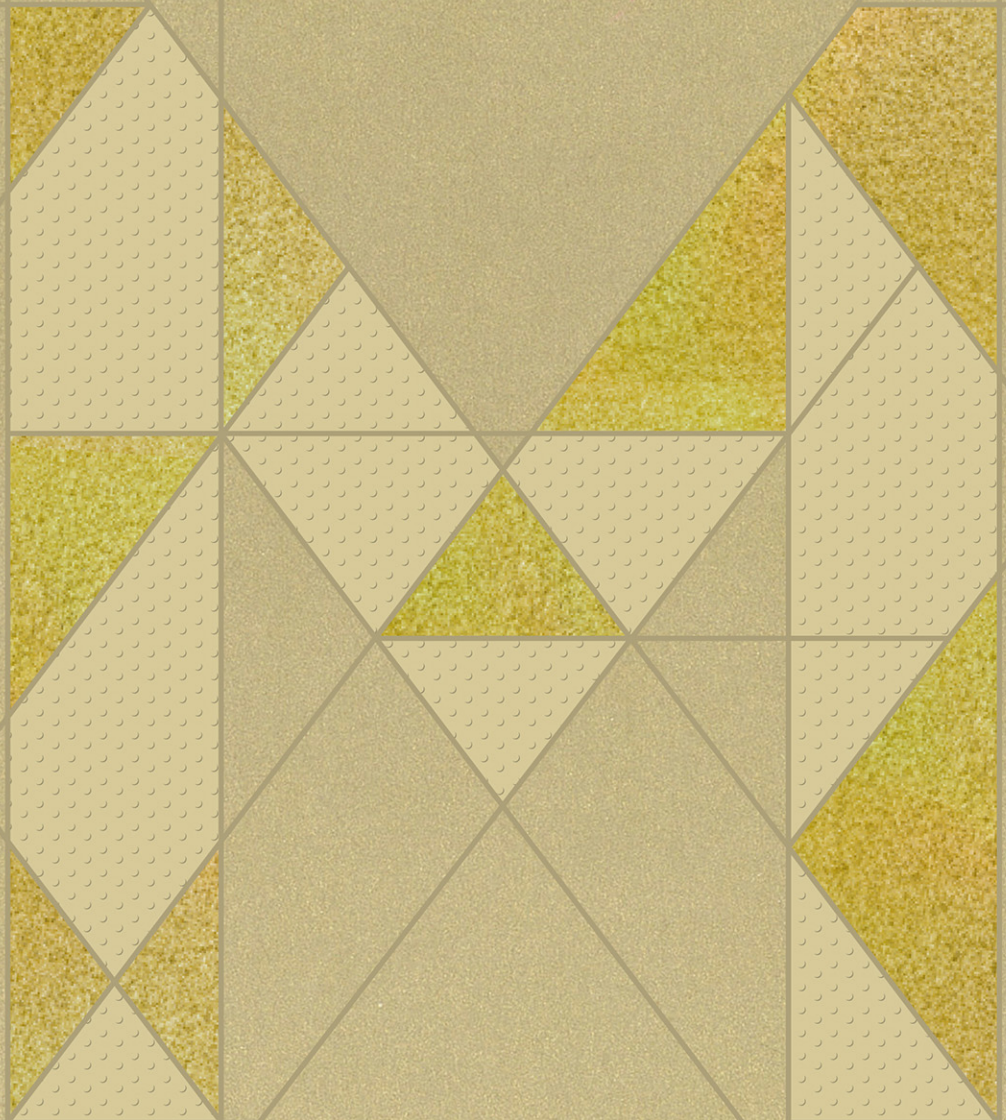


年報

美麗華酒店企業有限公司

股份代號 71

2018

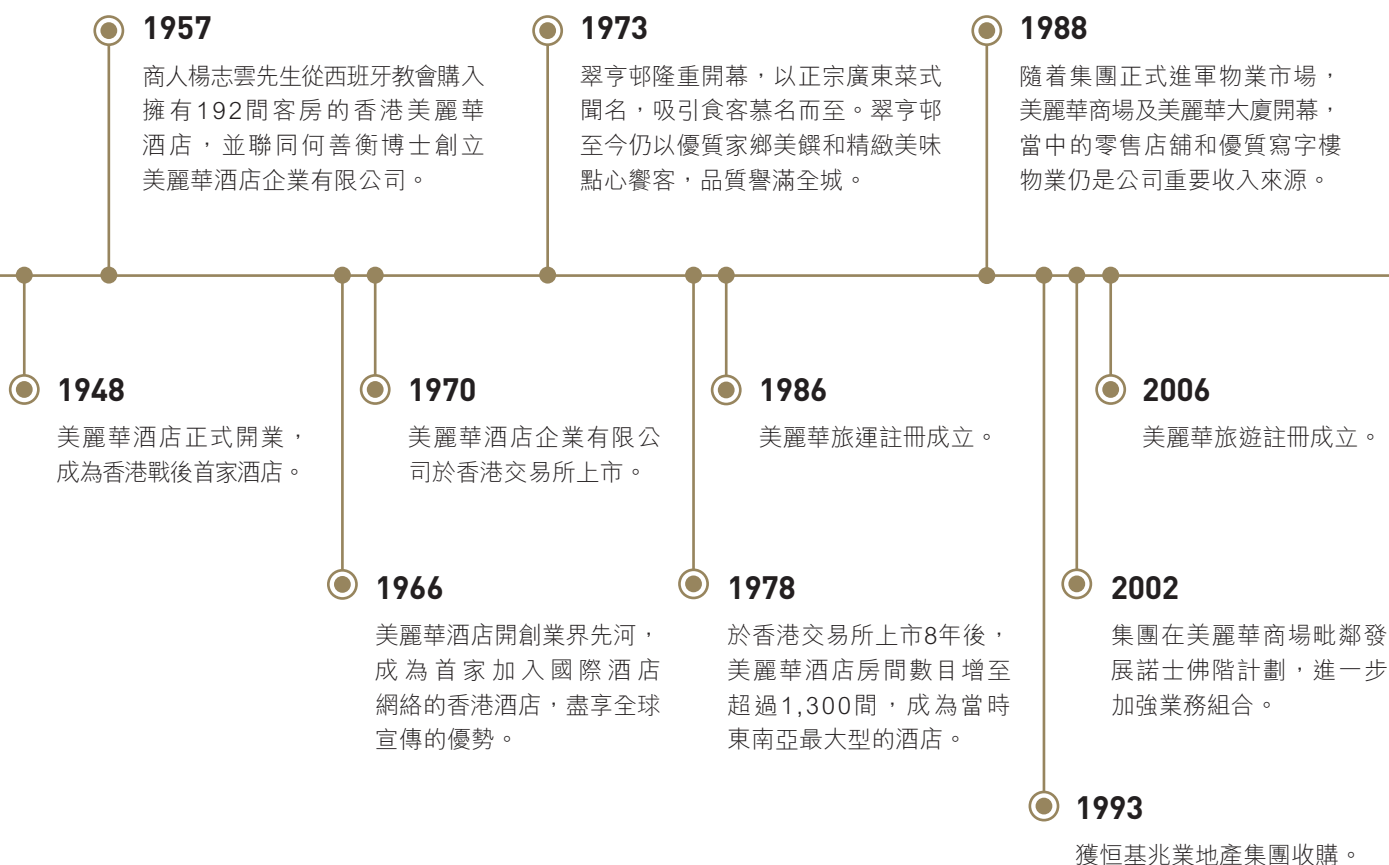


目錄

002	關於美麗華集團
004	財務摘要
006	主席兼行政總裁報告
010	管理層討論及分析
026	獎項
028	環境、社會及管治報告
047	董事資料
052	高層管理人員資料
055	企業管治報告
075	主要風險
076	董事局報告
094	獨立核數師報告
099	綜合損益表
100	綜合損益及其他全面收益表
101	綜合財務狀況表
103	綜合權益變動表
105	綜合現金流量表
108	財務報表附註
180	集團五年財政概要
181	集團物業
183	股東週年大會通告
186	公司資料

以設計為本的集團， 提供與生活品味息息相關之現代體驗

美麗華酒店企業有限公司（簡稱「美麗華集團」）創立於1957年，總部設於香港。集團擁有多個特色服務業品牌，旗下業務發展多元化，包括時尚酒店及服務式公寓、物業租賃、餐飲及旅遊，遍佈香港及中國。美麗華集團於1970年正式在香港上市（股份代號：71），是恒基兆業地產集團成員。



2008

美麗華酒店進行重修工程，打造成全新品牌The Mira Hong Kong。

2010

The Mira Hong Kong 成為香港首家酒店獲認可加入總部設於柏林的頂尖酒店系列Design Hotels™ 成員，帶領時尚生活品味，為Mira品牌奠定基礎。

2017

慶祝集團成立60周年，舉行一連串精彩嶄新的市場推廣活動。

美麗華商場、Mira Mall、The Mira Hong Kong和美麗華大廈完成優化工程，進行品牌整合，打造成全新品牌Mira Place，集酒店、辦公室及商場於一身，提供一站式的購物餐飲消閒體驗。

2014

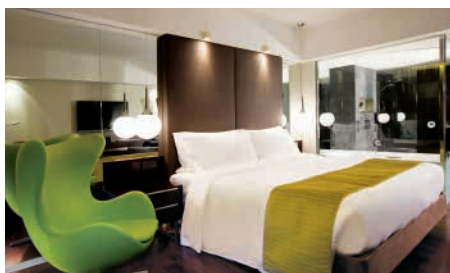
李家誠先生獲調任為美麗華集團主席兼行政總裁，負責監督企業政策及釐訂發展藍圖，以提升集團市場競爭力。

集團旗艦酒店The Mira Hong Kong慶祝成立5周年，同時集團舉辦了全年誌慶推廣活動以慶祝旗下歷史最悠久的餐飲品牌翠亨邨開業40周年。

2013

美麗華集團旗下第2間精品設計酒店問月酒店 (Mira Moon Hotel) 在11月於銅鑼灣隆重揭幕。

集團率先引入潮流韓食School Food，於銅鑼灣開設第一家專門店，旨在讓顧客帶來更愜意玩味的餐飲體驗。同年廣受歡迎的翠亨邨亦於銅鑼灣開設第3分店。



連繫

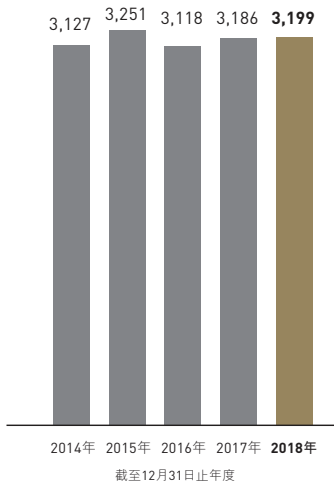




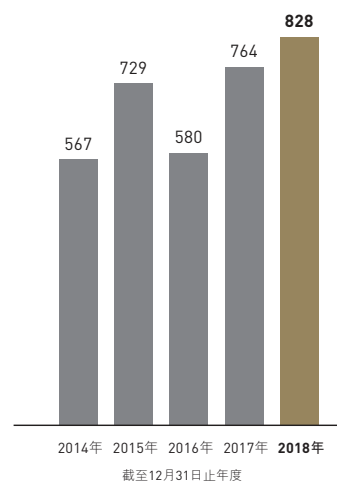
帶來無限機遇

綜合收入

港幣百萬元

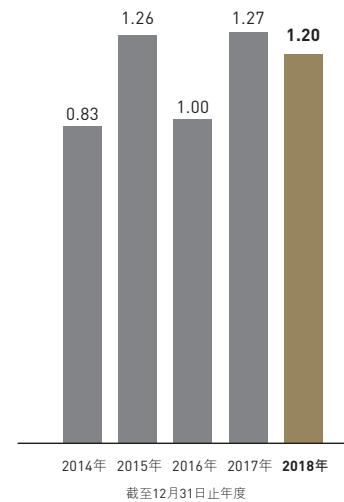
本公司股東
應佔基礎溢利

港幣百萬元



每股基礎盈利(基本)

港幣元



截至12月31日止年度

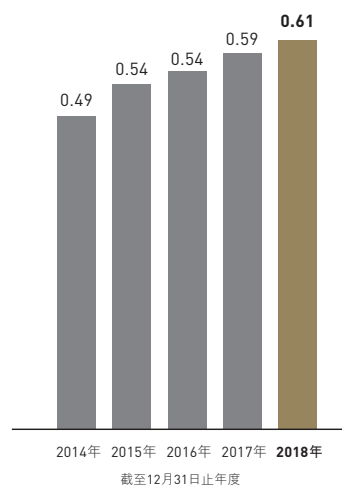
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
--	----------------	----------------

收入

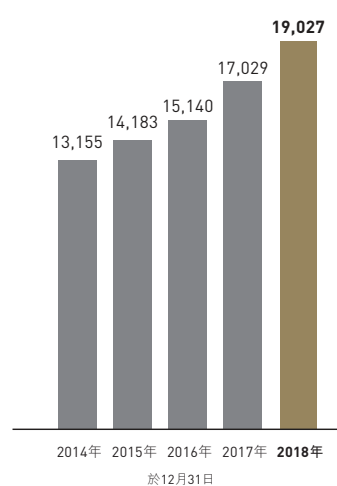
收租業務	914	858
酒店及服務式公寓業務	710	662
餐飲業務	319	394
旅遊業務	1,256	1,272
其他	-	-
綜合收入	3,199	3,186
本公司股東應佔溢利	1,624	1,519
本公司股東應佔基礎溢利 (附註)	828	764

附註：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。

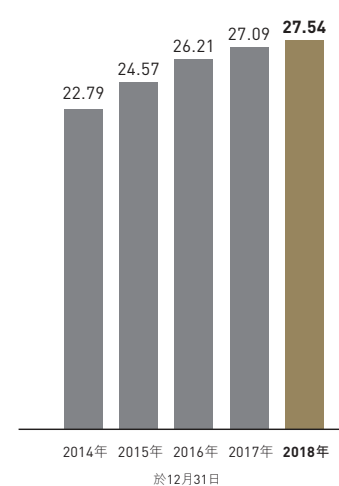
每股股息
港幣元



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



	截至12月31日止年度	
	2018年 港幣元	2017年 港幣元
每股盈利 (基本)	2.36	2.52
每股基礎盈利 (基本) (附註)	1.20	1.27
每股股息	0.61	0.59
	於12月31日	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
本公司股東應佔綜合資產淨值	19,027	17,029
	港幣元	港幣元
每股本公司股東應佔綜合資產淨值	27.54	27.09

附註：本公司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。

連繫思維 構建里程

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日止財政年度之業績及財務表現。



主席兼行政總裁報告

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，下半年增長則開始放緩。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。



酒店及服務式公寓業務方面，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





貫穿 時尚與格調

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。





酒店及服務式 公寓業務

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高水平，而可出租房間之平均房價亦錄得令人滿意的增長。





跨進 悅智新時代

收租業務

集團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。





收租業務

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，租金收入亦錄得穩定升幅，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。





融會中外 觸動味蕾

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。





餐飲業務

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。





接通 世界脈搏

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%。





持續 穩健向上

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：匯兌收益港幣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。



再接再厲

美麗華集團

- 2018 年度 International ARC Awards
「傳統年報 — 多元化業務銅獎」
MerComm, Inc.
得獎項目：2017 財政年度年報
- 2018 年度 International ARC Awards
「印刷和製作 — 多元化業務優異獎」
MerComm, Inc.
得獎項目：2017 財政年度年報
- 香港社會服務聯會連續 10 年或以上
「商界展關懷」標誌
- 僱員再培訓局
「ERB 人才企業嘉許計劃」

酒店及服務式公寓業務

問月酒店

- 2018 年度《悅游 Condé Nast Traveler》
全球酒店金榜 Best Arts Hotels

The Mira Hong Kong

- TripAdvisor 卓越認證大獎 —
Hall of Fame 2018
- 《香港澳門米芝蓮指南 2018》推介酒店
- TripAdvisor 卓越認證大獎 2018
- 《婚禮雜誌》2018 年度星級婚宴 (酒店)
最佳主題宴會場地
- 《婚禮雜誌》2018 年度我最喜愛的婚宴場地

國金軒 (The Mira Hong Kong)

- 《香港澳門米芝蓮指南 2018》推介餐廳
- 2018 最佳卓越大獎 Wine Spectator
- 2018 年度 SCMP's 100 Top Tables

Whisk (The Mira Hong Kong)

- 《香港澳門米芝蓮指南 2018》推介餐廳
- 2018 最佳卓越大獎 Wine Spectator

收租業務

美麗華廣場一期，二期及 A 座

- 2018 年度 International Galaxy Awards
「市場推廣 — 品牌個性類別：銀獎」
MerComm, Inc.
得獎項目：Meet Together @ Mira Place
- 香港設施管理學會 2018 年度
「卓越設施管理獎」(零售組別)
- 2018 年度 Certificate of Excellence —
Sustainability Achievement,
Royal Institution of Chartered Surveyors
- 西九龍總區防止罪案辦公室 2018 年度
西九龍最佳保安服務選舉 — 最佳保安員獎
- 香港經濟日報我最喜愛商場選舉 2018-2019
「十大我最喜愛商場及全港 25 大我最喜愛
商場活動」

餐飲業務

國金軒 (中環)

- 攜程美食林臻選 2018 香港榜

翠亨邨 (尖沙咀)

- 《米其林指南粵菜亞洲 — 歐洲 — 美國
2018-2019》推介餐廳

旅遊業務

美麗華旅遊

- 香港社會服務聯會
「商界展關懷 2017-2018」
- 台灣交通部觀光局「台灣觀光之友 2018」
- 香港中小型企業總商會 2017-2018
「友商有良嘉許計劃」
- 《資本雜誌》2018 Best of the Best
資本傑出旅行社



延展未來

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。

公司董事局（「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。所有與環境、社會及管治的風險已納入集團的風險管理系統中，包括風險辨識、風險評估、風險處理、監控及檢討流程，有關之詳細內容披露於第 62 至 71 頁中「風險管理及內部監管」章節。

報告的涵蓋範圍

我們細心考慮各業務營運之持份者，包括租戶、顧客、客人、員工、承辦商和供應商以及媒體的需要，並透過自我評估及重要性評估進行檢視及分析，把所有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營運的業務，佔集團整體業務收入約 98%¹，並概述集團在截至 2018 年 12 月 31 日止期間，對環境、員工、供應鏈、產品、健康及安全、社區、反腐敗及企業管治所作出的努力。本報告參照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

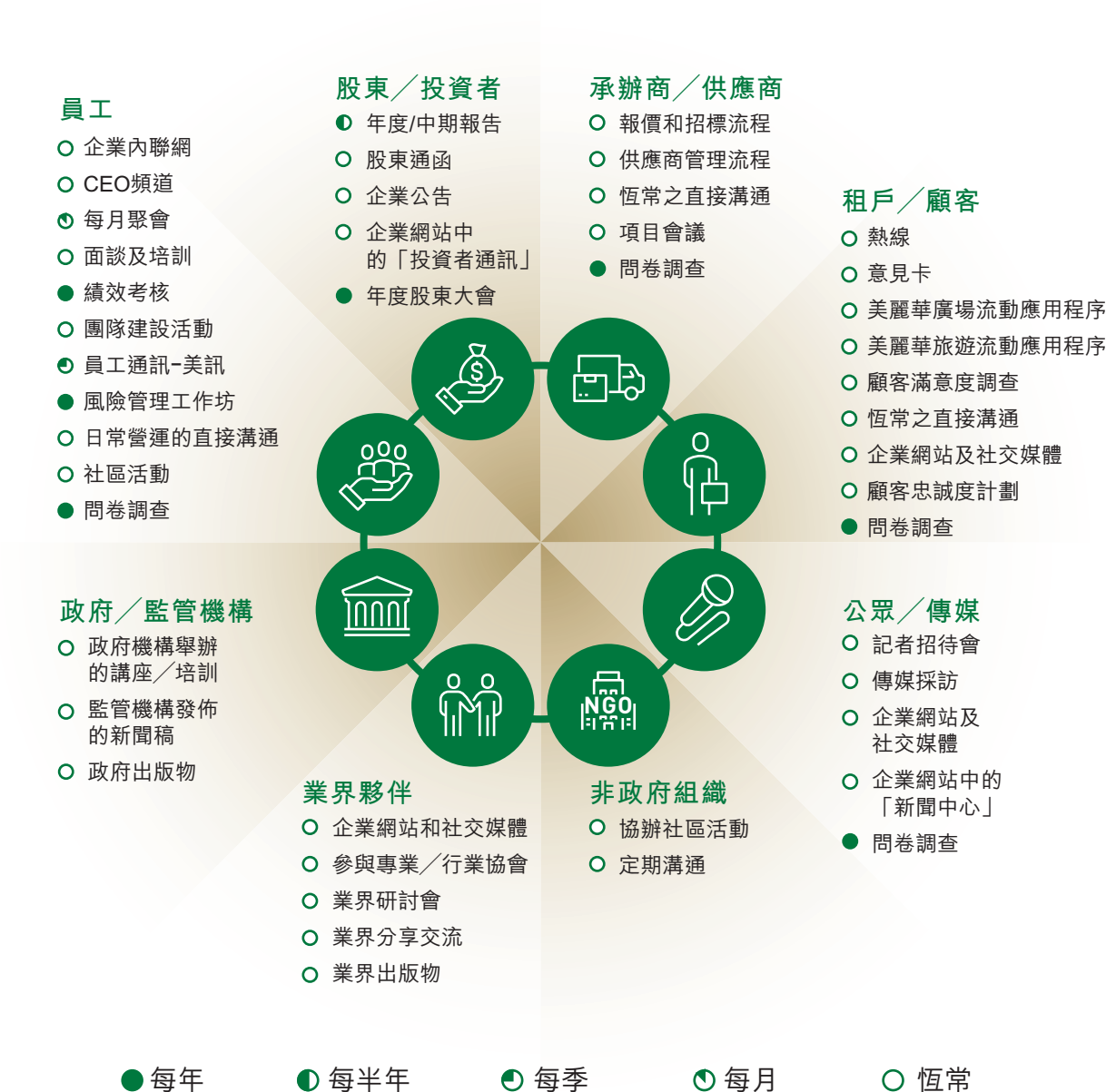
¹ 根據集團 2018 年的年度收入計算



持份者參與

集團透過不同渠道持續與持份者溝通並收集其意見。本年度，集團邀請了160多名持份者就環境、社會及企業管治相關議題進行問卷調查，以有助集團更瞭解持份者的關注和期望。該調查更為集團和持份者努力追求環境、社會及企業管治相關的共同目標提供指引。

我們透過多個不同渠道與持份者保持緊密聯繫，各持份者組別的相關溝通渠道呈列如下：



重要性評估

為有助集團識別環境、社會及企業管治的重要議題，我們廣邀各持份者參與本年度的「持份者參與調查」。集團充分參考上市規則要求，並考慮環境、社會及企業管治議題與集團的相關性以及行業基準後，篩選出一系列與環境、社會及企業管治相關的調查議題。我們邀請集團管理層為集團業務與各議題的相關性進行評估，之後邀請持份者對各環境、社會及企業管治議題的重要性作評估。

以下的重要性矩陣顯示了本年度從持份者收集的 160 份問卷之調查結果。集團共識別出 16 項重要議題。結果為集團的業務發展規劃及營運策略提供了方向。各相關議題所涉及之集團活動將闡述於以下相應部分。

重要性矩陣



我們的環境

首要重要議題	3. 能源效率 4. 有效用水
重要議題	1. 於業務營運中減少浪費及廢物回收

集團一向重視環保的重要性，並就各項對環境有可能產生影響的業務營運進行自我評估，致力採取全面性的環保方案。自我評估內容包括評定有關溫室氣體排放和水排污、有害及無害廢物等之數量及重要性。評估結果顯示，本集團的業務經營與排放有害物質並無直接聯繫，唯在營運中會間接排放溫室氣體及空氣污染物。我們的自我評估與重要性評估的結果一致，顯示能源效率，包括電能、水及管理無害廢物等，均為集團關注環境保護的重點。此外，在日常業務營運中使用和回收的材料，例如食用油，紙張及塑膠瓶等均受到嚴格監控。集團持續關注各環保措施，以減少能源消耗及減少浪費。

綠色環保方案

我們的綠色環保方案包括「建立領導與文化」、「優化環保設施」，並將其環保文化和設施融合於業務營運中，以達至「善用資源」。集團透過此方案，不僅加強個人健康意識，更可提高集團績效，及有助建設綠色社區。右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。



(I) 建立領導與文化

環境政策

我們的環境政策於2016年經由董事局審批，並適用於業務營運的每個環節和階段，亦同時應用於本集團員工及供應鏈上。我們在決策過程中會充分考慮環境因素，積極地在業務營運中實施有效的環保計劃，並致力成為業界先驅。本集團會持续提升環保效益，並遵守有關環保法例和標準。截至2018年12月31日止期間，並無發現任何不遵守有關對集團造成重大影響的環保法例及規例之違規個案。

環境委員會

本集團成立兩個專責小組，分別為「綠色管理小組」及「能源管理小組」，成員包括與環境及能源管理相關的合資格專業人士。他們定期舉行會議，旨在提高環境績效，加強集團的綠色實踐，提高營運效率和減少集團業務營運對環境的影響。

加強僱員節能參與

除了建立環保文化，集團亦旨在提高僱員的環保意識並承諾履行綠色實踐。環保培訓是僱員入職培訓計劃的其中一環。我們鼓勵員工在履行職責同時亦實踐節能措施，並探索創新的節能構思。此外，我們在辦公室張貼告示，提醒員工在離開辦公室時關閉空調、照明、個人電腦及其他電器。我們亦透過員工通訊－「美訊」與員工分享我們的環保體驗和成就。員工飯堂更定期提供綠色菜單，以提倡員工的健康飲食習慣，而減少肉食，亦可減少碳排放。

(II) 優化環保設施及善用資源

能源效率

根據我們的自我評估結果，集團的間接溫室氣體排放主要來自旗下物業及酒店業務提供的空調和照明系統所產生的電力消耗。其餘為酒店及餐飲業務中煮食時燃燒煤氣，以及在旅遊業務中運輸服務所消耗燃料而釋放的少量溫室氣體。近年，集團積極投資綠色設施及致力推廣有關綠色環保方案，旨在提高能源效益及減少溫室氣體排放。有關項目概述如下：

電能

冷氣機組

美麗華廣場1期及美麗華廣場A座的冷氣機組改造項目於2012年開始。此項目將舊有風冷式冷氣機組更換為更節能、更有效益的中央水冷式冷氣機組和風冷式無油冷氣機組，並配備變頻器以供應空調。自項目於2012年實施相比，2018年度冷氣耗電量大幅減少了39%。另外，自2015年起，我們於旗下物業安裝更具環保效益的R410A分體式冷氣機，以符合機電工程署的建築物能源效益要求。

而集團的酒店The Mira Hong Kong於2016年亦開始優化現有的冷氣機組項目，旨在降低耗電量之餘，亦同時維持應有的空調服務水平。此項目包括優化多台中央製冷機、變速水泵、重新調校冷凝器及製冷機水溫。我們的目標是每年節能1,040,000千瓦時，即相等於項目實施前冷水機組耗電量的16.6%。

照明系統

集團另一電力消耗主要來自旗下物業及餐廳之照明系統。自2012年起，集團開始實施節能建議，為美麗華廣場A座及美麗華廣場1期部分公眾地方之照明系統更換LED燈，照明系統更新已逐步實施並融合於物業資產優化項目內，而該項目更於本年度延伸至地下停車場及商場運動地帶。整個項目自實施以來，照明用電量比2012年下降4.7%。

其他節能用電之優化項目

美麗華廣場1期於2015年為部分自動扶手電梯安裝了變頻式流量調控器，以減少在加速和減速過程中的電流消耗。此外，廣場亦於外牆安裝了兩個LED透光電視幕牆，用作銷售推廣活動，該電視幕牆的透明設計，可讓自然光滲進商場內，大大降低照明系統之用電量。

智用設施

除了優化主要業務營運之環保設施外，集團認為智用設施可進一步提升環保效益。我們已簽署了「室內溫度節能約章」，承諾將公眾地方的溫度維持在24℃至26℃，並在非繁忙時間關掉部分升降機。當室外溫度低於13℃時，問月酒店會停止其冷氣機組運作。酒店走廊和後勤區域均裝置動態感應器和定時器控制室外標誌燈。

節能效益指標

由於電力消耗是本集團間接溫室氣體排放的主要源頭，就此我們建立了關鍵績效指標和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	實施年份	節能目標 (千瓦時) (年期)	2018能源 節省量 (千瓦時)	自實施以來 達到目標的 百分比
優化冷水機組計劃				
a 中央水冷式冷水機組(美麗華廣場1期及A座)	2015	23.95百萬(5年)	8.39百萬	132.99%
b 中央風冷式冷水機組(美麗華廣場1期)	2015	5.15百萬(5年)	1.05百萬	77%
c 水冷式冷水機組(The Mira Hong Kong)	2016	1,04百萬(每年)	998,906	96%
優化照明機組計劃				
d 7W MR16 LED燈膽替換 50W MR16 石英燈膽(美麗華廣場A座)	2016	867,600(5年)	173,520	51.67%
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)	2016	592,200(5年)	118,440	51.67%
f 優化項目照明系統第1及2期(美麗華廣場1期)	2014/ 2015	992,000(5年)	198,400	74.8%
g 優化項目照明系統第3期(美麗華廣場1期)	2017	127,300(5年)	25,460	28.33%
h 優化項目照明系統(美麗華廣場停車場)	2017	243,400(5年)	48,680	40%
i 優化項目照明系統(美麗華廣場1期運動地帶)	2017	865,800(5年)	173,160	31.67%
優化其他計劃				
j 安裝LED TV螢幕(美麗華廣場1期)	2015/ 2016	111,600(5年)	22,320	61.67%
k 變頻式流量調控扶手電動樓梯 (美麗華廣場1期)	2012	96,000(5年)	19,200	121.67%

煤氣

為了更有效地使用煤氣，集團餐飲業務選用節能廚房設備，如高效節能蒸鍋旨在節省煤氣和水的消耗。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。

車輛使用

集團的旅遊業務擁有6輛載客車輛。為避免不必要的車輛使用而造成額外的燃料消耗，集團已訂立有關控制機制以確保轎車僅用於商業用途。集團亦鼓勵員工使用公共交通工具。同時，集團旗下酒店更為客人提供豪華電動轎車服務，為客人提供一個環保旅遊新體驗。此外，為改善路邊空氣質素及減少溫室氣體排放，美麗華廣場已安裝多個電動車充電站。

能源消耗

隨著各項節能計劃的實施及綠色設施的智能化推廣，2018年電力消耗時所排放的溫室氣體排放量為21,336噸，而其他少量排放如燃氣、柴油及無鉛汽油消耗量為4,127噸。各能源消耗及溫室氣體排放量明細如下：

A. 香港業務之能源消耗

	總計	收租業務	酒店及服務式 公寓業務	餐飲業務	旅遊業務
電力					
耗用量(千瓦時)	38.72百萬	17.28百萬	15.90百萬	5.04百萬	501,581
密度	12,360千瓦時/ 百萬港幣收入	14.67千瓦時/ 平方尺	54.69千瓦時/ 住客晚數	4.36千瓦時/ 顧客	16.15千瓦時/ 平方尺
燃氣(煤氣及石油氣)					
耗用量(兆焦耳)	60.86百萬	不適用	37.54百萬	23.32百萬	不適用
密度	19,429兆焦耳/ 百萬港幣收入	不適用	129.14兆焦耳/ 住客晚數	20.19兆焦耳/ 顧客	不適用
柴油					
耗用量(升)	9,300	250	不適用	不適用	9,050
密度	2.97升/ 百萬港幣收入	0.0002升/ 平方尺	不適用	不適用	1,508升/ 車輛
無鉛汽油					
耗用量(升)	11,272	不適用	不適用	不適用	11,272
密度	3.60升/ 百萬港幣收入	不適用	不適用	不適用	1,879升/ 車輛

B. 香港業務之溫室氣體排放²

	總計	收租業務	酒店及服務式 公寓業務	餐飲業務	旅遊業務
直接排放³					
排放(噸)	3,383	85.09	1,997	1,246	54.51
間接排放⁴					
排放(噸)	22,080	8,814	9,212	3,709	345
總排放					
排放(噸)	25,463	8,899	11,209	4,955	399.51
密度	8,123公斤/ 百萬港幣收入	7.55公斤/ 平方尺	38.55公斤/ 住客晚數	4.29公斤/ 顧客	12.86公斤/ 平方尺

² 計算溫室氣體排放量時採用之量化方法及排方因子是按照《香港建築物(商業、住宅或公共用途)溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》(2010年)，以及中華電力有限公司、香港電燈有限公司和香港中華煤氣有限公司2017年之可持續發展報告

³ 直接溫室氣體排放來源包括在業務範圍中的後備發電機、製冷劑、滅火器、鍋爐、炊具、車輛以及作抵消排放的新種植樹木

⁴ 間接溫室氣體排放來源包括營運中使用的電和煤氣

有效用水

另一個關注的環保項目是有效地用水。為了有效益地減低業務營運中的用水量，美麗華廣場內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。集團於業務營運當中並沒有求取適用水源方面的問題。

香港業務之用水量

	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）	456,168	72,189	249,782	134,197	不適用
密度	145.61立方米/ 百萬港幣收入	0.061立方米/ 平方尺	0.859立方米/ 住客晚數	0.116立方米/ 顧客	不適用

日常營運中減排及廢物回收

綠色實踐減少排放

集團在各業務及後勤運作中均實踐環保採購，以減輕環境負擔，例如我們的影印機採用環保大豆油墨，使用PEFC森林認證的紙張和環保清潔化學品以及預設雙面黑白打印。我們亦盡量利用互聯網技術，以倡導無紙化營運模式，包括我們的日常採購及招標程序。集團持續在不同業務項目中，探索及採用可循環再用物料及其他環保物料之可能性，例如採購由經營綠色魚類養殖場供應的可持續海產，採用紙飲管，以及旗下餐廳使用非膠面印製之外賣紙袋等。

廢物回收

我們過去一直持續進行紙張、塑膠瓶、鋁罐、玻璃瓶、廢棄肥皂及樽裝清潔用品回收活動，集團於美麗華廣場A座、美麗華廣場1、2期以及The Mira Hong Kong酒店均設置多個回收點，提供設施以收集及妥善處置可再用物料。一如以往，集團今年亦有參與環境保護署的「聖誕樹回收服務」及「桃花回收服務」計劃。此外，集團亦會透過認可的廢電器回收商妥善處理電子廢物，如電腦、打印機、顯示器等。

食用油

為促進可持續發展的承諾，我們委派具有國際可持續性和碳認證的承辦商處理酒店及餐廳每日棄置的食用油。承辦商通過回收廢棄食用油，製成可再生能源——生物柴油。作為一間履行公民責任的企業，我們積極鼓勵旗下食肆租戶參與此回收計劃。集團於2018年期間，共收集約25,295升的棄置食用油。

廚餘處理

為響應政府減廢目標，美麗華廣場1期設置兩台廚餘處理機以分解由食肆租戶和員工飯堂收集所得的有機廚餘。廚餘處理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。集團於2018年期間，共處理了821,598公斤的有機廚餘。

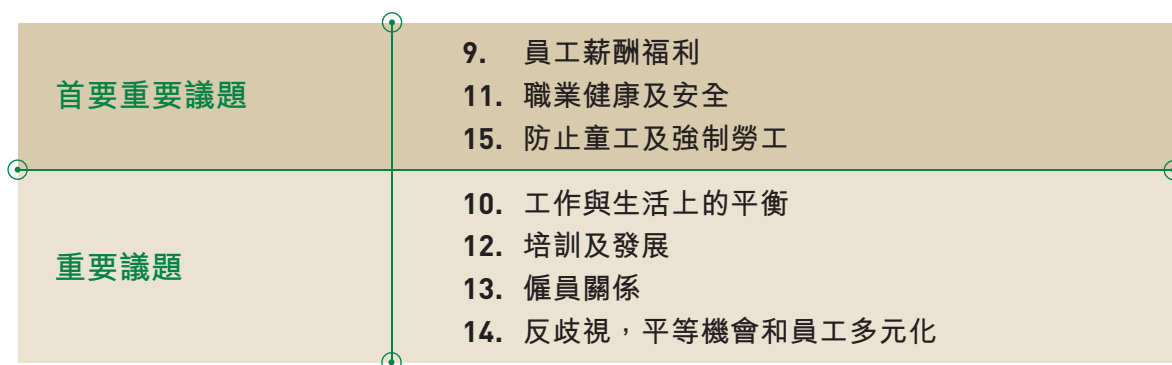
香港業務於2018年的回收統計數字概述如下：



綠色認證

集團在過去環保方面的努力得到了各專業單位和政府機構的高度肯定。美麗華廣場A座、美麗華廣場1、2期以及The Mira Hong Kong已通過ISO14001認證，該認證確認集團成功落實環境管理體系，並要求對產品和服務進行環保考量。近年，美麗華集團榮獲多項綠色節能獎項及認證，當中包括了由環境保護署、綠色促進會、香港品質保證局、中華電力有限公司、香港優質標誌局、香港工業總會、香港設施管理學會和英國特許建築工程師學會等頒發的獎項等。於2017年，集團更在MORS集團舉辦的亞洲卓越企業及可持續發展獎評選中，榮獲「Top Green Companies in Asia」獎項，該獎項致力嘉許在亞洲區內營運之公司，在推廣可持續性發展之企業文化上具有革命性的領導。同年，我們亦在環境局及機電工程署舉辦的「慳神大比拼」中榮獲「卓越慳神獎(商場)」獎項以及在地球之友舉辦的「知慳惜電」節能比賽中獲取「持續參與獎」。

我們的員工



本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、平等機會及非歧視性的工作環境。我們是「平等機會僱主」；我們珍重盡忠職守和互敬互助，時刻推動及強化團隊精神，鼓勵員工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。在2018年內，並無發現任何對集團造成重大影響的有關僱傭、僱員補償、職業安全及健康、最低工資及反歧視的法例及條例之違規個案。

(I) 就業及薪酬福利

本集團為員工提供具競爭力的薪酬待遇及福利，當中包括醫療及人壽保險、牙科保健、有薪婚假、產假及侍產假、免費膳食、體育及康樂設施等。集團會定期檢討其薪酬福利政策，確保符合最新的法例要求，並與同行慣例看齊及根據不時轉變的市場環境釐定員工薪酬水平。我們設有預防及監控措施，避免聘用童工及強制勞工，並要求我們的供應商遵守有關要求。本年度，集團榮獲由香港社會服務聯會頒發的「10年Plus商界展關懷」標誌，並獲得由勞工處頒發的「好僱主約章」。

(II) 反歧視，平等機會與多元化

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；本集團在招聘、晉升及其他僱傭事宜上，均奉行平等機會及非歧視原則。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，集團制定了申訴政策，以確保任何申訴如不公平待遇、歧視或性騷擾等能及時妥善處理。

截至2018年12月31日香港員工統計數字

A. 按業務單位劃分各性別、年齡及員工組別之數目

	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	145	101	582	317	365
性別					
男性	61	79	311	186	179
女性	84	22	271	131	186
年齡					
30歲以下	28	11	130	53	92
30至50歲	85	57	292	129	205
50歲以上	32	33	160	135	68
員工組別					
高級經理／行政人員	15	4	6	2	28
中層經理	40	15	66	24	16
主任級及普通職員	90	82	510	291	321

B. 按性別及年齡劃分各員工組別之數目

	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	55	29	26	0	25	30
中層經理	161	96	65	7	109	45
主任級及普通職員	1,294	691	603	307	634	353
總計	1,510	816	694	314	768	428

(III) 職業健康及安全

集團一直以員工的健康和安全為首要考慮事項。集團設立多個衛生和健康安全小組，以促進員工之衛生及職業安全意識。集團亦鼓勵員工參加職業健康安全及急救課程，截至2018年12月，集團共有31名不同崗位之員工獲得有效的急救證書。集團已按法例要求，在不同的工作地點提供急救設施。此外，集團亦制定了預防和處理工傷的標準營運程序，並將其傳達給有關員工。

我們致力為員工提供安全可靠的工作環境，並通過改善我們的工作流程、設施、器材和系統以減低工傷事故。我們在酒店及餐飲業務中，為員工提供或資助了適當的個人防護裝備，如防刀割手套和防滑鞋等，而廚房亦鋪設了防滑膠，以防止意外發生。此外，集團亦建立了內部溝通渠道，旨在報告有關衛生及安全的不合格事宜以及與員工分享有關衛生及安全之資訊。同時，就任何工傷事故，相關人員亦會立即調查其發生原因並作出糾正，以避免意外再度發生。在報告年度，發生了60宗工傷事故，合共510個工作天之損失，當中並無嚴重或致命意外發生。

(IV) 員工培訓及發展

本集團為員工提供一個覆蓋全面的學習及發展藍圖，包括提供內部及其他機構舉辦之培訓課程，例如專業及技術技能、業務知識、客戶服務、綠色實踐及新法規和條例的要求等，以協助僱員提升在集團內的職業成就。集團亦為員工提供培訓資助，旨在鼓勵員工繼續進修。

我們重視員工發展，支持員工擴闊國際視野及獲取行內資歷認可。本年度，集團為酒店及餐飲業的侍酒師提供津貼，讓他們到法國參觀釀酒廠，品嚐葡萄酒，親身了解各著名酒廠的釀酒方法。此外，集團餐廳主廚更代表The Mira Hong Kong參加「Candia Professional 法式甜品大賽」，並獲得「冠軍」和「傳媒創意大獎」。

截至2018年12月31日香港員工的培訓統計

A. 按性別及員工組別劃分之培訓時數

	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
總培訓人次 (位)	5,257	2,566	2,691	4,777	445	35
平均培訓時數 (小時)	13.6	12.6	15.0	14.6	8.8	4.3

B. 各培訓主題之總培訓人次及時數



僱員再培訓局為表揚本集團致力在僱員培訓、發展及終身學習並促成企業文化的卓越成績，自2011年起，集團每年均授予「發展人才企業」的榮譽。

(V) 工作與生活上的平衡

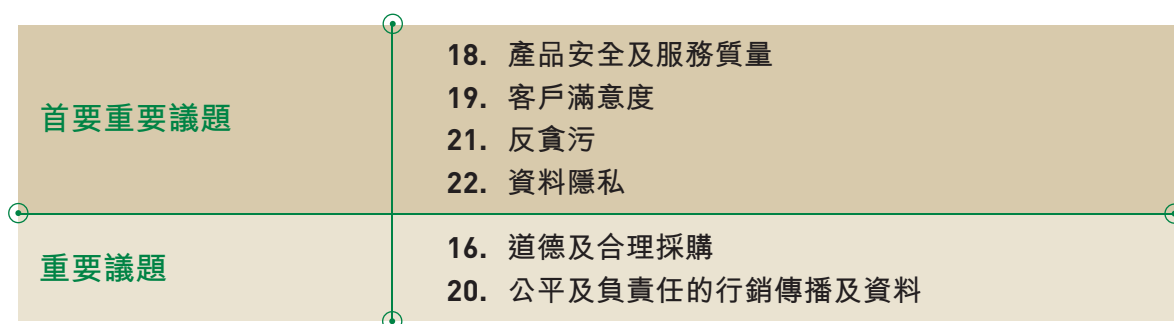
我們鼓勵並支持員工發掘及培養個人興趣以積極平衡工作與生活的模式。本年度，集團積極支持 The Mira 足球隊參加 2018 香港酒店業協會七人足球錦標賽，以展現出團結一致的合作精神，同時 The Mira Hong Kong 亦舉辦了「麻雀王大賽 2018」，同事們均踴躍參加競逐「麻雀王」稱號。此外，集團亦於員工休息室增設體育及康樂設施如桌球及健身單車等。集團更為員工免費提供預訂體育場館服務，旨在平衡工作以助釋壓，以保持健康工作與生活的平衡。

(VI) 僱員關係

我們重視僱員關係，旨在營造積極和關愛的氣氛。集團提供不同的員工活動以培養員工士氣和建立團隊精神，如在每月員工聚會為生日之星慶生、提供團隊建設活動以及安排年度蛇宴，好讓員工相聚聯誼。同時，我們亦非常重視員工的聲音並建立了「與 CEO 對話」的渠道，能讓員工與集團主席兼行政總裁直接溝通，反映對本集團營運之意見或關注。

我們理解工作與生活的平衡對每個員工同樣重要，特別是有家庭責任的員工。除了提供法定產假及侍產假外，集團更為員工提供婚假及恩恤假。此外，我們亦於辦公室增設哺乳室，以支持在職母乳媽媽可以持續餵哺母乳。本年度，集團榮獲由家庭議會頒發的「2017/18 年度家庭友善僱主」及「2017/18 年度支持母乳餵哺獎」，以表揚我們致力建立家庭友善的工作環境。

我們的供應鏈



本集團十分重視環保採購，特別支持本地採購，以減少由運輸相關所產生的溫室氣體排放。我們有效的供應鏈管理，有助集團維持在法律和監管上的高標準合規要求。集團在審批供應商註冊及投標過程中，均清楚列明我們對社會、環保、職業健康及安全的標準和要求，只有合資格之供應商才可獲邀參與我們的採購項目。這些過程需經過獨立審查和監察，以確保採購活動符合集團的要求。此外，合約條款均列明必須遵守相關的本地法例，包括最低工資條例、環境相關法例、競爭法及勞工法等。如發現有承辦商或供應商出現嚴重違規，將會從供應商名單內被刪除。

客戶滿意度及質量控制

本集團致力為客戶提供優質的服務和產品，我們相信客戶的滿意度和意見對於企業的成功和可持續性至關重要。當中需要嚴格的產品安全標準，及在營運過程中專注健康和 safety 問題。集團建立了廣泛的渠道以收集客戶意見，如流動電話應用程式、社交媒體及意見咭等，以收集各持份者的意見作日後分析和改善。

為提高客戶滿意度，集團致力採用先進技術以提升服務質素。例如透過美麗華廣場流動應用程式為客戶提供有關商場的促銷活動和最新信息；客人亦可以透過酒店網站的虛擬導覽 — The Mira 360度視象導賞參觀酒店客房及其他設施；而美麗華旅遊流動應用程式更為客戶提供搜尋、報名及支付方案的一站式流動服務。2018年，我們更推出了香港首個應用於消閒商場的嶄新智能泊車服務 — 智易泊服務。透過物聯網技術 (IoT)，智易泊將泊車流程變得更簡單便捷，只需簡單點擊便可執行車位預訂、停車場導航、已泊車輛定位，以及網上車位預訂付費。

產品安全及服務質量

(I) 餐飲業務之食物安全

本集團已建立專業的衛生團隊，確保集團旗下餐飲業務的食物安全，集團之食品衛生控制系統，應用於從食品採購至生產，及從儲存到服務客人的整個過程。所有食品供應商均須通過嚴格的衛生標準資格預審。標準衛生檢查程序亦應用於食品收貨程序，而衛生團隊亦定期進行實地衛生檢查和定期供應商審核，以確保問題能立即改善。我們的衛生團隊亦負責監察食品安全中心的食物警報，以便及時採取適當行動。報告期內，並無發現任何對集團造成重大影響的食品安全法例及條例之違規個案。

此外，集團更為推動健康飲食邁前一步。自2019年初，我們積極響應食物及衛生局舉辦的《少鹽、少糖、少•確幸》活動，在特定餐廳設計了一系列健康而美味的菜餚，當中所推出的菜式更減少了超過70%的鹽或糖。

(II) 物業管理的優質服務

本集團之物業管理服務通過ISO9001和ISO14001之認證，為辦公樓及商場提供優質的物業管理服務，並要求服務供應商，如清潔服務、供水及污水維修服務等，需要遵守有關要求，並在合同條款中列明所規定的標準。我們盡力尋求不同方法為客戶提供優質環境，自2013年起，我們的辦公樓及商場在「室內空氣質素檢定計劃」中，分別獲環境保護署認證為「卓越級」及「良好級」。

反貪污及負責任的商業營運

(III) 道德採購與營銷實踐

作為一家負責任的企業，集團致力堅守最高水平的商業道德，並充份考慮業務運作對客戶、合作夥伴、社會及環境的影響。

在採購過程中，我們通過供應商資格預審檢查，競爭性報價及招標流程建立了公平的供應商選擇系統。並採取有效的監控措施以維持其服務或產品的質量，包括績效審查，投訴紀錄，警告系

統，檢查許可證有效性及註銷機制等。集團亦強調本地採購，以減少由運輸相關所產生的溫室氣體排放。2018年，本地採購佔集團總採購額約98%。

在銷售和營銷過程中，集團堅持以誠實的方式來宣傳我們的產品和服務。因此，我們制定了有關政策以確保集團餐廳的菜單準確地反映實際使用的食材。而預先包裝食品的營養標籤亦由香港實驗所認可計劃註冊的認可實驗室作測試，以確保食物產品符合營養標籤上的申報價值。於報告期內，集團並無觸犯任何有關廣告和標籤的法律法規個案，如商品說明條例。

(IV) 反貪污

本集團致力堅守最高標準的商業道德及誠信，不會容忍賄賂、洗黑錢、敲詐及欺詐等任何形式的貪腐或違規行為。集團對員工行為守則之要求，已列明於紀律守則中，規定所有員工須遵守香港的反貪污法規，亦訂明索取或收受任何不公平利益的規範。貪污及不當行為的風險評估及監控均包括在風險管理過程中。此外，我們確保銷售和採購的審批流程有充足的職責區分。報告年內，我們更邀請了廉政公署為主要員工舉辦了多項反貪污培訓，以進一步加深員工對反貪污的認識，並納入於日常運作中。

舉報政策及程序自2013年制定，鼓勵員工直接向高層管理人員及／或集團內部稽核總監通報在業務營運上發現之不當或失當行為、當中包括違規行為、刑事罪行、及其他重要事情等。向管理層舉報的有關員工均完全保密，如在調查後發現並無不當行為，舉報的員工亦不會受到紀律處分。於報告期內，集團並無觸犯反貪污及有關法則的確實個案，譬如觸犯防止賄賂條例。

(V) 資料隱私

本集團確切保護員工及客戶的個人資料，並確保他們享有法律賦予的私隱權。集團已建立一套監控流程，確保遵從《個人資料(私隱)條例》及《一般資料保護規範》之要求。從職位應徵者收集的資料在彼等同意下將保留最多6個月。於銷售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。所有收集到的資料均會當作機密並妥善保存，只有專責職員才可存取。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。

(VI) 遵從法律及法規

本集團在進行業務交易上，盡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。本集團會定期對業務、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，亦會通過政策及程序將監控及風險緩解措施納入日常營運中。

我們的社區

重要議題

本節未有重要議題

集團一直積極履行企業公民責任，並夥同集團員工、合作夥伴和社區組織，匯聚我們的知識、資源和經驗同心協力為培育下一代、促進和諧社區及保護環境出一分力。

(II) 培育下一代

下一代的發展是社會未來的關鍵，因此我們不斷投放我們的時間、知識和資源，並與不同的教育及創作團體合作，為發展下一代的興趣和潛能提供寶貴機會。

職業發展

集團旗下的酒店繼續籌辦招聘會，職業研討會和酒店參觀，向學生和有興趣的人士分享工作經驗。我們更為本地和海外學生安排了實習計劃，讓他們從中獲取酒店業相關知識和實用技能。於2018年，我們提供了38個實習職位，並招待了90名參與酒店參觀的訪客。此外，Mira Dining更與香港專業進修學校合作，為修讀咖啡基本證書的學生作咖啡師培訓。



創意平台

美麗華廣場一直為支持本地創作而提供表演平台。今年，我們舉辦了「Gimme LiVe 音樂節 2018」、「MIRacle Voice 街頭表演」和「Be EVITA 歌唱比賽」，讓一眾年輕歌手能在屬於他們的舞台上盡情展現歌喉。另外，我們亦為「CreARTive 手工設計展」和「倫敦時裝週 — 香港設計品牌」提供優惠收費的場地，以支持本地設計師向公眾展示他們的創作。

(III) 和諧社區

集團關懷社區中弱勢及少數的一群，並深明理解他們的需要才能加強對他們的幫助。就此，我們與不同慈善團體保持長遠的夥伴關係，並通過捐贈、免費或以優惠價提供場地，及至攜手合辦活動支援有需要的人，以支持夥伴團體的付出。

了解弱勢群體

今年，我們夥同香港導盲犬協會和聯合國兒童基金會分別合辦「導盲犬講座」及「母乳喂哺講座」。通過這些講座，我們加深了解導盲犬工作和在職母親喂哺母乳的需求，並促使我們能更好地幫助有視力障礙和有需要喂哺母乳的商場及酒店客人。此外，美麗華廣場亦配備了一系列設施以幫助有特殊需要的人士，如無障礙通道、育嬰室、傷殘人士廁所和輪椅外借等。



展現關懷

今年，我們繼續與匡智會合作，安排集團的義工隊探訪匡智農崗學校，並與約200名有智能障礙的學生及其家人一起慶祝中秋佳節，共渡一個難忘的晚上。此外，我們亦繼續夥拍聖公會聖匠堂，安排一些來自低收入家庭的學生參觀旗下酒店，以擴闊他們在課堂外的視野。

支持及參與慈善及社區活動

我們的員工參與了紅十字會捐血日、奧比斯世界視覺日、聯合國兒童基金會慈善跑和公益金便服日。美麗華廣場亦向香港動物輔助治療學會提供場地贊助，讓其在我們的商場舉辦推廣會介紹學會的使命：促進動物輔助治療的可接受性，並創造一個人類和動物互相幫助和尊重的和諧社區。而活動期間遊客更能與一眾動物大使作直接互動。



(III) 關懷環境

集團重視環境保護，力求減少環境污染對社區的影響，並經常參與由不同環境團體組織的各類綠色活動。

身體力行

自2013年開始，集團旗下酒店與膳心連及惜食堂緊密合作，把剩餘食物捐贈予有需要人士。於2018年內，我們共捐出2,660公斤剩餘食物。一如以往，我們的員工參與了小寶慈善基金旗下的惜食堂義工活動，在中央廚房預備飯盒，提倡珍惜食物和減少浪費食物之美德。而Mira Dining繼續支持由FOOD-CO及聖雅各福群會合辦的月餅回收活動。從媒體及公眾收集所得後，悉數1,200件月餅已贈予6所慈善機構。



帶領前行

我們過去不斷參與不同環保組織舉辦的各類活動，如世界自然基金會的「地球一小時」、環保觸覺的「香港無冷氣夜」以及綠色力量的「環島行」等，以宣揚環境保護。此外，美麗華廣場亦為賽馬會氣候變化博物館提供優惠收費的場地，以助舉辦「環保嘉年華」向公眾宣揚氣候變化知識和綠色信息。



《環境、社會及管治報告指引》內容索引

範疇	「不遵守就解釋」條文	相關章節	頁數
A1— 排放物	一般披露	我們的環境	32
	關鍵績效指標 A1.1 排放物種類及相關排放數據	根據評估，該項並非重大議題	不適用
	關鍵績效指標 A1.2 溫室氣體總排放量及(如適用)密度	我們的環境 — 能源消耗	35
	關鍵績效指標 A1.3 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	不適用
	關鍵績效指標 A1.4 所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度	我們的環境 — 於業務營運中減少浪費及廢物回收	36
	關鍵績效指標 A1.5 描述減低排放量的措施及所得成果	我們的環境 — 能源效率	33
	關鍵績效指標 A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法、 減低產生量的措施及所得成果	有害廢棄物 根據評估，該項並非重大議題 無害廢棄物 我們的環境 — 於業務營運中減少浪費及廢物回收	不適用 36
A2— 資源使用	一般披露	我們的環境	32
	關鍵績效指標 A2.1 按類型劃分的直接及/或間接能源 總耗量及密度	我們的環境 — 能源消耗	35
	關鍵績效指標 A2.2 總耗水量及密度	我們的環境 — 有效用水	36
	關鍵績效指標 A2.3 描述能源使用效益計劃及所得成果	我們的環境 — 能源效率	33
	關鍵績效指標 A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題， 以及提升用水效益計劃及所得成果	求取適用水源 我們在求取適用水源方面沒有任何問題 提升用水效益計劃 我們的環境 — 有效用水	不適用 36
	關鍵績效指標 A2.5 製成品所用包裝材料的總量及(如適用) 每生產單位佔量	該項並非我們業務中的重大議題	不適用
	A3— 環境及 天然資源	一般披露	
關鍵績效指標 A3.1 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	不適用
B1— 僱傭	一般披露		
B2— 健康與安全	一般披露		
B3— 發展及培訓	一般披露		
B4— 勞工準則	一般披露		
B5— 供應鏈管理	一般披露		
B6— 產品責任	一般披露	我們的供應鏈	41
B7— 反貪污	一般披露		
B8— 社區投資	一般披露	我們的社區	44

董事資料

李家誠先生，太平紳士

47歲。李先生於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，李先生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，李先生調任為本公司主席兼行政總裁，並獲委任為薪酬委員會之成員及提名委員會之主席。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。李先生曾於加拿大接受教育。李先生為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之副主席、恒基兆業發展有限公司(「恒發」)之主席兼總經理及香港中華煤氣有限公司之非執行董事，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Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)、Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)及Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)之董事。李先生現為中國人民政治協商會議北京市第13屆委員會委員。彼於2017年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員。於2018年12月31日，根據《證券及期貨條例》第XV部，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。李先生亦為本公司若干附屬公司之董事。李先生乃李兆基博士之兒子。

冼為堅博士 DSSc (Hon)

89歲。冼博士於1974年獲委任為本公司董事，1985年起出任本公司副主席，現時兼任本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。冼博士於珠寶首飾、地產發展、物業租務、酒店營運及銀行金融等行業擁有豐富經驗。冼博士乃萬雅珠寶有限公司董事長。冼博士亦為本公司若干附屬公司之董事。

李兆基博士，大紫荊勳章 DBA (Hon), DSSc (Hon), LLD (Hon)

90歲。李博士於1993年獲委任為本公司董事及自2001年8月8日起出任本公司主席。李博士於2014年6月12日退任本公司主席一職及辭任薪酬委員會及提名委員會之成員，並調任為非執行董事。李博士從事本港地產發展業務超過60年。李博士為恒地之始創人、主席兼總經理、香港中華煤氣有限公司之主席、新鴻基地產發展有限公司之副主席，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。李博士於2015年7月1日退任為上市公司恒發之主席兼總經理，但彼留任為執行董事。李博士於2007年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。於2018年12月31日，根據《證券及期貨條例》第XV部，Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)、Higgins Holdings Limited (「Higgins」)、Threadwell Limited (「Threadwell」)、Aynbury Investments Limited (「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，而彼為該等公司之董事。李博士乃李家誠先生之父親。

馮鈺斌博士

71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。馮博士現為華僑永亨銀行有限公司之主席。馮博士於2016年5月4日獲委任為景福集團有限公司之非執行董事並於2016年11月25日調任為該公司之執行董事。彼於2014年8月1日起退任領匯管理有限公司(領匯房地產投資信託基金之管理人)之獨立非執行董事。領匯房地產投資信託基金乃於香港聯交所上市。

馮博士為香港理工大學顧問委員會成員、香港銀行學會副會長、香港管弦協會有限公司董事局成員及恒生管理學院基金管理委員會成員。馮博士亦為本公司若干附屬公司之董事。

鄭家安先生

69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。鄭先生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。他曾擔任上市公司景福集團有限公司執行董事，直至彼於2017年3月30日辭任。

鄧日樂先生，銀紫荊星章，太平紳士 MBA

66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。他曾為恒生銀行有限公司之獨立非執行董事，直至彼於2018年5月10日退任。鄧先生現時為昇和有限公司董事長，景福集團有限公司主席、會德豐有限公司獨立非執行董事及多間私營商業機構之董事，以及鄧肇堅何添慈善基金顧問。鄧先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

林高演博士，銀紫荊星章 FCILT, FHKIoD, DB (Hon)

67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45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及復旦大學教育發展基金會董事。林博士於2008年獲香港大學頒授名譽大學院士銜，並於2015年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。林博士亦為香港小輪(集團)有限公司主席，恒地及恒發之副主席，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。林博士於2017年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。林博士為恒兆、Multiglade、Higgins、Threadwell、Aynbury、Hopkins、Riddick及Rimmer之董事。於2018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。林博士亦為本公司若干附屬公司之董事。

劉王泉先生

72歲。劉先生於1996年獲委任為本公司董事。劉先生具有超過45年之銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為恒地之執行董事，並為香港小輪(集團)有限公司之非執行董事，而該兩間公司均為上市公司。於2018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。劉先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

何厚鏘先生 BA, ACA, FCPA

63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36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、利興發展有限公司及信德集團有限公司之獨立非執行董事。何先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

楊秉樑先生

62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。楊先生亦為新世界發展有限公司之獨立非執行董事。彼曾擔任上市公司景福集團有限公司之主席及董事，直至2016年7月1日辭任。

梁祥彪先生 BA, MBA

72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。彼於2015年4月15日起擔任香港中文大學校董及於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集團行政總裁及新世界發展有限公司之獨立非執行董事。

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士

68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、恒發、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2018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, AAIA, FCIB, FHKIB

72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。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日起獲恒地委任為獨立非執行董事及審核委員會及企業管治委員會之成員。彼曾為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事，直至彼於2017年11月23日辭任。歐先生現時為恒發及九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事。彼亦為上市公司香港小輪(集團)有限公司之非執行董事。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2018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。

鍾瑞明博士，金紫荊星章，太平紳士 DSSc (Hon)

67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。鍾博士擔任香港城市大學副監督，由2016年8月1日起生效，任期3年。目前，鍾博士為中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、旭日企業有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、中國光大控股有限公司、中國建設銀行股份有限公司、金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司、中國中鐵股份有限公司及東方海外(國際)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之獨立非執行董事，直至2016年6月2日退任。

高層管理人員資料

黃烈初先生

60歲。黃先生於2016年5月加入本集團出任副行政總裁。黃先生持有加拿大多倫多大學經濟及商貿學文學士及香港中文大學工商管理碩士學位。黃先生擁有逾30年的企業管理經驗，並擅長於證券交易、企業財務、銀行業務、投資管理以及併購事項。在加入本集團之前，黃先生任職中國通海證券有限公司，出任董事總經理及負責人員。彼亦曾於數家香港及中資上市公司中擔任要職。黃先生現為浪潮國際有限公司及騰邦控股有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。

黎浩文先生

45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20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，包括浩沙國際有限公司、中信泰富集團、嘉里飲料集團及亞鋁集團等。

吳劍汶先生

50歲。吳先生於2012年11月加入本集團出任物業資產管理業務總監。吳先生乃香港註冊專業測量師及認可人士，持有香港理工大學工商管理(金融服務)碩士學位，亦為英國特許仲裁師協會會員、香港上訴裁判庭(樓宇)的裁判委員會成員及香港綠建築協會註冊BEAM專業會員。吳先生在地產及建築業擁有逾20年經驗，善於資產管理及效益提升。在加入本集團之前，吳先生任職領匯管理有限公司，出任項目工程及策劃部總經理。

Kenneth Sorensen 先生

53歲。Sorensen先生於2012年11月加入本集團出任酒店及服務式公寓業務總監。Sorensen先生為丹麥人，持有瑞士羅桑省大學酒店管理學士學位。Sorensen先生足跡遍全球，是一位具多元文化閱歷的資深行政人員，擁有逾25年銷售、市務、業務發展、營運、資產管理及領導公司營運的管理經驗，在近19年專注亞太區。彼曾在酒店及餐飲業具有領導地位的機構擔任主要職系重要領導角色。在加入本集團之前，Sorensen先生掌管Onyx Hospitality Group的北亞地區業務。

林健強先生

54歲。林先生於2018年8月加入本集團附屬公司，美麗華餐飲(集團)有限公司，作為飲食業務之首席營運總監，負責集團餐飲業務的營運及項目拓展工作。林先生持有餐飲和酒店管理學位。彼擁有逾30年從事酒店及餐飲行業的高層管理人員經驗，並於多家馳名的連鎖酒店任職，包括香港希爾頓酒店、馬哥孛羅香港酒店及墨爾本皇冠度假酒店，專注於餐飲業務發展、宴會及酒店餐廳業務多個領域。在加入本集團之前，林先生任職朗廷酒店集團，出任集團中菜餐飲總監。

梁嘉媚小姐

56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30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。

何偉昌先生

49歲。何先生於2012年12月加入本集團出任資訊科技及系統管理總監。何先生持有香港大學電腦工程學士及工商管理碩士學位。何先生在資訊科技業擁有超過20年經驗，曾在多間全球性及本地的資訊科技公司擔任領導層角色，在技術及管理方面具有豐富經驗，對於項目管理和變更管理尤為熟悉。彼在負責資訊科技的策略和運作，及與業務部門合作提供網上客戶服務和支援方面亦經驗豐富。在加入本集團之前，何先生任職貿易通電子貿易有限公司，出任資訊總監。

陳詠恩小姐

47歲。陳小姐於2017年9月加入本集團出任集團市務及企業傳訊總監。彼曾受教育於加拿大約克大學及持有澳洲阿德雷得大學工商管理碩士學位。陳小姐在香港及澳門擁有逾20年品牌及市場傳訊、餐飲業市務策劃及娛樂製作經驗。彼曾服務於多間知名機構，如銀河娛樂集團、饕餮集團、熙辰國際、Hard Rock Café Hong Kong等。在加入本集團之前，陳小姐為新濠博亞娛樂的市場傳訊行政總監。

李勁雄先生

53歲。李先生於2016年11月加入本集團出任集團採購助理總監。李先生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。

鄭國基先生

50歲。鄭先生於2016年3月獲委任為風險管理及企業服務總監。鄭先生持有香港大學金融系學士學位及深圳大學商業法文憑。鄭先生乃資深稽核及風險管理專才，擁有近20年的相關專業經驗，對於物業及房地產方面尤為熟悉。在加入本集團之前，鄭先生任職領展資產管理有限公司，出任風險管理及規管部總監及內部稽核總監；亦曾於怡和集團擔任集團稽核監督顧問。

胡立輝先生

38歲。胡先生於2016年6月加入本集團出任內部稽核總監。胡先生為註冊澳洲會計師及註冊信息系統審計師。彼持有澳洲墨爾本大學資訊科技學士學位。胡先生擁有逾13年稽核及風險管理之行業經驗。彼在普華永道開展其風險及管控方案職業生涯，並專責財務及營運程序覆檢及資訊科技審計。在加入本集團之前，胡先生任職怡和集團的集團稽核及風險管理監督顧問。

企業管治報告

本公司致力維持高水平之企業管治。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。董事局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，而董事局的運作具有足夠的權力及職權平衡。

董事局

本公司董事局(「董事局」)現時由以下14位成員組成，當中執行董事5名，非執行董事4名及獨立非執行董事5名，名單詳列如下：

執行董事

李家誠先生
鄧日燦先生
林高演博士
劉壬泉先生
何厚鏘先生

非執行董事

李兆基博士
馮鈺斌博士
鄭家安先生
歐肇基先生

獨立非執行董事

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

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。

本公司所有非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任期不多於3年。鄭家安先生、胡經昌先生、歐肇基先生及李兆基博士之任期至2019年12月31日止；冼為堅博士、梁祥彪先生、鍾瑞明博士及楊秉樑先生之任期至2020年12月31日止；馮鈺斌博士之任期至2021年12月31日止，惟均須按照本公司組織章程細則輪值告退，但可膺選連任。

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發出之週年確認書，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，已獲委任為本公司非執行董事；(ii)楊秉樑先生間接擁有本公司一間於2018年3月13日已解散的附屬公司之股權；及(iii)楊秉樑先生持有本公司業務之少數權益，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。董事局亦認為，楊秉樑先生屬獨立人士，因為，(a)楊先生只是間接擁有本公司一間於2018年3月13日已解散的附屬公司的微不足道之少數股權；及(b)楊先生並無於本公司的任何主要業務活動中擁有重大利益，亦無涉及與本公司之間的屬於上市規則第3.13(4)範圍內之重大商業交易。

根據本公司組織章程細則第77、78及79條，李兆基博士、冼為堅博士、馮鈺斌博士、劉壬泉先生及楊秉樑先生將於即將舉行之2019年股東週年大會輪值告退，惟彼等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。

冼為堅博士出任獨立非執行董事超過9年。作為獨立非執行董事，經驗豐富見識廣博的冼博士多年來一直向本公司表達客觀和獨立見解，並持續對其獨立角色表現堅定承擔。董事局同意提名委員會之意見，認為冼博士的長期服務不會影響其提供獨立意見，並確信冼博士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，董事局推薦冼先生在2019年股東週年大會上參選連任董事。

董事局負責整體決策，至於有關負責政策釐訂、企業規劃、推動業務擴展及提升企業競爭能力與市場地位則交由行政總裁負責。本公司主席之主要功能為管理本公司董事局。高級管理人員則獲授權進行本公司日常業務之管理及營運。董事局保留決定的項目如下：

1. 重大收購、出售及合營投資；
2. 重大項目投資及大額資本開支項目；
3. 年度預算，業務及財務計劃；
4. 財務報表、派發股息、資本架構、庫務政策及會計政策；
5. 薪酬政策及高級行政人員的僱用條款；及
6. 根據上市規則發出的公告。

截至2018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。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。

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，並向董事局提出建議；
- (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；及
- (e) 檢討本公司遵守《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：分別為李家誠先生、鄧日樂先生、林高演博士、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：分別為冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明博士；而其餘兩位成員為執行董事：分別為李家誠先生及鄧日樂先生。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。

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：分別為冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明博士；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2018年12月31日止年度，審核委員會召開了4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：分別為冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明博士；而其餘1位成員為執行董事李家誠先生。李家誠先生乃提名委員會主席。

提名委員會不時檢討董事局之組合，以確保董事局有合適的董事人數，並將按本公司不時所需評估董事候選人之技能、資歷、知識及經驗。

截至2018年12月31日止年度，提名委員會召開了1次會議，以討論及檢討董事局之組合、評核所有獨立非執行董事的獨立性，並向董事局建議於股東週年大會上通過所有退任董事之重選。

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）。

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。

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。

會議出席記錄

董事局、各委員會及本公司截至2018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				2018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
執行董事					
李家誠先生	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
鄧日樂先生	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1
林高演博士	4/4	不適用	不適用	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	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
李兆基博士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
馮鈺斌博士	3/4	3/4	不適用	不適用	1/1
鄭家安先生	4/4	4/4	不適用	不適用	1/1
歐肇基先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
冼為堅博士	4/4	3/4	1/1	1/1	1/1
胡經昌先生	4/4	4/4	1/1	1/1	1/1
鍾瑞明博士	4/4	4/4	1/1	1/1	1/1
楊秉樑先生	2/4	不適用	不適用	不適用	0/1
梁祥彪先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1

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94至98頁之獨立核數師報告。

董事培訓

截至2018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
執行董事	
李家誠先生	A, B
鄧日燊先生	B
林高演博士	A, B
劉壬泉先生	A, B
何厚鏘先生	A, B
非執行董事	
李兆基博士	A, B
馮鈺斌博士	A, B
鄭家安先生	B
歐肇基先生	A, B
獨立非執行董事	
冼為堅博士	B
胡經昌先生	A, B
鍾瑞明博士	A, B
楊秉樑先生	B
梁祥彪先生	A, B

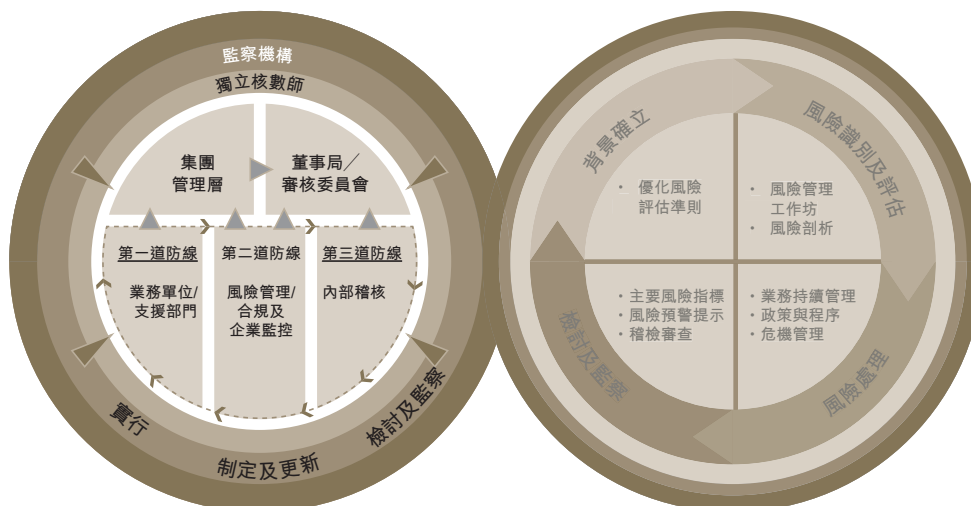
A：出席研討會及／或會議及／或論壇

B：閱讀關於董事職務及責任及／或集團財務狀況的資料

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，以確保集團建立一個穩健的風險管理架構及有效的系統，使集團能持續地辨識、評估和監控集團面對的風險。回顧年內，於財務、營運及合規控制各方面均未有發現對集團可能構成重大影響的問題。現行的風險管理和內部監管系統維持合適及有效。

集團之風險管理框架以下圖之〈三道防線防禦系統〉為指引：



我們的風險管理和內部監管框架已融入於集團的日常營運中，並持續作週期性的檢討、執行、監察及更新。年間，集團作了進一步完善的優化活動。有關之詳細內容將闡述於以下相應部分。

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，並上載於內聯網上；集團亦會向員工提供有關培訓，以確定其有效性。

集團重要之政策與程序包括：

- **舉報政策** 就發現集團內涉嫌行為失當或舞弊的事件，提供正式及獨立的舉報渠道
- **內幕消息政策** 集團確保在處理敏感消息之過程時嚴守保密，並按法例和上市條例之要求，適時向公眾披露
- **關連交易政策** 就關連交易之處理向員工提供清晰指引及有關程序，以符合上市規則要求

- **員工行為守則** 詳細列明公司對於個人操守及員工行為的政策
- **審批權限** 清楚列明業務決策及日常營運之審批權限
- **營運之政策與程序** 在企業管治框架下，各業務單位和支援部門就日常營運提供相關的政策、工作程序和指引。集團於本年度已更新部分政策和程序，進一步加強對業務營運的監控

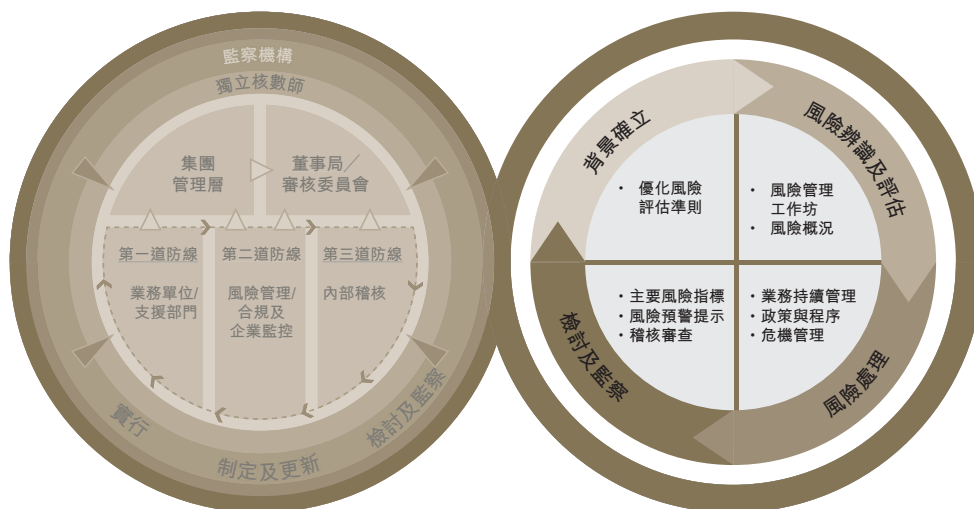
第二道防線 — 風險管理及企業服務

風險管理及企業服務部需向管理層匯報並直接聯繫審核委員會。

主要工作範圍包括：

- 建立及維持適當和有效的風險管理系統，以協助業務單位和支援部門持續辨識、評估及監察有關風險，促使各業務達至預設目標；
- 協助管理層評估和應對新興風險；
- 帶領各部門優化及完善相關之監控程序以應付業務及營運中不足之處；
- 協助建立及更新政策與程序，以確定有關風險管理及規管程序在日常營運中落實；及
- 就重要之風險及監控程序定期向管理層及審核委員會匯報。

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。此過程之設計旨為管理及監控集團之主要風險項目，而並非消除所有風險項目對集團之影響。



風險管理於年內推行之重點工作

風險管理文化

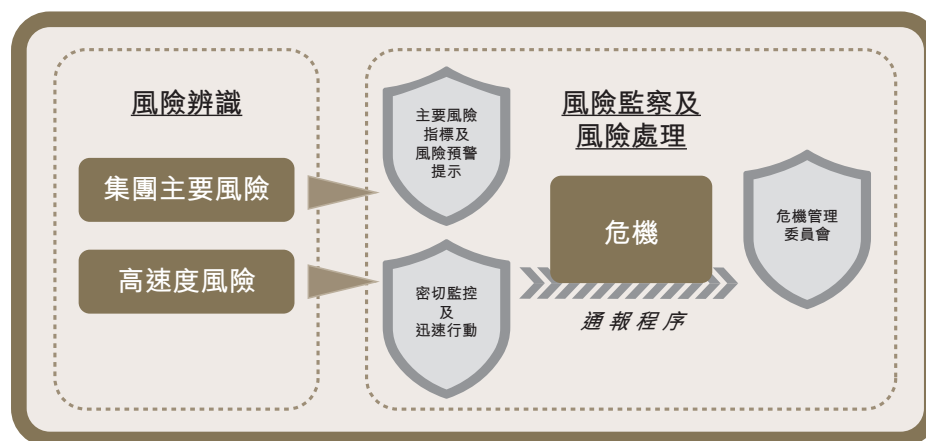
本集團深信穩固的風險管理文化是有效風險管理的核心。為使該文化融入於集團的日常營運中，我們開展年度風險管理工作坊，以促進管理層和關鍵員工討論、辨識和評估其營運風險，並將業務連續管理和風險緩解要素整合到日常營運中。本年度，我們更邀請了不同級別的關鍵員工參與年度風險管理工作坊以推廣風險管理文化，而參與工作坊的人數亦有所增加。工作坊促使參與者就真實個案進行研究及討論，有助提高風險意識和把緩解措施融入於日常營運中。此外，我們亦就風險管理的優化工作進行討論，包括應急程序、業務持續管理和危機管理。而業務持續管理中一系列的年度測試及演習亦已完成，以確保當發生緊急事故時，各單位能迅速及有效地處理。

優化風險評估準則 — 環境影響

環境和氣候變化的相關風險已成為全球各公司、監管機構及公眾的焦點。本年度，集團對有關領域進行了雙向風險評估，包括我們的業務對環境的影響以及氣候變化對我們業務的影響。為促使有關風險評估更為全面，我們新加入「環境影響」作為評估準則，使我們能更有系統地評估集團業務對環境的影響及氣候變化對我們業務之影響。

重點監控主要風險及高速度之風險

為辨識集團的主要風險，各風險項目均以其「概率」和「影響」為基準進行評估及排序。隨著去年新增設和實施的評估準則 — 「風險速度」，我們辨識了一系列有可能迅速對集團造成影響的風險項目。因此，集團可根據不同的風險項目的性質而制定更有效的監控措施。而集團已就主要的風險項目建立相關的風險指標以作監控。風險管理及企業服務部更會根據定期的風險指標分析結果，即時向管理層提供有關風險通報，以便他們及時作出相關的應對行動。此外，就高速度之風險項目，包括有關健康和 safety、媒體報導、系統故障及自然災害等風險事故，其有關的風險緩解措施已融入日常營運中。集團每日均對該等風險項目進行監控並即時採取有關行動，旨在減低對集團的影響。



危機管理

並沒有一個系統能完美地管理所有風險。而危機有可能在下分鐘發生，造成災難性的破壞。故集團成立了有效的危機管理委員會，成員包括集團高級管理層及各單位之重要員工。作為中央指揮代表，委員會迅速處理各危機事故，以便有效地應付事故對集團的影響。

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。

回顧年內，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。一如其他所有系統，就重大錯誤陳述、失誤或損失方面，集團之系統只能提供合理而非絕對之保證。

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。

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。

緩解措施及評估結果

集團本年於11個不同類別之範疇，辨識及評估不同之風險項目及其監控制度，評估各風險項目對集團在財務、聲譽、健康和安全、法律法規、人才保留以及環境方面之影響。詳情載列於下表：

風險範疇	主要風險	主要監控措施及 風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
投資策略	收購／投資／業務發展的收益可能由於無法控制的外來因素而未能達到預期效果，或導致財務損失	<ul style="list-style-type: none"> - 投資決策由管理層審批，當中包括詳細的整合計劃和業務策略 - 內部專家和外部顧問就潛在的項目／投資進行廣泛的盡職審查 - 經驗豐富的管理人員就發展、計劃和進度等各方面持續進行監察和審查 - 內部稽核部就項目／投資的監控程序進行獨立審查 	中 (慢)	↔ 在現時的投資計劃及監控措施下，風險穩定
經濟及政治 環境	集團之核心業務和營運主要集中在香港，經濟及政治環境轉差會直接或間接影響集團盈利	<ul style="list-style-type: none"> - 建立風險指標，持續就經濟環境對業務影響作出評估及即時應對 - 持續監察香港和中國大陸政治議程的變化 - 推行合適之營銷策略，以應付經濟和政治前景的變化 	中 (慢)	↑ 面對中美貿易戰，預計香港經濟和政治前景增加不明朗因素

風險範疇	主要風險	主要監控措施及 風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
員工	集團的核心業務屬於勞動密集型行業。與員工相關的風險，如員工的健康及安全 and 流失關鍵員工，會影響集團高質素之營運策略	<ul style="list-style-type: none"> - 維持關鍵崗位的繼任計劃 - 定期檢討集團薪酬福利安排是否在市場具競爭力 - 為工作人員提供發展平台和全面培訓 - 集團成立了衛生及健康安全小組以定期檢查和評估工作環境及確保符合相關條例之要求 - 制定了預防及處理工傷的程序，為員工提供明確的指引 	低至中 (迅速至非常迅速)	<p>↔</p> <p>由於市場加入了新的競爭對手，招聘成本因而有上揚壓力，唯員工流失率仍維持穩定</p> <p>工作場所並無重大的健康及安全問題引起管理層特別關注</p>
法律及合規	條例之不確定性，如法規和上市條例之新標準和要求，可能導致營運常規不符合新要求，導致聲譽受損和財務損失	<ul style="list-style-type: none"> - 積極與監管機構和外部顧問合作，了解即將實施之新法規和上市條例的要求 - 風險管理及企業服務部和相關部門密切監視各新增或更新之法規和上市條例的要求 - 鼓勵員工參加研討會，更新相關知識 - 制定相關政策與程序，為員工提供明確的指引 - 內部稽核部就營運中之合規性進行獨立審查 	低至中 (慢)	<p>↔</p> <p>雖然市場推出新的法例法規有可能增加集團的合規成本，但不會為集團整體造成重大影響</p>

風險範疇	主要風險	主要監控措施及 風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
災難性事件	重大之災難性事件包括極端天氣事件、恐怖襲擊、禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症、伊波拉等傳染性疾病的爆發，將影響集團業務營運、聲譽和收入	<ul style="list-style-type: none"> - 建立應急程序、業務持續管理和危機管理，以減少災難事件發生對業務之影響 - 建立及監控有關傳染病風險指標和制定預防措施，以減少極端天氣事件帶來之影響 - 每年就訂立之業務持續計劃進行演習，以確保其有效性 - 全面的保險保障包括物業資產、業務中斷和第三方責任保險 	中 (迅速至非常迅速)	↑ 預計氣候變化引致全球極端天氣事件發生頻率增加
租戶及顧客	客戶對我們提供的商品／服務不滿意以及由於客戶消費行為轉變而導致收入受損，例如網上購物和減少奢侈品支出	<ul style="list-style-type: none"> - 定期徵集客戶反饋意見，建立持續改進的文化 - 加強市場推廣以吸引客戶 - 與現時租戶及顧客積極建立業務戰略關係 - 持續更新市場趨勢，及時作出應對 	低 (慢)	↔ 該範疇未有重大改變，風險水平維持不變

風險範疇	主要風險	主要監控措施及 風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
承辦商及供應商	與有問題／不合規格的承辦商及供應商合作以及食品安全事故可能導致財務和聲譽受損	<ul style="list-style-type: none"> - 所有供應商都必須通過完善的資格預審機制 - 密切監測承辦商／供應商的表現 - 設有效機制，把有問題之供應商從名單上刪除 - 集團內部衛生組密切監測食品安全 	低 (迅速至非常迅速)	↔ 在持續的監控程序及危機管理機制下，風險水平維持不變
管理及營運	日常操作中的內部監控不足／無效，導致財務損失和聲譽受損，例如，合同風險、濫用折扣、現金挪用、與外部單位合謀進行欺詐行為、產物損失／損耗等	<ul style="list-style-type: none"> - 制定審批權限，並與員工作出妥善溝通 - 已就重要的程序建立相關的監控制度，並給與員工培訓。有關政策和程序上載於內聯網，以供員工參閱 - 制定監察程序，例如集團財務部進行現金／存貨盤點 - 由內部團隊／承包商進行定期維修和保養 - 設立舉報渠道 - 內部稽核部定期進行獨立審查 	低 (慢)	↔ 由於業務及營運模式未有重大改變，因此風險維持低水平

風險範疇	主要風險	主要監控措施及 風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
資訊科技	業務營運及敏感資料可能受到內部／外部黑客的網絡攻擊或由於資訊科技基礎設施／系統故障造成安全漏洞，對集團造成不良影響	<ul style="list-style-type: none"> - 強制執行安全措施，例如定期更改密碼，更新防病毒和防火牆保護 - 制定資訊科技設備使用和應用軟件安裝的資訊科技保安政策 - 建立了主要資訊科技系統的業務持續計劃和災難恢復計劃。員工可就系統發生故障時，迅速應對，以確保業務之連續性 - 定期進行災難恢復演習，以確保其有效性 	低 (迅速至 非常迅速)	↔ 集團資訊科技部就資訊科技保安問題時刻保持警覺，風險維持低水平
品牌及聲譽	集團的品牌及聲譽有可能因為負面的公眾關注而受到影響，引致租戶及客戶群大幅下降，最終造成財務損失	<ul style="list-style-type: none"> - 制定了對所有級別員工處理媒體查詢的指引 - 持續監察傳媒報導，作及時應對 - 成立危機管理委員會，及建立危機管理機制 - 制定代表集團向外發言之等級機制和企業傳訊工作指引 	低 (非常迅速)	↔ 市場部密切監察各媒體之動態，並即時向危機管理委員會呈報有關事故，以盡早處理。該風險水平維持不變

風險範疇	主要風險	主要監控措施及 風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
環境保護	<p>由日常營運產生的廢水、排放、廢物、資源損耗等對環境造成威脅</p> <p>氣候變化亦對營運產生負面影響，如供應鏈中斷，食物來源問題等</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 已制定環境政策 - 設立環境委員會以加強環境保護 - 向員工提供有關環境培訓 - 實施綠色採購及維持足夠的供應商 - 密切監控能源使用情況 - 實施一系列節能計劃，如冷卻裝置升級，使用LED燈泡等 - 加強客戶的環境意識，例如不提供塑膠吸管 	<p>低 (慢)</p>	<p>↔</p> <p>由於業務性質之原故，該風險維持低水平</p>

風險變動：(↑)風險程度增加；(↓)減少；或(↔)維持不變

核數師之酬金

截至2018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	2,720
非核數服務：	
中期審閱	440
其他服務	295
	3,455

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於截至2018年12月31日止年度均遵守標準守則所規定的標準。

與股東之溝通

截至2018年12月31日止年度，董事局採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東溝通政策。該政策旨在促進與本公司股東之有效溝通，確保股東在知情情況下行使其權力，及讓投資人士可公平及適時地取得本公司資料。此政策亦將隨著內部結構、監管及市場發展之任何其後改變而更新。

本公司已設立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

- (i) 企業通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，並可於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網頁 www.hkex.com.hk 及本公司網頁 www.miramar-group.com 查閱；
- (ii) 透過聯交所作出定期公佈，該等定期公佈亦登載於聯交所及本公司各自之網頁；
- (iii) 公司資料可於本公司之網頁查閱，而本公司之組織章程細則可於聯交所及本公司各自之網頁查閱；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供一個平台，向董事及高層管理人員發表意見和交流觀點；及
- (v) 本公司之股份登記及過戶處為股東提供股票登記、股息派付、更改股東詳情及相關事宜之服務。

股東權利

(a) 股東召開股東特別大會之程序

根據香港法例第622章(「公司條例」)第566條，佔全體有權在股東特別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特別大會。

該要求：

- (i) 須述明有待在有關股東特別大會上處理的事務的一般性質；
- (ii) 可包含可在該股東特別大會上恰當地動議並擬在該股東特別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日內召開股東特別大會，而該股東特別大會須在召開該股東特別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特別大會，則要求召開該股東特別大會的股東，或佔全體該等股東的總表決權過半數的股東，可自行召開股東特別大會。在有關董事受到召開股東特別大會的規定所規限的日期後的3個月內，有關股東特別大會須予召開。要求召開有關股東特別大會的股東如因有關董事沒有妥為召開股東特別大會，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2018年12月31日止年度，本公司組織章程文件並無任何變動。

主要風險

美麗華集團的核心業務涵蓋酒店及服務式公寓、餐飲、租賃及旅遊。有關業務所面對的主要風險及不明朗因素可能會直接或間接地影響集團的業務、財務狀況、業務營運及未來的發展潛力。該等風險對集團影響之程度視乎其發生時的區域、持續時間及嚴重性。風險意指在集團的營運環境中多項可變的因素，因此部份已辨識之風險，在目前可能對集團之影響未屬重大，但日後可能會變成重大的風險，亦有部份可能會隨時間和營商環境改變而新現的風險仍未浮現。集團建立全面的風險管理系統以持續監察、檢討、評估、更新及緩解該等風險。以下所闡述的是有可能影響本集團業務的主要風險，有關闡述意不在全面或詳錄集團面對的所有風險。

1. 經濟下滑及投資不確定因素

集團的核心業務及投資項目均位處於香港，並且相對地較易受到消費者及投資者信心、零售消費、物業價格、利率及訪港旅客人次變化等因素影響。面對中美貿易戰，加息以及金融市場的波動，預計全球經濟將迎接充滿挑戰的一年。作為國際金融中心之一，香港亦難以置身事外。集團仔細審視旗下業務的營商環境，並且不斷地評估我們的風險概況及採取合適的措施以減低相關風險，例如適時調整集團策略、營運方式及政策。

2. 災難性事件

全球暖化和氣候改變增加了自然災害事件的發生頻率，例如超級颱風，地震或洪水。其他災害事件包括爆發傳染病和在核心物業內發生嚴重火災等。有關事件對本集團的業務運作會否造成嚴重影響，則視乎該事件發生時的區域、持續時間及嚴重性。本集團已成立危機管理團隊及設計完善的業務持續管理，以減低災難事件發生對業務之影響，並盡力避免造成資產損失及員工傷害。集團亦定期審查危機管理程序，以及每年均就訂立之業務持續計劃進行演習，以確定需要改進之領域。本集團亦定期進行風險評估，為旗下物業、業務營運和第三者責任預備完善的保險保障。

3. 人力資源

本集團的核心業務屬勞動密集型的服務性行業，保留主要人才及熟練技工對集團提供之高質服務是一項挑戰。於今年內，市場實施數項有關勞工的新法例，包括增加法定最低工資，及延長法定侍產假方案。由於最近有數個大型競爭對手分別進入相關市場，勞動力競爭日趨緊張，預計人力資源相關成本將有上揚壓力。本集團矢志保持高質素服務，同時定期監察勞動市場，以確保我們提供合理同時具競爭力的招聘條件。一如既往，我們會及時審視業務策略，以優化各持份者之利益。

4. 法規及合規

本集團致力遵守相關的法規及上市條例。由於政府和監管機構近年在法規及上市條例上訂立了新的標準和要求，預計未來在合規成本將有所上升。此成本包括委任外部顧問進行諮詢及培訓，建立／更新有關政策與程序，以回應新的法規要求。一如既往，我們積極地與監管機構及外部顧問保持聯繫，密切留意新法規及上市條例的發展趨勢，以確保合規。

董事局報告

董事局同寅謹此提呈彼等之年報及截至2018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2018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2018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99至179頁之財務報表。

股息

本公司已於2018年10月16日派發中期股息每股港幣24仙(2017年：每股港幣23仙)。董事局現建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息每股港幣37仙(2017年：每股港幣36仙)予於2019年6月18日在股東名冊上之股東。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。

業務審視及業績

本集團截至2018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「主要風險」中闡述。財政年度終結後，並沒有影響本集團之重大事件。本年報內第4頁及第5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。《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2018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2018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

李家誠先生
鄧日燊先生
林高演博士
劉壬泉先生
何厚鏘先生

非執行董事

李兆基博士
馮鈺斌博士
鄭家安先生
歐肇基先生

獨立非執行董事

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

根據本公司組織章程細則第77、78及79條，李兆基博士、冼為堅博士、馮鈺斌博士、劉壬泉先生及楊秉樑先生將於即將舉行之2019年股東週年大會輪值告退，惟彼等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。

附屬公司董事

於截至2018年12月31日止年度至本報告日止期間，所有出任本公司附屬公司董事局的董事姓名名單已載於本公司網站www.miramar-group.com。

董事之服務合約

所有擬於即將召開之2019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2018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	李兆基博士	-	-	336,481,980	-	48.70%
				(附註一)		
	李家誠先生	-	-	-	336,481,980	48.70%
					(附註二)	
	冼為堅博士	4,989,600	-	-	-	0.72%
	馮鈺斌博士	-	-	-	10,356,412	1.50%
					(附註三)	
	鄭家安先生	9,329,568	4,800	-	-	1.35%
鄧日燊先生	150,000	-	13,490,280	-	1.97%	
				(附註四)		
梁祥彪先生	-	2,218,000	-	-	0.32%	
				(附註五)		

除上文所披露外，於2018年12月31日，本公司之董事或最高行政人員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。

除上述外，本公司及附屬公司截至2018年12月31日止年度並無參與任何安排，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2018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	股份權益總數	所持總發行 股份百分比
李兆基博士	336,481,980 (附註一)	48.70%
李家誠先生	336,481,980 (附註二)	48.70%
Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)	336,481,980 (附註六)	48.70%
Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)	336,481,980 (附註六)	48.70%
Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)	336,481,980 (附註六)	48.70%
恒基兆業有限公司(「恒兆」)	336,481,980 (附註七)	48.70%
恒基兆業地產有限公司(「恒地」)	336,481,980 (附註七)	48.70%
Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)	336,481,980 (附註七)	48.70%
Higgins Holdings Limited (「Higgins」)	120,735,300 (附註七)	17.47%
Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)	119,140,680 (附註七)	17.24%
Threadwell Limited (「Threadwell」)	96,606,000 (附註七)	13.98%
主要股東以外之人士		
莊永昌先生	68,910,652	9.97%

除上文所披露外，於2018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336,481,980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) 李家誠先生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336,481,980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。
- (四) 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。
- (五) 此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股乃由梁先生之配偶持有。
- (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336,481,980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336,481,980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336,481,980股股份權益於附註一、二及六重覆敘述。

持續關連交易

本集團截至2018年12月31日止年度之持續關連交易如下：

- (1) (a) 於2015年11月23日，正信有限公司(「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(「18樓全層之租約」)，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(前名為美麗華大廈)18樓1801-18室。

租期：3年，由2016年2月1日起至2019年1月31日止(包括首尾兩日)。

租金及其他費用：於租期內每月應付之租金為港幣1,841,307.00元(不包括差餉、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265,306.60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1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。

仁安是一間由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，根據香港聯合交易所有限公司上市規則(「上市規則」)第14A章之規定，訂立18樓全層之租約構成本公司之持續關連交易。

此持續關連交易已於2019年1月31日屆滿，並根據以下第(1)(b)段所列的新租約續期。

- (1) (b) 於2018年11月14日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立租約(「新租約」)，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1801-18室。

租期：3年，由2019年2月1日起至2022年1月31日止(包括首尾兩日)。

租金及其他費用：於租期內每月應付之租金為港幣2,051,176.00元(不包括差餉、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304,904.60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1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，訂立新租約構成本公司之持續關連交易。

- (1) (c) 於2016年8月17日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立租約(「1706-1707號舖位之租約」)，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(前名為美麗華大廈) 17樓 1706-1707室。

租期：3年，由2016年9月1日起至2019年8月31日止(包括首尾兩日)。

免租期：自租賃期間始日起計共61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、政府差餉及公用設施費用。

租金及其他費用：於租期內每月應付之租金為港幣215,262.50元(不包括差餉、管理費及空調費)(須於每月第1日預付)；

每月管理費及空調費總額為港幣35,961.50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1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。

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1706-1707號舖位之租約構成本公司之持續關連交易。

- (2) 於2013年11月19日，本公司全資附屬公司億萬全有限公司作為租戶與IFC Development Limited作為業主訂立分租協議（「分租協議」）。國際金融中心商場內若干空間亦由業主租予租戶專用。有關協議之條款詳情載列如下：

地點	: 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」）及國際金融中心商場若干空間。
年期	: 初步年期為3年，由2013年7月7日起至2016年7月6日止（「初步租賃期間」）；而專用權則可每年（及／或根據業主與租戶同意之較短期間）重續，而在分租協議屆滿時將會同時到期。
租金及其他費用	: 於租賃期內每月應付之租金（不包括差餉、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出）如下： <ul style="list-style-type: none"> (a) 由2013年7月7日至2016年7月6日，基本租金每月為港幣836,594.00元，連同營業額租金，其為總收入之11%超過每月基本租金之數額（「營業額租金」）；及 (b) 由2016年7月7日至2019年7月6日，於租戶行使選擇權（定義見下文）之前提下，支付公開市場租金，惟基本租金不得少於每月港幣836,594.00元或多於每月港幣1,003,912.80元，連同營業額租金。 <p>分租協議內之每月應付空調費、管理費及推廣徵費合共約為港幣435,736.00元（可不時檢討）。每月就專用權而支付的專用費、空調費、管理費及推廣徵費則合共約為港幣9,890.40元（可不時檢討）。</p>
選擇權	: 租戶可行使之選擇權，為於2016年7月6日初步租賃期間屆滿時可續訂物業之分租合約3年。就租戶行使續租選擇權時，雙方將簽署新合約。
用戶	: 國際金融中心舖位用作經營高級餐廳，國際金融中心商場若干空間之用途是與餐廳的業務有關。

於2016年6月7日，按照下文詳述之條款，租戶行使選擇權以重續國際金融中心舖位之分租協議（「重續分租協議」）3年：

年期：年期為3年，由2016年7月7日起至2019年7月6日止。

租金及其他費用：於租賃期內每月應付之租金（不包括差餉、空調及管理費、推廣費及所有其他支出）每月為港幣923,602.93元，連同營業額租金，其為總收入之11%超過每月基本租金之數額（「營業額租金」）。

重續分租協議內之每月應付空調費、管理費及推廣費合共約為港幣471,144.50元（可不時檢討）。

由於業主為本公司主要股東恒基兆業地產有限公司（「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，訂立分租協議及重續分租協議構成本公司之持續關連交易。

- (3) 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。

由於業主為本公司主要股東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。

(4) 於 2017 年 8 月 3 日，本集團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 501，502，503，505 及 506 號舖。
- 租期：由 2017 年 8 月 5 日至 2020 年 8 月 4 日（首尾兩日包括在內）為期 3 年，惟業主或租戶均有權在 2019 年 2 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 2,200,000.00 元（不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣徵費）；
 - (b) 每季支付之政府差餉為港幣 219,000.00 元（視乎政府檢討）；
 - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣 393,566.70 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 1.75% 之每月推廣徵費為港幣 38,500.00 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 號舖位間之支柱廣告位。
- 租期：由 2017 年 8 月 5 日至 2020 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：(1) 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
- (2) 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主要股東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。

由於本公司董事李兆基博士及李家誠先生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內部稽核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2018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「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。

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2018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. 李兆基博士、李家誠先生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. 劉壬泉先生及歐肇基先生均為恒地之董事，該公司之附屬公司亦從事物業投資和其他相關服務等業務。
3. 李兆基博士、林高演博士、劉壬泉先生、何厚鏘先生及歐肇基先生均為香港小輪(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。
4. 歐肇基先生為九龍倉置業地產投資有限公司之董事，該公司亦從事物業投資、酒店管理及營運和其他相關服務等業務。
5. 按證券及期貨條例(第571章)，李兆基博士及李家誠先生均被視為擁有恒兆、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2018年12月31日為港幣1,835,331,000元(2017年：港幣731,370,000元)。

慈善捐款

本集團截至2018年12月31日止年度之慈善捐款額為港幣211,600元(2017年：港幣96,803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。

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)。

已發行股份及股本

截至2018年12月31日止年度內，本公司因應行使認股權證而發行及配發62,381,877股股份，並獲得現金收益約港幣842,155,000元(扣除開支後)。

截至2018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2018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2018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18。

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2018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2018年12月31日止年度並無借貸費用資本化金額(2017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180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181至182頁內。

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年開始連年榮獲僱員再培訓局頒發的「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。

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。

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2019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。

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。

承董事局命

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2019年3月18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99頁至第179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2018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、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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2018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

關鍵審計事項是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。這些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。我們不會對這些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2018年12月31日，貴集團的投資物業公允價值總值港幣1,486,700萬元，佔貴集團於該日總資產的73%。

貴集團於2018年12月31日的投資物業公允價值經董事局基於獨立測量師行編製的獨立估值加以評估所得。綜合損益表錄得的投資物業公允價值變動佔

貴集團截至2018年12月31日止年度除稅前溢利的43%。

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、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和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和估計，特別是選擇適當的估值方法、資本化比率和市場租金，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獨立測量師行編製的估值報告，而董事以其作為投資物業估值的評估基準；
- 評估外聘測量師的資格及彼等於接受估值的物業方面的專業經驗，考慮彼等的客觀性及管理層的獨立性；
- 與外聘測量師另行私下會面，討論彼等的估值方法，透過比較往年作出的假設與本年的假設及現時公眾可得數據，在內部物業估值專家的協助下對估值所採納的主要估計及假設(包括資本化比率及市場租金)提出質詢；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，如果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：

- 識別和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，以及獲取充足和適當的審計憑證，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和相關披露的合理性。
- 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。如果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、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 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、監督和執行。我們為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、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。

我們還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和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

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李果行。

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

2019年3月18日

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	9	3,199,078	3,186,203
存貨成本		(160,729)	(173,387)
員工薪酬	3(a)	(511,698)	(516,397)
公用開支、維修保養及租金		(202,857)	(220,399)
旅行團及機票成本		(1,093,342)	(1,140,645)
毛利		1,230,452	1,135,375
其他收入		136,533	87,340
營運及其他費用		(249,755)	(199,878)
折舊	10(a)	(99,142)	(113,614)
		1,018,088	909,223
融資成本	3(b)	(1,108)	(7,159)
應佔聯營公司溢利減虧損	12	4,197	(1,065)
		1,021,177	900,999
其他非營業淨收益	3(c)	13,481	61,724
投資物業的公允價值淨增加	10(a)	783,475	723,487
除稅前溢利	3	1,818,133	1,686,210
稅項			
本期	4(a)	(150,919)	(139,027)
遞延	4(a)	(7,703)	(3,855)
本年度溢利		1,659,511	1,543,328
應佔：			
本公司股東		1,624,151	1,519,245
非控股權益		35,360	24,083
		1,659,511	1,543,328
每股盈利			
基本	8(a)	港幣 2.36 元	港幣 2.52 元
攤薄	8(b)	港幣 2.36 元	港幣 2.45 元

第108頁至第179頁的附註屬本財務報表的一部份。應付本公司股東應佔本年度溢利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2018年12月31日止年度

	附註	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	27	(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)
		(61,010)	42,815
本年度全面收益總額		1,598,501	1,586,143
應佔：			
本公司股東		1,570,224	1,553,048
非控股權益		28,277	33,095
本年度全面收益總額		1,598,501	1,586,143

以上其他全面收益的組成部份沒有任何稅項影響。

第108頁至第179頁的附註屬本財務報表的一部份。

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
非流動資產			
投資物業	10(a)	14,867,081	14,102,734
其他物業、設備及器材	10(a)	266,792	305,955
		15,133,873	14,408,689
聯營公司權益	12	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	13	92,191	–
透過損益以公允價值計量的財務資產	13	1,547	–
可出售證券	13	–	80,831
遞延稅項資產	21(b)(ii)	6,540	5,994
		15,238,351	14,496,315
流動資產			
存貨	14	119,060	126,254
應收賬款及其他應收款項	15	282,363	295,453
透過損益以公允價值計量的財務資產	13	70,128	–
可出售證券	13	–	43,767
交易證券	13	–	6,052
現金及銀行結存	16(a)	4,713,351	3,438,569
可收回稅項	21(a)	5,535	197
		5,190,437	3,910,292
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	17	(477,025)	(534,436)
銀行貸款及透支	18	(2,848)	(3,954)
已收銷售及租賃按金	17	(97,459)	(196,214)
合同負債	17	(164,469)	–
應付稅項	21(a)	(48,481)	(39,548)
		(790,282)	(774,152)
流動資產淨值		4,400,155	3,136,140
總資產減流動負債結轉		19,638,506	17,632,455

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		19,638,506	17,632,455
非流動負債			
遞延負債	19	(176,907)	(197,458)
應付附屬公司非控股權益持有人之款項	20	(12,100)	–
遞延稅項負債	21(b)(ii)	(278,188)	(275,427)
		(467,195)	(472,885)
資產淨值		19,171,311	17,159,570
股本及儲備			
股本	22(b)(i)	2,227,024	1,384,869
儲備		16,799,764	15,644,115
本公司股東應佔總權益		19,026,788	17,028,984
非控股權益		144,523	130,586
權益總額		19,171,311	17,159,570

經董事局於2019年3月18日批准及授權刊發。

李家誠
主席兼行政總裁

林高演
董事

第108頁至第179頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合權益變動表

截至2018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 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2017年1月1日的結餘		695,826	(92,639)	105,580	304,827	7,184	14,118,589	15,139,367	139,267	15,278,634
2017年的權益變動：										
本年度溢利		-	-	-	-	-	1,519,245	1,519,245	24,083	1,543,328
其他全面收益		-	-	30,108	-	3,695	-	33,803	9,012	42,815
全面收益總額		-	-	30,108	-	3,695	1,519,245	1,553,048	33,095	1,586,143
就上一年度批准的末期股息	7(b)	-	-	-	-	-	(209,443)	(209,443)	-	(209,443)
就本年度宣派的中期股息	7(a)	-	-	-	-	-	(143,031)	(143,031)	-	(143,031)
行使認股權證所發行的股份	22(b)(i)	689,043	-	-	-	-	-	689,043	-	689,043
附屬公司贖回股份		-	-	-	-	-	-	-	(27,196)	(27,196)
向非控股權益支付的股息		-	-	-	-	-	-	-	(14,580)	(14,580)
於2017年12月31日的結餘		1,384,869	(92,639)	135,688	304,827	10,879	15,285,360	17,028,984	130,586	17,159,570

綜合權益變動表(續)

截至2018年12月31日止年度

附註	本公司股東應佔									
	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(循環) 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2017年12月31日的結餘	1,384,869	(92,639)	135,688	304,827	10,879	-	15,285,360	17,028,984	130,586	17,159,570
初次應用《香港財務報告準則》第9號之影響	1(c)	-	-	-	(10,879)	10,217	662	-	-	-
於2018年1月1日的經調整結餘	1,384,869	(92,639)	135,688	304,827	-	10,217	15,286,022	17,028,984	130,586	17,159,570
2018年的權益變動：										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	1,624,151	1,624,151	35,360	1,659,511
其他全面收益	-	-	(38,832)	-	-	(15,095)	-	(53,927)	(7,083)	(61,010)
全面收益總額	-	-	(38,832)	-	-	(15,095)	1,624,151	1,570,224	28,277	1,598,501
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	-	-	-	-	(207)	207	-	-	-
就上一年度批准的末期股息	7(b)	-	-	-	-	-	(248,745)	(248,745)	-	(248,745)
就本年度宣派的中期股息	7(a)	-	-	-	-	-	(165,830)	(165,830)	-	(165,830)
行使認股權證所發行的股份	22(b)(i)	842,155	-	-	-	-	-	842,155	-	842,155
向非控股權益支付的股息		-	-	-	-	-	-	-	(14,340)	(14,340)
於2018年12月31日的結餘	2,227,024	(92,639)	96,856	304,827	-	(5,085)	16,495,805	19,026,788	144,523	19,171,311

第108頁至第179頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合現金流量表

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
經營活動			
除稅前溢利		1,818,133	1,686,210
調整賬項：			
來自可出售證券的利息收入	3(d)	–	(1,585)
來自以攤銷成本列報的財務資產的利息收入	3(d)	(46)	–
上市證券股息收入	3(d)	(3,351)	(3,213)
銀行利息收入	3(d)	(94,913)	(38,605)
出售其他物業、設備及器材淨虧損	3(d)	4,512	126
出售附屬公司的淨收益	3(c)	–	(31,918)
清算附屬公司的淨收益	3(c)	(16,589)	–
應收賬款減值虧損	3(d)	5,382	4
待出售物業撥備回撥	3(d)	(85)	(194)
折舊	10(a)	99,142	113,614
融資成本	3(b)	1,108	7,159
應佔聯營公司溢利減虧損	12	(4,197)	1,065
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(c)	3,108	–
交易證券的已實現及未變現淨收益	3(c)	–	(209)
出售可出售證券的淨收益	3(c)	–	(29,597)
投資物業的公允價值淨增加	10(a)	(783,475)	(723,487)
匯兌差額		11,290	(25,425)
營運資金變動前的經營溢利結轉		1,040,019	953,945
存貨減少		1,760	1,268
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)		12,867	(9,972)
應收聯營公司賬款減少／(增加)		798	(77)
應付聯營公司賬款減少		(13)	(13)
應付賬款及其他應付款項減少		(5,970)	(1,280)
已收銷售及租賃按金增加／(減少)		36,112	(23,421)
合約負債增加		16,836	–
遞延負債(減少)／增加		(20,551)	28,478
購入及出售其他持作交易的財務資產的付款淨額		(14,021)	–
購入及出售交易證券所得款項淨額		–	5,649
經營所得現金結轉		1,067,837	954,577

綜合現金流量表(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
承前經營所得現金		1,067,837	954,577
已收利息		89,776	49,862
已付利息及其他借貸成本		(1,083)	(3,401)
已付股息		(414,575)	(352,474)
已付非控股權益股息		(14,340)	(14,580)
已付稅項			
– 香港利得稅		(140,698)	(136,485)
– 海外稅項		(6,626)	(8,099)
經營活動所得現金淨額		580,291	489,400
投資活動			
購入投資物業付款		(18,811)	(11,156)
購入其他物業、設備及器材付款		(83,638)	(77,579)
購入及出售其他非持作交易的財務資產的付款淨額		(38,419)	–
購入及出售可供出售證券所得款項淨額		–	98,186
出售其他物業、設備及器材所得款項		179	368
出售一間附屬公司所得款項	27	–	146,059
已收上市證券股息收入		3,351	3,213
到期日超過三個月的定期存款減少/(增加)		379,737	(388,787)
投資活動所得/(所用)現金淨額		242,399	(229,696)
融資活動			
新增銀行貸款所得款項	16(b)	47,331	133,687
償還銀行貸款	16(b)	(47,429)	(874,834)
償還附屬公司非控股權益持有人借入貸款	16(b)	(6,708)	(5,967)
發行新股份所得款項		842,155	689,043
附屬公司贖回股份		–	(27,196)
融資活動所得/(所用)現金淨額		835,349	(85,267)

綜合現金流量表(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
現金及現金等價物淨增加		1,658,039	174,437
於1月1日的現金及現金等價物		1,641,488	1,458,085
匯率變動影響		(2,575)	8,966
於12月31日的現金及現金等價物		3,296,952	1,641,488
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)	4,713,351	3,438,569
銀行透支	18	—	(945)
減：到期日超過三個月的定期存款		(1,416,399)	(1,796,136)
		3,296,952	1,641,488

第108頁至第179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》和詮釋)、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2018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」)和各附屬公司(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(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。這些估計和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和相關假設。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；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

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

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。

(i) 《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。

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
	<hr/>
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	<hr/> (10,217)
	<hr/>
於2018年1月1日的投資重估儲備(循環)減少	(10,879)
	<hr/>
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	<hr/> 10,217
	<hr/>

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(i) 《香港財務報告準則》第9號「金融工具」(續)

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：

a. 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。

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		《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	重新分類 港幣千元	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
	6,052	46,186	52,238
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))			
	124,598	(124,598)	–

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(i) 《香港財務報告準則》第9號「金融工具」(續)

a. 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。

有關本集團如何根據《香港財務報告準則》第9號進行分類及計量財務資產及確認相關盈虧的解釋，請分別參閱會計政策附註1(g)、(k)(i)、(m)及(q)。

本集團財務負債的計量分類維持不變。

b. 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。

有關本集團計算信貸虧損的會計政策的進一步詳情，請參閱附註1(k)(i)。

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。

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(i) 《香港財務報告準則》第9號「金融工具」(續)

c. 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。
- 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。

(ii) 《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：

- a. 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(參閱附註1(u))，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(參閱附註17)。

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

(ii) 《香港財務報告準則》第15號「客戶合約收入」(續)

- b. 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(參閱附註1(u)(ii))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。

(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。當評估本集團是否有權力時，僅考慮(本集團及其他人士持有的)重大權益。

於附屬公司的投資會自控制開始日期起合併入綜合財務報表內，直至控制結束日期為止。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溢利於編製綜合財務報表時悉數抵銷。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，但抵銷額只限沒有證據顯示已出現減值的部份。

非控股權益指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，而本集團未有就此與該等權益持有人達成任何附加條款，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的合約責任。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，而控股及非控股權益的金額將於綜合權益內作出調整，以反映相關權益的變動，惟不會對商譽作出調整，亦不會確認任何損益。

1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

當本集團失去附屬公司的控制權時，有關交易將會當作出售有關附屬公司的全部權益入賬，而所得盈虧將於損益中確認。於失去控制權當日在該前附屬公司仍然保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為財務資產於首次確認時的公允價值(參閱附註1(g))或(倘適用)於聯營公司的投資在首次確認時的成本值(參閱附註1(e))。

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。

(e) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力(包括參與財務及經營政策的決定)，但並不控制或共同控制其管理層的公司。

於聯營公司的投資根據權益法計入綜合財務報表內，惟有關投資被分類為待售投資(或包括在已分類為待售的出售組別)除外。根據權益法，有關投資首先按成本值入賬，並就本集團所佔被投資公司可辨別資產淨值於收購日期的公允價值超過投資成本之數額(如有)作出調整。投資成本包括採購價、收購投資直接產生的其他成本，以及在聯營公司或合營企業的任何直接投資(構成本集團部分股本投資)。有關投資其後按本集團所佔被投資公司資產淨值於收購後的變動及任何關乎有關投資的減值虧損作出調整(參閱附註1(f)及(k))。於收購日期的超過成本值之數額、本集團所佔被投資公司於本年度的收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表確認，而本集團所佔被投資公司其他全面收益的收購後稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表確認。

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。

本集團及其聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於被投資公司所佔權益比例沖銷；惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則須立刻在損益中確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資(反之亦然)，保留權益不會予以重新計量。相反，該項投資會繼續按權益法入賬。

1 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司(續)

在所有其他情況下，倘本集團對聯營公司不再具有重大影響力，將會當作出售有關被投資公司的全部權益入賬，而所得盈虧於損益中確認。於失去重大影響力當日在該前被投資公司仍然保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為財務資產於首次確認時的公允價值(參閱附註1(g))。

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

商譽指：

- (i) 已轉移代價的公允價值、在被收購公司的任何非控股權益的金額及本集團早前所持被收購公司股權的公允價值的總金額；超出
- (ii) 於收購日期計量的被收購公司可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(ii)的金額大於(i)，超出的金額即時在損益內確認為議價購入的收益。

商譽按成本減去累計減值虧損後列賬。業務合併所得的商譽會被分配至各個現金生產單位或各組現金生產單位(預期會從合併協同效應中受益)，並每年接受減值測試(參閱附註1(k))。

於年內出售某現金生產單位時，所產生的任何已收購商譽金額於出售時計入損益計算內。

(g) 其他債務及股本證券投資

下文載列本集團有關債務及股本證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策。

債務及股本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應佔交易成本列值，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(f)。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) 其他債務及股本證券投資(續)

(i) 自2018年1月1日起適用的政策

股本投資以外的投資

本集團所持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。投資之利息收入按實際利率法計算(參閱附註1(u)(v))。
- 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。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。

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。

(ii) 於2018年1月1日前適用的政策

持作交易證券投資會被分類為透過損益以公允價值計量的財務資產。任何應佔交易成本於產生時在損益內確認。有關公允價值會在各報告期末重新計量，由此所得的任何盈虧於損益內確認。

1 主要會計政策 (續)

(g) 其他債務及股本證券投資 (續)

(ii) 於2018年1月1日前適用的政策 (續)

本集團有正面能力及有意持有至到期的有期債務證券分類為持有至到期證券。持有至到期證券以攤銷成本列賬 (有關減值參閱附註 1(k)(i) – 於2018年1月1日前適用的政策)。

不屬上述任何類別的投資被分類為可出售財務資產。有關公允價值會在各報告期末重新計量，由此所得的任何盈虧會於其他全面收益內確認，並於公允價值儲備 (循環) 內的權益個別累計。使用實際利率法計算的股本投資股息收入及債務證券利息收入會分別按附註 1(u)(iv) 及 1(u)(v) 所載政策於損益確認。債務證券導致的外匯盈虧亦於損益確認。當終止確認此等投資或此等投資出現減值 (參閱附註 1(k)(i) – 於2018年1月1日前適用的政策) 時，於權益確認的累計盈虧損重新分類至損益。

(h) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物 (參閱附註 1(j))。投資物業包括目前尚未確定未來用途的持有土地及正興建或發展作未來投資物業用途的物業。

除非投資物業於報告期末尚在興建或發展過程中及其公允價值於當時無法可靠計量，否則投資物業按公允價值列賬。投資物業的公允價值變動或報廢或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。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按個別物業的基準被分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何有關物業權益的入賬方式與以融資租賃 (參閱附註 1(j)) 持有的權益一樣，而其應用的會計政策也跟融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註 1(j)。

(i) 其他物業、設備及器材

以下物業、設備及器材項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬 (參閱附註 1(k))：

- 位於租賃土地上分類為根據經營租賃持有的自用建築物 (參閱附註 1(j))；
- 酒店物業；及
- 機器、傢俬、裝置及器材。

1 主要會計政策(續)

(i) 其他物業、設備及器材(續)

永久業權土地按成本減去減值虧損列賬(參閱附註1(k))。

報廢或出售物業、設備及器材項目所產生的盈虧以出售所得款項淨額與項目的賬面值之間的差異釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

物業、設備及器材項目的折舊按下列估計可使用年期以直接法撇銷其成本(扣除估計剩餘價值，若有)：

- 租賃土地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 4至10年

資產可使用年期及其剩餘價值(若有)每年進行檢討。

(j) 租賃資產

倘本集團確定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用某一特定資產或多項資產的權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排的內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃的法律形式。

(i) 出租予本集團的資產分類

對於本集團按租賃持有的資產，倘所有權的絕大部份風險及回報轉移至本集團，則有關資產會分類列作以融資租賃持有。所有權的絕大部份風險及回報並未轉移至本集團的租賃則分類列作經營租賃，惟下列除外：

- 根據經營租賃持有的物業，若符合投資物業的定義，則按個別物業的情況分類為投資物業，若然被分類為投資物業，則當作根據融資租賃持有的物業入賬(參閱附註1(h))；及
- 根據經營租賃持有作自用的土地，其公允價值於租約開始時若不能與位於土地上的建築物的公允價值分開計量，則當作根據融資租賃持有的土地入賬，除非該建築物亦明確根據經營租賃持有。就此而言，租約開始的時間即為本集團首次訂立該租賃或自前承租人接管之時。

1 主要會計政策 (續)

(j) 租賃資產 (續)

(ii) 持有用作經營租賃的資產

當本集團根據經營租賃出租資產時，有關的資產會按性質列入財務狀況表。經營租賃所產生的收入則根據附註 1(u) 所載本集團確認收入的政策確認。

(iii) 經營租賃費用

如屬本集團使用根據經營租賃持有的資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益扣除，但如有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃優惠在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內在損益扣除。

根據經營租賃持有土地的收購成本乃按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業 (參閱附註 1(h)) 或持作發展待售 (參閱附註 1(l)(ii)) 的物業除外。

(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

(A) 自 2018 年 1 月 1 日起適用的政策

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) 及租約應收款項確認預期信貸虧損減值撥備。

按公允價值計量之財務資產 (包括透過損益以公允價值計量的股本證券、指定為透過其他全面收益以公允價值計量 (非循環) 的股本證券及非上市投資基金) 均毋須進行預期信貸虧損評估。

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。信貸虧損以所有預期現金流缺口的現值計量 (即本集團根據合約應收的現金流量與本集團預期收到的現金流量之間的差額)。

倘貼現影響屬重大，則預期現金流缺口適用下列貼現率貼現：

- 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。

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)

(A) 自2018年1月1日起適用的政策(續)

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。

在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資料，包括關於過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按以下方式之一計量：

- 十二個月預期信貸虧損：預計報告日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：預計採用預期信貸虧損模式的項目在整個預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

應收賬款及租約應收款項始終按整個存續期預期信貸虧損等額計量。該等財務資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗，採用撥備矩陣估計，並就債務人的特定因素及於報告日期對當前及預計一般經濟狀況的評估作出調整。

就所有其他金融工具而言，本集團確認之虧損撥備相等於十二個月預期信貸虧損，除非自首次確認以來金融工具之信貸風險大幅增加，於此情況下，虧損撥備乃按相等於整個存續期預期信貸虧損之金額計量。

信貸風險顯著增加

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人大可能在本公司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(ii)財務資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

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)

(A) 自2018年1月1日起適用的政策(續)

具體而言，評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(倘適用)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

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。

利息收入計算基準

根據附註1(u)(v)確認的利息收入乃按財務資產的總賬面值計算，除非該財務資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按財務資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

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。

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)

(A) 自2018年1月1日起適用的政策(續)

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，例如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人造成不利影響的重大變化；或
- 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(部分或全部)。該情況通常出現在本集團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。

(B) 於2018年1月1日前適用的政策

於2018年1月1日前，「已產生虧損」模式用於計量未歸類為透過損益按公允價值計量的財務資產(即應收賬款及其他應收款項及可出售投資)之減值虧損。根據「已產生虧損」模式，減值虧損僅於客觀減值證據存在時確認。

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)

(B) 於2018年1月1日前適用的政策(續)

客觀減值證據包括：

- 債務人有重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響；及
- 股本工具投資的公允價值大幅或長期下跌至低於其成本值。

若任何有關證據存在，將根據以下方式釐定及確認減值虧損：

- 就以攤銷成本列報的應收賬款及其他應收款項以及其他財務資產而言，減值虧損乃根據資產的賬面值與估計未來現金流量現值之間的差異計量，倘貼現的影響重大，則按財務資產的原實際利率貼現。如財務資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會一同進行。財務資產的未來現金流量會根據與該組資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況一同進行減值評估。

如在往後期間，減值虧損數額減少及該減少可以客觀地與確認減值虧損後發生的某項事件聯繫，則該減值虧損於損益內撥回。減值虧損的撥回僅在其未使資產的賬面值超出假若以往年度沒有確認減值虧損的應有資產賬面值情況下方予以確認。

當以攤銷成本列報的應收賬款或其他財務資產的回收被認為是可疑但不是遙遠的時候，相關的減值虧損錄於撥備賬戶中。當本集團信納不能收回時，被視為無法收回的金額直接與該等資產的賬面總額沖銷。過往已計入撥備賬戶的金額的後續追討已與撥備賬戶相反。配額賬戶的其他變動以及之前直接撇銷的金額的後續回收均在損益中確認。

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)

(B) 於2018年1月1日前適用的政策(續)

- 就可出售投資而言，於公允價值儲備(循環)中確認的累積虧損重新分類至損益。於損益內確認的累積虧損數額乃收購成本(扣除任何本金償還及攤銷)與現時公允價值之間的差異，減去該資產先前於損益內確認的減值虧損。

有關可出售股本證券於損益內確認的減值虧損不會於損益內撥回。該等資產公允價值的任何往後增加於其他全面收益中確認。

若可出售債務證券其後公允價值的增加可客觀地與確認減值虧損後發生的某項事件聯繫，則會撥回有關於損益確認的減值虧損。在該情況下撥回的減值虧損於損益中確認。

(ii) 其他非流動資產減值

於各報告期末，本集團將檢討內部及外界資料，以識別以下資產有否任何可能導致減值的跡象，或之前已確認的減值虧損(商譽除外)是否不再存在或是否可能減少：

- 物業、設備及器材(以重估金額列報的物業除外)；
- 商譽；及
- 本公司財務狀況表呈列於附屬公司及聯營公司的投資。

如任何該等跡象出現，則須估計該資產的可收回金額。同時，商譽的可收回金額無論有否出現減值跡象，均會每年作出估計。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減銷售成本和使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金生產單位)來釐定可收回金額。

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(續)

– 確認減值虧損

每當資產或其所屬現金生產單位的賬面值超出其可收回金額時，減值虧損於損益內確認。就現金生產單位確認的減值虧損按比例作分配，先減少分配至現金生產單位(或單位組別)的任何商譽的賬面值，其後再減少其他資產在該單位(或單位組別)的賬面值，但該資產的賬面值將不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可確定)。

– 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回金額的估計數額出現有利變動，有關的減值虧損便會撥回。商譽的減值虧損不會撥回。

所撥回的減值虧損以假設沒有在以往年度確認減值虧損而應已釐定的資產賬面值為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益中。

(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

存貨指日常業務過程中的待售資產、有關待售資產的在製品或生產過程中或提供服務時所消耗的材料或物資。

(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

有關發展物業活動的存貨是以成本與可變現淨值兩者中的較低者列報。成本與可變現淨值確定如下：

- 待出售物業

若為本集團發展的物業，未售出物業的成本按獲分配該發展項目的全部發展成本釐定。可變現淨值指估計售價減物業銷售所產生的成本。

待出售物業的成本包括所有採購成本、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。

當存貨售出時，此批存貨的賬面值於相關收入確認期間確認為開支。存貨減值至可變現淨值及所有存貨損失的金額，於減值或虧損發生期間確認為開支。任何撥回的任何存貨減值金額，會在進行撥回期間在確認為開支的存貨金額確認為扣減。

(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。在該代價到期支付前，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。

應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(參閱附註1(k)(i))。

1 主要會計政策(續)

(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。初始確認後，帶息借貸使用實際利率法以攤銷成本列賬。利息開支根據本集團的借貸成本會計政策確認(參閱附註1(w))。

(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。

(p) 合約負債

本集團確認相關收益前，合約負債在客戶支付代價時確認(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))。

於2018年1月1日前的政策

在比較期間，履行相關服務前收取的賬款計入「已收銷售及租賃按金」及「應付賬款及其他應付款項」。該等結餘已於2018年1月1日重新分類至附註17列示的「合約負債」(參閱附註1(c)(ii))。

(q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他金融機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。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。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物組成部份也包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份的銀行透支。現金及現金等價物乃根據附註1(k)(i)所載政策就預期信貸虧損進行評估。

(r) 僱員福利

短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

1 主要會計政策(續)

(s) 所得稅

本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動均在損益內確認，但與於其他全面收益中或直接於權益確認的項目相關的，相關稅項金額則分別於其他全面收益中或直接於權益中確認。

本期所得稅是按本年度應課稅收入使用已頒佈或在報告期末實質上已頒佈的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產和負債就財務報告而言的賬面值與這些資產和負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由尚未使用稅項虧損和尚未使用稅項抵免產生。

除了若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和所有遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該資產來抵扣的未來應課稅溢利)均會確認。可能支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回目前存在的應課稅暫時性差異而產生的數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。當決定目前存在的應課稅暫時性差異是否足以支持確認由尚未使用稅項虧損和稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能夠使用稅項虧損和稅項抵免的同一期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時性差異是產生自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減由商譽所產生暫時性差異；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部份則除外)；以及有關於附屬公司的投資的暫時性差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的差異；或如屬可抵扣差異，除非很可能在將來撥回的差異)。

當投資物業根據附註1(h)所載的會計政策按公允價值列報，確認的遞延稅項金額按該物業於報告期末假設以該等資產賬面值出售的稅率計算，除非該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售該物業以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，確認的遞延稅項金額是根據該資產及負債賬面值的預期變現及結算方式，按已頒佈或於報告期末實質上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不作貼現。

1 主要會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

本集團會於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會撥回。

分派股息所產生的額外所得稅於確認支付相關股息的負債時予以確認。

本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 本期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

(t) 撥備及或然負債

(i) 撥備及或然負債

當本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而很可能會導致經濟效益外流，在可作出可靠的估計時，便會確認撥備。如果貨幣時間價值重大，撥備則按預計清償責任所需支出的現值列賬。

倘若經濟效益外流的可能性較低，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。

(ii) 虧損合約

當本集團為達成合約項下義務所產生的不可避免成本超逾預期自該合約收取的經濟利益，即存在虧損合約。虧損合約的撥備乃按終止合約的預期成本與繼續履行合約的淨成本之間的較低者的現值計量。

1 主要會計政策(續)

(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。

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。

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) 經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內，以等額分期在損益確認；但如有其他基準更能反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。所授出的租賃優惠均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。或然租金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(以客戶可直接使用物業並隨後獲取物業所有餘下利益的時間為準)確認。於收入確認日前售出物業所收取的按金及分期付款項計入財務狀況表內的合約負債(參閱附註1(p))。

於比較期間，出售物業的收入乃於簽訂買賣協議或物業已落成之日(以物業所有權的風險及回報轉至買家的時間為準)兩者的較後日期確認。於收入確認日前售出物業所收取的按金及分期付款項計入財務狀況表內的應付賬款及其他應付款項，且預付款並無產生利息開支。

- (iii) 酒店、餐飲、旅遊及管理服務收入於提供相關服務時確認。
- (iv) 非上市投資股息收入在股東收取股息的權利確立時確認。上市投資股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- (v) 利息收入在累計時按實際利率法確認。無信貸減值並以攤銷成本計值的財務資產，實際利率適用於資產的總賬面值。就信貸減值的財務資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備後的總賬面值)(參閱附註1(k)(i))。

1 主要會計政策(續)

(v) 外幣換算

本年度的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益中確認。

按歷史成本計量並以外幣換算的非貨幣資產及負債根據交易日的匯率換算。交易日為本集團首次確認有關非貨幣資產或負債之日期。以公允價值列賬的外幣非貨幣資產及負債，則按公允價值計量當日的匯率換算。

海外業務業績按與交易日匯率相若的匯率換算成港幣。財務狀況表項目(包括於2005年1月1日或之後收購的海外業務合併計算時產生的商譽)按於報告期末的收市匯率換算成港幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備內的權益個別累計。於2005年1月1日之前所收購海外業務合併計算時產生的商譽則按收購海外業務當日適用的匯率換算。

出售海外業務時，當出售的損益獲確認時，有關該海外業務的匯兌差額累計金額自權益重新分類至損益。

(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。

(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。

1 主要會計政策(續)

(x) 關連人士(續)

(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。

(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，管理層作出以下的判斷：

(a) 投資物業估值

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。

(b) 評估其他物業、設備及器材折舊的可使用年期

本集團根據附註1(i)所載的折舊政策對其他物業、設備及器材計算折舊。估計可使用年期反映董事估計本集團計劃自使用該等資產獲得未來經濟利益的年期。

(c) 評估待出售物業的撥備

管理層採用現行市場數據(如獨立物業估值師所提供的最近期銷售交易及市場調查報告)，釐定待出售物業的可變現淨值。

管理層對待出售物業的可變現淨值進行評估時，須根據近期附近銷售交易及物業銷售所產生相關成本，從而對預期的售價作出判斷。本集團所作的估計可能不準確，後期或須調整估計。

3 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) 員工薪酬		
界定供款退休計劃的供款	21,937	21,948
薪金、工資及其他福利	489,761	494,449
	<u>511,698</u>	<u>516,397</u>

本集團根據《香港強制性公積金計劃條例》就《香港僱傭條例》適用的司法權區的僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是一項界定供款退休計劃，由獨立委託人管理。根據強積金計劃，僱主及僱員各需按僱員相關收入當中5%向計劃供款，相關月入的供款上限為港幣30,000元。計劃供款即時歸屬。

於中國的附屬公司僱員須參加地方市政府管理及經營的界定供款退休計劃。該等附屬公司乃按地方市政府同意的平均僱員工資若干百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
(b) 融資成本		
銀行貸款利息	27	1,530
應付附屬公司非控股權益持有人之款項的利息	1,056	1,324
其他借貸成本	25	4,305
	<u>1,108</u>	<u>7,159</u>
(c) 其他非營業淨收益		
出售附屬公司的淨收益(附註27)	-	(31,918)
清算附屬公司的淨收益(附註27)	(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	-	(209)
	<u>(13,481)</u>	<u>(61,724)</u>

3 除稅前溢利(續)

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
(d) 其他		
核數師酬金	3,455	3,358
匯兌淨虧損／(收益)	12,602	(27,483)
出售其他物業、設備及器材淨虧損	4,512	126
經營租賃費用：最低租賃付款－物業租金	94,514	104,805
來自投資物業的應收租金扣除直接開支港幣39,058,000元 (2017年：港幣42,527,000元)	(759,657)	(701,812)
其他租金收入扣除直接開支港幣6,922,000元 (2017年：港幣7,191,000元)	(108,828)	(106,985)
上市證券股息收入	(3,351)	(3,213)
銀行利息收入	(94,913)	(38,605)
來自以攤銷成本計量的財務資產的利息收入	(46)	-
來自可出售證券的利息收入	-	(1,585)
應收賬款減值虧損(附註23(a))	5,382	4
待出售物業減值回撥	(85)	(194)

4 綜合損益表的稅項

(a) 綜合損益表所示的稅項為：

	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	(309)	(4,890)
	<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		
投資物業的公允價值變動	1,594	-
源自及撥回暫時性差異	6,109	3,855
	<u>7,703</u>	<u>3,855</u>
	<u>158,622</u>	<u>142,882</u>

4 綜合損益表的稅項(續)

(a) 綜合損益表所示的稅項為：(續)

香港利得稅撥備是按本年度估計應課稅溢利以 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權區的適用稅率計算。

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。

(b) 稅項支出和除稅前溢利按適用稅率計算的對賬：

	2018 年 港幣千元	2017 年 港幣千元
除稅前溢利	1,818,133	1,686,210
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	310,954	291,292
不可扣減支出的稅項影響	24,377	19,223
毋須計稅收入的稅項影響	(184,137)	(170,301)
未被確認的本年度未使用稅項虧損的稅項影響	18,963	11,547
本年度使用以往年度尚未確認的稅項虧損的稅項影響	(11,226)	(3,989)
以往年度超額撥備	(309)	(4,890)
實際稅項支出	158,622	142,882

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：

	2018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	
執行董事					
李家誠先生	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
非執行董事					
李兆基博士	50	-	-	-	50
馮鈺斌博士	300	-	-	-	300
鄭家安先生	300	-	-	-	300
歐肇基先生	50	-	-	-	50
獨立非執行董事					
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
	2,200	-	-	-	2,200

5 董事酬金(續)

	2017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	
執行董事					
李家誠先生	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
非執行董事					
李兆基博士	50	-	-	-	50
馮鈺斌博士	300	-	-	-	300
鄭家安先生	300	-	-	-	300
歐肇基先生	50	-	-	-	50
獨立非執行董事					
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
	2,200	-	-	-	2,200

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(2017年：無)。董事酬金詳情於附註5披露。該五名(2017年：五名)個別僱員的酬金總額如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
薪金、補貼及實物利益	13,663	12,664
酌情花紅	3,384	2,650
退休計劃供款	592	572
	17,639	15,886

五名(2017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	
	2018年	2017年
酬金範圍*		
港幣0元 – 港幣1,000,000元	–	–
港幣1,000,001元 – 港幣1,500,000元	–	–
港幣1,500,001元 – 港幣2,000,000元	–	–
港幣2,000,001元 – 港幣2,500,000元	–	–
港幣2,500,001元 – 港幣3,000,000元	2	2
港幣3,000,001元 – 港幣3,500,000元	1	1
港幣3,500,001元 – 港幣4,000,000元	–	2
港幣4,000,001元 – 港幣4,500,000元	2	–
	5	5

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)

(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，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	
	2018年	2017年
酬金範圍*		
港幣0元 – 港幣1,000,000元	2	2
港幣1,000,001元 – 港幣1,500,000元	2	1
港幣1,500,001元 – 港幣2,000,000元	–	2
港幣2,000,001元 – 港幣2,500,000元	2	1
	6	6

* 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

	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)	255,655	226,288
	421,485	369,319

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) 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股息		
每股港幣36仙(2017年：每股港幣34仙)	248,745	209,443

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。

8 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22(b)(ii))	59,233,371	24,880,839
	687,811,189	602,418,473
於12月31日的股份的加權平均數(基本)	687,811,189	602,418,473

(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22(b)(ii))	275,652	16,981,145
	688,086,841	619,399,618
於12月31日的股份的加權平均數(已攤薄)	688,086,841	619,399,618

8 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
本年度投資物業公允價值變動	(783,475)	(723,487)
投資物業公允價值變動所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)
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔基礎溢利	828,150	763,840
	<hr/>	<hr/>
每股基礎盈利(基本)	港幣 1.20 元	港幣 1.27 元

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「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公司費用。

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)	914,465	710,034	318,607	1,255,972	—	3,199,078
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						(123,561)
						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	—	—	—	—	783,475
綜合除稅前溢利						1,818,133

9 收入及分部報告(續)

(a) 分部業績(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)	858,515	661,522	394,077	1,272,089	-	3,186,203
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						(142,854)
						909,223
融資成本						(7,159)
應佔聯營公司溢利減虧損						(1,065)
其他非營業淨收益						61,724
投資物業的公允價值 淨增加	723,487	-	-	-	-	723,487
綜合除稅前溢利						1,686,210

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。

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	
	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
中國	66,351	60,537	691,245	720,266
英國	—	—	52,377	—
	3,199,078	3,186,203	15,138,073	14,409,490

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					總額 港幣千元
	投資物業 港幣千元	酒店 港幣千元	土地及 建築物 [^] 港幣千元	其他 [*] 港幣千元	小計 港幣千元	
成本或估值：						
於2018年1月1日	14,102,734	140,221	6,817	1,515,954	1,662,992	15,765,726
添置	6,566	–	54,172	21,857	76,029	82,595
出售	–	–	–	(26,868)	(26,868)	(26,868)
匯兌調整	(35,027)	–	(1,795)	(3,452)	(5,247)	(40,274)
重估盈餘	783,475	–	–	–	–	783,475
重新分類	9,333	–	–	(9,333)	(9,333)	–
於2018年12月31日	14,867,081	140,221	59,194	1,498,158	1,697,573	16,564,654
代表：						
成本	–	140,221	59,194	1,498,158	1,697,573	1,697,573
估值–2018年	14,867,081	–	–	–	–	14,867,081
	14,867,081	140,221	59,194	1,498,158	1,697,573	16,564,654
累積折舊：						
於2018年1月1日	–	99,397	5,256	1,252,384	1,357,037	1,357,037
本年度扣除	–	1,918	66	97,158	99,142	99,142
出售撥回	–	–	–	(22,177)	(22,177)	(22,177)
匯兌調整	–	–	–	(3,221)	(3,221)	(3,221)
於2018年12月31日	–	101,315	5,322	1,324,144	1,430,781	1,430,781
賬面值：						
於2018年12月31日	14,867,081	38,906	53,872	174,014	266,792	15,133,873

* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及器材。

[^] 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					
	投資物業	酒店	建築物	其他*	小計	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本或估值：						
於2017年1月1日	13,401,850	140,221	6,817	1,531,767	1,678,805	15,080,655
添置	10,288	—	—	41,895	41,895	52,183
出售	—	—	—	(25,223)	(25,223)	(25,223)
出售一間附屬公司 (附註27)	(117,000)	—	—	—	—	(117,000)
匯兌調整	50,057	—	—	1,567	1,567	51,624
重估盈餘	723,487	—	—	—	—	723,487
重新分類	34,052	—	—	(34,052)	(34,052)	—
於2017年12月31日	14,102,734	140,221	6,817	1,515,954	1,662,992	15,765,726
代表：						
成本	—	140,221	6,817	1,515,954	1,662,992	1,662,992
估值-2017年	14,102,734	—	—	—	—	14,102,734
	14,102,734	140,221	6,817	1,515,954	1,662,992	15,765,726
累積折舊：						
於2017年1月1日	—	97,479	5,178	1,164,253	1,266,910	1,266,910
本年度扣除	—	1,918	78	111,618	113,614	113,614
出售撥回	—	—	—	(24,729)	(24,729)	(24,729)
匯兌調整	—	—	—	1,242	1,242	1,242
於2017年12月31日	—	99,397	5,256	1,252,384	1,357,037	1,357,037
賬面值：						
於2017年12月31日	14,102,734	40,824	1,561	263,570	305,955	14,408,689

* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及器材。

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。不可觀察數據為無可用市場數據的數據。
- 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2018年及2017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2018年及2017年12月31日重新估值。估值是由獨立測量師行－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，以審閱獨立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。

(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	收入資本化計算法	
香港		
– 零售		3.0%至6.0% (2017年：3.0%至6.0%)
– 辦公室		4.1% (2017年：4.3%)
中國		
– 零售		8.5% (2017年：8.5%)
– 服務式公寓		8.5% (2017年：7.0%)

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 (續)

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撥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」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。

(c) 物業成本或估值分析如下：

	2018年 港幣千元	2017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	14,320,813	13,527,322
位於外地的土地及建築物：		
– 中期租賃	693,161	722,305
– 永久業權	52,377	–
	15,066,496	14,249,772

- (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一年至六年，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(a) 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 15,662,000 元 (2017 年：港幣 14,976,000 元)。

- (e) 持有用作經營租賃的投資物業的賬面總值為港幣 14,867,081,000 元 (2017 年：港幣 14,102,734,000 元)。

所有經營租賃形式下持有的物業，若符合投資物業的定義，則分類為投資物業。

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	
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
榮光集團有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100%	100%	–	餐飲食肆營運
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
萬佳資源有限公司	香港	香港	港幣 1,000 元	100%	–	100%	餐飲食肆營運
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
Miramar Finance Limited	香港	香港	港幣 100,000 元	100%	100%	–	財務
Miramar Group (Corporate Funding) Co. Limited	香港	香港	港幣 1,000 元	100%	99%	1%	財務
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

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	
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
誠僑投資有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100%	100%	-	餐飲食肆營運
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
宏鷹資源有限公司	香港	香港	港幣 2 元	100%	-	100%	餐飲食肆營運
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
上海恒美酒店管理有限公司**	中國	中國	200,000 美元	100%	-	100%	酒店管理
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。此等附屬公司的總資產淨值及總收入分別約為相關綜合總值的3%(2017年:3%)及1%(2017年:1%)。

~ 外資企業

^ 中外合資經營企業

12 聯營公司權益

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
應佔資產淨值	24,273	20,076
應收聯營公司賬款	656	1,454
予聯營公司貸款	25,940	25,940
	50,869	47,470
減：減值虧損	(46,669)	(46,669)
	4,200	801

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：

	2018年 港幣千元	2017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	4,200	801
本集團佔該等聯營公司下列項目的總額		
– 持續營運溢利／(虧損)	4,197	(1,065)
– 全面收益總額	4,197	(1,065)

13 其他財務資產

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
非流動		
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券(附註)		
香港上市股本證券	79,350	-
外地上市股本證券	12,841	-
	<u>92,191</u>	<u>-</u>
透過損益以公允價值計量的財務資產		
外地上市證券	1,547	-
	<u>1,547</u>	<u>-</u>
可出售證券		
香港上市股本證券	-	34,548
外地上市股本證券	-	18,083
外地非上市債務證券	-	28,200
	<u>-</u>	<u>80,831</u>
	<u>-</u>	<u>80,831</u>
小計	93,738	80,831
	<u>93,738</u>	<u>80,831</u>
流動		
透過損益以公允價值計量的財務資產		
香港上市股本證券	17,464	-
非上市投資基金	52,664	-
	<u>70,128</u>	<u>-</u>
可出售證券		
非上市投資基金	-	43,767
	<u>-</u>	<u>43,767</u>
交易證券		
香港上市股本證券	-	6,052
	<u>-</u>	<u>6,052</u>
小計	70,128	49,819
	<u>70,128</u>	<u>49,819</u>
總計	163,866	130,650
	<u>163,866</u>	<u>130,650</u>
上市證券的市值	<u>111,202</u>	<u>58,683</u>

13 其他財務資產(續)

附註：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，乃由於彼等持作戰略用途，各項投資於2018年12月31日的公允價值如下：

	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	
中國建設銀行股份有限公司	19,380
華潤電力控股有限公司	15,060
香港電訊信託及香港電訊有限公司	13,536
中國光大國際有限公司	12,987
其他	31,228
	<hr/>
於2018年12月31日	92,191
	<hr/>

年內收取的該等投資股息港幣3,070,000元於損益確認。

年內，本集團出售其於國藥控股股份有限公司的股本投資，代價為港幣5,225,000元，並將先前於其他全面收益確認的累計收益港幣207,000元轉撥至保留溢利。年內並無收取該投資的股息。

14 存貨

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
消耗品存貨	10,772	12,447
待出售物業	108,288	113,807
	<hr/>	<hr/>
	119,060	126,254
	<hr/>	<hr/>

待出售物業以成本列賬，且扣除撥備港幣94,017,000元(2017年：港幣94,893,000元)。

15 應收賬款及其他應收款項

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
應收賬款	95,935	100,883
減：虧損撥備	(9,598)	(4,216)
	86,337	96,667
其他應收款項、按金及預付款項	196,026	198,786
	282,363	295,453

於2018年及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。

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：

	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
	86,337	96,667

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

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
銀行及其他金融機構存款	4,355,485	3,143,165
銀行存款及現金	357,866	295,404
	4,713,351	3,438,569

於2018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54,634,000元(2017年：等同港幣63,457,000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。

	銀行貸款 港幣千元 (附註18)	應付附屬公司 非控股權益 持有人之款項 港幣千元 (附註20)	總額 港幣千元
於2017年1月1日	739,668	96,256	835,924
融資現金流量變動：			
新增銀行貸款所得款項	133,687	–	133,687
償還銀行貸款	(874,834)	–	(874,834)
償還附屬公司非控股權益持有人借入貸款	–	(5,967)	(5,967)
融資現金流量變動總額	(741,147)	(5,967)	(747,114)
匯兌調整	517	1,235	1,752
其他借貸成本	3,971	–	3,971
於2017年12月31日	3,009	91,524	94,533
於2018年1月1日	3,009	91,524	94,533
融資現金流量變動：			
新增銀行貸款所得款項	47,331	–	47,331
償還銀行貸款	(47,429)	–	(47,429)
償還附屬公司非控股權益持有人借入貸款	–	(6,708)	(6,708)
融資現金流量變動總額	(98)	(6,708)	(6,806)
匯兌調整	(63)	–	(63)
其他借貸成本	–	–	–
於2018年12月31日	2,848	84,816	87,664

17 應付賬款及其他應付款項、已收銷售及租賃按金以及合約負債

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
應付賬款及其他應付款項		
應付賬款	123,160	126,770
其他應付款項及應計費用(附註(ii))	276,842	311,822
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(參閱附註20)	72,716	91,524
應付聯營公司賬款(附註(i))	4,307	4,320
	477,025	534,436
已收銷售及租賃按金		
已收租賃按金	97,459	61,347
已收銷售按金(附註(ii))	-	134,867
	97,459	196,214
合約負債(附註(ii))	164,469	-

附註：

- (i) 應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。
- (ii) 採納《香港財務報告準則》第15號後，先前計入「其他應付款項及應計費用」項下預收款項及「已收銷售及租賃按金」項下已收銷售按金的款項重新分類至合約負債(參閱附註1(c)(ii))。年內確認並於期初計入合約負債結餘的收入為港幣147,633,000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。

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	43,518	43,271
	123,160	126,770

18 銀行貸款及透支

於2018年12月31日，銀行貸款及透支的抵押如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
無抵押銀行透支	—	945
有抵押銀行貸款	2,848	3,009
	2,848	3,954

銀行貸款及透支於一年內或要求時償還。銀行貸款及透支的利息支出以當時市場利率計算。

於2018年12月31日，銀行信貸港幣391,575,000元(2017年：港幣390,815,000元)乃以賬面總值為港幣93,738,000元(2017年：港幣80,831,000元)的本集團上市證券及非上市債務證券投資作為抵押，動用的信貸金額達至港幣2,848,000元(2017年：港幣3,009,000元)。

19 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。

20 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。

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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
本年度香港利得稅撥備	143,710	135,957
已付暫繳香港利得稅	(103,672)	(98,669)
	40,038	37,288
以往年度香港利得稅撥備結餘	(47)	-
應付海外稅項	2,955	2,063
	42,946	39,351
呈列為：		
可收回稅項	(5,535)	(197)
應付稅項	48,481	39,548
	42,946	39,351

21 綜合財務狀況表內所列稅項(續)

(b) 已確認遞延稅項資產和負債：

(i) 遞延稅項資產和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)的組成部份和本年度變動如下：

	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2017年1月1日	188,053	72,465	(2,038)	258,480
在損益扣除	3,049	—	806	3,855
出售一間附屬公司(附註27)	(918)	—	—	(918)
匯兌調整	1,794	6,222	—	8,016
	<hr/>			
於2017年12月31日	191,978	78,687	(1,232)	269,433
來自下列各項的遞延稅項：				
於2018年1月1日	191,978	78,687	(1,232)	269,433
在損益扣除	5,722	1,594	387	7,703
匯兌調整	(1,259)	(4,229)	—	(5,488)
	<hr/>			
於2018年12月31日	196,441	76,052	(845)	271,648

(ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨資產	(6,540)	(5,994)
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨負債	278,188	275,427
	<hr/>	
	271,648	269,433

(c) 未確認的遞延稅項資產及負債

於2018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556,206,000元(2017年：港幣647,985,000元)的累計稅項虧損確認遞延稅項資產港幣102,317,000元(2017年：港幣128,644,000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。

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(續)

於2018年12月31日，有關中國附屬公司的未分配溢利暫時差額為港幣53,922,000元(2017年：港幣50,043,000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2,696,000元(2017年：港幣2,502,000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和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2017年1月1日的結餘	695,826	1,019,874	300,000	177,997	2,193,697
2017年的權益變動：					
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	605,847	605,847
就上一年度批准的末期股息 (附註7(b))	—	—	—	(209,443)	(209,443)
就本年度宣派的中期股息 (附註7(a))	—	—	—	(143,031)	(143,031)
行使認股權證所發行的股份 (附註22(b)(i))	689,043	—	—	—	689,043
於2017年12月31日的結餘	1,384,869	1,019,874	300,000	431,370	3,136,113

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2018年1月1日的結餘	1,384,869	1,019,874	300,000	431,370	3,136,113
2018年的權益變動：					
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	1,518,536	1,518,536
就上一年度批准的末期股息 (附註7(b))	-	-	-	(248,745)	(248,745)
就本年度宣派的中期股息 (附註7(a))	-	-	-	(165,830)	(165,830)
行使認股權證所發行的股份 (附註22(b)(i))	842,155	-	-	-	842,155
於2018年12月31日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	1,535,331	5,082,229

(b) 股本

(i) 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
已發行及繳足之普通股：				
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	62,381,877	842,155	51,040,184	689,043
於12月31日	690,959,695	2,227,024	628,577,818	1,384,869

22 權益總額 (續)

(b) 股本 (續)

(ii) 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的權利。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。有關紅利認股權證的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)。

(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。

根據《香港會計準則》第39號，投資重估儲備(循環)包括於前報告期末持有的可出售財務資產的公允價值累計變動淨值。該款項已於2018年1月1日首次採納《香港財務報告準則》第9號時重新分類至投資重估儲備(非循環)(參閱附註1(c)(i))。

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。

22 權益總額(續)

(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和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，也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和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，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帶息借貸總額(包括應付附屬公司非控股權益持有人的帶息款項)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。總權益則包括本公司股東及非控股權益應佔權益總額。

於報告期末的債務淨額對權益比率如下：

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
銀行貸款及透支	18	2,848	3,954
應付一間附屬公司非控股權益持有人的帶息款項	20	12,100	18,840
減：現金及銀行結存	16(a)	(4,713,351)	(3,438,569)
現金淨額		(4,698,403)	(3,415,775)
本公司股東應佔總權益		19,026,788	17,028,984
債務淨額對股東權益比率		不適用	不適用

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、利率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及其他應收款項。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，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。下表提供本集團於2018年12月31日所面臨的信貸風險及應收賬款的預期信貸虧損相關資料：

	總賬面值 港幣千元	虧損撥備 港幣千元
未逾期未減值	58,139	—
逾期少於1個月	13,005	—
逾期1至2個月	5,824	—
逾期超過2個月	18,967	9,598
	<hr/>	
	95,935	9,598
	<hr/>	

23 金融風險管理及公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

《香港會計準則》第39號的比較資料

2018年1月1日前，減值虧損僅在有客觀減值證據時確認(見附註1(k)(i)–2018年1月1日前適用的政策)。於2017年12月31日，應收賬款港幣4,216,000元釐定減值。未視為減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	2017年 港幣千元
未逾期及未減值	69,782
逾期少於一個月	7,430
逾期一至兩個月	1,513
逾期兩個月以上	17,942
	<u>26,885</u>
	<u>96,667</u>

未逾期及未減值的應收款項與眾多無近期不良欠款記錄的客戶有關。

已逾期但未減值的應收款項與本集團多名信譽良好的獨立客戶有關。基於過往經驗，管理層認為，該等結餘毋須作出減值準備，原因為信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視作可全數收回。

年內應收賬款的虧損撥備賬變動如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
根據《香港財務報告準則》第9號／《香港會計準則》第39號於1月1日的結餘	4,216	4,212
本年度確認的減值虧損(附註3(d))	<u>5,382</u>	4
於12月31日的結餘	<u>9,598</u>	4,216

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本集團集中處理。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和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		
於2018年12月31日					
應付賬款及其他應付款項	400,002	—	—	400,002	400,002
應付聯營公司賬款	4,307	—	—	4,307	4,307
應付附屬公司非控股權益 持有人之款項	73,709	13,093	—	86,802	84,816
銀行貸款	2,853	—	—	2,853	2,848
已收租賃按金	97,459	—	—	97,459	97,459
合約負債	164,469	—	—	164,469	164,469
遞延負債	—	92,452	84,455	176,907	176,907
	742,799	105,545	84,455	932,799	930,808

	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		
於2017年12月31日					
應付賬款及其他應付款項	438,592	—	—	438,592	438,592
應付聯營公司賬款	4,320	—	—	4,320	4,320
應付附屬公司非控股權益 持有人之款項	92,942	—	—	92,942	91,524
銀行貸款及透支	3,981	—	—	3,981	3,954
已收銷售及租賃按金	196,214	—	—	196,214	196,214
遞延負債	—	86,739	110,719	197,458	197,458
	736,049	86,739	110,719	933,507	932,062

23 金融風險管理及公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團所承受的利率風險主要與本集團的銀行貸款及應付一間附屬公司非控股權益持有人的款項有關。本集團最易受港幣利率變動影響。利率風險由本集團的高層管理人員根據既定的政策管理，通過定期檢討決定適合目前業務組合的浮息／定息組合資金來源策略。

(i) 下表詳列本集團於報告期末的借貸利率概況：

	2018年		2017年	
	實際利率	金額 港幣千元	實際利率	金額 港幣千元
固定利率借貸				
銀行貸款	0.9%	2,848	0.9%	3,009
應付一間附屬公司非控股權益 持有人的款項	6.0%	12,100	6.0%	18,840
借貸總額		14,948		21,849

(ii) 敏感度分析

於2018年12月31日，整體利率每增加／減少25個基點(2017年：25個基點)(所有其他可變因素維持不變)估計不會對本集團的除稅後溢利和權益總額造成任何重大影響(2017年：對本集團的除稅後溢利和權益總額無重大影響)。

上述敏感度分析顯示，假設利率已於報告期末出現變動，且已用於重新計量本集團於報告期末所持有並承受利率風險的帶息借貸款額，本集團除稅後溢利(及保留溢利)的即時變動。此分析乃按與2017年相同的基準進行。

23 金融風險管理及公允價值(續)

(d) 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或海外上市。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和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2018年12月31日，本集團的上市證券市值每增加／減少5%(2017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806,000元(2017年：港幣253,000元)。本集團的權益總額會增加／減少港幣5,416,000元(2017年：港幣2,885,000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2017年相同的基準進行。

(e) 外幣風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，現金流量亦大部份以港幣計值。

本集團的外幣風險主要來自其在中國及美國經營的附屬公司及聯營公司的投資。如適當及符合成本效益時，本集團會參考該投資的將來人民幣或美元融資要求及有關回報，以人民幣或美元借貸為該等投資作融資。

本集團亦因交易相關業務以功能貨幣以外的外幣計值的現金及銀行結存以及股權、債務及其他上市投資而面臨外幣風險。導致該風險的貨幣主要為人民幣、美元、歐元(「歐元」)、日元(「日元」)及英鎊(「英鎊」)。

23 金融風險管理及公允價值(續)

(e) 外幣風險(續)

下表詳述於報告期末本集團面臨來自以相關實體功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產及負債的貨幣風險。為呈列目的，風險金額乃以港幣列示，使用於報告期末的即期匯率換算。

	所面臨的外幣風險				
	2018年				
	人民幣 港幣千元	美元 港幣千元	歐元 港幣千元	日元 港幣千元	英鎊 港幣千元
現金及銀行結存	53,620	620,969	1,026	127	9,540
外地上市證券	—	12,841	1,547	—	—
非上市投資基金	52,664	—	—	—	—
總計	106,284	633,810	2,573	127	9,540

	所面臨的外幣風險				
	2017年				
	人民幣 港幣千元	美元 港幣千元	歐元 港幣千元	日元 港幣千元	英鎊 港幣千元
現金及銀行結存	61,612	578,022	838	419	368
外地非上市債務證券	—	28,200	—	—	—
外地上市股本證券	—	15,664	2,419	—	—
非上市投資基金	43,767	—	—	—	—
總計	105,379	621,886	3,257	419	368

23 金融風險管理及公允價值(續)

(e) 外幣風險(續)

下表顯示假設所有其他風險可變因素維持不變，倘若本集團於報告期末時面臨有重大風險的匯率於該日出現變動，將引致本集團的除稅後溢利及權益總額產生的即時變動。就此而言，假設港幣與美元的聯繫匯率不會因美元對其他貨幣匯率產生任何變動而受重大影響。

	2018年			2017年		
	匯率 上升/ (下跌)	對除稅後 溢利的 影響 港幣千元	對權益 總額的 影響 港幣千元	匯率 上升/ (下跌)	對除稅後 溢利的 影響 港幣千元	對權益 總額的 影響 港幣千元
人民幣	5% (5%)	5,314 (5,314)	5,314 (5,314)	5% (5%)	3,081 (3,081)	5,269 (5,269)
美元	5% (5%)	135 (135)	135 (135)	5% (5%)	135 (135)	135 (135)
歐元	5% (5%)	129 (129)	129 (129)	5% (5%)	42 (42)	163 (163)
日元	5% (5%)	6 (6)	6 (6)	5% (5%)	21 (21)	21 (21)
英鎊	5% (5%)	477 (477)	477 (477)	5% (5%)	18 (18)	18 (18)

分析的結果代表對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期末的匯率換算為港幣以供呈列之用的除稅後溢利及權益的即時影響總額。

敏感度分析假設匯率變動應用於重新計量本集團於報告期末持有並承受外幣風險的該等金融工具。此分析乃按與2017年相同的基準進行。

23 金融風險管理及公允價值(續)

(f) 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。不可觀察的數據為沒有市場數據提供下的數據。
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察數據計量。

	於2018年	於2018年12月31日的公允價值計量		
	12月31日的 公允價值 港幣千元	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
經常性公允價值計量				
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	79,350	79,350	-	-
- 外地上市股本證券	12,841	12,841	-	-
透過損益以公允價值計量的財務資產：				
- 非上市投資基金	52,664	-	52,664	-
- 香港上市股本證券	17,464	17,464	-	-
- 外地上市證券	1,547	1,547	-	-

23 金融風險管理及公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(i) 以公允價值計量的財務資產(續)

	於2017年	於2017年12月31日的公允價值計量		
	12月31日的 公允價值 港幣千元	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第一級 港幣千元
經常性公允價值計量				
資產：				
可出售證券：				
– 香港上市股本證券	34,548	34,548	–	–
– 外地上市股本證券	18,083	18,083	–	–
– 外地非上市債務證券	28,200	–	28,200	–
– 非上市投資基金	43,767	–	43,767	–
交易證券：				
– 香港上市股本證券	6,052	6,052	–	–

截至2018年及2017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

第二級的外地非上市債務證券公允價值以現值方法釐定，該方法考慮市場參與者預期自持有負債或債務工具作為資產所收取的未來現金流量。

非上市投資基金公允價值以其資產淨值的呈報公允價值計算。

(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2018年及2017年12月31日的公允價值相若。應收／(應付)附屬公司、聯營公司和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2018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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	2,051	7,673
已授權未訂約	44,029	-
	46,080	7,673

25 經營租賃承擔

(a) 於2018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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
一年內	653,603	695,662
一年後至五年內	659,094	671,851
五年後	238	583
	1,312,935	1,368,096

(b) 於2018年12月31日，根據不可撤銷的經營租賃在日後應付的最低租賃付款總額如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
一年內	61,022	64,713
一年後至五年內	102,909	85,157
五年後	6,132	21,972
	170,063	171,842

本集團以經營租賃方式租入數個物業。這些租賃一般初步為期一年至十一年，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。租賃付款額通常會逐年遞增以反映市場租金。

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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
應付本集團主要股東的一間附屬公司的物業代理服務費(附註(a))	3,000	3,000
收取本集團主要股東的附屬公司及聯營公司的旅遊及 機票收入(附註(a))	(15,313)	(13,887)
收取本集團主要股東的一間附屬公司的管理費收入(附註(b))	(752)	(699)
收取本集團主要股東的附屬公司及聯營公司的酒店及 餐飲服務收入(附註(c))	(3,402)	(2,267)
收取以下有關連人士的租金及大廈管理費收入：		
– 本集團主要股東的一間附屬公司租賃 美麗華商場2004號舖(附註(d))	–	(1,019)
– 由本集團董事控制的一間公司租賃美麗華廣場A座 1706–1707室以及18樓全層辦公室單位(附註(d))	(29,106)	(28,942)
– 本集團主要股東的一間附屬公司租賃美麗華廣場1期 501–03及505–06號舖以及支柱廣告位(附註(d))	(32,109)	(29,681)
應付以下有關連人士的租金及大廈管理費：		
– 本集團主要股東的一間聯營公司租賃國際金融中心商場 3101–3107室及若干樓面空間(其中包括截至2018年 12月31日止年度的或然租金港幣零元(2017年： 港幣165,000元))(附註(d))	17,070	16,998
– 本集團主要股東的一間附屬公司租賃位於香港灣仔謝斐道 388號的樓宇(其中包括截至2018年12月31日止年度的 或然租金港幣1,668,000元(2017年：港幣1,914,000元)) (附註(e))	16,754	17,000

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2018年12月31日止年度的年報所載董事局報告中「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) 應付本集團主要股東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本集團主要股東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2018年12月31日應付該等公司款項淨額港幣20,721,000元(2017年：港幣18,806,000元)為無抵押、免息及無固定還款期限。

- (b) 收取本集團主要股東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2018年12月31日應收該公司款項港幣128,000元(2017年：港幣49,000元)為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (c) 本集團的酒店部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2018年12月31日應收該等公司款項港幣1,721,000元(2017年：港幣1,290,000元)為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (d) 於2018年12月31日並無應收／應付該等公司款項(2017年：港幣零元)。
- (e) 於2018年12月31日應付該公司款項港幣178,000元(2017年：港幣180,000元)為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (f) 主要管理人員的酬金於附註5及6披露。

27 出售／清算一間附屬公司

於2018年3月13日清算了一間海外附屬公司。清算後，先前於匯兌儲備入賬的匯兌差額港幣16,589,000重新分類至損益。

於2017年2月17日，本集團與第三方訂立協議，以淨代價港幣146,059,000元出售一間全資附屬公司之全部發行股本，交易於2017年3月7日完成。出售此附屬公司對本集團的財務報表構成下列影響：

	港幣千元
投資物業(附註10(a))	(117,000)
應收賬款及其他應收款項	(89)
應付賬款及其他應付款項	89
已收租賃按金	1,940
應付稅項	1
遞延稅項負債(附註21(b)(i))	918
	<hr/>
已出售淨資產	(114,141)
已收淨代價及淨現金流入	146,059
	<hr/>
出售一間附屬公司的淨收益(附註3(c))	31,918
	<hr/>

28 公司層面財務狀況表

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
非流動資產			
物業、設備及器材		4,912	7,231
附屬公司權益		2,824,077	3,128,879
		<u>2,828,989</u>	<u>3,136,110</u>
流動資產			
存貨		501	508
應收賬款及其他應收款項		18,826	14,954
現金及銀行結存		4,502,621	2,179,966
		<u>4,521,948</u>	<u>2,195,428</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項		(50,196)	(52,541)
已收按金		(360)	(356)
		<u>(50,556)</u>	<u>(52,897)</u>
流動資產淨值		<u>4,471,392</u>	<u>2,142,531</u>
總資產減流動負債		7,300,381	5,278,641
非流動負債			
應付附屬公司款項		(2,218,152)	(2,142,528)
資產淨值		<u>5,082,229</u>	<u>3,136,113</u>
股本及儲備			
股本	22(a)	2,227,024	1,384,869
儲備		2,855,205	1,751,244
權益總額		<u>5,082,229</u>	<u>3,136,113</u>

經董事局於2019年3月18日批准及授權刊發。

李家誠
主席兼行政總裁

林高演
董事

29 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。

30 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1(c)內披露。

31 於截至2018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2018年12月31日止年度尚未生效的多項修訂、新準則及詮釋，而於本財務報表中尚未採納，其中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
《香港財務報告準則》第16號：「租賃」	2019年1月1日
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》第23號：「所得稅處理的不確定性」	2019年1月1日
《香港財務報告準則》2015–2017年週期的年度改進	2019年1月1日
《香港會計準則》第28號（修訂本）：「於聯營公司及合營企業的長期利益」	2019年1月1日

本集團正在評估該等新修訂、新準則及詮釋於首次應用期間的預期影響。至今，本集團已識別出新準則的若干方面可能對綜合財務報表有重大影響。預期影響的進一步詳情於下文討論。儘管有關《香港財務報告準則》第16號的評估已大致完成，惟首次採納該等準則時產生的實際影響可能有所不同，因為至今完成的評估乃根據本集團現時可得資料作出，而於本集團截至2019年6月30日止六個月的中期財務報告首次應用該等準則前可能會識別出其他影響。本集團亦可能變更其會計政策選擇（包括過渡性選擇），直至於該財務報告內首次應用該等準則為止。

31 於截至2018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(續)

《香港財務報告準則》第16號：「租賃」

《香港財務報告準則》第16號一經採納，受實際權宜方法的規限，作為承租人，本集團將按最低未來租賃款項的現值確認及計量租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支的現有政策。作為實際的權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

《香港財務報告準則》第16號主要會影響本集團作為物業租賃(目前分類為經營租賃)承租人的會計處理方法。應用新會計模式後，預計會同時增加資產和負債，並對租賃期內在損益表中確認開支的時間造成影響。

《香港財務報告準則》第16號於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。如《香港財務報告準則》第16號所允許，本集團計劃運用實際權宜手段豁免現有安排所屬的過往評估並訂定租賃。本集團會因而將香港財務報告準則第16號中的新租賃定義，僅用於在首次應用日期或之後訂立的合約。此外，本集團計劃選取實際權宜手段，以免將新會計模式用於短期租賃及低價值資產租賃。

本集團計劃就採納《香港財務報告準則》第16號而選用經修訂追溯法，並會於2019年1月1日將首次應用的累計影響確認為權益年初結餘調整，並不會重列比較資料。如附註25(b)所披露，於2018年12月31日，就物業而言，本集團的不可取消經營租賃下的日後最低租賃款項為港幣170,063,000元，一部分款項須於報告日期後1至5年內支付，另一部分須於5年後支付。首次採納《香港財務報告準則》第16號後，租賃負債及相應使用權資產的年初結餘，經計及折讓效應後，將於2019年1月1日分別作出調整。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期，首次採納《香港財務報告準則》第16號後將予作出的過渡調整將不屬重大。然而，上述會計政策的預計變動會對本集團2019年以後的財務報表造成重大影響。

集團五年財政概要

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
業績(截至12月31日止年度)					
收入	3,199	3,186	3,118	3,251	3,127
本公司股東應佔溢利	1,624	1,519	1,277	1,355	1,301
資產及負債(於12月31日)					
投資物業、其他物業、設備及器材	15,134	14,409	13,814	13,204	12,608
聯營公司權益	4	1	2	2	2
合營企業權益	-	-	-	-	6
可出售證券—非流動	-	80	152	252	277
指定為透過其他全面收益以 公允價值計量的股本證券	92	-	-	-	-
透過損益以公允價值計量的財務 資產	2	-	-	-	-
遞延稅項資產	6	6	5	4	3
流動資產淨值	4,400	3,136	2,114	2,222	2,013
總資產減流動負債	19,638	17,632	16,087	15,684	14,909
銀行貸款—非流動	-	-	(352)	(968)	(1,161)
遞延負債	(177)	(197)	(169)	(137)	(175)
應付附屬公司非控股權益之款項	(12)	-	(24)	-	(39)
遞延稅項負債	(278)	(275)	(263)	(249)	(242)
資產淨值	19,171	17,160	15,279	14,330	13,292
股本及儲備					
股本	2,227	1,385	696	692	692
儲備	16,800	15,644	14,444	13,491	12,463
本公司股東應佔總權益	19,027	17,029	15,140	14,183	13,155
非控股權益	144	131	139	147	137
權益總額	19,171	17,160	15,279	14,330	13,292
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資料					
盈利—基本	2.36	2.52	2.21	2.35	2.25
本年度股息	0.61	0.59	0.54	0.54	0.49
本公司股東應佔資產淨值	27.54	27.09	26.21	24.57	22.79

集團物業

於2018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 (%)
位於香港物業				
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
九龍九龍城沙浦道47及49號3樓	新九龍內地段498B 及C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2018年12月31日

地點	地段號碼	用途	年期	集團所佔 權益百分比 (%)
位於外地物業				
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2019年6月4日(星期二)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(「大會」)，商議下列事項：

- (一) 省覽本公司及其附屬公司截至2018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) 議派末期股息。
- (三) 重選董事。
- (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」一詞與召開本大會通告內第五(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本大會之通告內第五(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本大會之通告內第五(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，2019年4月24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

附註：

- (一) 凡有權出席上述大會及投票之本公司股東(「股東」)，可委派(i)另一人(不論該人是否本公司股東)為代表，代表該股東行使其所有或任何以下權利：出席本公司的股東大會，並在股東大會上發言及表決及(ii)分別多名代表，以分別代表該股東所持有並在受託投票表格內指明的股份數目。如某股東委任多於一名代表，該等代表無權以舉手方式就有關決議表決。受託投票表格必須填妥，並於開會前至少 48 小時(即不遲於 2019 年 6 月 1 日中午 12 時)送達香港中央證券登記有限公司(「本公司之股份登記及過戶處」)，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17M 樓。在計算受託投票表格的送抵期間時，公眾假期的任何部分將不計算在內。
- (二) 為釐定有權出席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，以辦理登記。
- (三) 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，以辦理登記。
- (四) 關於上述第 3 項，李兆基博士、冼為堅博士、馮鈺斌博士、劉壬泉先生及楊秉樑先生(統稱「退任董事」)將輪值告退，而彼等均合資格及於大會可膺選連任。
- (五) 一份載有關於重選退任董事詳情，及載有必需資料以便股東就投票贊成或反對本通告所載第五(A)項至第五(C)項普通決議案作出知情決定之說明函件，將隨附本公司之 2018 年年報寄發予本公司股東。
- (六) 若因股東有殘疾並需要特別安排參加大會，敬請於大會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郵寄至香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17M 樓本公司之股份登記及過戶處或致電 2862 8555。本公司將盡力作出必要的安排，除非在安排方面存在不合理的困難。
- (七) 若大會當日上午 10 時至中午 12 時期間任何時間懸掛八號或以上颱風信號又或黑色暴雨警告信號生效，會議將休會。本公司將於本公司網站(www.miramar-group.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)上載公告，通知股東續會的日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將會如期舉行。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大會。

公司資料

董事局

執行董事

李家誠先生(主席兼行政總裁)

鄧日樂先生

林高演博士

劉壬泉先生

何厚鏘先生

非執行董事

李兆基博士

馮鈺斌博士

鄭家安先生

歐肇基先生

獨立非執行董事

冼為堅博士(副主席)

胡經昌先生

鍾瑞明博士

楊秉樑先生

梁祥彪先生

審核委員會

鍾瑞明博士(委員會主席)

冼為堅博士

胡經昌先生

馮鈺斌博士

鄭家安先生

薪酬委員會

鍾瑞明博士(委員會主席)

李家誠先生

冼為堅博士

鄧日樂先生

胡經昌先生

提名委員會

李家誠先生(委員會主席)

冼為堅博士

胡經昌先生

鍾瑞明博士

主席兼行政總裁

李家誠先生

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

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

三菱UFJ銀行

瑞穗銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

三井住友銀行

交通銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

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