

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)

#### 2018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2018年12月31日止年度之綜合業績，連同2017年同期的比較數字。

#### 摘要

- 本集團收入上升0.4%至港幣31億9,900萬元(2017年：港幣31億8,600萬元)
- 股東應佔溢利約為港幣16億2,400萬元(2017年：港幣15億1,900萬元)，按年上升6.9%
- 股東應佔基礎溢利\*較去年上升8.4%至約港幣8億2,800萬元(2017年：港幣7億6,400萬元)
- 每股盈利(基本)及每股基礎盈利(基本)\*分別為港幣2.36元(2017年：港幣2.52元)及港幣1.20元(2017年：港幣1.27元)
- 建議末期股息為每股港幣37仙(2017年：港幣36仙)，全年股息為每股港幣61仙(2017年：港幣59仙)，以現金方式支付

\* 股東應佔基礎溢利及每股基礎盈利(基本)不包括投資物業重新估值變動的除稅後影響及其他非營業及非經常性項目如出售／清算附屬公司的淨收益

## 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」)董事局欣然向各位股東報告本公司及其附屬公司(「集團」)截至2018年12月31日止財政年度(「本年度」)之業績及財務表現。

### 綜合業績

集團於本年度的收入為港幣31億9,900萬元，較去年上升0.4%(2017年：港幣31億8,600萬元)。本年度股東應佔溢利為港幣16億2,400萬元(2017年：港幣15億1,900萬元)，按年上升6.9%。增長源於本年度收租業務和酒店及服務式公寓業務均表現理想，而投資物業公允值亦錄得增加。

若扣除投資物業公允值淨增加港幣7億8,300萬元及其他非核心業務淨收益，股東應佔基礎溢利\*則按年上升8.4%至港幣8億2,800萬元(2017年：港幣7億6,400萬元)。每股基礎盈利(基本)為港幣1.20元，按年下跌5.5%(2017年：港幣1.27元)。撇除紅利認股權證計劃在本年度初令發行的股份數量增加的影響，每股基礎盈利(基本)實與股東應佔基礎溢利同步增長。

### 末期股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣37仙，給予在2019年6月18日本公司股東名冊上之股東。連同於2018年10月16日已派發之中期股息每股港幣24仙，全年共派股息每股港幣61仙。

### 概覽

2018年上半年香港經濟表現蓬勃，下半年則開始放緩。本地生產總值全年上升3.0%，失業率則比去年進一步降至2.8%的低水平，勞動市場供應愈趨緊張，亦令工資成本持續上漲。2018年訪港旅客人次增加11.4%至6,515萬人次(2017：5,847萬人次)，惟過夜旅客則僅按年上升4.9%至2,926萬人次(2017年：2,788萬人次)。

\* 股東應佔基礎溢利及每股基礎盈利(基本)不包括投資物業重新估值變動的除稅後影響及其他非營業及非經常性項目如出售／清算附屬公司的淨收益。

酒店業務方面，集團根據市場供求及競爭而採取靈活的營收管理策略，提高營運效益。收租業務方面，不斷優化商場及寫字樓的租戶組合，提升服務質素，使租客及顧客均享有更細緻的服務水平和購物體驗，令收租業務的業績取得理想表現。餐飲業務方面，集團因應租金水平及不同品牌的市場變化而調整經營策略。旅遊業務方面，因積極控制經營成本及應對客戶偏好不斷求變的措施得宜，業績令人鼓舞。

## 業務展望

環球經濟於2018年下半年在中美雙方對貿易談判未有達成全面共識及英國脫歐前景不明朗等影響下，已呈現增長放緩的趨勢。展望2019年全球政治經濟環境仍會面臨較多不確定因素，複雜多變，窒礙經濟增長。本人將繼續領導集團管理層悉力以赴，謹慎經營，提升服務質素，提高營運效率；並把握適當投資機遇，致力增加盈利及提升股東回報。

## 致謝

本人衷心感謝董事局全人過去一年的卓越領導，帶領集團穩步發展，並謹代表所有股東及董事局向管理團隊和全體員工為集團所作出的寶貴貢獻，致以摯誠謝意。

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2019年3月18日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 酒店及服務式公寓業務

2018年的過夜訪港旅客較2017年同期上升4.9%，而尖沙咀區及甲級酒店的入住率亦較去年同期增加。集團酒店及服務式公寓業務的收入及除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)均表現理想。

年內，管理層採取了靈活的推廣及定價策略，提升酒店吸引力及競爭力，亦成功改善營運效率。本年度酒店及服務式公寓業務錄得收入港幣7億1,000萬元，較去年上升約7.3%。EBITDA為港幣2億6,500萬元，按年上升約6.9%。集團旗下的The Mira Hong Kong及問月酒店的平均出租率保持在高水平，而可出租房間之平均房價亦錄得令人滿意的增長。

#### 收租業務

收租業務於本年度錄得租金收入港幣9億1,400萬元，EBITDA為港幣8億700萬元，兩者較去年分別上升6.5%及7.1%，表現穩步上揚。Mira Place美麗華廣場為尖沙咀黃金購物消費地標之一，加上集團的酒店設施及年內積極優化商戶組合和精心策劃的節日配套娛樂項目，為顧客及遊客帶來全方位的購物、娛樂、餐飲以至高級住宿及生活品味的嶄新體驗。

#### 美麗華廣場(美麗華廣場A座、美麗華廣場1期及美麗華廣場2期)

集團於本年度繼續優化寫字樓的租戶組合，期內出租率高企，租金亦錄得穩定升幅，融合商場效應，促進整體收租業務的穩健發展，增加物業價值。

本港零售業表現較去年上升，美麗華廣場透過改善空間佈局，除使人流更暢順舒適外，亦增加可出租面積，帶來額外的租金收入。管理層亦精心調度整合商場的零售商戶，切合潮流，引進不同品牌及種類之商鋪，給人耳目一新的購物體驗。

## 資產優化計劃及融合

集團致力不懈提升物業資產的整體形象及定位，持續改善環境和提升服務質素，保持商場的獨特個性和時代動感。本年度商場除優化了應用程式增強客戶服務和互動外，更成功推出全港首個智能泊車服務「智易泊」以及多項人氣推廣活動如「香港和酒節2018」、「環球嘉年華紐西蘭•澳洲文化之旅2018」、聖誕活動「OMG Santa is HOT」以及「MIRAcle Voice」等，而「Gimme Live音樂節2018」更已連續舉辦了第6年，成為尖沙咀區內每年均哄動一時的音樂活動，為商場加添時尚及熾熱氣氛。在積極推出各項商場活動下，美麗華廣場全年平均人流較去年上升18%，並帶動租戶提升銷售額約4%。

## 投資物業公允值淨增加

美麗華廣場為集團主要投資物業。根據集團會計政策，投資物業需以公允值計量。獨立專業測量師行戴德梁行受聘就投資物業於2018年12月31日之價值進行估值。因美麗華廣場的租金收入持續穩步上揚，集團的投資物業公允值亦於年內增加港幣7億8,300萬元，整體投資物業帳面值達港幣149億元。

## 餐飲業務

集團的餐飲業務錄得收入港幣3億1,900萬元，而EBITDA為港幣1,300萬元，按年分別下跌19.2%及44.1%，主要是受管理層決定關閉一些缺乏營運效益的店舖所影響。

集團之中式餐飲業務(國金軒、翠亨邨)表現保持理想，人均消費及利潤均錄得增長。除維持一直良好的出品質素和品牌口碑外，亦乘時推出多個推廣系列一如經典名菜系列、尋味順德、漁村風味及秋冬養生系列等以作招徠，深受食客稱譽。西式餐飲業務(The French Window、Assaggio)業務持平，管理層不斷致力提高服務水平，改善出品，初步已見成效，並將採取有效方法改善表現。

集團的策略是致力改善營運效率，提高出品質素及服務水平，定期創作新菜式及新主題。另外，集團會不斷尋求新機會，適當落實品牌多元化之策略。

## 旅遊業務

集團的旅遊業務錄得收入港幣12億5,600萬元，與去年相若，由於積極控制經營成本及應對客戶偏好不斷求變的措施得宜，EBITDA大幅增至港幣6,000萬元，較去年增長108%。

## 營運及其他費用及其他收入

集團繼續着力提升營運效率，年內整體營運成本控制於上年度水平約為港幣2億3,700萬元（2017年：港幣2億2,700萬元）。本年度因人民幣貶值，錄得匯兌淨虧損港幣1,300萬元（2017年：港幣2,700萬元）。由於利率溫和上漲，其他收入包括主要銀行存款利息收入增加港幣4,920萬元。

## 集團財務狀況

於2018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0.1%（2017年12月31日：0.1%）。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於中國內地之業務，人民幣及美元銀行存款，和以美元、歐元計值之股票投資。集團的融資安排以歐元為主，而銀行借貸利息以固定利率收取。

於2018年12月31日，獲授予之信貸額總數為港幣13億元（2017年12月31日：港幣13億元），其中0.2%（2017年12月31日：0.2%）已動用。於2018年12月31日，綜合淨現金約為港幣47億元（2017年12月31日：港幣34億元），而其中港幣285萬元為抵押貸款（2017年12月31日：港幣300萬元）。

集團財務穩健，備有充裕資金及信貸額，足以應付可見未來之不確定經濟環境，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2018年12月31日止年度

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
收入	3	<b>3,199,078</b>	3,186,203
存貨成本		<b>(160,729)</b>	(173,387)
員工薪酬		<b>(511,698)</b>	(516,397)
公用開支、維修保養及租金		<b>(202,857)</b>	(220,399)
旅行團及機票成本		<b>(1,093,342)</b>	(1,140,645)
<b>毛利</b>		<b>1,230,452</b>	1,135,375
其他收入		<b>136,533</b>	87,340
營運及其他費用		<b>(249,755)</b>	(199,878)
折舊		<b>(99,142)</b>	(113,614)
		<b>1,018,088</b>	909,223
融資成本	4(a)	<b>(1,108)</b>	(7,159)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>4,197</b>	(1,065)
		<b>1,021,177</b>	900,999
其他非營業淨收益	4(b)	<b>13,481</b>	61,724
投資物業的公允價值淨增加	8	<b>783,475</b>	723,487
		<b>1,818,133</b>	1,686,210
除稅前溢利	4	<b>1,818,133</b>	1,686,210
稅項	5		
本期		<b>(150,919)</b>	(139,027)
遞延		<b>(7,703)</b>	(3,855)
		<b>1,659,511</b>	1,543,328
本年度溢利結轉		<b>1,659,511</b>	1,543,328

## 綜合損益表(續)

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
承前本年度溢利		<u>1,659,511</u>	<u>1,543,328</u>
應佔：			
本公司股東		1,624,151	1,519,245
非控股權益		<u>35,360</u>	<u>24,083</u>
		<u>1,659,511</u>	<u>1,543,328</u>
本年度股息：			
中期股息	6(a)	165,830	143,031
末期股息		<u>255,655</u>	<u>226,288</u>
		<u>421,485</u>	<u>369,319</u>
每股盈利			
基本	7(a)	<u>港幣2.36元</u>	<u>港幣2.52元</u>
攤薄	7(b)	<u>港幣2.36元</u>	<u>港幣2.45元</u>



## 綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
本年度溢利	1,659,511	1,543,328
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	(15,095)	—
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	(29,326)	39,120
對於清算一間附屬公司後轉撥至損益的金額作出 重新分類調整	(16,589)	—
可出售證券:		
—公允價值變動	—	33,292
—出售時轉撥至損益	—	(29,597)
	<u>(61,010)</u>	<u>42,815</u>
本年度全面收益總額	<u>1,598,501</u>	<u>1,586,143</u>
應佔:		
本公司股東	1,570,224	1,553,048
非控股權益	<u>28,277</u>	<u>33,095</u>
本年度全面收益總額	<u>1,598,501</u>	<u>1,586,143</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2018年12月31日

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	14,867,081	14,102,734
其他物業、設備及器材		<u>266,792</u>	<u>305,955</u>
		<b>15,133,873</b>	14,408,689
聯營公司權益		4,200	801
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券		92,191	—
透過損益以公允價值計量的財務資產		1,547	—
可出售證券		—	80,831
遞延稅項資產		<u>6,540</u>	<u>5,994</u>
		<u>15,238,351</u>	<u>14,496,315</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		119,060	126,254
應收賬款及其他應收款項	9	282,363	295,453
透過損益以公允價值計量的財務資產		70,128	—
可出售證券		—	43,767
交易證券		—	6,052
現金及銀行結存		4,713,351	3,438,569
可收回稅項		<u>5,535</u>	<u>197</u>
		<u>5,190,437</u>	<u>3,910,292</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	10	(477,025)	(534,436)
銀行貸款及透支		(2,848)	(3,954)
已收銷售及租賃按金		(97,459)	(196,214)
合同負債		(164,469)	—
應付稅項		<u>(48,481)</u>	<u>(39,548)</u>
		<u>(790,282)</u>	<u>(774,152)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,400,155</u>	<u>3,136,140</u>
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<u>19,638,506</u>	<u>17,632,455</u>

綜合財務狀況表(續)

於2018年12月31日

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
承前總資產減流動負債		<u>19,638,506</u>	<u>17,632,455</u>
非流動負債			
遞延負債		(176,907)	(197,458)
應付附屬公司非控股權益持有人之款項	11	(12,100)	—
遞延稅項負債		<u>(278,188)</u>	<u>(275,427)</u>
		<u>(467,195)</u>	<u>(472,885)</u>
資產淨值		<u>19,171,311</u>	<u>17,159,570</u>
資本及儲備			
股本	12	2,227,024	1,384,869
儲備		<u>16,799,764</u>	<u>15,644,115</u>
本公司股東應佔總權益		19,026,788	17,028,984
非控股權益		<u>144,523</u>	<u>130,586</u>
權益總額		<u>19,171,311</u>	<u>17,159,570</u>

## 附註：

### 1. 編製基準

本全年業績公告所載截至2018年12月31日止年度及2017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2017年12月31日止年度財務報表及將在適當的時候遞交截至2018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

香港會計師公會已頒佈多項新訂的《香港財務報告準則》及對《香港財務報告準則》的修訂，該等準則及修訂於本集團的本會計期間首次生效。當中以下發展與本集團的財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第9號：「金融工具」
- 《香港財務報告準則》第15號：「客戶合約收入」

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋，惟於採納《香港財務報告準則》第9號的同時應用《香港財務報告準則》第9號之修訂本「反向補償提前還款特徵」除外。

#### (a) 《香港財務報告準則》第9號「金融工具」

《香港財務報告準則》第9號取代《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」，當中載列確認及計量財務資產、財務負債及若干有關買賣非金融類項目的合約的要求。

本集團已根據過渡性要求，對於2018年1月1日已存在的項目追溯應用《香港財務報告準則》第9號。本集團已將首次應用的累計影響，確認為一項對於2018年1月1日期初權益的調整。因此，比較資料繼續根據《香港會計準則》第39號呈報。

## 2. 會計政策的變動(續)

### (a) 《香港財務報告準則》第9號「金融工具」(續)

下表概述過渡至《香港財務報告準則》第9號對於2018年1月1日的保留溢利及儲備的影響。

港幣千元

#### 保留溢利

轉撥自投資重估儲備(循環)，有關：

—現時透過損益以公允價值計量的財務資產	463
—現時以攤銷成本列報的財務資產	40
—現時指定為透過其他全面收益以公允價值計量的財務資產	159
	<hr/>

於2018年1月1日的保留溢利增加

---

---

662

#### 投資重估儲備(循環)

轉撥至保留溢利，有關：

—現時透過損益以公允價值計量的財務資產	(463)
—現時以攤銷成本列報的財務資產	(40)
—現時指定為透過其他全面收益以公允價值計量的財務資產	(159)
	<hr/>

(662)

轉撥至投資重估儲備(非循環)，有關現時指定為透過其他全面收益以公允價值計量的財務資產

---

(10,217)

於2018年1月1日的投資重估儲備(循環)減少

---

---

(10,879)

#### 投資重估儲備(非循環)

轉撥自投資重估儲備(循環)，有關現時指定為透過其他全面收益以公允價值計量的財務資產

---

---

10,217

過往會計政策的變動及過渡措施在性質及影響方面的進一步詳情載列如下：

### (i) 財務資產的分類

《香港財務報告準則》第9號將財務資產歸納為三種主要的分類：以攤銷成本計量、透過其他全面收益以公允價值計量，及透過損益以公允價值計量。此等分類取代《香港會計準則》第39號所歸納的持有至到期的投資、貸款及應收款項、可出售財務資產及以公允價值計量財務資產的分類。根據《香港財務報告準則》第9號，財務資產乃根據管理財務資產的業務模式及其合約性現金流特點而作出分類。

## 2. 會計政策的變動(續)

### (a) 《香港財務報告準則》第9號「金融工具」(續)

#### (i) 財務資產的分類(續)

下表載列本集團根據《香港會計準則》第39號歸納各類財務資產的原定計量分類，並將根據《香港會計準則》第39號所釐定該等財務資產的賬面值與根據《香港財務報告準則》第9號所釐定者的賬面值進行對賬。

	《香港會計準則》第39號 於2017年 12月31日 的賬面值 港幣千元	重新分類 港幣千元	《香港財務報告準則》第9號 於2018年 1月1日的 賬面值 港幣千元
以攤銷成本列報的財務資產			
外地非上市債務證券(附註(i))	—	28,200	28,200
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的財務資產(不可循環)			
非持作交易的股本證券(附註(ii))	—	50,212	50,212
透過損益以公允價值計量的財務資產			
非持作交易的股本證券(附註(ii))	—	2,419	2,419
交易證券(附註(iii))	6,052	—	6,052
非上市投資基金(附註(iv))	—	43,767	43,767
	<u>6,052</u>	<u>46,186</u>	<u>52,238</u>
根據《香港會計準則》第39號分類為可出售的財務資產 (附註(i)、(ii)及(iv))	<u>124,598</u>	<u>(124,598)</u>	<u>—</u>

## 2. 會計政策的變動(續)

### (a) 《香港財務報告準則》第9號「金融工具」(續)

#### (i) 財務資產的分類(續)

附註：

- (i) 根據《香港會計準則》第39號，外地非上市債務證券乃分類為可出售財務資產。根據《香港財務報告準則》第9號，外地非上市債務證券乃分類為以攤銷成本列報的財務資產，原因是持有該投資的目的，是收取僅屬於本金及利息付款的合約現金流。該投資於本期間內被全面攤銷。
- (ii) 根據《香港會計準則》第39號，非持作交易的股本證券乃分類為可出售財務資產。根據《香港財務報告準則》第9號，除非此等股本證券合資格並由本集團指定為透過其他全面收益以公允價值計量，否則會被分類為透過損益以公允價值計量的財務資產。於2018年1月1日，由於本集團持有部份股本投資作策略用途，因此該等股本投資指定為透過其他全面收益以公允價值計量。
- (iii) 根據《香港會計準則》第39號，交易證券乃分類為透過損益以公允價值計量的財務資產。此等證券根據《香港財務報告準則》第9號繼續透過損益以公允價值計量。
- (iv) 根據《香港會計準則》第39號，非上市投資基金分類為可出售財務資產。根據《香港財務報告準則》第9號，非上市投資基金分類為透過損益以公允價值計量的財務資產，原因是該投資不符合以攤銷成本或透過其他全面收益以公允價值計量(循環)的條件。

本集團財務負債的計量分類維持相同。

#### (ii) 信貸虧損

《香港財務報告準則》第9號以「預期信貸虧損」(「預期信貸虧損」)模式取代《香港會計準則》第39號中的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量與財務資產有關的信貸風險，因此早於根據《香港會計準則》第39號中的「已產生虧損」會計模式確認預期信貸虧損。

本集團對以攤銷成本計量的財務資產(包括現金及銀行結存、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)及租約應收款項應用新的預期信貸虧損模式。

根據預期信貸虧損模式對本集團以攤銷成本計量的財務資產及租約應收款項所計提之減值，對本集團於本會計期間的綜合損益表並無重大財務影響。

#### (iii) 過渡

由於採納《香港財務報告準則》第9號引起的會計政策變動已獲追溯應用，惟下述者除外：

- 有關比較期間的資料並無重列。由於採納《香港財務報告準則》第9號引起財務資產賬面值的差異，在於2018年1月1日的保留溢利及儲備中確認。因此，就2017年呈列的資料繼續根據《香港會計準則》第39號報告，故未必可與本期間作比較。

## 2. 會計政策的變動(續)

### (a) 《香港財務報告準則》第9號「金融工具」(續)

#### (iii) 過渡 (續)

- 已根據於2018年1月1日(本集團首次應用《香港財務報告準則》第9號的日期)存在的事實及情況作出以下評估：
  - 釐定持有財務資產的業務模式；及
  - 指定若干非持作交易的股本工具投資分類為透過損益以公允價值計量(非循環)。
- 於首次應用日期，倘評估信貸風險自首次確認以來是否已大幅增加時涉及不必要的成本或努力，則就該金融工具確認全期預期信貸虧損。

### (b) 《香港財務報告準則》第15號「客戶合約收入」

《香港財務報告準則》第15號就確認客戶合約收入及若干成本制定了一套全面框架。《香港財務報告準則》第15號乃取代《香港會計準則》第18號「收入」。採納《香港財務報告準則》第15號對本集團之綜合財務報表並無重大財務影響，惟下述者除外：

- (i) 根據《香港財務報告準則》第15號，只有在本集團具有收取代價的無條件權利時，才確認應收款項。倘本集團在無條件獲取合約中已承諾貨品及服務的代價之前確認相關收入，則收取代價的權利分類為合約資產。同樣地，當於本集團確認相關收入之前，客戶支付代價或根據合約須支付代價而該款項已經到期，則確認合約負債而非應付款項。

為反映此等呈列變動，於2018年1月1日，由於採納《香港財務報告準則》第15號，本集團已將金額為港幣134,867,000元的「已收銷售按金」及金額為港幣12,766,000元的「預收款項」(先前分別列入已收銷售及租賃按金及其他應付款項及應計費用)重新分類為合約負債。

- (ii) 本集團發展物業的活動乃於中華人民共和國(「中國」)進行。以往，本集團於簽訂買賣協議或物業發展完成(以較後發生者為準)時(即被視為當物業擁有權的風險及回報轉移至客戶的時點)確認收入。根據《香港財務報告準則》第15號中的控制權轉移方法，物業銷售收入全面於完成法律轉讓時(即當客戶有能力直接使用物業並取得物業絕大部份餘下利益的時點)確認。此會計政策變動對於2018年1月1日的期初結餘並無影響。



### 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。根據向本集團董事會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「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會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2018年及2017年12月31日止年度的分部資料。

	2018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>914,465</u>	<u>710,034</u>	<u>318,607</u>	<u>1,255,972</u>	<u>—</u>	<u>3,199,078</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	807,072	265,123	12,798	59,810	(3,154)	1,141,649
未分配的公司費用						<u>(123,561)</u>
						1,018,088
融資成本						(1,108)
應佔聯營公司溢利減虧損						4,197
其他非營業淨收益						13,481
投資物業的公允價值淨增加	783,475	—	—	—	—	<u>783,475</u>
綜合除稅前溢利						<u>1,818,133</u>

### 3. 收入及分部報告（續）

	2017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>858,515</u>	<u>661,522</u>	<u>394,077</u>	<u>1,272,089</u>	<u>—</u>	<u>3,186,203</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	753,729	248,066	22,881	28,685	(1,284)	1,052,077
未分配的公司費用						<u>(142,854)</u>
融資成本						909,223
應佔聯營公司溢利減虧損						(7,159)
其他非營業淨收益						(1,065)
投資物業的公允價值淨增加	723,487	—	—	—	—	61,724
						<u>723,487</u>
綜合除稅前溢利						<u>1,686,210</u>

附註：除港幣914,465,000元(2017年：港幣858,515,000元)的物業租金收入乃屬於《香港會計準則》第17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號的範圍內。

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	
	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
香港特別行政區	3,132,727	3,125,666	14,394,451	13,689,224
中華人民共和國	66,351	60,537	691,245	720,266
英國	—	—	52,377	—
	<u>3,199,078</u>	<u>3,186,203</u>	<u>15,138,073</u>	<u>14,409,490</u>

### 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	27	1,530
附屬公司非控股權益持有人應付的利息	1,056	1,324
其他借貸成本	<u>25</u>	<u>4,305</u>
	<u>1,108</u>	<u>7,159</u>
(b) 其他非營業淨收益		
出售附屬公司的淨收益	—	(31,918)
清算附屬公司的淨收益	(16,589)	—
出售可出售證券的淨收益	—	(29,597)
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	3,108	—
交易證券的已實現及未變現淨收益	<u>—</u>	<u>(209)</u>
	<u>(13,481)</u>	<u>(61,724)</u>

## 5. 稅項

綜合損益表所示的稅項：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
本期稅項—香港利得稅		
本年度內計提	143,710	135,957
以往年度超額撥備	<u>(309)</u>	<u>(4,890)</u>
	<u>143,401</u>	<u>131,067</u>
本期稅項—海外稅項		
本年度內計提	<u>7,518</u>	<u>7,960</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值變動	1,594	—
源自及撥回暫時性差異	<u>6,109</u>	<u>3,855</u>
	<u>7,703</u>	<u>3,855</u>
	<u>158,622</u>	<u>142,882</u>

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以16.5%(2017年：16.5%)的稅率計算。

海外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2018年12月31日止年度，應佔聯營公司的稅項港幣853,000元(2017年：港幣12,000元)已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

## 6. 股息

### (a) 本年度股息

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣24仙 (2017年：每股港幣23仙)	165,830	143,031
於報告期末後擬派末期股息每股港幣37仙 (2017年：每股港幣36仙)	<u>255,655</u>	<u>226,288</u>
	<u>421,485</u>	<u>369,319</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

	2018年 港幣千元	2017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36仙(2017年：每股港幣34仙)	<u>248,745</u>	<u>209,443</u>

截至2017年12月31日止年度末期股息港幣248,745,000元(根據每股港幣36仙及於付息日已發行股份總數計算)已於截至2018年12月31日止年度獲批准及支付。

## 7. 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1,624,151,000元(2017年：港幣1,519,245,000元)及在本年度內已發行之加權平均股數687,811,189股(2017年：602,418,473股)，其計算如下：

股份的加權平均數(基本)

	2018年	2017年
於1月1日的已發行股份	628,577,818	577,537,634
已行使紅利認股權證的影響(附註12(b))	<u>59,233,371</u>	<u>24,880,839</u>
於12月31日的股份的加權平均數(基本)	<u>687,811,189</u>	<u>602,418,473</u>

### (b) 每股攤薄盈利

截至2018年12月31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1,624,151,000元(2017年：港幣1,519,245,000元)及688,086,841股(2017年：619,399,618股)的加權平均數計算如下：

股份的加權平均數(已攤薄)

	2018年	2017年
於12月31日的股份的加權平均數(基本)	687,811,189	602,418,473
潛在可行使的紅利認股權證的潛在影響(附註12(b))	<u>275,652</u>	<u>16,981,145</u>
於12月31日的股份的加權平均數(已攤薄)	<u>688,086,841</u>	<u>619,399,618</u>

## 7. 每股盈利(續)

### (c) 每股基礎盈利(基本)

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及其他非核心業務淨收益的影響之本公司股東應佔基礎盈利額外計算每股基礎盈利(基本)。盈利之對賬如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	1,624,151	1,519,245
本年度內投資物業公允價值變動	(783,475)	(723,487)
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	1,594	—
非控股權益之影響	2,469	—
清算附屬公司的淨收益	(16,589)	—
出售附屬公司的淨收益	—	(31,918)
	<u>828,150</u>	<u>763,840</u>
本公司股東應佔基礎溢利		
	<u>港幣1.20</u>	<u>港幣1.27</u>
每股基礎盈利(基本)		

## 8. 投資物業

本集團的投資物業已於2018年12月31日及2017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增加為港幣783,475,000元(2017年：港幣723,487,000元)。

## 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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
一個月內	58,139	69,782
一個月至兩個月	13,005	7,430
超過兩個月	15,193	19,455
	<u>86,337</u>	<u>96,667</u>
應收賬款(扣除呆賬撥備後)		
其他應收款項、訂金及預付款項	196,026	198,786
	<u>282,363</u>	<u>295,453</u>

於2018年12月31日及2017年12月31日，除港幣14,034,000元(2017年：港幣13,715,000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。

## 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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
三個月內或要求時償還	79,642	83,499
三個月以上至六個月內償還	<u>43,518</u>	<u>43,271</u>
應付賬款	123,160	126,770
其他應付款項及應計費用	276,842	311,822
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(見附註11)	72,716	91,524
應付聯營公司賬款(附註)	<u>4,307</u>	<u>4,320</u>
	<u><u>477,025</u></u>	<u><u>534,436</u></u>

附註：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. 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12,100,000元(2017年：港幣18,840,000元)乃參照年利率6%計息及預期超過一年才償還(2017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。

## 12. 股本

### (a) 已發行股本

	2018年		2017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1月1日	628,577,818	1,384,869	577,537,634	695,826
行使認股權證所發行之股份	<u>62,381,877</u>	<u>842,155</u>	<u>51,040,184</u>	<u>689,043</u>
於12月31日	<u><u>690,959,695</u></u>	<u><u>2,227,024</u></u>	<u><u>628,577,818</u></u>	<u><u>1,384,869</u></u>



## 12. 股本(續)

### (b) 紅利認股權證

於2015年6月10日，本公司公佈，建議按於記錄日期(即2015年6月30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2015年7月20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30個月，由發行認股權證之日(即2015年7月20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2015年6月10日及2015年7月16日之公告及本公司日期為2015年7月20日之通函。

於年內，62,381,877份(2017年：51,040,184份)認股權證獲發行，以認購合共62,381,877股本公司股份(2017年：51,040,184股)。新股份與本公司已發行之現有股份在所有方面均享有同等權益。於2018年1月19日(認股權證行使期結束時)，餘下的1,717,807份未行使認股權證屆滿，而此等認股權證所附帶的任何認購權利失效(2017年：64,099,684份認股權證尚未行使)。

## 13. 比較數字

本集團已於2018年1月1日首次應用《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第15號。根據已選擇的過渡方法，並無重列比較數字。會計政策變動的進一步詳情於附註2內披露。

## 股東週年大會

本公司2019年股東週年大會將於2019年6月4日(星期二)中午12時正在香港九龍尖沙咀彌敦道118-130號美麗華酒店18樓宴會廳舉行。2019年股東週年大會的通告將於2019年4月24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。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

- (1) 為釐定有權出席2019年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由2019年5月30日(星期四)至2019年6月4日(星期二)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2019年股東週年大會並於會上投票，股東須於2019年5月29日(星期三)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2019年6月11日(星期二)至2019年6月18日(星期二)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2019年6月10日(星期一)下午4時30分前呈交股份過戶文件予中央證券，辦理登記。

## 寄送股息單

末期股息如蒙於2019年股東週年大會上通過，股息單將約於2019年7月4日郵寄予各股東。

## 僱員

於2018年12月31日，集團全職僱員人數約1,542人，其中在香港聘用約1,510人，在中華人民共和國聘用約32人。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，以達成集團的使命、願景和業務策略。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。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。

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，協助僱員在集團提升事業成就。

隨著不斷投放資源於僱員培訓及發展，集團自2011年開始連年榮膺僱員再培訓局頒發「人才企業嘉許計劃」獎項，表揚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2018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2014年6月12日調任為主席兼行政總裁。李先生自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2018年12月31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2018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2018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2018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，2019年3月18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。