

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。



MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED

華大酒店投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之 末期業績公布

業績

華大酒店投資有限公司（「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）宣布截至二零二五年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔除稅後而未計及重估、土地、物業及設備折舊之淨溢利為 155,100,000 港元（二零二四年：103,600,000 港元），增加 51,500,000 港元（+50%）。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）在本年度之經審核綜合業績連同去年同期之比較數字如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	變動
除稅後及除非控制性權益後之溢利(虧損)	8,200	(44,775)	
加：重估虧損	8,000	11,000	
加：物業折舊及預付土地租賃費用回撥	<u>138,898</u>	<u>137,466</u>	
本公司擁有人應佔除稅後而未計及重估及折舊及預付土地租賃費用回撥之淨溢利	155,098	103,691	+50%

股息

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息（二零二四年：無）。

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	3		
客戶合約		506,896	481,215
租賃		51,652	44,511
股息收入		25	-
總收入		558,573	525,726
銷售成本		(4,274)	(3,573)
其他服務成本		(307,730)	(318,685)
物業、機器及設備之折舊		(136,350)	(135,810)
使用權資產之折舊		(793)	(755)
毛利額		109,426	66,903
投資物業之公平值淨減值		(8,000)	(11,000)
其他收入及盈利及虧損		3,142	3,025
行政費用		(43,251)	(49,517)
- 折舊		(1,755)	(1,792)
- 其他		(41,496)	(47,725)
財務成本	5	(30,635)	(45,003)
除稅前溢利(虧損)	6	30,682	(35,592)
所得稅費用	7	(22,606)	(9,810)
本年度溢利(虧損)		8,076	(45,402)
本年度應佔溢利(虧損)：			
本公司擁有人		8,200	(44,775)
非控制性權益		(124)	(627)
		8,076	(45,402)
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	9		
基本		0.09	(0.50)

綜合總全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度溢利(虧損)	<u>8,076</u>	<u>(45,402)</u>
其他全面收益(支出)		
其後不會重新歸類至損益表之項目		
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之 公平值虧損	(16,229)	(8,535)
可能會在其後重新歸類至損益表之項目		
換算海外經營業務之匯兌差異	<u>90,654</u>	<u>(29,113)</u>
本年度其他全面收益(支出)	<u>74,425</u>	<u>(37,648)</u>
本年度全面收益(支出)總額	<u>82,501</u>	<u>(83,050)</u>
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	82,625	(82,423)
非控制性權益	<u>(124)</u>	<u>(627)</u>
	<u>82,501</u>	<u>(83,050)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		3,534,235	3,633,234
使用權資產		21,842	21,454
投資物業		1,088,480	1,030,990
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資		<u>75,975</u>	<u>92,204</u>
		<u>4,720,532</u>	<u>4,777,882</u>
流動資產			
存貨		1,156	1,166
貿易及其他應收帳款	10	13,452	11,137
其他按金及預付款項		10,083	9,004
銀行結餘及現金		<u>232,260</u>	<u>203,139</u>
		<u>256,951</u>	<u>224,446</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	11	50,856	47,416
已收租金及其他按金		1,366	1,785
合約負債		9,299	8,037
欠直屬控股公司之款項		253,356	347,390
欠一股東之款項		5,088	7,487
稅務負債		6,828	4,587
銀行貸款		<u>80,000</u>	<u>345,152</u>
		<u>406,793</u>	<u>761,854</u>
淨流動負債		<u>(149,842)</u>	<u>(537,408)</u>
總資產減流動負債		<u>4,570,690</u>	<u>4,240,474</u>
資本及儲備			
股本		841,926	841,926
儲備		<u>3,371,025</u>	<u>3,288,400</u>
本公司擁有人應佔權益		4,212,951	4,130,326
非控制性權益		<u>6,512</u>	<u>6,636</u>
總權益		<u>4,219,463</u>	<u>4,136,962</u>
非流動負債			
銀行貸款		243,914	-
已收租金按金		1,126	1,006
遞延稅務負債		<u>106,187</u>	<u>102,506</u>
		<u>351,227</u>	<u>103,512</u>
		<u>4,570,690</u>	<u>4,240,474</u>

附註：

1. 一般事項

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則會計準則以及香港公司條例編製。此外，本綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

於二零二五年年度業績初步公布中載有有關截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於這些年度之法定年度綜合財務報告，惟皆來自於這些財務報告。根據香港公司條例第 436 條規定下披露有關這些法定財務報告的進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第 662(3)條及附表 6 第 3 部的要求遞交截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報告予公司註冊處處長，以及將會在適當時間遞交截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報告。

本公司之核數師已就本集團該兩個年度之財務報告出具報告。該核數師報告為無保留；並沒有包含核數師以強調方式而沒有對其報告作出保留意見下所帶出的關注事項之參照；及並沒有載有根據香港公司條例第 406(2)條、第 407(2)或(3)條下之聲明。

2. 採用經修訂香港財務報告準則會計準則

本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

本集團於本年度首次應用由香港會計師公會所頒布的香港財務報告準則會計準則之修訂本，該等修訂於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間於編制的綜合財務報表強制生效：

香港會計準則第 21 號(修訂本)	缺乏可交換性
-------------------	--------

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團在本年度及過往年度之財務狀況和業績及/或該等綜合財務報表所披露的資料並無重大影響。

3. 收入

收入指經營酒店收入、物業租金收入及股息收入之總額，並分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營酒店收入	506,896	481,215
物業租金收入	51,652	44,511
股息收入	<u>25</u>	<u>-</u>
	<u>558,573</u>	<u>525,726</u>

4. 分類資料

香港財務報告準則第 8 號「經營分類」規定經營及可呈報分類之識別按本集團之有關成分之內部報告而定。該內部報告定期由主要營運決策人士「主要營運決策人士」(即本公司主席)審閱，以作資源分配及表現評估之用途。並無由主要營運決策人士分類之經營分類合併計算以達到本集團之可呈報分類。

根據香港財務報告準則第 8 號，本集團之經營及可呈報分類如下：

1. 酒店服務 - 最佳盛品酒店尖沙咀
2. 酒店服務 - 華大盛品酒店
3. 酒店服務 - 上海華美國際酒店
4. 酒店服務 - 華麗銅鑼灣酒店
5. 酒店服務 - 華美達海景酒店
6. 酒店服務 - 華美達華麗酒店
7. 酒店服務 - Wood Street Hotel
8. 酒店服務 - 華麗海灣酒店
9. 物業投資 - 商舖、酒店及住宅物業
10. 證券投資

有關以上分類資料呈報如下。

4. 分類資料 (續)

分類之收入及業績

下列為本集團於本年度及上年度按經營及可呈報分類之收入及業績之分析：

	分類收入		分類業績	
	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元
酒店服務	506,896	481,215	57,749	22,392
- 最佳盛品酒店尖沙咀	58,976	53,177	3,366	(799)
- 華大盛品酒店	89,381	86,729	34,162	28,344
- 上海華美國際酒店	26,903	24,036	7,266	5,342
- 華麗銅鑼灣酒店	54,058	51,706	4,734	1,756
- 華美達海景酒店	93,049	87,540	33,965	26,642
- 華美達華麗酒店	88,549	86,074	9,782	7,255
- 華麗海灣酒店	95,980	91,953	(35,526)	(46,148)
物業投資	51,652	44,511	43,652	33,511
證券投資	25	-	25	-
	<u>558,573</u>	<u>525,726</u>	101,426	55,903
其他收入及盈利及虧損			3,142	3,025
行政費用			(43,251)	(49,517)
財務成本			(30,635)	(45,003)
除稅前溢利(虧損)			<u>30,682</u>	<u>(35,592)</u>

地區資料

本集團之經營地區位於香港、中華人民共和國（「中國」）及英國。

下列為本集團主要按各地區市場根據資產所在地區之收入，其分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	483,018	460,179
中國	26,903	24,036
英國	48,652	41,511
	<u>558,573</u>	<u>525,726</u>

5. 財務成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息：		
銀行貸款	15,465	21,111
欠直屬控股公司之款項	<u>15,170</u>	<u>23,892</u>
	<u>30,635</u>	<u>45,003</u>

6. 除稅前溢利(虧損)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前溢利(虧損)經已扣除：		
核數師酬金	1,800	1,800
僱員薪金包括董事酬金	195,008	183,740
物業、機器及設備之折舊	138,105	137,602
使用權資產之折舊	<u>793</u>	<u>755</u>

7. 所得稅費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
所得稅費用包括：		
現行稅項：		
香港	9,246	5,925
英國	<u>9,349</u>	<u>6,583</u>
	<u>18,595</u>	<u>12,508</u>
往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	330	(1,527)
英國	<u>-</u>	<u>(77)</u>
	<u>330</u>	<u>(1,604)</u>
	18,925	10,904
遞延稅項	<u>3,681</u>	<u>(1,094)</u>
	<u>22,606</u>	<u>9,810</u>

香港利得稅按本年度及上年度估計應課稅溢利以 16.5%計算。其他司法地區引致之稅務按其所屬地區之現行稅率計算。

8. 股息

於二零二五年及二零二四年度，董事未向本公司普通股股東派發或提議派發股息，自呈報期末並無提議派發股息。

9. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃按本公司擁有人應佔本年度之溢利 8,200,000 港元（二零二四年之虧損：44,775,000 港元）及年內已發行股份 8,947,051,000 股（二零二四年：8,947,051,000 股）計算。

概因在本年度及上年度並未存有潛在普通股股份，故並未列出本期及前期之攤薄後每股盈利(虧損)。

10. 貿易及其他應收帳款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收帳款（客戶合約）	9,163	8,361
其他應收帳款	<u>4,289</u>	<u>2,776</u>
	<u><u>13,452</u></u>	<u><u>11,137</u></u>

除了給予酒店之旅遊代理人及若干客戶 30 至 60 日之信貸期外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應收帳款（客戶合約）之帳齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
尚未到期	8,805	8,162
過期：		
0 – 30 日	272	104
31 – 60 日	73	94
61 – 90 日	<u>13</u>	<u>1</u>
	<u><u>9,163</u></u>	<u><u>8,361</u></u>

11. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付帳款	3,989	5,031
其他應付帳款及預提帳款	<u>46,867</u>	<u>42,385</u>
	<u>50,856</u>	<u>47,416</u>

下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應付帳款之帳齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0 – 30 日	3,977	5,024
31 – 60 日	5	6
61 – 90 日	<u>7</u>	<u>1</u>
	<u>3,989</u>	<u>5,031</u>

股息

董事會於決定是否派發末期股息及其金額時，已檢討本公司採納的股息政策，並不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二四年：無），其原因如下：

- i) 確保更高現金流以應付當前充滿挑戰的經濟及帶高昂營運成本和利息成本的不穩定酒店業市況；
- ii) 保留現金以進一步減少銀行債務和股東貸款；及
- iii) 保留現金以用於倫敦之 **Wood Street Hotel** 之翻新工程。

管理層之討論及分析

於年內，本集團繼續從事酒店投資、酒店管理、物業租賃及物業發展。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本公司除稅後而未計及重估及土地、物業及設備折舊之淨溢利為 155,100,000 港元(二零二四年: 103,600,000 港元)，增加 51,500,000 港元 (+50%)。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	變動
經營酒店淨溢利	57,749	22,392	+158%
- 溢利	194,892	158,957	
- 折舊	(137,143)	(136,565)	
物業投資淨溢利	43,652	33,511	+30%
- 溢利	51,652	44,511	
- 重估虧損	(8,000)	(11,000)	
證券投資收入	25	-	不適用
其他收入及盈利及虧損	<u>3,142</u>	<u>3,025</u>	+4%
	104,568	58,928	+77%
行政費用	(43,251)	(49,517)	-13%
財務成本	(30,635)	(45,003)	-32%
所得稅費用	<u>(22,606)</u>	<u>(9,810)</u>	+130%
除稅後溢利 (虧損)	8,076	(45,402)	不適用
非控制性權益	<u>124</u>	<u>627</u>	-80%
除稅後及除非控制性權益後之溢利 (虧損)	8,200	(44,775)	不適用
加：重估虧損	8,000	11,000	-27%
加：物業折舊及減值及預付土地租賃費 用回撥	<u>138,898</u>	<u>137,466</u>	+1%
本公司擁有人應佔除稅後而未計及重估 及折舊及預付土地租賃費用回撥之 淨溢利	<u>155,098</u>	<u>103,691</u>	+50%

截至二零二五年十二月三十一日止年度，整體溢利增加主要是由於收入增加 32,000,000 港元及酒店營運成本減少 11,000,000 港元、行政費用減少 6,000,000 港元及財務成本減少 14,000,000 港元。

表現

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之收入主要來自經營酒店及投資物業之總收入，其分析如下：

收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	變動	原因
經營酒店收入	506,896	481,215	+5%	房價增加
投資物業收入	51,652	44,511	+16%	來自倫敦之 Royal Scot Hotel 之租金收入增加
股息收入	<u>25</u>	-	不適用	來自股票投資之股息
總額	<u>558,573</u>	<u>525,726</u>	+6%	

年內，本集團之總收入較去年同期增加 6%，由約 526,000,000 港元增至約 559,000,000 港元。

酒店表現

本集團現時擁有八間酒店，經營七間酒店並出租一間位於倫敦之酒店。經營酒店之收入增加 5% 至 507,000,000 港元（二零二四年：481,000,000 港元）。位於倫敦之 Royal Scot Hotel 已租予一間酒店管理公司（Travelodge）經營。

	華美達 海景酒店	華美達 華麗酒店	華大 盛品酒店	華麗 銅鑼灣酒店	最佳盛品 酒店尖沙咀	華麗 海灣酒店	上海 華美國際酒店
二零二五年 平均房間 入住率 (%)	98	99	98	99	98	98	92

於二零二五年十二月三十一日，位於倫敦之 Royal Scot Hotel 之獨立第三方之估值為 88,500,000 英鎊（二零二四年：88,500,000 英鎊）。倫敦之 Royal Scot Hotel 年內之租金收入為 4,737,000 英鎊（二零二四年：4,172,000 英鎊）。

成本

年內之酒店服務成本為 307,700,000 港元（二零二四年：318,700,000 港元），即酒店營運成本。

酒店名稱	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	變動
華美達海景酒店	52.4	54.5	
華美達華麗酒店	48.6	49.0	
最佳盛品酒店尖沙咀	38.0	37.0	
華大盛品酒店	51.2	54.2	
華麗銅鑼灣酒店	37.9	38.3	
華麗海灣酒店	63.3	70.1	
上海華美國際酒店	<u>16.3</u>	<u>15.6</u>	
年內總額	<u>307.7</u>	<u>318.7</u>	(-3%)

銷售成本 4,300,000 港元（二零二四年：3,600,000 港元）為食品及飲料之成本。

年內，行政費用（不包括折舊）為 41,000,000 港元（二零二四年：48,000,000 港元）。

本集團年內之酒店物業須按會計準則之規定提供折舊，金額為 137,000,000 港元（二零二四年：137,000,000 港元）。

酒店物業之折舊

酒店名稱	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	變動 千港元
華美達海景酒店	5,962	5,932	+30
華美達華麗酒店	29,608	29,468	+140
最佳盛品酒店尖沙咀	17,318	16,788	+530
華大盛品酒店	3,892	4,004	-112
華麗銅鑼灣酒店	11,304	11,461	-157
華麗海灣酒店	66,218	66,215	+3
上海華美國際酒店	<u>2,841</u>	<u>2,697</u>	+144
年內總額	<u>137,143</u>	<u>136,565</u>	+578

融資

於二零二五年十二月三十一日，本集團之整體債務為 582,000,000 港元（二零二四年：700,000,000 港元）（減少 118,000,000 港元），其中以資產抵押之銀行貸款為 324,000,000 港元（二零二四年：345,000,000 港元）及股東（主要為順豪物業投資有限公司）貸款為 258,000,000 港元（二零二四年：355,000,000 港元）。

於二零二五年十二月三十一日，資產負債比率為 14%（二零二四年：17%），按整體債務 582,000,000 港元（二零二四年：700,000,000 港元）（包括 258,000,000 港元之股東貸款及 324,000,000 港元之銀行貸款）相對所有酒店物業重估前已使用資金 4,219,000,000 港元（二零二四年：4,137,000,000 港元）而計算。

整體債務分析如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	變動 百萬港元	已付利息 二零二五年 百萬港元
銀行貸款	345	324	-21	15.5
股東貸款	355	258	-97	15.1
整體債務	700	582	-118	30.6

財務成本：在上述貸款中，總利息開支為 30,600,000 港元（二零二四年：45,000,000 港元），銀行貸款利息開支為 15,500,000 港元（二零二四年：21,100,000 港元）及股東貸款利息開支為 15,100,000 港元（二零二四年：23,900,000 港元）。財務成本減少是由於利率下降。

本集團之銀行貸款主要以港元及英鎊面值按浮動利率計算利息。因此，本集團承擔外匯風險及管理層就此作出管理及監察以確保合時有效地執行合適措施。

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共有 497 名僱員（二零二四年：568 名僱員）。薪酬及福利均參照市場而釐定。

重點業務成績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，訪港過夜旅客約為 2,300 萬人次（二零二四年十二月三十一日：2,190 萬人次），其中 65% 為中國旅客及 35% 為非中國旅客，而二零一八年的同期訪港過夜旅客則為 2,900 萬人次。中國過夜旅客人均消費為 5,000 港元，相較二零一九年疫情爆發前的同期人均消費 6,000 港元仍然為低。旅遊業的復甦步伐持續受到中國旅客人均消費下降所影響。

於全年度，本集團平均酒店入住率持續超過 90%。相對於前期，本集團的酒店收入增加 5% 至 507,000,000 港元，本集團的總收入則增加 6% 至 559,000,000 港元。

本集團於二零二零年一月二十九日以 40,000,000 英鎊的代價收購位於倫敦市中心地帶的木街警察局總部，其佔地 20,000 平方呎，內部總面積為 117,472 平方呎，且已獲批翻新為包含約 216 間客房、餐廳、酒吧等設施之豪華酒店。該酒店之初期建設工程現已啟動。

展望未來

本集團持有八間帶來收入之酒店（六間位於香港，一間位於上海，一間位於倫敦）及位於倫敦之 Wood Street Hotel 之翻新工程項目。

鑑於中國經濟疲弱，更多中國旅客選擇留宿大灣區，並以一日遊形式訪港。此外，持續不斷的海灣戰爭所帶來的負面影響，導致旅客取消行程，再加上全球經濟放緩以及由高能源價格引發的通貨膨脹，預計將進一步抑制旅遊需求。然而，隨著中國其他主要城市如北京及上海等進一步推行一簽多行政策，有關未來前景將最為鼓舞。

酒店業務和租金收入的未來前景仍然面臨挑戰及不穩定，管理層將繼續努力增加收入和控制成本。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

(a) 遵守企業管治守則

截至二零二五年十二月三十一日止年度，除下列偏離行為外，本公司已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 所載之企業管治守則之全部適用守則條文：

守則條文第 C.2.1 條：主席與行政總裁不應由一人同時兼任

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啓文先生現兼任該兩職位。董事會認為同一人士兼任主席及行政總裁可以為本公司提供穩健及一貫的領導，有利於本公司策略的有效計劃及推行，以符合本公司和其股東之利益。由主席鄭先生同時兼任行政總裁亦能大幅節省成本，否則該行政總裁需從市場中以高昂成本聘用。

(b) 遵守標準守則

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」），作為有關董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於年內一直遵守標準守則內所規定之準則。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核財務業績。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於本初步業績公告中本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合總全面收益表及相關附註之數字已經獲本集團之核數師德勤·關黃陳方會計師行同意及就董事會於二零二六年三月二十日批准之本集團於本年度經審核之綜合財務報表進行核對。德勤·關黃陳方會計師行所進行之工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本初步業績公告作出任何意見及保證。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零二六年三月二十日

於本公告日期，本公司之董事會成員包括四名執行董事，即鄭啓文先生（主席）、許永浩先生、劉金眉女士及伍月瑩女士；一名非執行董事，即呂馮美儀女士；以及三名獨立非執行董事，即陳儉輝先生、林桂璋先生及廖毓初先生。