

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)

(認股權證代號：1437)

二零一六年全年業績公告

年度業績

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一五年同期的比較數字。

摘要

- 本集團收入由港幣32億5千1百萬元輕微減少4%至港幣31億1千8百萬元
- 年內溢利為港幣13億8百萬元，較上一財政年度的港幣13億9千6百萬元下降6%
- 本年度股東應佔溢利約為港幣12億7千7百萬元(2015年：港幣12億3千2百萬元(撇除於2015年出售物業的一次性收益))，按年上升4%
- 每股基本盈利為港幣2.21元，去年同期則為港幣2.35元
- 建議末期股息為每股港幣34仙(2015年：港幣34仙)，全年股息為每股港幣54仙(2015年：港幣54仙)，以現金方式支付

主席兼行政總裁報告

親愛的股東：

本人謹代表美麗華集團(「集團」)董事會欣然向集團諸位股東報告截至2016年12月31日止財政年度(「本年度」)之業績及財務表現。

收入、股東應佔溢利及每股基本盈利

集團於本年度的收入約為港幣31億1千8百萬元，較截至2015年12月31日止之財政年度輕微減少4%(2015年：港幣32億5千1百萬元)。

本年度股東應佔溢利受惠於投資物業公允價值淨增加，約為港幣12億7千7百萬元(2015年：港幣12億3千2百萬元(撇除去年度出售諾士佛臺6號的一次性收益))，按年上升4%。扣除出售諾士佛臺6號的一次性收益及投資物業公允價值淨增加後，股東應佔基本溢利則按年下跌4%至約港幣5億8千萬元(2015年：港幣6億零6百萬元)。每股基本溢利為港幣1.00元，按年下跌4%(2015年：港幣1.05元)。

末期股息

董事會現建議派發末期股息每股港幣34仙予於2017年6月13日在股東名冊上之股東。連同於2016年10月20日已派發之中期股息每股港幣20仙，全年共派股息每股港幣54仙。

概覽

2016年是具挑戰性的一年，環球政局不穩，年內美國總統大選導致市場擔憂貿易保護主義加劇、英國脫歐等，令環球經濟增長持續疲弱。另外，內地經濟增長步伐減慢，加上人民幣貶值，令內地訪港旅客的跌幅進一步擴大。受到此等外圍因素影響，本港經濟增長於年內放緩，營商環境未見好轉，集團的核心業務亦受到不同程度的影響。

為應對充滿挑戰的外在環境，管理層採取了多項措施；除致力提升內部營運效率及加強風險管理外，更積極為業務增值，包括優化租戶組合，加強服務質素及顧客體驗，同時亦增加市場推廣及擴大與海外業務夥伴的合作以擴闊客源。各項措施在下半年逐漸取得成效，使全年度的業務表現與2015年趨平。

業務展望

展望來年，地緣政治風險、貿易保護主義憂慮及美國加快提息等因素，均令2017年全球經濟增加不確定性。鑑於內地經濟增長放緩，本港零售市道消費未見明顯復甦之際，更受工資普遍提升影響，預期集團業務將繼續面對充滿挑戰的經營環境，惟仍將不失時機地密切留意環球經濟狀況和投資機會。集團將會進一步完善成本及風險管理，優化各部門間的運作，從而提高營運效率。集團亦將迎合環球商業電子化的趨勢，運用社交媒體的覆蓋力擴大推廣規模；同時積極運用各項業務的數據庫資料，提升及整合零售、餐飲、住宿和旅遊等不同領域間的客戶關係管理，加強縱向交叉銷售，從而提升收入及盈利。

2017年為集團成立60週年的驕人里程碑，我們將繼續以堅定的信念、決心和抱負，為所有客戶和持分者提供至佳服務。本人深信，在股東、董事會、合作夥伴以及我們專心致志的員工的不斷支持下，集團於面對未來的挑戰及機遇時，業務將能百尺竿頭，進一步取得豐碩成果。

致謝

本人謹此衷心感謝董事會全人過去一年的卓越領導，引領公司穩步發展，並代表所有股東及董事向管理團隊和全體員工不懈努力為集團未來發展奠定良好基礎所作出的寶貴貢獻，致以摯誠謝意。

主席兼行政總裁

李家誠

香港，二零一七年三月十七日

管理層討論及分析

業務回顧

酒店及服務式公寓業務

年內，訪港旅客人數按年下跌4.5%，其中內地旅客跌幅為6.7%。另外，由於美元持續強勁，使得非美元旅遊地區更顯吸引，以致香港的吸引力下降。集團旗下的酒店及服務式公寓於本年度錄得收入約為港幣6億3千8百萬元，除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利 (EBITDA) 約為港幣2億2千8百萬元，兩者按年均下跌約5%。

此外，為進一步增強集團旗下酒店的競爭力，The Mira Hong Kong及問月酒店(Mira Moon)於年內加入SPG俱樂部為成員酒店。SPG俱樂部是全球知名的酒店及度假村計劃，會員可直接預訂成員酒店的房間，尊享一系列專屬禮遇。SPG成功帶來更多海外商務及高端客戶群，增強集團各酒店於國際市場中的知名度，有助提升酒店的客戶組合，亦同時提升整體業務表現。

The Mira Hong Kong

The Mira Hong Kong 為Design Hotels™ 設計酒店網絡成員，坐落於香港尖沙咀核心，提供492間豪華時尚的客房，為住客提供無微不至的服務。

受訪港旅客人數減少及港元強勢之影響，The Mira Hong Kong於2016年之平均入住率及平均房價亦略為下跌。管理層採取積極措施，重新檢討營運流程，省卻重疊工序，靈活調配人手，有效減少勞動成本支出達3%。

問月酒店(Mira Moon)

榮獲多個國際獎項的問月酒店，為Design Hotels™ 成員，位處繁華的銅鑼灣核心地段，提供91間裝潢設計獨一無二的客房，並設有瑰麗迷人的頂層套房，提供細緻的個人服務，為入住的賓客締造難以忘懷的住宿體驗。

面對鄰近酒店激烈的房租競爭及訪港旅客人數減少，Mira Moon 仍能保持競爭力，取得平穩的發展。於2016年，該酒店的平均入住率及平均房價均能與去年持平，餐飲收入亦比去年取得滿意增長。

問月酒店(Mira Moon)(續)

為吸引更多潛在顧客，兩間酒店計劃進一步加強網上預訂業務的市場推廣，除酒店官方網頁的宣傳外，亦會密切關注效果較理想的訂房網站，更有效率地運用廣告資源，以吸引更多網上預訂。此外，兩間酒店亦計劃加強向本地中小企及國內民企的宣傳推廣，以增加商務及公司會議、獎勵旅遊、大型企業會議、活動或展覽(統稱MICE)旅客的預訂額。

服務式公寓

美麗華公寓位於繁華的上海虹橋路古北新區，鄰接上海市外貿中心及高尚住宅區，旺中帶靜，盡享便利。年內，上海美麗華公寓保持理想的經營情況，除了有部分單位翻新及租客變更外，公寓所有單位均長期租出。

收租業務

面對香港經濟增長放緩及零售銷售額下跌，集團的收租業務於2016年表現仍然堅穩，租金收入錄得港幣8億2千9百萬元，EBITDA則錄得港幣7億2千4百萬元，與去年度大致持平。

美麗華大廈及美麗華商場為本集團主要收租物業，合共100萬平方呎，匯聚商機，並與毗鄰集團酒店The Mira Hong Kong緊密相連，提供極佳之會議場地。

美麗華大廈

美麗華大廈為樓高18層甲級寫字樓，佔地逾70萬平方呎，提供每層約38,000平方呎樓面面積，匯聚多個國際知名企業，金融及醫療機構，並另外設有特色樓層，適合不同大小企業發展業務。

集團於年內按部就班優化租戶組合，成功引進更多半零售客戶，包括一站式美容護理中心及大型健美中心會所等，半零售貿易已增加至辦公樓面積的20%以上，融合商場效應，增加物業價值，促進整體物業租賃業務的穩健發展。

美麗華商場

美麗華商場匯聚購物、餐飲、消閒及商業元素，為顧客提供零售面積逾50萬平方呎的一站式綜合消費購物樞紐。購物商場雲集超過130個時尚品牌，亞洲潮流商店以至國際知名品牌一應俱全，讓顧客體驗一站式購物樂趣。商場中食肆多達40家，當中更包括米芝蓮星級推介餐廳，讓顧客品嚐多國美味佳餚。

雖然零售業表現疲弱，但美麗華廣場不斷加強商場的零售組合，成功帶動商場人流，商場平均呎租及平均出租率亦與去年持平。

Mira Mall

Mira Mall位於尖沙咀人流密集的彌敦道上，共有四層購物樓層，網羅多個國際時裝及美容品牌，還有型格咖啡店，場內有多家時裝旗艦店，與美麗華商場內的其他名店匯聚，成為時尚名牌新地標，並不斷加強商場的其他零售組合，提供更獨特的購物體驗。

資產優化計劃及融合

期內美麗華商場及Mira Mall繼續推行資產優化計劃，積極翻新和美化環境，保持商場的新鮮感和吸引力。年內，商場推出多項人氣推廣活動，如麒麟啤酒節及首個於商場內舉行之音樂節，結合音樂表演與原創市集，為商場加添夏日熾熱氣氛；而聖誕節互動遊戲，亦為商場帶來別樹一幟的北歐特色聖誕。受惠於各項推廣及商場活動，美麗華商場全年平均人流較去年上升8%，帶動租戶提升銷售額。

2017年，集團將進一步融合美麗華商場及Mira Mall，為顧客帶來更全面的購物與消閒體驗。在長遠發展上，集團更希望透過結合商場、酒店及其他業務，為顧客帶來購物、娛樂、餐飲至高級住宿的全方位嶄新體驗。

投資物業公允價值淨增加

美麗華大廈及美麗華商場為集團之主要投資物業。根據集團會計政策，投資物業需於年結日以公允價值計量。獨立專業測計師行戴德梁行獲聘請就投資物業於2016年12月31日之價值進行公開市場估值。因持續資產優化計劃及美麗華大廈呎租較去年上升，集團的投資物業公允價值淨增加為港幣7億2千3百萬元，集團投資物業增值至港幣134億2百萬元，較去年上升6%。

餐飲業務

集團的餐飲業務收入錄得約港幣4億4千8百萬元，與去年相若，而EBITDA下降至港幣4千2百萬元。

由於經濟下滑令消費變得謹慎，影響消費者出外用膳的意欲。年內集團餐飲業務之消費人次稍為減少，而人均消費則保持平穩。其中，國金軒、翠亨邨等中菜餐廳業務表現理想，為集團提供穩定收入。集團年內推出的年糕和月餅等傳統美食，深受市民歡迎，今年計劃擴充並增推更多別出心裁的美食，令餐飲業務收入更多元化。

集團除了繼續尋求機會，適當落實品牌多元化策略之外，亦不斷完善旗下食肆的服務，定期引入新菜式及新主題，時刻為顧客帶來新鮮感。

今年集團的餐飲業務仍以穩健增長為目標，致力提高營運效益，同時亦緊貼飲食潮流和市場趨勢，以中高端餐飲業務為骨幹，為消費者帶來更多高質素的選擇，藉以爭取更高的邊際利潤。

旅遊業務

因本港經濟轉趨放緩致上半年業務表現未如理想，但在公司積極加強推廣、為現有行程加入新元素以刺激旅客消費意欲等措施下，下半年業務表現好轉。本年度收入為港幣11億9千8百萬元，EBITDA則下降至約港幣3千萬元。

年內，集團亦完成收購香港油蔴地旅遊有限公司（「油蔴地旅遊」），本年度油蔴地旅遊為集團帶來港幣2千3百萬元收入。

營運成本及其他費用

於2016年，集團的營運及其他費用減少13%至港幣2億7千4百萬元(2015年：港幣3億1千4百萬元)。為應對人民幣貶值，集團已大幅減少人民幣存款結餘。另外，集團透過有效的成本控制，提升營運效率，營運成本及其他費用共減少港幣4千萬元。

集團財務狀況

集團一貫採用穩健財務政策，保持高流動資金及低負債率。於2016年12月31日，負債與資本之比率(以綜合借款總額除以綜合股東權益總額計算)僅為5% (2015年12月31日：10%)。

集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港幣計值。本集團之主要匯率風險來自位於中國內地之業務及以人民幣及美元計值之若干銀行存款和以美元、歐羅及日圓計值之股票及債券投資。集團的融資安排主要以港幣為主，而銀行借貸利息主要按香港銀行同業拆息基準加若干協定之利率計算，故屬浮動性質。

集團備有充裕之資金及信貸額，足夠應付可見未來之業務發展計劃，故於年內適量削減閒置的信貸額，以減少財務支出。於2016年12月31日，獲授予之信貸額總數約為港幣27億元(2015年12月31日：港幣34億元)，其中28% (2015年12月31日：42%)已動用。於2016年12月31日，綜合淨現金約為港幣21億元(2015年12月31日：港幣16.2億元)，而其中港幣1千萬元為抵押貸款(2015年12月31日：港幣3千萬元)。

集團投資

隨著環球利率走勢稍趨上升及考慮到各國政局仍屬多變，集團於下半年採取更謹慎之投資策略，並未增加股票或債券投資，年末環球投資氣氛有所好轉，集團投資組合需作之減值虧損準備比上半年亦有所改善。

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	2	3,118,437	3,250,775
存貨成本		(197,932)	(207,183)
員工薪酬		(532,626)	(540,540)
公用開支、維修保養及租金		(207,049)	(203,208)
旅行團及機票成本		(1,070,811)	(1,105,200)
毛利		1,110,019	1,194,644
其他收入		79,377	100,390
營運及其他費用		(273,844)	(313,527)
折舊		(145,850)	(157,172)
		769,702	824,335
融資成本	3(a)	(17,966)	(33,823)
應佔聯營公司溢利減虧損		(23)	57
應佔合營企業虧損		-	(902)
		751,713	789,667
其他非營業淨(虧損)/收入	3(b)	(10,248)	127,717
投資物業的公允價值淨增加		722,632	626,090
除稅前溢利	3	1,464,097	1,543,474
稅項	4		
本期		(137,385)	(136,621)
遞延		(18,818)	(11,233)
本年度溢利結轉		1,307,894	1,395,620

綜合損益表(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
承前本年度溢利		<u>1,307,894</u>	<u>1,395,620</u>
應佔：			
本公司股東		1,276,719	1,355,385
非控股權益		<u>31,175</u>	<u>40,235</u>
		<u>1,307,894</u>	<u>1,395,620</u>
本年度股息：	5		
中期股息		115,500	115,447
末期股息		<u>196,363</u>	<u>196,259</u>
		<u>311,863</u>	<u>311,706</u>
每股盈利	6		
基本		<u>港幣 2.21 元</u>	<u>港幣 2.35 元</u>
攤薄		<u>港幣 2.19 元</u>	<u>港幣 2.35 元</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,307,894</u>	<u>1,395,620</u>
本年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後):		
其後可能重新分類為損益之項目:		
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	(22,450)	(29,289)
可出售證券:		
—公允價值變動	(5,612)	(5,311)
—出售時轉撥至損益	(2,364)	(11,816)
—減值時轉撥至損益	<u>11,741</u>	<u>11,719</u>
	<u>(18,685)</u>	<u>(34,697)</u>
本年度全面收益總額	<u>1,289,209</u>	<u>1,360,923</u>
應佔:		
本公司股東	1,265,620	1,328,161
非控股權益	<u>23,589</u>	<u>32,762</u>
本年度全面收益總額	<u>1,289,209</u>	<u>1,360,923</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

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	7	13,401,850	12,658,338
其他物業、設備及器材		411,895	545,620
		13,813,745	13,203,958
聯營公司權益		1,789	1,729
可出售證券		152,038	252,142
遞延稅項資產		4,843	3,846
		13,972,415	13,461,675
流動資產			
存貨		119,403	124,052
應收賬款及其他應收款項	8	294,905	250,685
可出售證券		30,756	33,421
交易證券		11,492	14,042
現金及銀行結存		2,865,966	3,077,497
可收回稅項		91	1,023
		3,322,613	3,500,720
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	(553,545)	(573,241)
銀行貸款及透支		(387,900)	(455,187)
已收銷售及租賃按金		(221,575)	(203,403)
應付稅項		(44,999)	(46,699)
		(1,208,019)	(1,278,530)
流動資產淨值		2,114,594	2,222,190
總資產減流動負債結轉		16,087,009	15,683,865

綜合財務狀況表(續)

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
承前總資產減流動負債		<u>16,087,009</u>	<u>15,683,865</u>
非流動負債			
銀行貸款		(352,300)	(967,797)
遞延負債		(168,980)	(137,078)
應付附屬公司非控股權益持有人之款項	10	(23,772)	–
遞延稅項負債		<u>(263,323)</u>	<u>(249,126)</u>
		<u>(808,375)</u>	<u>(1,354,001)</u>
資產淨值		<u>15,278,634</u>	<u>14,329,864</u>
資本及儲備			
股本	11	695,826	691,721
儲備		<u>14,443,541</u>	<u>13,491,318</u>
本公司股東應佔總權益		15,139,367	14,183,039
非控股權益		<u>139,267</u>	<u>146,825</u>
權益總額		<u>15,278,634</u>	<u>14,329,864</u>

附註：

1. 編製基準

本全年業績公告所載截至二零一六年十二月三十一日止年度及二零一五年十二月三十一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二零一五年十二月三十一日止年度財務報表及將在適當的時候遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度財務報表。

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。

本集團編製本財務報表所採用的主要會計政策與二零一五年財務報表一致。

本會計期間，香港會計師公會頒佈多項經修訂之《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)，並於本集團本會計期間開始生效。該等修訂對當前或過往期間本集團已編製或呈列之財務表現及財務狀況並無重大影響及本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

2. 收入及分部報告

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

收租業務	:	出租辦公室及零售物業以產生租金收入及透過長期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。收入包括租金收入，以及酒店及服務式公寓、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「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。

2. 收入及分部報告(續)

下表載列有關本集團向本集團董事會及高層管理人員呈報以進行資源分配及分部表現評估之截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的分部資料。

	二零一六年					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 (附註) 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 (附註) 港幣千元	
對外收入	828,653	638,418	448,261	1,198,360	4,745	3,118,437
分部間收入	—	3,226	6,907	—	—	10,133
須匯報分部收入	828,653	641,644	455,168	1,198,360	4,745	3,128,570
分部間收入抵銷	—	—	—	—	—	(10,133)
綜合收入						<u>3,118,437</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	724,335	227,603	41,621	29,620	(15,826)	1,007,353
未分配的公司費用						(237,651)
						769,702
融資成本						(17,966)
應佔聯營公司溢利減虧損						(23)
其他非營業淨虧損						(10,248)
投資物業的公允價值淨增加	722,632	—	—	—	—	<u>722,632</u>
綜合除稅前溢利						<u>1,464,097</u>

2. 收入及分部報告(續)

	二零一五年					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 (附註) 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 (附註) 港幣千元	
對外收入	833,589	675,262	450,206	1,275,343	16,375	3,250,775
分部間收入	-	2,142	6,174	-	-	8,316
須匯報分部收入	833,589	677,404	456,380	1,275,343	16,375	3,259,091
分部間收入抵銷						(8,316)
綜合收入						<u>3,250,775</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	723,843	238,913	62,897	73,914	(20,188)	1,079,379
未分配的公司費用						<u>(255,044)</u>
融資成本						824,335
應佔聯營公司溢利減虧損						(33,823)
應佔合營企業虧損						57
其他非營業淨收入						(902)
投資物業的公允價值淨增加	626,090	-	-	-	-	127,717
						<u>626,090</u>
綜合除稅前溢利						<u>1,543,474</u>

附註：正在結束之業務在年內的業績歸類於「其他」分部並向本集團董事會及高層管理人員呈報。該等業務先前歸類並呈報於「餐飲業務」，比較數字已按本年度之呈列重列。

2. 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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港特別行政區	3,054,827	3,174,515	13,150,663	12,574,828
中華人民共和國	63,610	76,260	664,871	630,859
	<u>3,118,437</u>	<u>3,250,775</u>	<u>13,815,534</u>	<u>13,205,687</u>

3. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
(a) 融資成本		
銀行墊款及其他借貸的利息	11,449	27,949
其他借貸成本	6,517	5,874
	<u>17,966</u>	<u>33,823</u>
(b) 其他非營業淨虧損／(收入)		
出售物業的淨收益	-	(123,451)
可出售證券的減值虧損	11,741	11,719
出售可出售證券的淨收益	(2,364)	(11,816)
交易證券的已實現及未變現淨虧損／(收益)	871	(4,169)
	<u>10,248</u>	<u>(127,717)</u>

4. 稅項

綜合損益表所示的稅項：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本期稅項－香港利得稅		
本年度內計提	131,331	133,176
以往年度撥備不足／(超額撥備)	615	(1,094)
	<u>131,946</u>	<u>132,082</u>
本期稅項－海外稅項		
本年度內計提	5,439	4,539
遞延稅項		
投資物業公允價值變動	17,012	1,862
源自及撥回暫時性差異	1,806	9,371
	<u>18,818</u>	<u>11,233</u>
	<u>156,203</u>	<u>147,854</u>

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以16.5% (二零一五年：16.5%) 的稅率計算。

海外稅項乃按照對本集團徵稅國家的適用稅率計算。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司的稅項港幣7,000元(二零一五年：港幣8,000元)已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

5. 股息

(a) 本年度股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣20仙 (二零一五年：每股港幣20仙)	115,500	115,447
於報告期末後擬派末期股息每股港幣34仙 (二零一五年：每股港幣34仙)	196,363	196,259
	<u>311,863</u>	<u>311,706</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。

5. 股息(續)

(b) 本年度核准及支付的上一財政年度股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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34仙(二零一五年：每股港幣32仙)	<u>196,344</u>	<u>184,714</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度末期股息港幣196,344,000元(根據每股港幣34仙及於付息日已發行股份總數計算)已於截至二零一六年十二月三十一日止年度獲批准及支付(二零一五年：港幣184,714,000元)。

6. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣1,276,719,000元(二零一五年：港幣1,355,385,000元)及在本年度內已發行之加權平均股數577,403,504股普通股(二零一五年：577,232,115股)，其計算如下：

普通股份的加權平均數

	二零一六年	二零一五年
於一月一日的已發行普通股份	577,233,524	577,231,252
已行使紅利認股權證的影響(附註11(b))	<u>169,980</u>	<u>863</u>
於十二月三十一日的普通股份的加權平均數	<u>577,403,504</u>	<u>577,232,115</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔本集團溢利港幣1,276,719,000元及581,869,779股普通股的加權平均數計算如下：

普通股份的加權平均數(已攤薄)

	二零一六年
於十二月三十一日的普通股份的加權平均數	577,403,504
潛在行使紅利認股權證的潛在影響(附註11(b))	<u>4,466,275</u>
於十二月三十一日的普通股份的加權平均數(已攤薄)	<u>581,869,779</u>

於二零一五年十二月三十一日，本公司之紅利認股權證並無對每股盈利產生任何攤薄影響，且於截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無其他攤薄盈利的潛在普通股份，故截至二零一五年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

7. 投資物業

本集團的投資物業已於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日進行重估。估價是由獨立測量師行－戴德梁行(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增加為港幣722,632,000元(二零一五年：港幣626,090,000元)。

8. 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(扣除呆賬撥備後)，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：

	於二零一六年 港幣千元	於二零一五年 港幣千元
一個月內	72,462	56,183
一個月至兩個月	10,015	5,548
超過兩個月	35,067	19,205
應收賬款(扣除呆賬撥備後)	117,544	80,936
其他應收款項、訂金及預付款項	177,361	169,749
	294,905	250,685

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，除港幣24,474,000元(二零一五年：港幣21,382,000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七至六十天內到期。欠款逾期超過六十天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。

9. 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
三個月內或要求時償還	101,135	67,127
三個月以上至六個月內償還	36,309	33,080
應付賬款	137,444	100,207
其他應付款項及應計費用	339,284	365,252
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(見附註10)	72,484	103,435
應付聯營公司賬款(附註)	4,333	4,347
	553,545	573,241

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。

附註：應付聯營公司賬款乃無抵押，免息及要求時償還。

10. 應付附屬公司非控股權益持有人之款項

應付一家附屬公司之非控股權益持有人之款項港幣23,772,000元(二零一五年：港幣30,965,000元)乃參照年利率6%計息及預期超過一年才償還(二零一五年：年利率6%計息及須於一年內償還)。除此之外，其餘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。

11. 股本

(a) 已發行股本

	二零一六年		二零一五年	
	股份數量	金額 港幣千元	股份數量	金額 港幣千元
已發行及繳足之股本：				
於一月一日	577,233,524	691,721	577,231,252	691,690
行使認股權證所發行之股份	304,110	4,105	2,272	31
於十二月三十一日	577,537,634	695,826	577,233,524	691,721

(b) 紅利認股權證

於二零一五年六月十日，本公司公佈，建議按於記錄日期(即二零一五年六月三十日)每持有五股股份可獲發行一份認股權證之基準，發行紅利認股權證。於二零一五年七月二十日，115,446,250份認股權證獲予以發行。每份認股權證將賦予其持有人以初步認購價每股股份港幣13.50元(可予調整)以現金認購一股股份之權利。認股權證為期三十個月，由發行認股權證之日(即二零一五年七月二十日)起計期間內隨時行使。有關紅利認股權證之詳情披露於本公司日期為二零一五年六月十日及二零一五年七月十六日之公告及本公司日期為二零一五年七月二十日之通函。

於年內，304,110份(二零一五年：2,272份)認股權證獲予以發行，以認購合共304,110股本公司普通股(二零一五年：2,272股普通股)。新普通股與本公司已發行之現有普通股份享有同等權利。於二零一六年十二月三十一日，115,139,868份(二零一五年：115,443,978份)認股權證仍未行使。

股東週年大會

本公司二零一七年股東週年大會將於二零一七年六月一日(星期四)中午十二時正在香港九龍尖沙咀彌敦道一百一十八至一百三十號The Mira Hong Kong十八樓宴會廳舉行。二零一七年股東週年大會的通告將於二零一七年四月二十六日或前後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及認股權證持有人。

暫停辦理股份及認股權證過戶登記日期

- (1) 為釐定有權出席二零一七年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由二零一七年五月二十六日(星期五)至二零一七年六月一日(星期四)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份及認股權證之過戶登記手續，而不會登記股份或認股權證過戶(包括不會因行使本公司認股權證附帶之認購權而配發股份)。為確保合資格出席二零一七年股東週年大會並於會上投票，
 - (i) 股東須於二零一七年五月二十五日(星期四)下午四時三十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一百八十三號合和中心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
 - (ii) 認股權證持有人須於二零一七年五月二十五日(星期四)下午四時三十分前呈交所有認購表格連同有關認股權證證書及認購款項(統稱「行使認股權證文件」)予中央證券(其亦擔任存置認股權證持有人名冊的過戶登記處)，辦理登記。

- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由二零一七年六月七日(星期三)至二零一七年六月十三日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份及認股權證之過戶登記手續，而不會登記股份或認股權證過戶(包括不會因行使本公司認股權證附帶之認購權而配發股份)。為確保享有建議之末期股息之權利，
- (i) 股東須於二零一七年六月六日(星期二)下午四時三十分前呈交股份過戶文件予中央證券，辦理登記；及
 - (ii) 認股權證持有人須於二零一七年六月六日(星期二)下午四時三十分前呈交行使認股權證文件予中央證券辦理登記。

寄送股息單

末期股息如蒙於二零一七年股東週年大會上通過，股息單將約於二零一七年六月二十七日郵寄予各股東。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，集團全職僱員人數約1,829人，其中在香港聘用約1,776人，在中華人民共和國聘用約53人。

集團是平等機會僱主，時刻推動及強化互敬互助之團隊精神，鼓勵僱員能盡忠職守及以專業態度投入工作，以達成集團的使命，願景和業務策略理念。

集團以平等薪酬政策為依歸，建立以績效為主導的企業文化，並以「全方位薪酬福利管理」作為吸引人才，僱員獎勵和保留優秀僱員政策。

集團會定期檢討其薪酬福利政策，確保符合相關法例要求，並參考同行慣例及市場營商環境，以確保僱員薪酬符合市場水平。

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，協助其工作進展。

集團積極為各級僱員發展一套全面學習發展藍圖，包括提供集團系列及其他機構舉辦之課程，例如經理／督導管理、業務知識、技術能力、客戶服務技巧、語言能力、人事處理及個人效能等，協助僱員在集團提升職業成就。

隨著不斷投放資源，著重僱員培訓及發展，集團已於二零一一年開始持續地獲得僱員再培訓局頒發「人才企業嘉許計劃」的獎項，並在二零一五年獲得「ERB優異僱主獎」表揚集團在推動「僱員培訓」及「僱員終生學習」等企業文化，成績卓越。

企業管治

本公司在截至二零一六年十二月三十一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」）附錄十四所載之企業管治守則的守則條文，惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。李家誠先生於二零一四年六月十二日調任為主席兼行政總裁。李先生自二零零六年八月一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。董事會認為委任李先生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，而董事會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二零一六年十二月三十一日止年度之財務業績，並與本集團內部稽核總監、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

本公司的審計師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度業績初步公告的資料與本集團該年度的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有限，而且並不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有對本業績公告提出鑒證結論。

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二零一六年十二月三十一日止年度概無購買、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二零一六年十二月三十一日止年度內遵守標準守則所規定的標準。

前瞻性陳述

本公佈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根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制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。

承董事會命
主席兼行政總裁
李家誠

香港，二零一七年三月十七日

於本公告日期，(i)本公司之執行董事為：李家誠先生、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：李兆基博士、馮鈺斌博士、鄭家安先生及歐肇基先生；(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、楊秉樑先生及梁祥彪先生。