒廠則精選傳統及極具特色的啤酒及蘋果酒，以獨特創意揉合本地元素與傳統啤酒技術；永和蜜蜂場致力創造本土的非農藥原生蜂蜜，讓客人品嚐濃郁甜蜜的森林香氣；而問月酒店Supergiant餐廳的創意主廚Sheldon Fonseca則精心搜羅東南亞及本地風味食材，設計全新菜單，務求令客人能夠品嚐滋味菜餚。





## 社區推廣

### (II) 支持社區

#### 月餅捐贈

為實踐我們對社區的承諾，我們於中秋節期間積極參與各項慈善活動，與公眾一同歡度中秋團圓佳節。除了派發月餅，我們亦探訪及關心就讀匡智會的學生、為居住於油尖旺區的弱勢社群提供支援，並參與深水埗區的長者義工活動。

#### 享受美食 共襄善舉

The Mira Hong Kong與Rén人攜手合作支持青年計劃，向香港學生輔助會捐款，協助改善弱勢青年的生活環境。每售出一瓶集團旗下餐廳「COCO」的自家製手工果醬，我們就向香港學生輔助會的青年計劃捐出港幣10元善款。而我們的慈善捐款亦延伸至節日產品，包括自家製手工朱古力月餅。

#### 共創明「Teen」計劃

集團支持由香港特區政府舉辦的「共創明『Teen』計劃」。本年度我們共有27名員工參與該計劃，為27名中一至中三學生提供個人指導。在為期一年的計劃中，友師與其學員不時會面，並一同參與不同活動、分享經驗及擴闊彼此眼界。

於2023年4月，我們邀請友師及學員於下午參觀The Mira Hong Kong，一同享受愉快的午後時光。



### (III) 為我們的下一代提供其他職業發展機會

#### 油尖旺青年網絡計劃

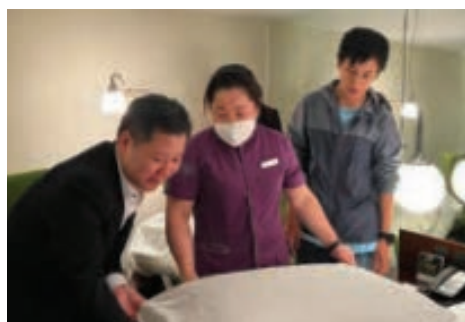
集團支持由油尖旺民政事務處主辦的「油尖旺青年網絡計劃」，當中包括公司參觀活動、分享會及其他活動，讓學員親身體驗職場生活，擴闊視野。於2023年11月，集團為學員提供酒店參觀、就業講座及職場體驗。除了解酒店日常運作及工作要求外，學員亦有機會參與即場面試。

#### 僱員再培訓局（ERB）青年實習計劃

The Mira Hong Kong參與ERB青年實習計劃，於2023年8月為文憑試考生安排為期兩星期的前台服務實習體驗，為年青人才提供探索及獲取實際職場經驗的機會。

#### 「我的前途」計劃

集團十分榮幸獲PMF Limited邀請參與及贊助「我的前途」活動。該計劃為文憑試考生提供為期一個月的工作體驗，幫助他們於入讀大學或進入職場前發掘個人潛能及志向。該計劃於2023年6月推行，集團共有四個部門參與。



#### 工作體驗計劃

The Mira Hong Kong與香港中華基督教青年會顯徑會所及港青基信書院合作，於2023年5月及6月協辦工作體驗計劃。合共九名中學生參與該計劃。

#### 商校合作計劃

集團透過參與由教育局舉辦的「商校合作計劃」，為中學生提供酒店參觀及就業講座，旨在加深學生對集團及酒店業的認識，並鼓勵他們未來投身酒店業。於2023年，我們為中學生舉辦了兩場參觀活動，共有38名參加者。

#### 酒店參觀及就業講座

為啟發及鼓勵年青人從事酒店業，我們於年內為八間不同院校籌辦酒店參觀及就業講座。

我們與香港工會聯合會及港九勞工社團聯會合作提供酒店房務員證書課程，共合辦了六堂課程，並有67名學員成功修畢課程。

於2023年9月，The Mira Hong Kong向港九勞工社團聯會的僱員再培訓局（ERB）酒店房務員課程的學員提供課堂招聘講座。



「油尖旺青年網絡計劃」成員參觀The Mira Hong Kong





## 客戶參與

集團致力提供優質服務。我們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，我們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，這些渠道包括美麗華廣場流動應用程式、社交媒體及意見咭等。我們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。

### (I) 酒店服務體驗

我們深明於旗下酒店提供卓越款待服務的重要性，因此我們積極收集及回應客戶的反饋，以評估客戶對我們的客戶服務、住宿、餐飲體驗及酒店設施的整體滿意度。根據截至2023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87.2%及88.9%，成績驕人。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。

### (II) 物業管理服務

每年美麗華廣場和辦公大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，包括我們的服務質素。這些調查結果持續顯示超過95%的滿意度，表明租戶對我們的服務非常滿意。

## 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2023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。

## (II) 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，本集團的員工在視野、技能、經驗和知識上擁有多元專長。我們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。

我們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。我們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，我們將立即採取糾正措施。

為保障我們的員工免受不公平、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。



## (III) 職業健康及安全

我們以員工的健康和安全為首要考慮事項。我們的職業安全及健康小組致力維護並促進集團的安全文化。該小組對工傷事故進行徹底調查，並採取措施避免同類事故再度發生。該小組亦因應工作崗位的要求提供具體職業安全及健康資訊、指引及培訓，在提高員工意識方面發揮重要作用。截至2023年12月31日止，集團共有31名員工獲得有效的急救證書。



為進一步加強對員工安全及健康的承諾，我們於2023年成立了職業安全及健康委員會。該委員會由高級管理層及所有相關業務部門的代表組成，一同訂立職業安全及健康發展的戰略方向，並制定及監察有關職業安全及健康的關鍵績效指標，以及審視整體職業安全及健康管理系統及其成效。

在報告年度內，共有43宗工傷事故，合共1,204個工作日之損失。在過去三年（包括本報告年度），集團並未發生任何與工作有關的死亡事故。



### (III) 持續進修

#### 我們的MIRAcle Makers

我們的酒店團隊被稱為「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。MIRAcle Makers的訓練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。

#### 培訓與發展機會

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。於2023年，在集團的資助下，員工參加了45個外部專業培訓課程，包括食物衛生經理證書課程、WSET葡萄酒第二級認證課程以及環境、社會及管治專業融合課程等。



### (IV) 就業及薪酬福利

我們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。

我們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，並要求我們的供應商遵守有關要求。我們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。

集團重視員工，並榮獲由香港社會服務聯會頒發的「15年Plus商界展關懷」標誌及強積金計劃管理局頒發的「積金好僱主」認證。



## 可持續發展績效及數據

### A. 香港業務之能源消耗

	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
燃氣 (煤氣及石油氣)	百萬瓦時	11,464	-	7,405	4,059	-
<b>密度</b>	<b>千瓦時/總樓面面積平方米</b>	<b>67.367</b>	<b>-</b>	<b>170.870</b>	<b>834.447</b>	<b>-</b>
柴油	百萬瓦時	581.157	2.205	-	-	578.952
無鉛汽油	百萬瓦時	119.103	-	-	-	119.103
<b>密度</b>	<b>千瓦時/總樓面面積平方米</b>	<b>4.115</b>	<b>0.018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>433.061</b>
電力	百萬瓦時	35,271	13,505	18,448	3,102	216
<b>密度</b>	<b>千瓦時/總樓面面積平方米</b>	<b>207.271</b>	<b>112.211</b>	<b>425.681</b>	<b>637.718</b>	<b>134.096</b>

### B. 香港業務之溫室氣體排放

	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	每噸二氧化碳當量	7,181.069	4,679.159	1,549.483	777.092	175.335
<b>密度</b>	<b>每噸二氧化碳當量/總樓面面積平方米</b>	<b>0.042</b>	<b>0.039</b>	<b>0.036</b>	<b>0.160</b>	<b>0.109</b>
範圍二	每噸二氧化碳當量	15,632.126	5,266.983	8,204.813	2,031.324	129.006
<b>密度</b>	<b>每噸二氧化碳當量/總樓面面積平方米</b>	<b>0.092</b>	<b>0.044</b>	<b>0.189</b>	<b>0.418</b>	<b>0.080</b>
範圍一及範圍二	每噸二氧化碳當量	22,813.194	9,946.141	9,754.296	2,808.415	304.342
<b>密度</b>	<b>每噸二氧化碳當量/總樓面面積平方米</b>	<b>0.134</b>	<b>0.083</b>	<b>0.225</b>	<b>0.577</b>	<b>0.189</b>



## C. 香港業務之用水量

	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
用水量	立方米	465,556	113,270	256,453	95,833	- <sup>4</sup>
密度	立方米/總樓面面積 平方米	2.736	0.941	5.918	19.705	-

## 優化設施計劃的節能效益指標—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，就此我們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)	2023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)	4.79百萬	8.08百萬	169%
b 中央風冷式冷水機組(美麗華廣場一期)	1.03百萬	1.01百萬	98%
<b>優化照明機組計劃</b>			
c 7W MR16 LED 燈膽替換50W MR16 石英燈膽 (美麗華廣場A座)	173,520	173,520	100%
d 7W MR16 LED 燈膽替換50W MR16 石英燈膽 (The Mira Hon Kong的公共區域及餐廳)	160,820	13,402	8% (2023年新指標)
e 減除50W 石英燈、1200mm及600mm T5裝飾光管及 1200mm燈盤T8光管(美麗華廣場A座)	118,440	118,440	100%
f 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%
g 優化項目照明系統第3期(美麗華廣場一期)	25,460	25,460	100%
h 優化項目照明系統(美麗華廣場停車場)	48,680	48,680	100%
i 優化項目照明系統(美麗華廣場一期運動地帶)	173,160	173,160	100%
j 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%
k 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%
l 將公共走廊天花板燈槽的1200mm及600mm燈管替換為 LED燈管	250,000	250,000	100%
<b>優化其他計劃</b>			
m 安裝LED TV螢幕(美麗華廣場一期)	22,320	22,320	100%
n 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%
o 將B1樓公共走廊的6.5W MR16 LED 燈膽替換為3.9W MR16 LED 燈膽(美麗華廣場一期)	6,500	1,080	17% (2023年新指標)
p 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	1,980	17% (2023年新指標)

<sup>4</sup> 集團旅遊業務於香港租用辦公地方作日常營運，用水量不多，而且由物業管理處控制供水，因此未能提供用水量數據。

## 截至2023年12月31日香港員工統計數字

## A. 按業務單位劃分各性別、年齡、僱傭類型及員工組別之數目

	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
員工數目	1,291	165	108	504	261	253
<b>性別</b>						
男性	715	66	82	270	170	127
女性	576	99	26	234	91	126
<b>性別比率</b>						
男性	55%	40%	76%	54%	65%	50%
女性	45%	60%	24%	46%	35%	50%
<b>年齡</b>						
30歲以下	165	23	8	85	20	29
30至50歲	656	104	48	235	120	149
50歲以上	470	38	52	184	121	75
<b>僱傭類型</b>						
全職	1,269	165	108	504	261	231
兼職	22	0	0	0	0	22
<b>員工組別</b>						
高級經理/行政人員	133	53	15	25	9	31
中層經理	339	74	9	181	59	16
主任級及普通職員	819	38	84	298	193	206

## B. 按性別及年齡劃分各員工組別之數目及流失比率

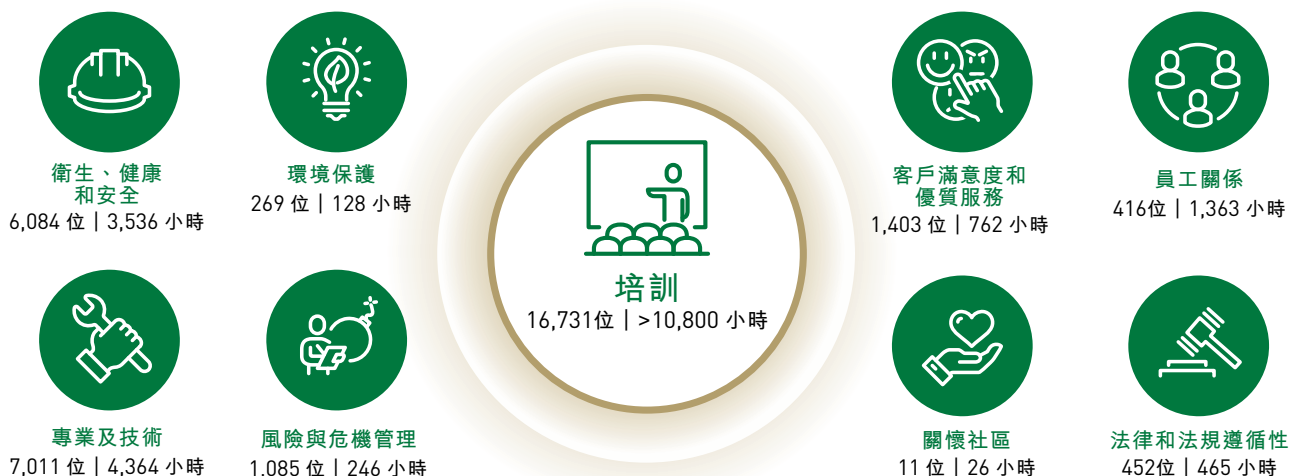
	總計	性別		年齡		
		男性	女性	30歲以下	30至50歲	50歲以上
高級經理/行政人員	17	10	7	0	12	5
中層經理	60	31	29	8	43	9
主任級及普通職員	202	102	100	39	114	49
<b>總計</b>	1,291	715	576	165	656	470
<b>流失比率</b>	22%	20%	24%	28%	26%	13%

## C. 按性別及員工組別劃分之受訓員工比率、人次及時數

	總計	性別		員工組別		
		男性	女性	主任級及 普通職員	中層經理	高級經理/ 行政人員
受訓員工數目	990	565	425	583	312	95
員工數目	1,291	715	576	819	339	133
平均培訓時數(小時)	77%	79%	74%	71%	92%	71%
總培訓人次(位)	16,731	7,368	9,363	11,911	4,270	550
總培訓時數	10,888.95	4,911.36	5,977.59	6,968.09	3,119.01	801.85
平均培訓時數(小時)	8.43	6.87	10.38	8.51	9.20	6.03



D.各培訓主題之總培訓人次及時數



《環境、社會及管治報告指引》內容索引

範疇	披露	相關章節/備註
<b>強制披露規定</b>		
管治及匯報	管治架構	管治
	匯報原則 (重要性、量化、一致性)	— 匯報範圍及原則 — 重要性評估
	匯報範圍	匯報範圍及原則
<b>「不遵守就解釋」條文</b>		
A1 - 排放物	一般披露	Mi Go Green
	<b>關鍵績效指標 A1.1</b> 排放物種類及相關排放數據	根據評估，該項並非重大議題
	<b>關鍵績效指標 A1.2</b> 直接及能源間接溫室氣體排放量及 (如適用) 密度	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	根據評估，該項並非重大議題
	<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	日常營運的廢物回收及升級再造措施
	<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	— 日常營運的廢物回收及升級再造措施 — 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	<b>有害廢棄物</b> 根據評估，該項並非重大議題 <b>無害廢棄物</b> — 日常營運的廢物回收及升級再造措施 — 可持續發展績效及數據	

範疇	披露	相關章節/備註
<b>A2 - 資源使用</b>	一般披露	Mi Go Green
	<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	— 有效用水 — 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	<b>求取適用水源</b> 我們在求取適用水源方面沒有任何問題 <b>提升用水效益計劃</b> — 有效用水 — 可持續發展績效及數據
	<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	根據評估，該項並非重大議題
<b>A3 - 環境及天然資源</b>	一般披露	Mi Go Green
	<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	我們的營運對環境和天然資源沒有重大影響
<b>A4 - 氣候變化</b>	一般披露	Mi Go Green
	<b>關鍵績效指標 A4.1</b> 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動	並無氣候相關事宜對集團造成重大影響
<b>B1 - 僱傭</b>	一般披露	員工參與及發展
	<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	可持續發展績效及數據
	<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	
<b>B2 - 健康與安全</b>	一般披露	員工參與及發展
	<b>關鍵績效指標 B2.1</b> 過去三年每年因工亡故的人數及比率	
	<b>關鍵績效指標 B2.2</b> 因工傷損失工作日數	員工參與及發展 — 職業健康及安全
	<b>關鍵績效指標 B2.3</b> 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	
<b>B3 - 發展及培訓</b>	一般披露	員工參與及發展
	<b>關鍵績效指標 B3.1</b> 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	可持續發展績效及數據
	<b>關鍵績效指標 B3.2</b> 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	
<b>B4 - 勞工準則</b>	一般披露	員工參與及發展
	<b>關鍵績效指標 B4.1</b> 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
	<b>關鍵績效指標 B4.2</b> 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	



範疇	披露	相關章節/備註
<b>B5 - 供應鏈管理</b>	一般披露	供應鏈管理
	<b>關鍵績效指標 B5.1</b> 按地區劃分的供應商數目	
	<b>關鍵績效指標 B5.2</b> 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
	<b>關鍵績效指標 B5.3</b> 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	
	<b>關鍵績效指標 B5.4</b> 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	— 日常營運的廢物回收及升級再造措施 — 供應鏈管理
<b>B6 - 產品責任</b>	一般披露	供應鏈管理
	<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	食品安全品質保證框架
	<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我們的投訴處理機制獲妥善跟進。於2023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 — 資料保護及隱私
<b>B7 - 反貪污</b>	一般披露	合規風險管理
	<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	
	<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
	<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	
<b>B8 - 社區投資</b>	一般披露	社區推廣
	<b>關鍵績效指標 B8.1</b> 專注貢獻範疇	
	<b>關鍵績效指標 B8.2</b> 在專注範疇所動用資源	根據評估，該項並非重大議題



## 獨立執業會計師的有限保證鑒證報告

致美麗華酒店企業有限公司董事局

我們對美麗華酒店企業有限公司（「貴集團」）截至2023年12月31日止年度的選定環境、社會及管治資料（「選定ESG資料」）執行了有限保證的鑒證業務，並於ESG報告（「報告」）中第27至57頁披露。

### 選定ESG資料

以下為截至2023年12月31日止年度的選定ESG資料總結：

#### 環境

- 總能量消耗及密度
  - 燃氣（煤氣及石油氣）
  - 柴油
  - 無鉛汽油
  - 電力

---

- 總溫室氣體排放及密度
  - 範圍一
  - 範圍二

---

- 總用水量及密度

#### 社會

- 因工亡故人數及比率

### 董事的責任

董事須負責根據報告中「匯報範圍及原則」所規定的報告準則（「適用標準」）編製選定ESG資料。該責任包括設計、實施及維護與編製選定ESG資料相關的內部控制，以確保該資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 我們的獨立性及質量管理

我們已遵守國際會計師職業道德準則理事會的「專業會計師職業道德守則（包括國際獨立標準）」（IESBA 準則）所載的獨立性及其他道德要求，該守則以誠信廉潔、客觀、專業能力及盡職審慎、保密以及專業操守為基本原則。

本所應用《國際質量管理準則》第1號，該準則要求本所設計、實施和運行質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的政策或程序。



## 我們的責任

我們的責任是根據我們執行的程序及獲得的證據對選定ESG資料發表有限保證的鑒證結論。本報告僅根據我們商定的約定業務條款向整體董事局報告。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。

我們根據國際審計與鑒證準則理事會發佈的《國際鑒證業務準則》第3000號（修訂本）「歷史財務信息審計或審閱以外的鑒證業務」以及《國際鑒證業務準則》第3410號「溫室氣體排放聲明的鑒證業務」就溫室氣體排放等進行有限保證的鑒證業務。該等準則要求我們規劃及執行工作，以就選定ESG資料是否不存在重大錯誤陳述獲得有限保證的鑒證。

根據《國際鑒證業務準則》第3000號（修訂本）及《國際鑒證業務準則》第3410號開展的有限保證的鑒證業務涉及評估貴集團使用適用標準作為編製選定ESG資料基礎的適用性，評估選定ESG資料因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險，按情況需要對評估的風險做出回應，並評估選定ESG資料的整體列報方式。就風險評估程序（包括對內部控制的理解）及為應對評估的風險而執行的程序而言，有限保證的鑒證業務的範圍遠小於合理保證的鑒證業務。我們在工作範圍內執行了以下程序：

- 詢問貴集團總部及選定現場負責編製選定ESG資料的相關員工；
- 與相關員工面談，以了解收集及處理選定ESG資料所用系統及方法的設計及實施；
- 抽樣選取選定ESG資料與原始檔案進行核對；
- 對選定ESG資料執行分析程序；
- 將適用標準中包含的定義與貴集團用於編製選定ESG資料的定義進行比較；及
- 閱讀報告呈報的資料，以確定其是否符合我們對貴集團ESG表現的總體認識及經驗。

在有限保證的鑒證業務中執行的程序，其性質及時間上與合理保證的鑒證業務不同，而且範圍較小。因此，透過有限保證的鑒證業務所得的保證程度會較合理保證的鑒證業務為低。因此，對於貴集團的選定ESG資料是否在各重大方面均按照可報告中「匯報範圍及原則」所載的適用標準編製，我們不發表合理保證的鑒證意見。

## 固有限制

由於非財務資料未有評估和計量的國際公認通用標準，故此不同但均為可予接受的指標和計量技術，或會影響與其他機構的可比性。此外，基於未有完備的科學知識可予採用以確定結合不同氣體的排放因子和排放值，因此溫室氣體排放的量化存在固有的不確定性。

## 結論

根據我們執行的程序及獲得的證據，我們沒有發現任何內容導致我們認為貴集團截至2023年12月31日的選定 ESG 資料在各重大方面未有根據報告中「匯報範圍及原則」所規定的適用標準編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環遮打道十號

太子大廈八樓

2024年3月19日



## 董事資料

### 李家誠博士，金紫荊星章，太平紳士

52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」）之副主席以及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屆委員會委員。彼為香港大學校董會委員、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2023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。彼為本公司主要股東李兆基博士之兒子。

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

72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50年從事銀行及地產發展之豐富經驗。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、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2023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**

71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。

**劉王泉先生**

77歲。劉先生於1996年獲委任為本公司董事。劉先生具有超過50年之銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為上市公司香港小輪(集團)有限公司之非執行董事。彼曾擔任上市公司恒地之執行董事，直至彼於2020年6月8日退任。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

**何厚鏘先生 BA, ACA, FCPA**

68歲。何先生於1998年獲委任為本公司董事。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42年管理及地產發展經驗。何先生亦為遠見控股有限公司之董事，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。何先生於2022年10月19日辭去利興發展有限公司(於2022年10月18日除牌)之獨立非執行董事職位。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

**馮鈺斌博士**

76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。彼亦為上市公司景福集團有限公司之執行董事。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。

馮博士為香港理工大學顧問委員會成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**

74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)**

72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、中國光大控股有限公司、中國中鐵股份有限公司、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及旭日企業有限公司之獨立非執行董事，分別直至2016年6月2日、2019年6月21日及2021年6月2日止。

**楊秉樑先生**

67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。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12月1日退任。

**梁祥彪先生 BA, MBA**

77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**

73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2023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**

77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。於2023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。

**冼雅恩先生**

60歲。冼先生於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。冼先生亦為萬雅珠寶有限公司之董事及總經理。冼先生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信託基金委員會主席。彼亦為香港中文大學伍宜孫書院院監會成員、香港恒生大學校務委員會委員及醫院管理局香港眼科醫院及九龍醫院醫院管治委員會委員。冼先生為香港上市公司景福集團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

57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年起為廣東省粵港澳合作促進會常務理事，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

57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、英國特許公司治理公會及香港公司治理公會會員。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

50歲。黎先生於2016年9月加入本集團出任集團財務總監，並於2018年6月獲委任為聯席公司秘書。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

51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。

#### 韓熾東先生

56歲。韓先生於2013年10月加入本集團出任助理總監－項目及策劃，並於2021年5月被委任為署理物業資產管理業務總監。韓先生乃香港註冊專業測量師及認可人士，英國特許項目管理測量師。彼持有香港理工大學建築測量學士學位，亦為英國皇家特許測量師會員及香港測量師學會專業會員。彼在項目及策劃物業資產管理擁有逾20年經驗。在加入本集團之前，韓先生任職領匯管理有限公司，出任項目工程及策劃部助理總經理。

#### 李敏棠先生

49歲。李先生於2022年2月加入本集團出任為集團餐飲總監。李先生擁有超過20多年於餐廳營運、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

61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，在大中華地區擁有近32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**

46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20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**

58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**

51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**

46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**

67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2023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2023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(i)在香港及大灣區探索可持續的增長機遇；(ii)培育一支靈巧的團隊去爭取業務增長及推動創新及創意；(iii)藉着提升物業質素去創造價值；(iv)鼓勵提升誠實正直和服務水平；及(v)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 5 名，非執行董事 2 名及獨立非執行董事 6 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

劉壬泉先生

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

冼雅恩先生



董事的個人資料及董事之間的關係列載於本年報之「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關之關係。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2023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士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》，林高演博士、鄧日樂先生、何厚鏘先生及鍾瑞明博士將於即將舉行之2024年股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格且已表示願意膺選連任。冼雅恩先生於2023年6月8日舉行之去屆股東週年大會後獲董事局委任為董事，彼將根據公司組織章程細則第73條規定將於2024年股東週年大會上告退，惟彼符合資格並已表示願意膺選連任。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(詳見董事資料)，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)冼雅恩先生為已故冼為堅博士之兒子，冼博士於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，冼先生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。

儘管鍾瑞明博士擔任本公司董事超過9年，彼在任內一直向本公司表達客觀和獨立意見。提名委員會認為他的長期任職不會影響其作出獨立判斷，並因為彼擔任本公司董事多年，能夠為董事局提供寶貴的經驗、連續性和穩定性，以及憑其熟知本公司發展歷史，更能在釐訂本公司策略上提供不可或缺的觀點。董事局經參閱提名委員會的評估及建議，確信鍾博士具備履行獨立非執行董事一職所必需的品格、誠信及經驗，並認為彼在擔任本公司獨立非執行董事上乃屬獨立人士。

董事局注意到，須於2024年股東週年大會上重選連任之獨立非執行董事鍾瑞明博士，現於7家上市公司(包括本公司)擔任獨立非執行董事。鍾博士已向本公司披露於2023年期間，彼於公眾公司或機構及其他主要任命的職務性質及付出的時間。董事局基於鍾博士恆常出席董事局及董事局轄下專責委員會會議並於會議上積極參與，認為鍾博士為董事局投入足夠時間。鍾博士為香港會計師公會資深會員，在專業會計及企業融資方面具有豐富經驗。鍾博士通過給予客觀的意見及中肯的建議並作出獨立判斷，一直表現出對彼於董事局職務的堅定承擔。

冼雅恩先生確認，其(i)已於2023年6月28日取得《上市規則》第3.09D條所述的法律意見，及(ii)了解其作為《上市規則》項下上市發行人董事的責任。

董事局同意提名委員會之意見及建議，認為鍾瑞明博士及冼雅恩先生乃屬獨立人士，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2024年股東週年大會上參選連任董事。

### 董事局會議

截至2023年12月31日止年度，本公司共召開4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2023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
劉壬泉先生	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	B
梁祥彪先生	A, B
胡經昌先生	A, B
歐肇基先生	A, B
冼雅恩先生	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5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、劉壬泉先生及何厚鏘先生。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先生；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先生；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2023年12月31日止年度，審核委員會召開了8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先生；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2023年12月31日止年度，提名委員會舉行了2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，批准向董事局提名冼雅恩先生（「冼先生」）出任本公司之獨立非執行董事，以及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。

於考慮向董事局提名冼先生為獨立非執行董事時，提名委員會已考慮(i)冼先生的背景、特質及資歷；(ii)除冼先生為一名前獨立非執行董事之兒子外，彼均符合《上市規則》第3.13條所載的所有獨立性標準；(iii)冼先生具有擔任獨立非執行董事的適當經驗；(iv)冼先生從未參與本公司的日常管理，亦未在本公司或其任何附屬公司履行任何行政或管理職能，提名委員會相信冼先生與前獨立非執行董事（已離世）的關連不應被視為對其獨立性有負面影響，並認為冼先生乃屬獨立非執行董事的合適人選。

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。

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。

目前，董事局並無女性董事。鑑於性別多元化的重要，提名委員會將不遲於2024年12月31日前物色及向董事局推薦至少一名女性候選人，以考慮委任彼為董事。董事局同意提名委員會之意見及建議，將物色合適的女性董事候選人加入本集團，並甄選本集團的女性行政人員給予擔任董事的培訓。

**(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27頁至第60頁。

## 會議出席記錄

董事局、各委員會及本公司截至2023年12月31日止年度召開的會議次數及董事的出席次數於下表列載：

董事	會議出席次數／舉行次數				2023年
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>					
李家誠博士	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
林高演博士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
鄧日樂先生	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1
劉壬泉先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
何厚鏘先生	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
馮鈺斌博士	4/4	8/8	不適用	不適用	1/1
鄭家安先生	4/4	8/8	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
鍾瑞明博士	4/4	8/8	1/1	1/1	1/1
楊秉樑先生	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
梁祥彪先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
胡經昌先生	4/4	8/8	1/1	1/1	1/1
歐肇基先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
冼雅恩先生 (於2023年6月26日獲委任)	2/4	6/8	1/1	0/1	0/1

## 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。

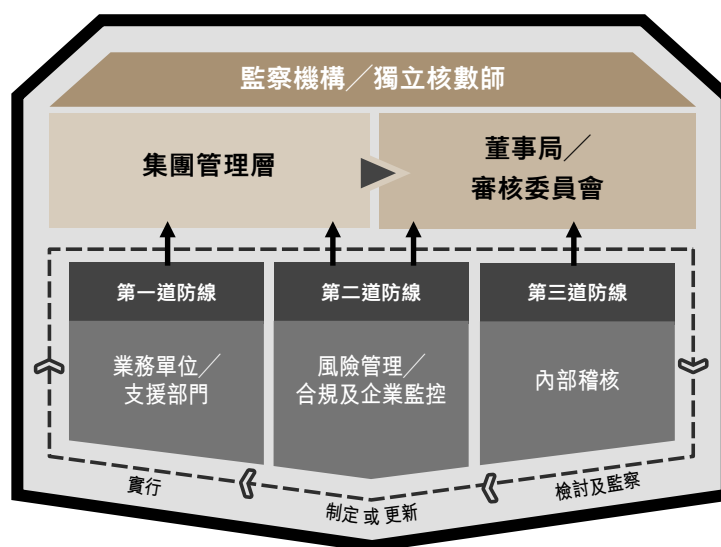
核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第115頁至第119頁之獨立核數師報告。



## 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2023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
- 招標過程和審批權限
- 定期的運營和管理會議

## 第二道防線 — 風險管理及企業服務

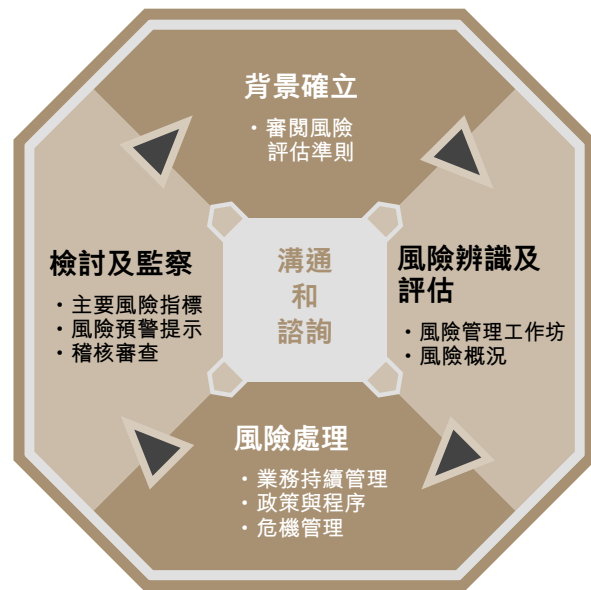
風險管理是一個主動和有效地識別、管理集團風險和機遇的過程。集團的風險管理和企業服務部擔任管理集團風險活動的領導角色，並幫助集團協調各種風險管理措施。

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 Organisations 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	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>
2	經濟展望	集團之核心業務和營運主要集中在香港，所以宏觀經濟環境的變化，包括任何監管條例的變更，或會影響集團的收益	<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，可以提高市場滲透率</li> <li>• 透過員工培訓、合規監控以及諮詢外部專業人士，集團致力遵守相關法律法規</li> </ul>
3	氣候風險	極端天氣可能會中斷集團的供應鏈，尤其是對我們的餐飲業務產生影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 集團擁有專門的食品採購團隊，與廚房和食品供應商保持緊密合作。此外，集團透過全球採購食品，以分散集團受氣候變化所引起的供應鏈風險</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。內部稽核部每年按營運之風險程度，制定年度內審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。

在2023年，集團通過內部稽核工作，向管理層確保集團在營運監控及風險管理上符合國際專業標準。內部稽核工作參照COSO內部監控及風險管理框架進行，根據監控環境、風險評估、監控活動、資訊及溝通、和監察等五項COSO要素，對集團的風險管理及內部監控系統作出評估。

### 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2023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，審計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2023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	2,625
非核數服務：	
中期審閱	450
稅務服務	169
其他匯報服務	333
	3,577

## 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2023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，註明收件人為聯席公司秘書）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**

股東可隨時透過聯席公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事局。聯席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，註明收件人為聯席公司秘書)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。



## 組織章程文件

截至2023年12月31日止年度，本公司組織章程文件並無任何變動。

## 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，股東可隨時透過聯席公司秘書(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2023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2023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2023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120頁至第188頁之財務報表。

## 股息

本公司已於2023年10月12日派發中期股息每股港幣23仙(2022年：每股港幣21仙)。董事局現建議派發截至2023年12月31日止年度末期股息每股港幣30仙(2022年：每股港幣29仙)予於2024年6月18日在股東名冊上之股東。末期股息如蒙於2024年股東週年大會上通過，末期股息預期於2024年7月11日派發予各股東。

## 業務審視及業績

本集團截至2023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2頁及第3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2023年12月31日之主要附屬公司資料編列於第165頁至第166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2023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2023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  
鄧日燊先生  
劉壬泉先生  
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

冼為堅博士(於2023年4月17日離世)  
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(於2023年6月26日獲委任)

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》，林高演博士、鄧日燊先生、何厚鏘先生及鍾瑞明博士將於即將舉行之2024年股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格且已表示願意膺選連任。冼雅恩先生於2023年6月8日舉行之去屆股東週年大會後獲董事局委任為董事，彼將根據公司組織章程細則第73條規定將於2024年股東週年大會上告退，惟彼符合資格並已表示願意膺選連任。提名委員會亦向董事局推薦彼等可膺選連任。

於截至2023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2024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2023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>(附註二)</small>	50.08%
	鄧日燊先生	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>	-	67,260 <small>(附註五)</small>	0.33%
恒基兆業有限公司	李家誠博士	-	-	-	8,190 (普通股A股) <small>(附註七)</small>	100%
	李家誠博士	-	-	-	3,510 (無投票權B股) <small>(附註七)</small>	100%
	李家誠博士	-	-	-	15,000,000 (無投票權 遞延股份) <small>(附註七)</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>(附註七)</small>	72.50%
	梁祥彪先生	-	1,019,968 <small>(附註八)</small>	-	65,849 <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2023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2023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2023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
李兆基博士	345,999,980 (附註一)	50.08%
李家誠博士	345,999,980 (附註二)	50.08%
Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)	345,999,980 (附註六)	50.08%
Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)	345,999,980 (附註六)	50.08%
Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)	345,999,980 (附註六)	50.08%
恒基兆業有限公司(「恒兆」)	345,999,980 (附註七)	50.08%
恒基兆業地產有限公司(「恒地」)	345,999,980 (附註七)	50.08%
Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)	345,999,980 (附註七)	50.08%
Higgins Holdings Limited (「Higgins」)	120,735,300 (附註七)	17.47%
Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)	128,658,680 (附註七)	18.62%
Threadwell Limited (「Threadwell」)	96,606,000 (附註七)	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2023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) 李兆基博士實益擁有Rimmer、Riddick及Hopkins全部已發行股份。根據證券條例，李兆基博士被視為持有345,999,980股股份權益，而此等股份權益於附註二、六及七內重覆敘述。
- (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(「單位信託」)持有單位之兩個全權信託的可能受益人之一，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樂先生透過擁有超過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。而此等67,260股股份權益乃由一信託持有，梁祥彪先生為該信託之受託人之一，而梁祥彪先生及其配偶為該信託當其中兩名受益人。
- (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。而此等65,849股股份權益乃由一信託持有，梁祥彪先生為該信託之受託人之一，而梁祥彪先生及其配偶為該信託當其中兩名受益人。
- (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的可能受益人之一，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

本公司以公佈形式披露下述截至2023年12月31日止年度之關連交易及持續關連交易。根據上市規則第14A章，本公司須遵照申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

- (1) 於2023年12月28日，本公司全資附屬公司華威護衛有限公司（「華威護衛公司」）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（「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，根據香港聯合交易所有限公司(「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 The Henderson 停車場協議構成本公司的持續關連交易。

- (2) 於2023年11月28日，(1)本公司全資附屬公司正信((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」)及(2)鑑於407A號舖位之租戶簽訂407A號舖位之租賃協議，正信(作為特許授予方)與407A號舖位之租戶(作為特許承授方)訂立特許協議(「407A 號舖位之特許協議」)，據此正信已同意授予而407A號舖位之租戶亦同意承授特許權以使用及佔用特許範圍(定義見下文)，作裝修前用途。

根據上市規則第14A章之規定，407A號舖位之租賃協議及407A號舖位之特許協議均構成本公司之持續關連交易。

407A號舖位之租賃協議的詳情如下：

簽訂日期	：	2023年11月28日
訂約方	：	正信作為業主 407A號舖位之租戶作為租戶
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(包括首尾兩日)或自正信或其律師書面通知空置物業已準備好交付之日起第7天開始  407A號舖位之租戶只需在第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」)就可選擇將租期延長1年(「續租年」)
免租期	：	由第1年租期開始日期起首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(如行使) : 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號舖位之特許協議的詳情：

簽訂日期	：	2023年11月28日
訂約方	：	正信作為特許授予方 407A號舖位之租戶作為特許承授方
特許範圍	：	與物業相同的位置(「特許範圍」)
特許使用期	：	由2023年8月18日至2023年11月30日(包括首尾兩日)期間
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、政府差餉及推廣徵費但不包括其他開支)
用途	：	裝修前之用途
條件	：	授予特許權的條件是訂約方簽訂407A號舖位之租賃協議

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號舖位之租賃協議及407A號舖位之特許權構成本公司之持續關連交易。

- (3) (a) 於2020年7月31日，正信與恒基物業代理有限公司(「恒基物業代理」)訂立以下協議，該等協議構成本公司之持續關連交易：
- (i) 由正信作為業主與恒基物業代理作為租戶訂立之租賃協議(「租賃協議」)；及
  - (ii) 由正信作為特許授予方與恒基物業代理作為特許承授方訂立之特許協議(「支柱廣告位特許協議」)。

有關協議之條款詳情載列如下：

#### 租賃協議之條款詳情

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	：	由2020年8月5日至2023年8月4日(包括首尾兩日包括)為期3年，惟業主或租戶均有權在2022年8月4日後提早終止此份租賃協議，但須給予對方不少於3個月之通知。

- 租金及其他開支 : (a) 於租期內按月支付之租金為港幣2,260,000.00元(不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣徵費)；
- (b) 每月支付之政府差餉為港幣100,000.00元(視乎政府檢討)；
- (c) 每月管理費及空調費總額為港幣435,885.70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)；及
- (d) 佔物業月租2%之每月推廣徵費為港幣45,200.00元(須由正信定期檢討)。

#### 支柱廣告位特許協議的詳情

支柱廣告位特許範圍 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期地下近G02號舖位之支柱廣告位。

租期 : 由2020年8月5日至2023年8月4日(首尾兩日包括在內)為期3年，惟有權提早終止此份特許協議。特許授予方有權提早終止此份特許協議，但須給予特許承授方1個月之通知取回支柱廣告位特許範圍，而不須給予特許承授方任何賠償。

特許費及其他開支 : (a) 整個特許期應付之特許費(不包括電費)為港幣1,100.00元(包括管理費、空調費及政府差餉)；及

(b) 在特許期間之電費及持續保養費用(如有)須由特許承授方承擔。

用途 : 只用作刊登特許承授方貿易名稱之廣告。

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，訂立租賃協議及支柱廣告位特許協議構成本公司之持續關連交易。

此等持續關連交易已於2023年8月4日屆滿，並根據以下第(3)(b)段所列的協議續期。



- 3 (b) 於2023年8月3日，正信作為業主與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%之每月推廣徵費為港幣51,731.40元（須由正信定期檢討）；及
  - (e) 恒基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支柱廣告位特許範圍的特許權，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。

- (4) (a) 於2021年7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2021年8月1日起至2023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。

此持續關連交易已於2023年7月31日屆滿, 並根據以下第(4)(b)段所列的新協議續期。

(4) (b) 於2023年7月25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(「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)作為根據新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新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：新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新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，訂立新H Zentre停車場協議構成本公司的持續關連交易。

- (5) (a) 於2021年5月25日，正信作為業主與恒基物業代理作為租戶訂立之租賃協議（「B109-113號舖位之租賃協議」），據此，業主同意按照下文詳述之條款將物業租予租戶：

物業	:	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期B1樓B109-113號舖位。
租期	:	1年9個月零17日，由2021年6月15日至2023年3月31日（包括首尾兩日），或由業主或其律師將物業空置準備交付之書面通知日起第7天（「租賃生效日期」）。
免租期	:	自租賃生效日期始日起計共1個半月為免租期，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、推廣徵費及其他支出。
租金及其他開支	:	<p>(a) 於租期內按月支付之租金為港幣890,000.00元（不包括管理費、空調費、政府差餉及推廣徵費）；</p> <p>(b) 每月支付之政府差餉為港幣44,500.00元（視乎政府檢討）；</p> <p>(c) 每月管理費及空調費總額為港幣163,934.80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）；</p> <p>(d) 佔物業月租2%之每月推廣徵費為港幣17,800.00元（須由正信定期檢討）；及</p> <p>(e) 恒基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。</p>
用途	:	用作物業代理。

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B109-113號舖位之租賃協議構成本公司之持續關連交易。

此持續關連交易已於2023年3月31日屆滿，並根據以下第(5)(b)段所列的新協議續期。

- (5) (b) 於2023年3月30日，正信作為業主與恒基物業代理作為租戶訂立之租賃協議（「B109-113號舖位之新租賃協議」），據此，業主同意按照下文詳述之條款將物業租予租戶：

- 物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期B1樓B109-113號舖位
- 租期 : 1年，由2023年4月1日至2024年3月31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890,000.00元（不包括管理費、空調費、政府差餉及推廣徵費）；
  - (b) 每月支付之政府差餉為港幣24,250.00元（視乎政府檢討）；
  - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣170,301.20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%之每月推廣徵費為港幣18,690.00元（須由正信定期檢討）；及
  - (e) 恒基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。

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B109-113號舖位之新租賃協議構成本公司之持續關連交易。

- (6) 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。

- (7) 於2022年6月9日，正信有限公司(「正信」)作為業主與創泰集團有限公司(「創泰」)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。

- (8) 於 2021 年 11 月 9 日，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。

仁安是一間由本公司主要股東李兆基博士家族私人信託間接控制之公司，故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，訂立租賃協議構成本公司之持續關連交易。

(9) 於 2013 年 12 月 5 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 : 位於海旁地段 436 號 A 節的剩餘部分與建於其上的，現在被稱為「MIRA MOON」，地址為香港灣仔謝斐道 388 號的物業。

租期 : 10 年零 6 個月，由 2013 年 11 月 21 日起至 2024 年 5 月 20 日止(包括首尾兩日)。

藉銷售及再發展而終止 : 倘於租期內任何時間，業主決定 (i) 出售物業或其任何部份；(ii) 將物業或其任何部份的任何權利及利益轉讓予任何第三方；或 (iii) 透過拆卸、重建、裝修、翻新或以其他方式對物業或其任何部份進行再發展，則業主有權向租戶發出 6 個月書面終止而終止 Mira Moon 租賃協議；惟業主不得於租期第 5 年屆滿日期或之前 (即 2018 年 6 月 30 日或之前) 發出該終止通知。

租金 : 基本租金每月港幣 1,320,000.00 元 (「基本租金」) 另加額外租金，而額外租金的計算方式如下：

#### 額外租金

租期內每個別年度 (「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 80,000,000.00 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣 15,840,000.00 元的數額的 22.5%；或
- (ii) 倘年度房間總收入多於港幣 80,000,000.00 元但少於或相等於港幣 100,000,000.00 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣 15,840,000.00 元的數額的 25%；或
- (iii) 倘年度房間總收入多於港幣 100,000,000.00 元但少於或相等於港幣 130,000,000.00 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣 15,840,000.00 元的數額的 27.5%；或
- (iv) 倘年度房間總收入多於港幣 130,000,000.00 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣 15,840,000.00 元的數額的 30%。

倘若根據以上公式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 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。

差餉、開支及其他費用 : 租戶須支付和清償由香港政府或其他法定當局就物業徵收的所有差餉、稅金、評稅、稅項、徵稅、費用及開支，惟有關物業的地租及物業稅則由業主支付。

租戶亦須向供應商支付因在物業內或就物業耗用或使用水、電、煤氣、電話及其他服務而產生的所有按金及費用，並就此向業主作出彌償保證。

按金 : 於簽訂Mira Moon租賃協議時，租戶須向業主支付按金港幣1,320,000.00元。

- 免租期 : 租期內有下列3次合共6個月的免租期 :
- (i) 租期第3及第4個月(即2014年1月21日至2014年3月20日(包括首尾兩日));
  - (ii) 租期第15及第16個月(即2015年1月21日至2015年3月20日(包括首尾兩日));及
  - (iii) 租期第27及第28個月(即2016年1月21日至2016年3月20日(包括首尾兩日));
- 於上述期間內租戶無須支付基本租金，但須就物業支付差餉、所有開支及公用設施費用。
- 租戶於每個免租期內收取的年度房間總收入，在計算租期內相關年度的額外租金時將會計算在內，而租戶亦須於免租期內向業主支付飲食收費。
- 用途 : 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。
- 在物業開始營業 : 租戶應於2013年11月21日或之前在物業開展酒店業務。
- 開業獻款 : 業主將貢獻一筆款項(「開業獻款」)合共港幣970萬元，用作支付租戶就成立高級及具嶄新設計的酒店已產生的實際成本，而業主須於簽訂Mira Moon租賃協議後60日內向租戶支付此等開業獻款。
- 轉讓食肆牌照 : 在租期屆滿或提早終止時，租戶需在業主要求下，向業主或由業主指定的有關人士或公司出讓、轉讓或促使出讓或轉讓當時在物業經營飲食店舖所需的一般食肆牌照及酒牌或相關牌照(統稱為「牌照」)，而不收取任何代價、補償或付款。在未經業主同意，租戶於租期內不得就任何代價或其他理由向任何人士或公司轉讓或出讓牌照。有關上述牌照出讓或轉讓的所有費用由業主承擔。

轉讓酒店牌照：在租期屆滿或提早終止時，租戶需在業主要求下，向業主或由業主指定的有關人士或公司出讓或轉讓或促使和確保出讓或轉讓以酒店形式營運物業所使用的酒店牌照（「酒店牌照」），而不收取任何代價、補償或付款。在未經業主同意，租戶或酒店牌照持有人不得就任何代價或其他理由向任何人士或公司轉讓或出讓酒店牌照。有關上述酒店牌照出讓或轉讓的所有費用由業主承擔。

由於業主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》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Mira Moon租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於本公司主席兼行政總裁李家誠博士經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，因此彼等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有關以上提述之持續關連交易，並以書面形式向本公司董事局確認該等持續關連交易：

- (i) 已取得本公司之董事局批准；
- (ii) 乃按照本集團的定價政策而進行；
- (iii) 乃根據以上有關之協議的規定而進行；及
- (iv) 截至2023年12月31日止財政年度，並無超逾有關公告披露的有關上限金額。

## 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。

## 認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

## 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2023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、劉壬泉先生及何厚鏘先生均為香港小輪(集團)有限公司(「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2023年12月31日為港幣5,162,781,000元(2022年：港幣5,003,469,000元)。

### 慈善捐款

本集團截至2023年12月31日止年度之慈善捐款額為港幣52,000元(2022年：港幣144,000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2023年12月31日止年度概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

### 已發行股份及股本

截至2023年12月31日止年度之股本詳情載列於財務報表附註22(b)。

### 股票掛鈎協議

於截至2023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2023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2023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2023年12月31日止年度並無借貸費用資本化金額(2022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 189 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 190 頁至第 191 頁內。

## 僱員

於 2023 年 12 月 31 日，本集團全職僱員總人數 1,301 人，其中在香港聘用約 1,269 人，在中華人民共和國聘用 19 人及在海外聘用 13 人。本集團是「平等機會僱主」；我們珍視盡忠職守和互敬互助，時刻推動及強化團隊精神，鼓勵僱員以肩負己責及專業態度投入工作，以達成本集團的使命、願景和業務策略。本集團以平等薪酬政策為依歸，樹立論功行賞的文化，並以「全方位薪酬福利管理」吸引人才，表揚及留住僱員。本集團會定期檢討其薪酬福利計劃，確保計劃符合最新法例要求及市場慣例，並緊貼市場狀況及薪酬水平。

## 培訓及發展

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

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

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

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至 2023 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 2024 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68頁至第85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，2024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 120 頁至第 188 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 2023 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 2023 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 2023 年 12 月 31 日，貴集團的投資物業公允價值總值港幣 153.15 億元，佔 貴集團於該日總資產的 70%。

貴集團於 2023 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編製的估值加以評估所得。截至 2023 年 12 月 31 日止年度，綜合損益表中投資物業公允價值淨增加為港幣 1 億 5,950 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、零售店鋪及泊車位。

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和市場租金的合理性；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，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

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。

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。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們就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。

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。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。

#### 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  
2024年3月19日



## 綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收入	9	<b>2,552,594</b>	1,382,231
食材及飲料成本		<b>(150,743)</b>	(102,689)
員工薪酬	3(a)	<b>(512,427)</b>	(411,606)
公用開支、維修保養及租金		<b>(132,190)</b>	(111,319)
旅行團及機票成本		<b>(790,753)</b>	(77,419)
<b>毛利</b>		<b>966,481</b>	679,198
其他收入及其他非營業淨(虧損)/收益		<b>300,134</b>	153,934
營運及其他費用	3(c)	<b>(228,698)</b>	(170,037)
折舊	10(a)	<b>(67,212)</b>	(57,783)
		<b>970,705</b>	605,312
融資成本	3(b)	<b>(2,268)</b>	(2,140)
應佔聯營公司溢利減虧損	12	<b>176</b>	178
		<b>968,613</b>	603,350
投資物業的公允價值淨增加/(減少)	10(a)	<b>159,532</b>	(23,159)
<b>除稅前溢利</b>	3	<b>1,128,145</b>	580,191
<b>稅項</b>			
本期	4(a)	<b>(86,209)</b>	(72,885)
遞延	4(a)	<b>(24,629)</b>	(18,766)
<b>本年度溢利</b>		<b>1,017,307</b>	488,540
<b>應佔：</b>			
本公司股東		<b>977,136</b>	480,104
非控股權益		<b>40,171</b>	8,436
		<b>1,017,307</b>	488,540
<b>每股盈利</b>			
基本	8(a)	<b>港幣 1.41 元</b>	港幣 0.69 元
攤薄	8(a)	<b>港幣 1.41 元</b>	港幣 0.69 元

第 129 頁至第 188 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2023年12月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本年度溢利	1,017,307	488,540
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	(85,348)	(6,898)
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	(26,919)	(77,985)
由附屬公司清盤釋出之匯兌儲備	7,570	—
	(104,697)	(84,883)
本年度全面收益總額	912,610	403,657
應佔：		
本公司股東	878,433	409,225
非控股權益	34,177	(5,568)
本年度全面收益總額	912,610	403,657

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2023年12月31日

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10(a)	<b>15,314,929</b>	15,159,392
其他物業、設備及器材	10(a)	<b>244,134</b>	243,053
		<b>15,559,063</b>	15,402,445
聯營公司權益	12	<b>1,247</b>	1,074
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>332,235</b>	28,140
遞延稅項資產	21(b)(ii)	<b>16,598</b>	33,122
		<b>15,909,143</b>	15,464,781
<b>流動資產</b>			
存貨	14	<b>120,532</b>	119,655
應收賬款及其他應收款項	15	<b>282,384</b>	214,747
透過損益以公允價值計量的財務資產	13	<b>89,484</b>	58,443
現金及銀行結存	16(a)	<b>5,568,703</b>	5,385,923
可收回稅項	21(a)	<b>857</b>	1,461
		<b>6,061,960</b>	5,780,229
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	17	<b>(469,564)</b>	(363,974)
已收租賃按金	17	<b>(76,693)</b>	(129,223)
合約負債	17	<b>(125,069)</b>	(80,567)
租賃負債	18	<b>(34,845)</b>	(42,005)
應付稅項	21(a)	<b>(35,774)</b>	(9,643)
		<b>(741,945)</b>	(625,412)
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,320,015</b>	5,154,817
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<b>21,229,158</b>	20,619,598

## 綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
承前總資產減流動負債		<b>21,229,158</b>	20,619,598
<b>非流動負債</b>			
遞延負債	20	<b>(181,322)</b>	(111,818)
租賃負債	18	<b>(40,675)</b>	(57,055)
遞延稅項負債	21(b)(ii)	<b>(335,334)</b>	(329,633)
		<b>(557,331)</b>	(498,506)
<b>資產淨值</b>		<b>20,671,827</b>	20,121,092
<b>資本及儲備</b>			
股本	22(b)	<b>2,227,024</b>	2,227,024
儲備		<b>18,258,274</b>	17,739,140
本公司股東應佔總權益		<b>20,485,298</b>	19,966,164
非控股權益		<b>186,529</b>	154,928
<b>權益總額</b>		<b>20,671,827</b>	20,121,092

經董事局於2024年3月19日批准及授權刊發。

李家誠  
主席兼行政總裁林高濱  
董事

第129頁至第188頁的附註屬本財務報表的一部份。



## 綜合權益變動表

截至2023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2022年1月1日的結餘		2,227,024	(92,639)	148,131	304,827	(14,446)	17,308,793	19,881,690	160,496	20,042,186
<b>2022年的權益變動：</b>										
本年度溢利		-	-	-	-	-	480,104	480,104	8,436	488,540
其他全面收益		-	-	(63,981)	-	(6,898)	-	(70,879)	(14,004)	(84,883)
全面收益總額		-	-	(63,981)	-	(6,898)	480,104	409,225	(5,568)	403,657
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	-	-	-	-	1,585	(1,585)	-	-	-
就上一年度批准的末期股息	7(b)	-	-	-	-	-	(179,649)	(179,649)	-	(179,649)
就本年度宣派的中期股息	7(a)	-	-	-	-	-	(145,102)	(145,102)	-	(145,102)
於2022年12月31日的結餘		2,227,024	(92,639)	84,150	304,827	(19,759)	17,462,561	19,966,164	154,928	20,121,092

## 綜合權益變動表(續)

截至2023年12月31日止年度

	本公司股東應佔								
	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	非控股權益	權益總額
附註	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2023年1月1日的結餘	2,227,024	(92,639)	84,150	304,827	(19,759)	17,462,561	19,966,164	154,928	20,121,092
2023年的權益變動：									
本年度溢利	-	-	-	-	-	977,136	977,136	40,171	1,017,307
其他全面收益	-	-	(13,355)	-	(85,348)	-	(98,703)	(5,994)	(104,697)
全面收益總額	-	-	(13,355)	-	(85,348)	977,136	878,433	34,177	912,610
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	-	-	-	8,283	(8,283)	-	-	-
就上一年度批准的末期股息	7(b)	-	-	-	-	(200,378)	(200,378)	-	(200,378)
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		-	-	-	-	-	-	(2,576)	(2,576)
於2023年12月31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

第129頁至第188頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		<b>1,128,145</b>	580,191
調整賬項：			
上市證券股息收入	3(d)	<b>(14,033)</b>	(1,925)
其他金融工具利息收入	3(d)	<b>(5,651)</b>	—
銀行利息收入	3(d)	<b>(255,789)</b>	(94,312)
出售其他物業、設備及器材淨虧損	3(d)	<b>108</b>	197
應收賬款虧損撥備	3(d)	<b>236</b>	598
待出售物業撥備回撥	3(d)	<b>(59)</b>	(85)
折舊	10(a)	<b>67,212</b>	57,783
融資成本	3(b)	<b>2,268</b>	2,140
應佔聯營公司溢利減虧損	12	<b>(176)</b>	(178)
透過損益以公允價值計量的財務資產的已實現及未變現淨虧損／(收益)	3(d)	<b>2,852</b>	(988)
附屬公司清盤淨收益	3(d)	<b>(1,033)</b>	—
投資物業的公允價值淨(增加)／減少	10(a)	<b>(159,532)</b>	23,159
匯兌差額		<b>(6,714)</b>	11,463
<b>營運資金變動前的經營溢利結轉</b>		<b>757,834</b>	578,043
存貨增加		<b>(2,765)</b>	(2,082)
應收賬款及其他應收款項增加		<b>(68,130)</b>	(31,721)
應收聯營公司賬款減少／(增加)		<b>3</b>	(2)
應付聯營公司賬款減少		<b>(2)</b>	(17)
應付賬款及其他應付款項增加		<b>111,263</b>	58,878
已收租賃按金(減少)／增加		<b>(52,558)</b>	29,917
合約負債增加		<b>44,530</b>	22,421
遞延負債增加／(減少)		<b>69,504</b>	(48,190)
購入及出售其他持作交易的財務資產的(付款)／所得款項淨額		<b>(42,666)</b>	635
<b>經營所得現金結轉</b>		<b>817,013</b>	607,882

## 綜合現金流量表(續)

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
<b>承前經營所得現金</b>		<b>817,013</b>	607,882
已收利息		<b>256,045</b>	75,949
已付股息		<b>(359,299)</b>	(324,751)
已付非控股權益股息		<b>(2,576)</b>	—
已付稅項			
– 香港利得稅		<b>(53,280)</b>	(85,566)
– 香港以外稅項		<b>(6,194)</b>	(5,081)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>651,709</b>	268,433
<b>投資活動</b>			
購入投資物業付款		<b>(12,159)</b>	(25,723)
購入其他物業、設備及器材付款		<b>(34,793)</b>	(60,764)
(購入)／出售其他非持作交易的財務資產的(所付)／所得款項淨額		<b>(390,085)</b>	4,802
出售其他物業、設備及器材所得款項		—	5
已收上市證券股息收入		<b>14,033</b>	1,925
其他金融工具利息收入		<b>5,651</b>	—
到期日超過三個月的定期存款(增加)／減少		<b>(1,230,393)</b>	935,521
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(1,647,746)</b>	855,766
<b>融資活動</b>			
已付租金之資本部分	16(b)	<b>(47,254)</b>	(35,905)
已付租金之利息部分	16(b)	<b>(2,268)</b>	(2,140)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(49,522)</b>	(38,045)



## 綜合現金流量表(續)

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
現金及現金等價物淨(減少)/增加		<b>(1,045,559)</b>	1,086,154
於1月1日的現金及現金等價物		<b>4,027,952</b>	2,954,360
匯率變動影響		<b>(2,054)</b>	(12,562)
於12月31日的現金及現金等價物		<b>2,980,339</b>	4,027,952
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>5,568,703</b>	5,385,923
減：到期日超過三個月的定期存款		<b>(2,588,364)</b>	(1,357,971)
		<b>2,980,339</b>	4,027,952

第129頁至第188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2023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《香港財務報告準則》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

#### (i) 應用新及經修訂之香港財務報告準則

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

- 《香港財務報告準則》第十七號「保險合約」
- 《香港會計準則》第八號「會計政策、會計估計及差錯之變動：會計估計之定義」之修訂
- 《香港會計準則》第一號「財務報告書之呈列」及《香港財務報告準則》實務公告第二號「作出重要性判斷：會計政策之披露」之修訂
- 《香港會計準則》第十二號「所得稅：與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」之修訂
- 《香港會計準則》第十二號「所得稅：國際租稅變革 — 支柱二規則範本」之修訂

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

#### (ii) 香港會計師公會就《廢除強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》發出的新指引

於2022年6月，香港特別行政區政府（「政府」）在憲報刊登香港《2022年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」），將自2025年5月1日起生效。

於2023年7月，香港會計師公會頒佈《香港廢除強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》，就抵銷機制及廢除該機制提供會計指引。

然而，倘採用此方法，則於2022年6月頒佈修訂條例後，不再允許採用香港會計準則第19號第93(b)段中的可行權宜方法，該準則過往容許於作出供款期間將該等視作供款確認為服務成本的扣減（負服務成本）；取而代之，該等視作供款應如同長期服務金權益總額歸屬於服務期內。

為了更能反映廢除抵銷機制的實質內容，本集團已更改其與長期服務金負債相關的會計政策，並已追溯採用上述香港會計師公會指引，對集團綜合財務報表沒有重大影響。

## 1 主要會計政策(續)

### (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、交易及現金流量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，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)(v))，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)(iv)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

折舊方式、資產可使用年期及其剩餘價值每年進行檢討。

## 1 主要會計政策(續)

### (i) 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債務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。惟由新冠病毒疫情直接引發的任何租金減免，並當且僅當滿足《香港財務報告準則》第16號租賃第46B段列出之條件的情況除外。在這種情況下，本集團使用實際權宜方法，不評估租金優惠是否為租賃修改，並在觸發租金優惠的事件或情況發生期間將代價變動確認為負可變租賃付款額計入損益。

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應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，則按成本列賬。

## 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。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。

大廈管理費及空調費於提供相關服務時確認。

- (ii) 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款項計入財務狀況表內的合約負債(參閱附註1(p))。
- (iii) 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。
- (iv) 股息收入在本集團收取付款的權利確立當日於損益確認。
- (v) 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。
- (vi) 政府補貼於有合理保證會收到及本集團將遵守其附帶條件時，於財務狀況表內初始確認。補償本集團所產生開支之補貼於產生開支相同期間內有系統地於損益確認為收入。

## 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(減值除外，在此情況下，已於其他全面收益確認的外幣差額會被重新分類至損益)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。

就財務報告而言，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)：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
<b>(a) 員工薪酬</b>		
界定供款退休計劃的供款	19,585	15,918
薪金、工資及其他福利	492,842	395,688
	512,427	411,606

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2023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194,000元(2022年：港幣91,000元)，而於2023年12月31日，無尚可動用之沒收供款(2022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2023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(2022年：無)。而於2023年12月31日，無尚可動用之沒收供款(2022年：無)。

	2023年 港幣千元	2022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>2,268</b>	2,140
<b>(c) 營運及其他費用</b>		
營銷及推廣費用	<b>38,416</b>	26,834
佣金及代理費	<b>34,899</b>	21,271
清潔費用	<b>31,533</b>	27,974
信用卡佣金費	<b>21,148</b>	8,496
法律及專業費	<b>17,474</b>	14,975
用品及操作設備	<b>16,837</b>	15,178
匯兌淨虧損	<b>228</b>	5,973
其他	<b>68,163</b>	49,336
	<b>228,698</b>	170,037

## 3 除稅前溢利(續)

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
(d) 其他		
核數師酬金	3,297	3,144
出售其他物業、設備及器材淨虧損	108	197
來自投資物業的應收租金扣除直接開支港幣48,826,000元 (2022年：港幣43,057,000元)	(669,121)	(682,072)
其他應收租金扣除直接開支港幣8,443,000元 (2022年：港幣7,687,000元)	(68,797)	(67,217)
上市證券股息收入	(14,033)	(1,925)
銀行利息收入	(255,789)	(94,312)
其他金融工具利息收入	(5,651)	—
透過損益以公允價值計量的財務資產的實現及未變現淨虧損／ (收益)	2,852	(988)
應收賬款虧損撥備	236	598
待出售物業減值回撥	(59)	(85)
政府補貼(附註)	—	(36,613)
租賃作自用的其他物業之折舊開支(附註10(a))	38,269	30,761
附屬公司清盤淨收益	(1,033)	—

附註：此已收取的補貼由中華人民共和國香港特別行政區政府頒布的2019新型冠狀病毒「防疫抗疫基金」之「保就業」計劃及其他支援計劃發出，此補貼已包括於以往年度之「其他收入」。

#### 4 綜合損益表的稅項

(a) 綜合損益表所示的稅項為：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
<b>本期稅項 – 香港利得稅</b>		
本年度內計提	<b>80,969</b>	65,743
以往年度超額撥備	<b>(2,728)</b>	(192)
	<b>78,241</b>	65,551
<b>本期稅項 – 香港以外稅項</b>		
本年度內計提	<b>7,968</b>	7,334
	<b>86,209</b>	72,885
<b>遞延稅項</b>		
投資物業的公允價值變動	<b>2,907</b>	38
稅率變動對遞延稅項影響	–	20,046
源自及撥回暫時性差異	<b>21,722</b>	(1,318)
	<b>24,629</b>	18,766
	<b>110,838</b>	91,651

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以 16.5% (2022年：16.5%) 的稅率計算。

海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2023年12月31日止年度，應佔聯營公司的稅項港幣19,000元(2022年：港幣22,000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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
除稅前溢利	<b>1,128,145</b>	580,191
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>194,434</b>	96,450
不可扣減支出的稅項影響	<b>2,198</b>	3,988
毋須計稅收入的稅項影響	<b>(71,756)</b>	(25,640)
未被確認的本年度未使用稅項虧損的稅項影響	<b>3,532</b>	5,182
本年度使用以往年度尚未確認的稅項虧損的稅項影響	<b>(14,842)</b>	(8,183)
稅率變動對遞延稅項影響	-	20,046
以往年度超額撥備	<b>(2,728)</b>	(192)
實際稅項支出	<b>110,838</b>	91,651

## 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：

	2023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	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>					
冼為堅博士 (於2023年4月17日離世)	103	—	—	—	103
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
冼雅恩先生 (於2023年6月26日獲委任)	181	—	—	—	181
	<b>2,084</b>	—	—	—	<b>2,084</b>



## 5 董事酬金(續)

	2022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>					
冼為堅博士	350	-	-	-	350
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
	2,150	-	-	-	2,150

## 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(2022年：無)。該五名(2022年：五名)個別僱員的酬金總額如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
薪金、補貼及實物利益	15,491	15,268
酌情花紅	3,138	2,786
退休計劃供款	666	670
	<b>19,295</b>	18,724

## 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(2022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	
	2023年	2022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	1	1
港幣3,000,001元 – 港幣4,000,000元	1	3
港幣4,000,001元 – 港幣5,000,000元	3	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	
	2023年	2022年
<b>酬金範圍*</b>		
港幣0元 – 港幣1,000,000元	1	2
港幣1,000,001元 – 港幣2,000,000元	5	7
港幣2,000,001元 – 港幣3,000,000元	2	1
	<b>8</b>	<b>10</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

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣23仙(2022年：每股港幣21仙)	<b>158,921</b>	145,102
於報告期末後擬派末期股息每股港幣30仙(2022年：每股港幣29仙)	<b>207,288</b>	200,378
	<b>366,209</b>	345,480

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

	2023年 港幣千元	2022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29仙(2022年：每股港幣26仙)	<b>200,378</b>	179,649

## 8 每股盈利

### (a) 基本及攤薄之每股盈利

截至2023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977,136,000元(2022年：港幣480,104,000元)及在本年度內已發行之股數690,959,695股(2022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及其他非經常性項目的影響之本公司股東應佔基礎盈利去額外計算每股基礎盈利。盈利之對賬如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	977,136	480,104
本年度投資物業公允價值變動	(159,532)	23,159
稅率變動對遞延稅項的影響	-	20,046
投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響	<u>2,907</u>	<u>38</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u>820,511</u>	<u>523,347</u>
每股基礎盈利	<u>港幣 1.19 元</u>	<u>港幣 0.76 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、旅遊及其他業務之收入。

## 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2023年及2022年12月31日止年度的分部資料。

	2023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)	795,187	581,884	279,443	896,080	—	2,552,594
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	670,092	153,523	29,947	46,696	(501)	899,757
未分配的淨公司收入						70,948
						970,705
融資成本						(2,268)
應佔聯營公司溢利減虧損						176
投資物業的公允價值淨增加	159,532	—	—	—	—	159,532
綜合除稅前溢利						1,128,145



## 9 收入及分部報告(續)

### (a) 分部業績(續)

	2022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)	800,033	318,356	173,280	90,562	—	1,382,231
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	676,604	17,778	(1,936)	(13,343)	(387)	678,716
未分配的淨公司費用						(73,404)
						605,312
融資成本						(2,140)
應佔聯營公司溢利減虧損						178
投資物業的公允價值淨減少	(23,159)	—	—	—	—	(23,159)
綜合除稅前溢利						580,191

附註：收租業務的收入包括租金收入港幣649,285,000元(2022年：港幣652,068,000元)及租務相關收入港幣145,902,000元(2022年：港幣147,965,000元)，合共港幣795,187,000元(2022年：港幣800,033,000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332,617,000元(2022年：港幣159,807,000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	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
香港特別行政區	<b>2,486,954</b>	1,316,599	<b>14,845,632</b>	14,689,850
中華人民共和國	<b>65,640</b>	65,632	<b>678,433</b>	680,769
英國	—	—	<b>36,245</b>	32,900
	<b>2,552,594</b>	1,382,231	<b>15,560,310</b>	15,403,519

## 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							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2023年1月1日	15,159,392	140,221	59,960	254,110	1,515,582	1,969,873	17,129,265	
添置	8,177	–	1,429	23,714	33,364	58,507	66,684	
出售	–	–	–	–	(13,947)	(13,947)	(13,947)	
匯兌調整	(12,172)	–	1,916	–	1,582	3,498	(8,674)	
重估盈餘	159,532	–	–	–	–	–	159,532	
於2023年12月31日	15,314,929	140,221	63,305	277,824	1,536,581	2,017,931	17,332,860	
<b>代表：</b>								
成本	–	140,221	63,305	277,824	1,536,581	2,017,931	2,017,931	
估值–2023年	15,314,929	–	–	–	–	–	15,314,929	
	15,314,929	140,221	63,305	277,824	1,536,581	2,017,931	17,332,860	
<b>累積折舊：</b>								
於2023年1月1日	–	108,985	25,945	171,871	1,420,019	1,726,820	1,726,820	
本年度扣除	–	1,917	63	38,269	26,963	67,212	67,212	
出售撥回	–	–	–	–	(13,839)	(13,839)	(13,839)	
匯兌調整	–	–	–	–	(6,396)	(6,396)	(6,396)	
於2023年12月31日	–	110,902	26,008	210,140	1,426,747	1,773,797	1,773,797	
<b>賬面值：</b>								
於2023年12月31日	15,314,929	29,319	37,297	67,684	109,834	244,134	15,559,063	

\* 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* 港幣千元	小計 港幣千元		
<b>成本或估值：</b>								
於2022年1月1日	15,219,649	140,221	63,608	234,941	1,484,439	1,923,209	17,142,858	
添置	27,287	–	4,307	48,551	56,457	109,315	136,602	
出售	–	–	–	(29,382)	(19,700)	(49,082)	(49,082)	
匯兌調整	(64,385)	–	(7,955)	–	(5,614)	(13,569)	(77,954)	
重估虧損	(23,159)	–	–	–	–	–	(23,159)	
於2022年12月31日	15,159,392	140,221	59,960	254,110	1,515,582	1,969,873	17,129,265	
<b>代表：</b>								
成本	–	140,221	59,960	254,110	1,515,582	1,969,873	1,969,873	
估值-2022年	15,159,392	–	–	–	–	–	15,159,392	
	15,159,392	140,221	59,960	254,110	1,515,582	1,969,873	17,129,265	
<b>累積折舊：</b>								
於2022年1月1日	–	107,067	25,882	170,492	1,418,325	1,721,766	1,721,766	
本年度扣除	–	1,918	63	30,761	25,041	57,783	57,783	
出售撥回	–	–	–	(29,382)	(19,498)	(48,880)	(48,880)	
匯兌調整	–	–	–	–	(3,849)	(3,849)	(3,849)	
於2022年12月31日	–	108,985	25,945	171,871	1,420,019	1,726,820	1,726,820	
<b>賬面值：</b>								
於2022年12月31日	15,159,392	31,236	34,015	82,239	95,563	243,053	15,402,445	

\* 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2023年及2022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2023年及2022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。

就財務報告而言，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% (2022年：2.8%至6.0%)
– 辦公室		4.1% (2022年：4.1%)
中國		
– 零售		8.5% (2022年：8.5%)
– 服務式公寓		7.0% (2022年：7.0%)
– 辦公室		8.0% (2022年：8.0%)

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增加／(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收益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：

	2023年 港幣千元	2022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	14,778,439	14,621,544
位於香港以外的土地及建築物：		
– 中期租賃	683,107	684,465
– 永久業權	56,764	53,419
	<b>15,518,455</b>	<b>15,359,573</b>

- (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23,521,000元(2022年：港幣9,102,000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11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。

年內，本集團確認使用權資產的增加港幣23,714,000元(2022年：港幣48,551,000元)。該金額主要與新租賃協議下應付的資本化租賃付款有關。

## 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。本集團在為遏止2019新型冠狀病毒傳播而實施嚴格社交距離及旅遊限制措施的期間，以固定付款折扣的形式收取租金減免。於以往年度已付／應付業主的固定及可變租賃付款及已從業主取得的2019新型冠狀病毒租金減免金額概述如下：

	截至2023年12月31日		
	固定付款 港幣千元	可變付款 港幣千元	2019新型冠狀病毒
			租金減免 港幣千元
營運店	1,068	999	—
	截至2022年12月31日		
	固定付款 港幣千元	可變付款 港幣千元	2019新型冠狀病毒
			租金減免 港幣千元
營運店	881	150	(2,143)

如附註1(j)(i)所披露，本集團已就《香港財務報告準則》第16號第46B段列出的實際權宜方法應用於本集團收取的所有合資格租金減免。

## 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	附屬公司		
				實際權益	本公司持有	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%	-	物業租賃
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
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
華實投資有限公司	香港	香港	港幣 10,000 元	100%	100%	-	物業租賃
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

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
應佔資產淨值	18,693	18,517
應收聯營公司賬款	636	639
予聯營公司貸款	25,940	25,940
	<b>45,269</b>	45,096
減：減值虧損	<b>(44,022)</b>	(44,022)
	<b>1,247</b>	1,074

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：

	2023年 港幣千元	2022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	1,247	1,074
本集團佔該等聯營公司下列項目的總額		
– 持續營運溢利	176	178
– 全面收益總額	176	178



## 13 其他財務資產

	2023年 港幣千元	2022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	221,059	28,140
香港境外上市股本證券	111,176	–
	<hr/>	<hr/>
小計	332,235	28,140
	<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	38,319	1,308
非上市投資基金	13,340	57,135
其他金融工具	37,825	–
	<hr/>	<hr/>
小計	89,484	58,443
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
總計	421,719	86,583
	<hr/>	<hr/>
上市股本證券的市值	370,554	29,448
	<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，各項投資於2023年12月31日的公允價值如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
分類至指定為透過其他全面收益以公允價值計量的財務資產的股本證券		
紫金礦業集團股份有限公司	149,261	—
阿里巴巴集團控股有限公司	33,083	—
友邦保險控股有限公司	28,350	—
中國建材股份有限公司	26,399	—
中國西部水泥有限公司	25,123	—
招商銀行股份有限公司	11,968	—
香港交易及結算所有限公司	11,015	—
江西贛鋒鋳業集團股份有限公司	9,877	—
京東集團股份有限公司	9,551	—
中國光大環境(集團)有限公司	6,299	8,655
中國移動有限公司	5,702	—
騰訊控股有限公司	4,874	—
寧德時代新能源科技股份有限公司	4,102	—
中國建設銀行股份有限公司	2,097	14,670
北京昭衍新藥研究中心股份有限公司	1,128	—
復星國際有限公司	918	1,272
比亞迪股份有限公司	891	—
上海電氣集團股份有限公司	815	880
三一重工股份有限公司	755	—
中國民航信息網絡股份有限公司	27	—
SPDR黃金指數基金	—	2,663
	<hr/>	<hr/>
於12月31日	<b>332,235</b>	28,140

年內收取的該等投資股息港幣10,264,000元(2022年：港幣1,893,000元)於損益確認。年內，本集團出售數項股本投資，代價為港幣17,968,000元作策略規劃用途(2022年：港幣9,464,000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收益港幣8,283,000元(2022年：港幣1,585,000元)轉撥至保留溢利。

### 14 存貨

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
消耗品存貨	14,962	12,138
待出售物業	105,570	107,517
	<hr/>	<hr/>
	<b>120,532</b>	119,655

## 15 應收賬款及其他應收款項

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
應收賬款	<b>108,822</b>	96,686
減：虧損撥備(附註23(a))	<b>(7,481)</b>	(7,349)
	<b>101,341</b>	89,337
其他應收款項、按金及預付款項	<b>181,043</b>	125,410
	<b>282,384</b>	214,747

於2023年及2022年12月31日，除港幣9,527,000元(2022年：港幣12,889,000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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
一個月內	<b>61,694</b>	37,187
一個月至兩個月	<b>10,046</b>	9,202
超過兩個月	<b>29,601</b>	42,948
	<b>101,341</b>	89,337

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

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
銀行及其他金融機構存款	<b>5,100,727</b>	5,136,046
銀行存款及現金	<b>467,976</b>	249,877
	<b>5,568,703</b>	5,385,923

於2023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135,615,000元(2022年：等同港幣88,861,000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2022年1月1日	86,414
融資現金流量變動：	
已付租金之資本部分	(35,905)
已付租金之利息部分	(2,140)
融資現金流量變動總額	(38,045)
其他變動	
租賃負債利息(附註 3(b))	2,140
年內訂立新租約導致租賃負債增加	48,551
於2022年12月31日及2023年1月1日	99,060
融資現金流量變動：	
已付租金之資本部分	(47,254)
已付租金之利息部分	(2,268)
融資現金流量變動總額	(49,522)
其他變動	
租賃負債利息(附註 3(b))	2,268
年內訂立新租約導致租賃負債增加	23,714
於2023年12月31日	75,520

## 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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
經營現金流量內	(2,067)	(1,031)
融資現金流量內	(49,522)	(38,045)
	<b>(51,589)</b>	<b>(39,076)</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

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
<b>應付賬款及其他應付款項</b>		
應付賬款	113,987	47,911
其他應付款項及應計費用	280,330	239,120
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(附註(i))	70,993	72,682
應付聯營公司賬款(附註(ii))	4,254	4,261
	<b>469,564</b>	<b>363,974</b>
<b>已收租賃按金</b>	<b>76,693</b>	<b>129,223</b>
<b>合約負債(附註(iii))</b>	<b>125,069</b>	<b>80,567</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80,567,000元(2022年：港幣58,146,000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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
三個月內或要求時償還	<b>65,090</b>	27,676
三個月以上至六個月內償還	<b>48,897</b>	20,235
	<b>113,987</b>	47,911

## 18 租賃負債

本集團的租賃負債的餘下合約到期情況如下：

	2023年		2022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	<b>34,845</b>	<b>36,226</b>	42,005	43,957
一年後至兩年內	<b>19,022</b>	<b>19,802</b>	25,325	26,363
兩年後至五年內	<b>21,653</b>	<b>22,024</b>	31,730	32,712
	<b>40,675</b>	<b>41,826</b>	57,055	59,075
	<b>75,520</b>	<b>78,052</b>	99,060	103,032
減：未來利息開支總額		<b>(2,532)</b>		(3,972)
租賃負債現值		<b>75,520</b>		99,060

## 19 銀行信貸

於2023年12月31日，銀行信貸港幣312,472,000元(2022年：港幣389,850,000元)乃以賬面總值為港幣8,032,000元(2022年：港幣25,477,000元)的本集團上市證券投資作為抵押。於2023年12月31日及2022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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本年度香港利得稅撥備	<b>80,969</b>	65,743
已付暫繳香港利得稅	<b>(52,157)</b>	(63,589)
	<b>28,812</b>	2,154
以往年度香港利得稅撥備結餘	<b>(277)</b>	1,420
應付香港以外稅項	<b>6,382</b>	4,608
	<b>34,917</b>	8,182
<b>呈列為：</b>		
可收回稅項	<b>(857)</b>	(1,461)
應付稅項	<b>35,774</b>	9,643
	<b>34,917</b>	8,182

## 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2022年1月1日	228,662	81,476	(20,639)	289,499
在損益扣除	9,029	38	(10,347)	(1,280)
稅率變動對遞延稅項影響	–	20,046	–	20,046
匯兌調整	(3,700)	(8,054)	–	(11,754)
於2022年12月31日及 2023年1月1日	233,991	93,506	(30,986)	296,511
在損益扣除	8,109	2,907	13,613	24,629
匯兌調整	(702)	(1,702)	–	(2,404)
於2023年12月31日	241,398	94,711	(17,373)	318,736

## (ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨資產	(16,598)	(33,122)
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨負債	335,334	329,633
	<b>318,736</b>	<b>296,511</b>

## 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2023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503,566,000元(2022年：港幣575,055,000元)的累計稅項虧損去確認相應遞延稅項資產為港幣83,422,000元(2022年：港幣95,774,000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2023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102,334,000元(2022年：港幣107,725,000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5,117,000元(2022年：港幣5,386,000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 <b>2022年1月1日</b> 的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	4,691,597	8,238,495
<b>2022年的權益變動：</b>					
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	336,623	336,623
就上一年度批准的末期股息 (附註7(b))	—	—	—	(179,649)	(179,649)
就本年度宣派的中期股息 (附註7(a))	—	—	—	(145,102)	(145,102)
於 <b>2022年12月31日</b> 的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	4,703,469	8,250,367

## 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2023年1月1日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	4,703,469	8,250,367
<b>2023年的權益變動：</b>					
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	518,611	518,611
就上一年度批准的末期股息 (附註7(b))	-	-	-	(200,378)	(200,378)
就本年度宣派的中期股息 (附註7(a))	-	-	-	(158,921)	(158,921)
於2023年12月31日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	4,862,781	8,409,679

### (b) 股本

已發行股本

	2023年		2022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

### (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。



## 22 權益總額(續)

### (c) 儲備的性質及用途(續)

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2023年及2022年12月31日經調整淨債務權益比率如下：

	附註	2023年 12月31日 港幣千元	2022年 12月31日 港幣千元
租賃負債	18	75,520	99,060
減：現金及銀行結存	16(a)	<u>(5,568,703)</u>	<u>(5,385,923)</u>
<b>現金淨額</b>		<b><u>(5,493,183)</u></b>	<b><u>(5,286,863)</u></b>
<b>本公司股東應佔總權益</b>		<b><u>20,485,298</u></b>	<b><u>19,966,164</u></b>
<b>債務淨額對股東權益比率</b>		<b><u>不適用</u></b>	<b><u>不適用</u></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2023年及2022年12月31日，除了特定信貸虧損撥備港幣7,481,000元(2022年：港幣7,349,000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：

	2023年		2022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	61,694	—	37,187	—
逾期少於1個月	10,046	—	9,202	—
逾期1至2個月	4,812	—	6,745	—
逾期超過2個月	32,270	7,481	43,552	7,349
	<b>108,822</b>	<b>7,481</b>	96,686	7,349

## 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及本集團最早需要還款的日期計算：

	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2023年12月31日</b>					
應付賬款及其他應付款項	394,317	—	—	394,317	394,317
應付聯營公司賬款	4,254	—	—	4,254	4,254
應付附屬公司非控股權益 持有人之款項	70,993	—	—	70,993	70,993
租賃負債	36,226	19,802	22,024	78,052	75,520
已收租賃按金	76,693	—	—	76,693	76,693
遞延負債	—	67,845	113,477	181,322	181,322
	<b>582,483</b>	<b>87,647</b>	<b>135,501</b>	<b>805,631</b>	<b>803,099</b>

	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2022年12月31日</b>					
應付賬款及其他應付款項	287,031	—	—	287,031	287,031
應付聯營公司賬款	4,261	—	—	4,261	4,261
應付附屬公司非控股權益 持有人之款項	72,682	—	—	72,682	72,682
租賃負債	43,957	26,363	32,712	103,032	99,060
已收租賃按金	129,223	—	—	129,223	129,223
遞延負債	—	53,005	58,813	111,818	111,818
	<b>537,154</b>	<b>79,368</b>	<b>91,525</b>	<b>708,047</b>	<b>704,075</b>

## 23 金融風險管理及公允價值(續)

### (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2023年12月31日，本集團的上市證券市值每增加／減少5%(2022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1,600,000元(2022年：港幣55,000元)。本集團的權益總額會增加／減少港幣18,212,000元(2022年：港幣1,462,000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2022年相同的基準進行。

### (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。

## 23 金融風險管理及公允價值(續)

### (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2023年	於2023年12月31日的公允價值計量		
	12月31日的	第一級	第二級	第三級
	公允價值	第一級	第二級	第三級
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	221,059	221,059	-	-
- 香港境外上市股本證券	111,176	111,176	-	-
透過損益以公允價值計量的				
財務資產：				
- 非上市投資基金	13,340	-	13,340	-
- 香港上市股本證券	38,319	38,319	-	-
- 其他金融工具	37,825	-	37,825	-



## 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2022年	於2022年12月31日的公允價值計量		
	12月31日的	第一級	第二級	第三級
	公允價值	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
<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	28,140	28,140	–	–
透過損益以公允價值計量的				
財務資產：				
– 非上市投資基金	57,135	–	57,135	–
– 香港上市股本證券	1,308	1,308	–	–

截至2023年及2022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。

#### (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2023年及2022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2023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：

	<b>2023年</b> 港幣千元	2022年 港幣千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	<b>6,078</b>	12,417
已批准但未訂約	—	7,965
	<b>6,078</b>	20,382

## 25 經營租賃承擔

於2023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：

	<b>2023年</b> 港幣千元	2022年 港幣千元
一年內	<b>542,752</b>	466,088
一年後至兩年內	<b>356,982</b>	249,563
兩年後至三年內	<b>165,047</b>	93,184
三年後至四年內	<b>19,307</b>	12,418
四年後至五年內	<b>5,377</b>	696
	<b>1,089,465</b>	821,949

## 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：

	2023年 港幣千元	2022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>(4,791)</b>	(890)
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>(856)</b>	(814)
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>(3,763)</b>	(976)
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18樓若干辦公室單位	<b>(20,761)</b>	(17,030)
— 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501-03、505-06號舖	<b>(34,434)</b>	(33,519)
• 美麗華廣場1期B109-B113號舖	<b>(12,957)</b>	(12,928)
• 美麗華廣場1期407A號舖	<b>(130)</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室以及918室辦公室單位	<b>(7,345)</b>	(2,513)
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(d))	<b>17,431</b>	17,686
— 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(e))	<b>16,152</b>	5,394
由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(f))	<b>(623)</b>	(542)

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2023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2023年12月31日應付該等公司款項淨額港幣2,727,000元(2022年：港幣8,875,000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2023年12月31日應收該公司款項港幣856,000元(2022年：港幣448,000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2023年12月31日應收該等公司款項港幣2,495,000元(2022年：港幣110,000元)為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (d) 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2023年12月31日應收該公司款項指預付租金費用港幣993,000元(2022年：港幣1,377,000元)為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (e) 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2023年12月31日應收該公司款項指預付租金費用港幣1,195,000元(2022年：港幣2,778,000元)且無擔保、免息及無固定還款期限。
- (f) 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2023年12月31日，應收到該公司款項指預收諮詢及管理費港幣348,000元(2022年：港幣313,000元)且無擔保、免息及無固定還款期限。
- (g) 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	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、設備及器材		<b>37,463</b>	60,411
附屬公司權益	11	<b>3,779,419</b>	3,477,439
		<b>3,816,882</b>	3,537,850
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>577</b>	581
應收賬款及其他應收款項		<b>43,390</b>	34,448
現金及銀行結存		<b>5,064,967</b>	5,067,166
可收回稅項		<b>812</b>	–
		<b>5,109,746</b>	5,102,195
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項		<b>(80,122)</b>	(64,687)
已收按金		<b>(875)</b>	(483)
租賃負債		<b>(22,783)</b>	(22,221)
		<b>(103,780)</b>	(87,391)
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,005,966</b>	5,014,804
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,822,848</b>	8,552,654
<b>非流動負債</b>			
應付附屬公司款項		<b>(403,507)</b>	(269,842)
租賃負債		<b>(9,662)</b>	(32,445)
		<b>(413,169)</b>	(302,287)
<b>資產淨值</b>		<b>8,409,679</b>	8,250,367
<b>資本及儲備</b>			
股本	22(a)	<b>2,227,024</b>	2,227,024
儲備		<b>6,182,655</b>	6,023,343
<b>權益總額</b>		<b>8,409,679</b>	8,250,367

經董事局於2024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 比較數字

若干比較數字已進行調整，以符合本年度的列報方式。

## 30 於截至2023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2023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
《香港會計準則》第1號(修訂本) — 債分類為流動或非流動(「2020年修訂」)	2024年1月1日
《香港會計準則》第1號(修訂本) — 附有契約的非流動負債(「2022年修訂」)	2024年1月1日
《香港財務報告準則》第16號(修訂本) — 租賃：售後回租的租賃負債	2024年1月1日
《香港會計準則》第7號(修訂本) — 現金流量表及《香港財務報告準則》 第7號(修訂本)金融工具：披露：供應商融資安排	2024年1月1日
《香港會計準則》第21號(修訂本) — 外匯匯率變動的影響：缺乏可兌換性	2025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。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。

## 集團五年財政概要

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
<b>業績 (截至12月31日止年度)</b>					
收入	<b>2,552</b>	1,382	1,247	1,315	3,062
本公司股東應佔溢利	<b>977</b>	480	330	302	1,288
<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>15,559</b>	15,403	15,421	15,539	15,731
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>332</b>	28	40	79	95
透過損益以公允價值計量的財務 資產	<b>-</b>	-	-	1	2
遞延稅項資產	<b>17</b>	33	16	12	8
流動資產淨值	<b>5,320</b>	5,155	5,077	4,898	4,763
總資產減流動負債	<b>21,229</b>	20,620	20,555	20,530	20,600
遞延負債	<b>(181)</b>	(112)	(160)	(185)	(182)
租賃負債	<b>(41)</b>	(57)	(47)	(44)	(88)
遞延稅項負債	<b>(335)</b>	(330)	(306)	(303)	(284)
<b>資產淨值</b>	<b>20,672</b>	20,121	20,042	19,998	20,046
<b>資本及儲備</b>					
股本	<b>2,227</b>	2,227	2,227	2,227	2,227
儲備	<b>18,258</b>	17,739	17,655	17,624	17,655
本公司股東應佔總權益	<b>20,485</b>	19,966	19,882	19,851	19,882
非控股權益	<b>187</b>	155	160	147	164
<b>權益總額</b>	<b>20,672</b>	20,121	20,042	19,998	20,046
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
<b>每股資料</b>					
盈利—基本	<b>1.41</b>	0.69	0.48	0.44	1.86
本年度股息	<b>0.53</b>	0.50	0.46	0.50	0.58
本公司股東應佔資產淨值	<b>29.65</b>	28.90	28.77	28.73	28.77

## 集團物業

於2023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
九龍尖沙咀金巴利道16號 香檳大廈1字樓	九龍內地段6022B 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2023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2024年6月6日(星期四)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2023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總數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總數 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總數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)。」

承董事局命

集團秘書

朱國新

香港，2024年4月25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2024年5月31日(星期五)至2024年6月6日(星期四)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2024年5月30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。

- (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2024年6月13日(星期四)至2024年6月18日(星期二)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2024年6月12日(星期三)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2024年6月18日(星期二)名列在本公司股東名冊內之股東。
- (五) 關於上述第三項，林高演博士、鄧日燊先生、何厚鏘先生、鍾瑞明博士及沈雅恩先生將輪值告退，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及上述第五項之(B)項普通決議案(包括有關之說明函件)之詳情載述於2024年4月25日之本公司通函附錄(一)及附錄(二)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2024年7月11日(星期四)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  
鄧日樂先生  
劉壬泉先生  
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

冼為堅博士(副主席)(於2023年4月17日離世)  
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(於2023年6月26日獲委任)

### 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  
冼雅恩先生

### 薪酬委員會

鍾瑞明博士(委員會主席)  
李家誠博士  
鄧日樂先生  
胡經昌先生  
冼雅恩先生

### 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  
冼雅恩先生

### 主席兼行政總裁

李家誠博士

### 聯席公司秘書

黎浩文先生  
朱國新先生

### 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)