

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



# MIRAMAR GROUP

美麗華酒店企業有限公司

**MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

## 2022年全年業績公告

### 年度業績

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度之綜合業績，連同2021年同期的比較數字。

#### 摘要

- 本集團收入上升10.8%至港幣13億8,200萬元(2021年：港幣12億4,700萬元)
- 股東應佔溢利約為港幣4億8,000萬元(2021年：港幣3億3,000萬元)，按年上升45.5%
- 股東應佔基礎溢利\*較去年上升23.6%至港幣5億2,300萬元(2021年：港幣4億2,300萬元)
- 每股盈利及每股基礎盈利\*分別為港幣0.69元(2021年：港幣0.48元)及港幣0.76元(2021年：港幣0.61元)
- 建議末期股息為每股港幣29仙(2021年：港幣26仙)，全年股息為每股港幣50仙(2021年：港幣46仙)，以現金方式支付

\* 股東應佔基礎溢利及每股基礎盈利不包括投資物業重新估值變動的除稅後影響及其他非經常性項目如出售物業淨收益

## 主席兼行政總裁報告

親愛的股東，

本人謹代表美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局，向各股東報告本公司及其附屬公司(「集團」)截至2022年12月31日止之年度(「年內」)的財務及營運表現。

### 綜合業績

2022年集團收入為港幣13億8,200萬元，較去年上升10.8%(2021年：港幣12億4,700萬元)，股東應佔溢利為港幣4億8,000萬元(2021年：港幣3億3,000萬元)，按年上升45.5%。主要原因為投資物業公允值減值較去年減少，及集團三個業務板塊(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。股東應佔基礎溢利(未計投資物業公允值淨減少港幣2,300萬元(2021年：淨減少港幣1億1,200萬元)及其他特殊收益港幣零元(2021年：出售非核心物業之淨收益港幣1,900萬元))按年上升23.6%至港幣5億2,300萬元(2021年：港幣4億2,300萬元)。每股基礎盈利為港幣0.76元(2021年：港幣0.61元)。

### 末期股息

董事局建議派發末期股息每股港幣29仙，給予在2023年6月19日(星期一)營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東，建議之末期股息預期於2023年7月11日(星期二)派發予各股東。連同於2022年10月12日已派發之中期股息每股港幣21仙，全年共派股息每股港幣50仙。

### 概覽

2019年冠狀病毒(「新冠病毒」)於過去三年多嚴重打擊全球經濟以及本地營商環境。2022年年初第五波疫情爆發，政府再度將社交距離措施及限制收緊，加上嚴謹的旅遊限制措施，致使整體經營環境再度轉差，及至第二季疫情逐步受控，並在第三季末逐步撤銷相關的防疫措施，包括取消入境人士入住隔離酒店、放寬防疫措施要求及出入境限制。年內，政府分階段發放電子消費券，市面消費氣氛逐漸恢復，對集團業務有正面影響。

總體而言，集團的核心業務於去年面對嚴峻挑戰，但集團時刻密切留意疫情及政府措施的變化，迅速調整策略及營運模式，從產品組合、品牌項目、跨業務推廣、以至主題推廣及速銷等活動加強競爭力。去年初疫情嚴峻，集團即時調配資源啟動了「Mira Care」計劃，大量派發快速抗原測試包予集團員工、商場、租戶、顧客及社區，及採取多項防疫策略，穩

住顧客信心。承接政府的振興經濟政策，集團旗下酒店、餐飲及商場適時進行跨業務推廣，把握政府電子消費券等商機，推出多項活動及消費賞，並加強網上營銷。集團酒店業務方面，除繼續進行本地推廣及宅渡假外，亦看準第三季末取消疫情隔離措施，把握時機大力推廣多項主題活動，使旗下酒店於去年第四季入住率超過85%。餐飲方面，集團於去年第一季開設兩間新餐廳，成功把握第五波疫情後的反彈商機，開拓新市場。收租業務方面，經過兩年多的疫情，本地各種類型的租務行業租金水平及空置率已經轉趨穩定。年內，集團依然繼續向商戶提供租務調整及租金寬減的紓緩措施，共度時艱。集團的旅遊業務從去年第四季起，因應出入境管制措施放寬已逐步恢復，收入較去年有增長。

## 業務展望

本地經歷了多年的疫情，於去年底相關的防疫措施及社交距離措施逐步放寬，將有關的不穩定因素、壓力及陰晴不定的經濟氣氛一掃而空，為經營者及企業帶來穩定及合適的營商環境。加上中港兩地出入境防疫措施逐步撤除，為本地各行各業帶來新景象希望，營商環境逐漸變得更明朗。集團一如既往，保持審慎、正面、積極的態度，堅韌地持守業務，應付各種挑戰。集團亦會繼續物色投資機遇，把握時機，擴展業務，並因應環境之變化而調整策略，達致穩健及可持續的表現。

## 致謝

本人藉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，向管理團隊及員工為集團作出的貢獻，致以摯誠謝意。

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2023年3月16日

## 管理層討論及分析

### 酒店及服務式公寓業務

酒店及服務式公寓業務年內總體收入較去年同期上升至港幣3億1,800萬元，利息稅項折舊及攤銷前盈利為港幣1,800萬元。

持續多年的新冠病毒疫情令酒店業及旅遊業大受打擊。訪港旅客人數由2020年357萬人次，下跌至2021年的9萬人次。從2022年第四季開始，由於香港政府逐步撤銷出入境限制，第四季的訪港旅客較以往回升，2022年全年訪港旅客人數回升至60萬人次。於2023年第一季度，中港兩地出入境的限制亦全部取消，對本港的旅遊及酒店業營商環境作出極大的改善。集團承接去年靈活變通、多管齊下的經營策略，加強長期住宿、本地宅度假的客群，特意推出多項長期住宿計劃，主題suitecation，以及與不同國家旅遊局及品牌合作舉辦的多個宅渡假住宿體驗及餐飲活動，吸引本地旅客，促使The Mira Hong Kong年內入住率上升28%。年內酒店及服務式公寓業務之房間收入達港幣1億6,000萬元，較去年大幅增加35%。

另外，集團旗下問月酒店於進行資產提升工程後大受歡迎，其入住率往往超過90%以上。

### 收租業務

持續多年的疫情已打擊全球及香港各行各業，尤其是餐飲、零售及旅遊業等，整體仍經歷經營困難及業務縮減下壓力。影響所及，本地的租務市場於過去數年亦持續疲弱，收租業務面臨租金調整及續租等壓力。猶幸去年疫情於下半年轉趨緩和，本地租務（包括辦公室、零售、商舖等等）行業租金水平及空置率已轉趨穩定。本地生產總值於去年全年下跌3.5%。

年內，集團向商戶提供適切租務及租金調整等寬減措施，紓緩租戶壓力。過去一年，集團繼續積極提升顧客購物體驗及商場配套，同時積極推出多項活動，包括大型節日主題佈置及推廣、邀請多個品牌於商場開設期間限定點及舉辦特式週末市集等，以擴闊商場目標客戶群，提升服務水平，增加競爭力。集團年內收租業務收入為港幣8億元，EBITDA為港幣6億7,700萬元，較去年分別下跌1.8%及2.9%。

## 投資物業公允值之變動

集團的投資物業按公允值列賬，並每半年度重新評估。投資物業的公允值乃根據集團委任之外聘專業測量師行(戴德梁行有限公司)取得的意見而釐定。集團總投資物業之公允值於年內減少港幣2,300萬元(2021年：減少港幣1億1,200萬元)，整體投資物業賬面值於2022年12月31日為港幣152億元。集團的投資物業乃作長線投資以取得經常性收入，重估減值屬非現金性質，對集團的現金流並不構成實質影響。

## 餐飲業務

2022年年初，因應第五波疫情的嚴重性，政府採取嚴厲的社交距離措施，包括100多天禁止堂食、限制每台用餐人數等。因此，集團改變策略，加強堂食優惠和外賣，並積極發展網上商店及其營銷推廣。另外，於2022年上半年，集團推出兩個全新餐飲概念品牌——新派中菜「唐述」及全新素食概念餐廳「JAJA」，進一步開拓集團的餐飲市場版圖。由於業務、銷售及推廣策略得宜，集團把握第五波疫情後商機，於下半年加強推廣，成功承接反彈的消費力。集團餐飲業務下半年收入，比起上半年有顯著的反彈，上升66%；而第三及第四季收入比其前一季亦分別上升8%及42%。年內，集團餐飲收入錄得港幣1億7,300萬元，而EBITDA則為虧損港幣190萬元；去年同期收入及EBITDA分別為港幣1億3,300萬元及虧損港幣1,080萬元。

## 旅遊業務

持續多年的新冠病毒肆虐及反覆多變的疫情，驅使全球多國及香港採取嚴謹的疫情防控及出入境措施。隨著新冠病毒的疫情緩和，香港逐步放寬防疫政策，2023年年初，香港與中國內地更全面開關，放寬所有出入境措施及撤除大部份相關的檢疫措施。集團旅遊業務因時制宜，採取靈活的業務策略，於逐步開關前已預備好策略及方針，設計適合市場的產品，成功把握開關後的商機。因此，集團年內旅遊業務收入為港幣9,100萬元，EBITDA則錄得虧損港幣1,300萬元。去年同期收入及EBITDA分別為港幣1,350萬元及虧損港幣2,330萬元，分別上升572.2%及下跌42.7%。

## 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輕微上升4.1%至港幣1億7,000萬元(2021年：港幣1億6,330萬元)。因嚴格控制成本，營運費用之上升幅度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2022年12月31日，集團綜合現金為港幣54億元(2021年12月31日：港幣52億元)，並無貸款(2021年12月31日：無)。在融資風險方面，於2022年12月31日，集團獲授予之信貸額總數為港幣10億元(2021年12月31日：港幣10億元)，並無動用信貸額(2021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(2021年12月31日：無)。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。



## 綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
收入	3	1,382,231	1,247,025
食材及飲料成本		(102,689)	(86,260)
員工薪酬	4(a)	(411,606)	(360,558)
公用開支、維修保養及租金		(111,319)	(103,092)
旅行團及機票成本		<u>(77,419)</u>	<u>(7,857)</u>
毛利		679,198	689,258
其他收入		152,946	55,375
營運及其他費用		(170,037)	(163,274)
折舊		<u>(57,783)</u>	<u>(66,511)</u>
融資成本	4(b)	604,324	514,848
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>(2,140)</u>	<u>(2,235)</u>
		178	180
出售物業淨收益		602,362	512,793
其他非營業淨收益		—	18,696
投資物業的公允價值淨減少	4(c)	988	3,413
	8(a)	<u>(23,159)</u>	<u>(112,143)</u>
除稅前溢利	4	580,191	422,759
稅項	5		
本期		(72,885)	(90,317)
遞延		<u>(18,766)</u>	<u>3,211</u>
本年度溢利結轉		<u>488,540</u>	<u>335,653</u>

## 綜合損益表(續)

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
承前本年度溢利		<u>488,540</u>	<u>335,653</u>
應佔：			
本公司股東		480,104	329,958
非控股權益		<u>8,436</u>	<u>5,695</u>
		<u>488,540</u>	<u>335,653</u>
本年度股息：			
中期股息	6(a)	145,102	138,192
末期股息		<u>200,378</u>	<u>179,649</u>
		<u>345,480</u>	<u>317,841</u>
每股盈利			
基本	7(a)	<u>港幣0.69元</u>	<u>港幣0.48元</u>
攤薄	7(a)	<u>港幣0.69元</u>	<u>港幣0.48元</u>



## 綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
本年度溢利	<u>488,540</u>	<u>335,653</u>
本年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後):		
不會重新分類為損益之項目:		
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的 股本證券:		
一公允價值變動	(6,898)	19,427
其後可能重新分類為損益之項目:		
折算香港以外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>(77,985)</u>	<u>20,610</u>
	<u>(84,883)</u>	<u>40,037</u>
本年度全面收益總額	<u><u>403,657</u></u>	<u><u>375,690</u></u>
應佔:		
本公司股東	409,225	362,708
非控股權益	<u>(5,568)</u>	<u>12,982</u>
本年度全面收益總額	<u><u>403,657</u></u>	<u><u>375,690</u></u>

以上其他全面收益表的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表  
於2022年12月31日

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8(a)	<b>15,159,392</b>	15,219,649
其他物業、設備及器材	8(b)	<b>243,053</b>	201,443
		<b>15,402,445</b>	15,421,092
聯營公司權益		<b>1,074</b>	894
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券		<b>28,140</b>	39,840
遞延稅項資產		<b>33,122</b>	16,149
		<b>15,464,781</b>	15,477,975
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>119,655</b>	127,654
應收賬款及其他應收款項	9	<b>214,747</b>	165,261
透過損益以公允價值計量的財務資產		<b>58,443</b>	62,399
現金及銀行結存		<b>5,385,923</b>	5,247,852
可收回稅項		<b>1,461</b>	896
		<b>5,780,229</b>	5,604,062
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	10	<b>(363,974)</b>	(303,489)
已收租賃按金		<b>(129,223)</b>	(99,306)
合同負債		<b>(80,567)</b>	(58,146)
租賃負債		<b>(42,005)</b>	(39,109)
應付稅項		<b>(9,643)</b>	(26,840)
		<b>(625,412)</b>	(526,890)
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,154,817</b>	5,077,172
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<b>20,619,598</b>	20,555,147

綜合財務狀況表(續)

於2022年12月31日

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
承前總資產減流動負債		<u>20,619,598</u>	<u>20,555,147</u>
非流動負債			
遞延負債		(111,818)	(160,008)
租賃負債		(57,055)	(47,305)
遞延稅項負債		<u>(329,633)</u>	<u>(305,648)</u>
		<u>(498,506)</u>	<u>(512,961)</u>
資產淨值		<u><u>20,121,092</u></u>	<u><u>20,042,186</u></u>
資本及儲備			
股本		2,227,024	2,227,024
儲備		<u>17,739,140</u>	<u>17,654,666</u>
本公司股東應佔總權益		19,966,164	19,881,690
非控股權益		<u>154,928</u>	<u>160,496</u>
權益總額		<u><u>20,121,092</u></u>	<u><u>20,042,186</u></u>

## 附註：

### 1. 編製基準

本年度全年初步業績公告所載截至2022年12月31日止年度及2021年12月31日止年度的財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份，而是摘錄自於該年度報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港《公司條例》(第622章)第436條披露之資料如下：

本公司已按照香港《公司條例》(第622章)第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長遞交截至2021年12月31日止年度財務報表及將在適當的時候遞交截至2022年12月31日止年度財務報表。

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

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

### 2. 會計政策的變動

本集團已採納香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》之修訂應用於本會計期間的財務報表：

- 《香港會計準則》第十六號「物業、廠房及設備：在擬定用途前之所得款項」之修訂
- 《香港會計準則》第三十七號「撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約—履行合約之成本」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或解釋。

### 3. 收入及分部報告

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

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

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

#### (a) 分部業績

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

### 3. 收入及分部報告(續)

下表載列有關本集團向本集團董事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2022年及2021年12月31日止年度的分部資料。

	2022年					總額 港幣千元
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>800,033</u>	<u>318,356</u>	<u>173,280</u>	<u>90,562</u>	<u>—</u>	<u>1,382,231</u>
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						<u>(74,392)</u>
						604,324
融資成本						(2,140)
應佔聯營公司溢利減虧損						178
其他非營業淨收益						988
投資物業的公允價值淨減少	(23,159)	—	—	—	—	<u>(23,159)</u>
綜合除稅前溢利						<u>580,191</u>

### 3. 收入及分部報告(續)

	2021年					總額 港幣千元
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>814,497</u>	<u>286,243</u>	<u>132,813</u>	<u>13,472</u>	<u>—</u>	<u>1,247,025</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	697,003	4,635	(10,759)	(23,288)	(344)	667,247
未分配的淨公司費用						<u>(152,399)</u>
融資成本						514,848
出售物業淨收益						(2,235)
應佔聯營公司溢利減虧損						18,696
其他非營業淨收益						180
投資物業的公允價值淨減少	(112,143)	—	—	—	—	3,413
						<u>(112,143)</u>
綜合除稅前溢利						<u>422,759</u>

附註：除港幣800,033,000元(2021年：港幣814,497,000元)的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，其餘所有客戶合約收入均屬於《香港財務報告準則》第15號「客戶合約之收入」的範圍內。於酒店及服務式公寓業務內之酒店客房租金收入為港幣159,807,000元(2021年：港幣118,414,000元)，其收入於酒店客人入住期間隨時間確認。於酒店及服務式公寓業務及餐飲業務內之餐飲銷售及其他配套服務的收入於提供服務時確認，旅遊業務之收入在旅行團出發或售票時確認。

本集團已應用《香港財務報告準則》第15號第121段中的簡易實務處理方法，因此並不披露(i)分配至於報告期末尚未履行(或部分尚未履行)之履約責任之交易價格總金額；及(ii)有關本集團預期確認為收入的時間之資料，原因是本集團的客戶合約一般原定之預計期限為一年或以內。



### 3. 收入及分部報告(續)

#### (b) 地區資料

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

	對外收入		非流動資產	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
香港特別行政區	1,316,599	1,178,953	14,689,850	14,639,795
中華人民共和國	65,632	68,072	680,769	745,643
英國	—	—	32,900	36,548
	<u>1,382,231</u>	<u>1,247,025</u>	<u>15,403,519</u>	<u>15,421,986</u>

### 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
(a) 員工薪酬		
界定供款退休計劃的供款	15,918	15,026
薪金、工資及其他福利	<u>395,688</u>	<u>345,532</u>
	<u>411,606</u>	<u>360,558</u>
(b) 融資成本		
銀行貸款利息	—	11
租賃負債之利息支出	<u>2,140</u>	<u>2,224</u>
	<u>2,140</u>	<u>2,235</u>
(c) 其他非營業淨收益		
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收益	<u>(988)</u>	<u>(3,413)</u>
(d) 其他		
上市證券股息收入	(1,925)	(3,794)
銀行利息收入	(94,312)	(20,278)
待出售物業減值回撥	(85)	(86)
政府補貼(附註)	(36,613)	(8,010)
應收賬款虧損撥備	598	34
其他物業、設備及器材虧損撥備	—	31,603

附註：此已收取／應收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，此補貼已包括於本年及以往年度之「其他收入」。

## 5. 稅項

綜合損益表所示的稅項：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
本期稅項—香港利得稅		
本年度內計提	65,743	84,616
以往年度超額撥備	<u>(192)</u>	<u>(813)</u>
	65,551	83,803
本期稅項—香港以外稅項		
本年度內計提	<u>7,334</u>	<u>6,514</u>
	<u>72,885</u>	<u>90,317</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值變動	38	(171)
稅率變動對遞延稅項的影響	20,046	—
源自及撥回暫時性差異	<u>(1,318)</u>	<u>(3,040)</u>
	<u>18,766</u>	<u>(3,211)</u>
	<u>91,651</u>	<u>87,106</u>

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以16.5% (2021年：16.5%)的稅率計算。

香港以外的稅項乃按照對本集團徵稅司法管轄區的適用稅率計算。

截至2022年12月31日止年度，應佔聯營公司的稅項港幣22,000元(2021年：港幣27,000元)已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

## 6. 股息

### (a) 本年度股息

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣21仙 (2021年：每股港幣20仙)	145,102	138,192
於報告期末後擬派末期股息每股港幣29仙 (2021年：每股港幣26仙)	<u>200,378</u>	<u>179,649</u>
	<u>345,480</u>	<u>317,841</u>

於報告期末後擬派末期股息並未在報告期末確認為負債。

## 6. 股息(續)

### (b) 本年度核准及支付的上一財政年度股息

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
本年度核准及支付的上一財政年度末期股息 每股港幣26仙(2021年：每股港幣28仙)	<u>179,649</u>	<u>193,469</u>

## 7. 每股盈利

### (a) 基本及攤薄之每股盈利

截至2022年12月31日止年度，每股盈利之計算乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣480,104,000元(2021年：港幣329,958,000元)及在本年度內已發行之股數690,959,695股(2021年：690,959,695股)。

於本年度及上一年度不存在潛在股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利一樣。

### (b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業公允價值變動的除稅後影響及其他非經常性項目的影響之本公司股東應佔溢利去額外計算每股基礎盈利。溢利之對賬如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	480,104	329,958
本年度內投資物業公允價值變動	23,159	112,143
稅率變動對遞延稅項的影響	20,046	—
本年度內投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響	38	(171)
出售物業淨收益	<u>—</u>	<u>(18,696)</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u>523,347</u>	<u>423,234</u>
每股基礎盈利	<u>港幣0.76</u>	<u>港幣0.61</u>

## 8. 投資物業及其他物業、設備及器材

### (a) 投資物業

本集團的投資物業已於2022年12月31日及2021年12月31日進行重估。估值是由獨立測量師行一戴德梁行有限公司(其部分員工為香港測量師學會會員，而且具備近期評估所在位置及同類別物業的經驗)進行。投資物業的公允價值乃按收入資本化計算法計量，該計算法將物業現有租約及就現時租賃屆滿後之淨收入資本化進行計算。投資物業於本年度之公允價值淨減少為港幣23,159,000元(2021年：公允價值淨減少港幣112,143,000元)。

### (b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)

本集團就營運店的使用訂立多份租賃協議，租約的初始期限通常為1至11年，並可選擇在重新協商所有條款後續租。租賃付款通常每年增加以反映市場租金。

截至2022年12月31日止年度，本集團確認使用權資產的增加港幣48,551,000元(2021年：港幣47,643,000元)。本期間確認與使用權資產有關的折舊費用及減值虧損分別為港幣30,761,000元及港幣零元(2021年：港幣36,044,000元及港幣11,084,000元)。於報告期末，本集團使用權資產的賬面淨值為港幣82,239,000元(於2021年12月31日：港幣64,449,000元)。

## 8. 投資物業及其他物業、設備及器材(續)

### (b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)(續)

營運店的租賃包含基於自營運店產生之銷售額之可變租賃付款條款及固定最低年度租賃付款條款。本集團營運所在地香港的營運店之該等付款條款屬普通條款。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。於本年度已付／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2022年12月31日止		
	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	<u>881</u>	<u>150</u>	<u>(2,143)</u>
	截至2021年12月31日止		
	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	<u>927</u>	<u>505</u>	<u>(10,384)</u>

本集團已提早採納《香港財務報告準則》第16號(修訂本)，並已就本集團收取的所有合資格租金減免應用可行權宜方法。

## 9. 應收賬款及其他應收款項

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

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
一個月內	37,187	18,740
一個月至兩個月	9,202	3,851
超過兩個月	<u>42,948</u>	<u>24,033</u>
應收賬款(扣除虧損撥備後)	89,337	46,624
其他應收款項、訂金及預付款項	<u>125,410</u>	<u>118,637</u>
	<u>214,747</u>	<u>165,261</u>

## 9. 應收賬款及其他應收款項(續)

於2022年12月31日及2021年12月31日，除港幣12,889,000元(2021年：港幣8,686,000元)的款項預期於超過一年收回外，所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

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

## 10. 應付賬款及其他應付款項

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

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
三個月內或要求時償還	27,676	15,374
三個月以上至六個月內償還	<u>20,235</u>	<u>9,571</u>
應付賬款	47,911	24,945
其他應付款項及應計費用	239,120	201,644
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(見附註(i))	72,682	72,622
應付聯營公司賬款(見附註(ii))	<u>4,261</u>	<u>4,278</u>
	<u><u>363,974</u></u>	<u><u>303,489</u></u>

附註：

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

(ii) 應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還或要求時償還。

## 11. 僱員退休計劃

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

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

於2000年12月1日或之後，僱員不可加入公積金計劃。

## 11. 僱員退休計劃(續)

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2022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91,000元(2021年：港幣768,000元)，而於2022年12月31日，無尚可動用之沒收供款(2021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2022年12月31日止，並沒有使用任何已被沒收之供款以代替每月之定額供款(2021年：無)。而於2022年12月31日，無尚可動用之沒收供款(2021年：無)。



## 股東週年大會

本公司2023年股東週年大會將於2023年6月8日(星期四)中午12時正舉行。2023年股東週年大會的通告預期於2023年4月26日(星期三)在香港聯合交易所有限公司及本公司之網站刊登，並寄發給本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

- (1) 為釐定有權出席2023年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由2023年6月2日(星期五)至2023年6月8日(星期四)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席2023年股東週年大會並於會上投票，股東須於2023年6月1日(星期四)下午4時30分前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書(統稱「股份過戶文件」)予位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「中央證券」)，辦理登記；及
- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由2023年6月14日(星期三)至2023年6月19日(星期一)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於2023年6月13日(星期二)下午4時30分前呈交股份過戶文件予中央證券，辦理登記。

## 股息派發日期

如蒙於2023年股東週年大會上通過，末期股息預期於2023年7月11日(星期二)派發予各股東。

## 僱員

於2022年12月31日，本集團全職僱員總人數1,171人，其中在香港聘用1,143人，在中華人民共和國聘用22人及在海外聘用6人。本集團是「平等機會僱主」；我們珍視盡忠職守和互敬互助，時刻推動及強化團隊精神，鼓勵僱員以肩負己責及專業態度投入工作，以達成本集團的使命、願景和業務策略。本集團以平等薪酬政策為依歸，樹立論功行賞的文化，並以「全方位薪酬福利管理」吸引人才，表揚及留住僱員。本集團會定期檢討其薪酬福利計劃，確保計劃符合最新法例要求及市場慣例，並緊貼市場狀況及薪酬水平。

## 培訓及發展

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

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

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

## 企業管治

本公司在截至2022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」）附錄十四《企業管治守則》所載之守則條文，惟本公司並無根據《企業管治守則》就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。李家誠博士於2014年6月12日調任為主席兼行政總裁。李博士自2006年8月1日起擔任行政總裁一職，對本集團及其業務具資深經驗及專門知識。董事局認為委任李博士擔當主席兼行政總裁的雙重角色，乃符合本公司之最佳利益，為本公司帶來貫徹的領導，並確保制定及執行企業策略的效率，而董事局的運作具有足夠的權力及職權平衡。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度之財務業績，並與本集團稽核、風險管理及企業服務總監及獨立核數師討論本集團核數、內部監控、風險管理及財務報告等事宜。

## 畢馬威會計師事務所之工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至2022年12月31日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、以及其他附註解釋資料的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的

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

## 購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司截至2022年12月31日止年度概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《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2022年12月31日止年度內遵守標準守則所規定的標準。

## 前瞻性陳述

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

承董事局命

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2023年3月16日

於本公告日期，(i)本公司之執行董事為：李家誠博士、鄧日燊先生、林高演博士、何厚鏘先生及劉壬泉先生；(ii)本公司之非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；(iii)本公司之獨立非執行董事為：冼為堅博士、胡經昌先生、鍾瑞明博士、楊秉樑先生、梁祥彪先生及歐肇基先生。