

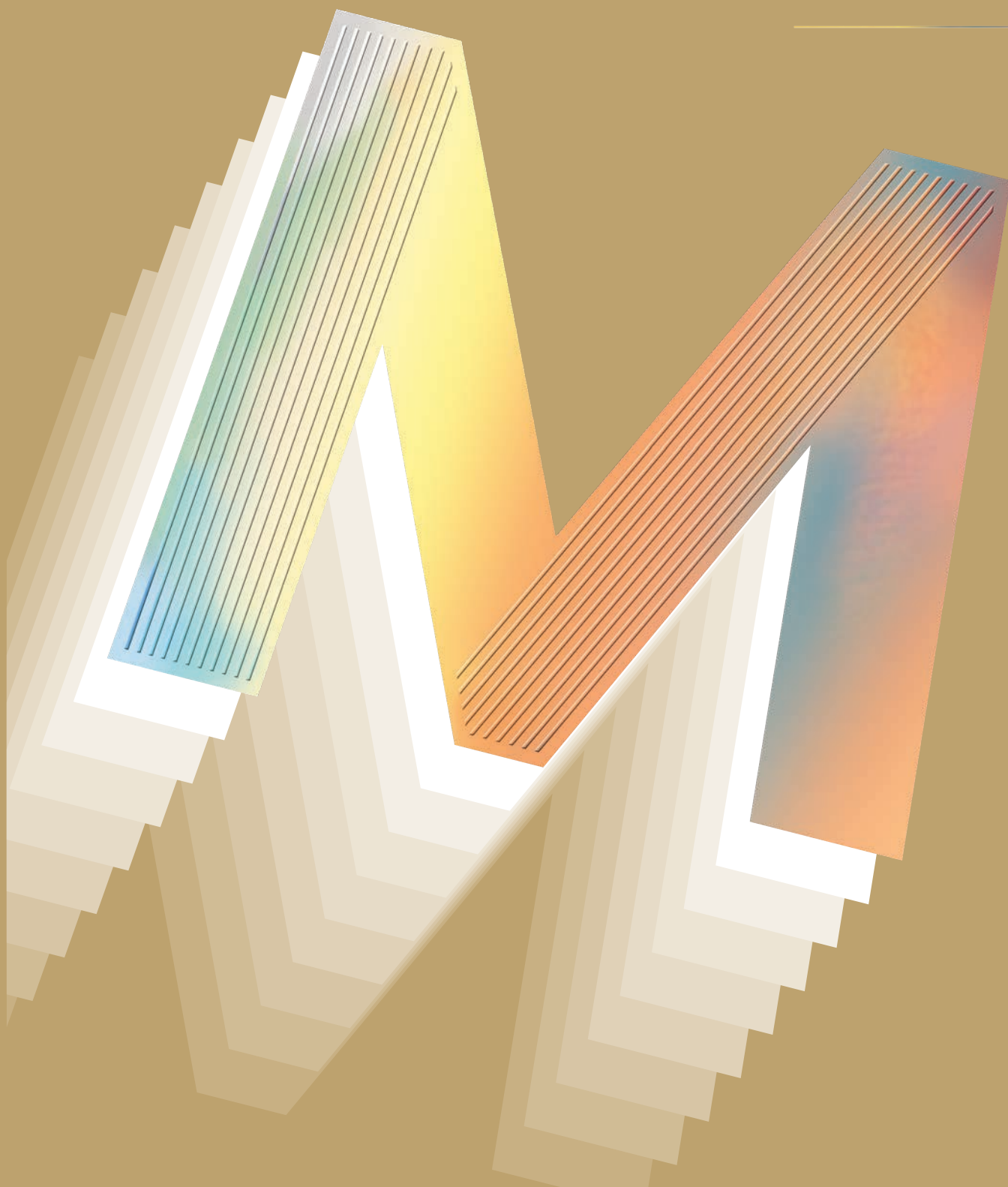
2019

# 年報

美麗華酒店企業有限公司

股份代號 71

---



SHAPE  
YOUR  
LIFE

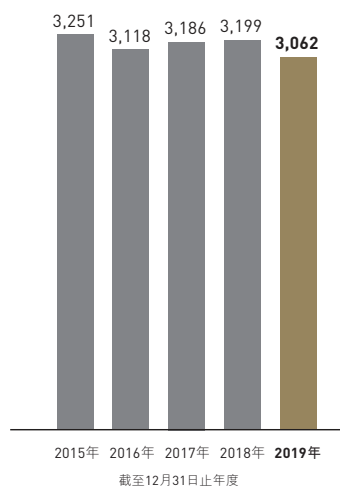
The image features the text "SHAPE YOUR LIFE" in a bold, sans-serif font, arranged in three lines. The letters are rendered in a 3D, stacked style, appearing as if they are made of multiple layers of paper or cardboard. The top line "SHAPE" and the bottom line "LIFE" are in a solid black color. The middle line "YOUR" is also in black, but the letter 'U' is distinguished by a vibrant rainbow gradient, transitioning from blue on the left to red on the right. The entire text is set against a solid, muted gold background. Each letter has a soft, white-to-gold gradient shadow beneath it, creating a sense of depth and making the text appear to float above the surface.

# 目錄

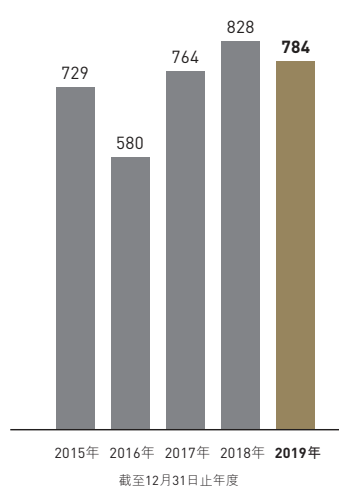
002	財務摘要
005	主席兼行政總裁報告
009	管理層討論及分析
025	獎項
027	環境、社會及管治報告
045	董事資料
049	高層管理人員資料
051	企業管治報告
071	主要風險
073	董事局報告
096	獨立核數師報告
101	綜合損益表
102	綜合損益及其他全面收益表
103	綜合財務狀況表
105	綜合權益變動表
107	綜合現金流量表
110	財務報表附註
177	集團五年財政概要
178	集團物業
180	股東週年大會通告
184	公司資料

## 綜合收入

港幣百萬元

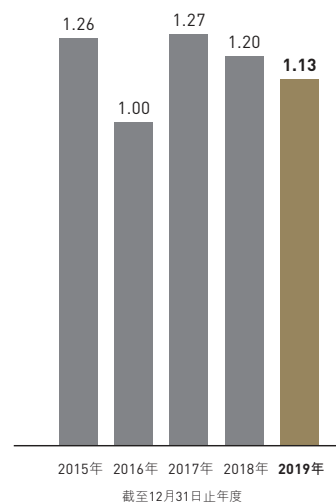
本公司股東  
應佔基礎溢利

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

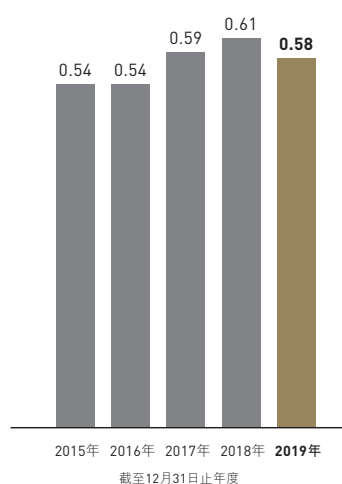
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
--	----------------	----------------

## 收入

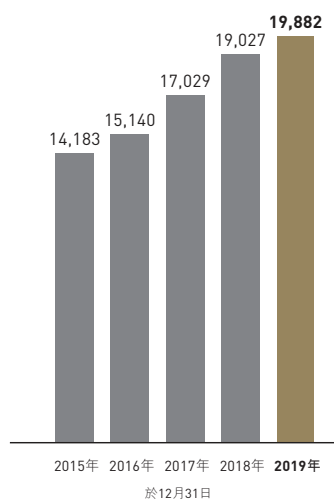
收租業務	913	914
酒店及服務式公寓業務	560	710
餐飲業務	244	319
旅遊業務	1,345	1,256
其他	-	-
<b>綜合收入</b>	<b>3,062</b>	3,199
<b>本公司股東應佔溢利</b>	<b>1,288</b>	1,624
<b>本公司股東應佔基礎溢利 (附註)</b>	<b>784</b>	828

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。

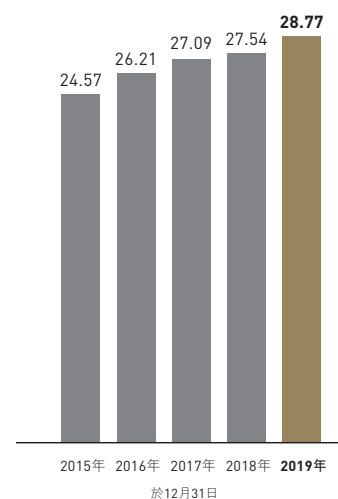
每股股息  
港幣元



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

	2019年 港幣元	2018年 港幣元
每股盈利 (基本)	1.86	2.36
每股基礎盈利 (基本) (附註)	1.13	1.20
每股股息	0.58	0.61

於12月31日

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
本公司股東應佔綜合資產淨值	19,882	19,027
每股本公司股東應佔綜合資產淨值	28.77	27.54

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。



# 堅守信念 攜手向前

---

## 親愛的股東

本人謹代表美麗華酒店企業有限公司（「本公司」）董事局，向各位股東報告本公司及其附屬公司（「集團」）截至2019年12月31日止財政年度（「本年度」）之業績及財務表現。

# 主席兼行政總裁報告

## 綜合業績

在2019年，集團的收入為港幣30億6,200萬元，較去年微跌4.3%（2018年：港幣31億9,900萬元），股東應佔溢利為港幣12億8,800萬元（2018年：港幣16億2,400萬元），按年下跌20.7%。主要原因為本年度酒店及服務式公寓業務以及餐飲業務之疲弱表現，及投資物業公允值之增值較去年遜色。

股東應佔基礎溢利\*於扣除投資物業公允值淨增加港幣5億400萬元（2018年：港幣7億8,300萬元）及其他非核心業務淨收益等後，則按年下跌5.3%至港幣7億8,400萬元（2018年：港幣8億2,800萬元）。每股基礎盈利（基本）\*為港幣1.13元，按年下跌5.8%（2018年：港幣1.20元），其變動與股東應佔基礎溢利相若。

## 末期股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣34仙，給予在2020年6月24日本公司股東名冊上之股東。連同於2019年10月11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58仙。

## 概覽

2019年上半年香港經濟在持續的中美貿易糾紛陰霾下表現尚算平穩。下半年在社會運動的影響之下，訪港旅客人數的急跌以及持續性的商業停滯，都令集團的企劃、營運、客戶服務未如理想，業務表現亦因而較為遜色。本地失業率由2018年的2.8%微升至2019年的3.3%，全年生產總值亦由去年上升2.9%逆轉為今年下跌1.2%。2019年訪港旅客人次減少14.2%至5,591萬人次（2018年：6,515萬人次），過夜旅客則按年下跌18.8%至2,375萬人次（2018年：2,926萬人次），當中大部分為內地旅客。

\* 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。





在此等不利的營商環境下，集團更加緊貼市況，在疲弱的市場需求及競爭加劇下迅速調整營運策略，為酒店及餐飲顧客制定靈活定價方案以及適時推廣優惠。同時亦繼續檢視可持續的成本結構，增強營運效率，從而為可能較長遠的經濟衰退作好準備。收租業務方面，集團一直與租戶保持緊密聯繫，確保能提供所需的物業安全配套及環境；商場方面則繼續舉辦一系列推廣活動，以吸引更多人流。旅遊業務方面，年內成功切合外遊旅客的路線選擇，為集團帶來滿意的業績。

## 業務展望

2019年的經濟環境在中美貿易談判的拉鋸及社會運動打擊下，整體消費意欲下跌，嚴重影響酒店、餐飲及零售業。新型冠狀病毒的爆發，更令本已脆弱的商業環境於新一年度每況愈下。全球疫情升溫，酒店及旅遊業在多國實施旅遊及入境限制下受到沉重打擊，本地居民亦因為疫情而減少購物及聚餐等社交活動。在整體經濟放緩的情況下，集團收租業務將無可避免地因應租金下行而受到一定的影響。而由於全球金融市場的波動，經濟局面將更趨嚴峻。集團將謹慎應對前所未有的挑戰及各種不穩定因素，並提高警覺及審時度勢地調整業務策略，憑藉穩定的租金收入及充沛的財務資源，踏實地穩步向前。本人對香港一貫應對逆境時所展現的堅韌和應變能力仍然充滿信心，深信本港經濟將在一切重回正軌後展翅騰飛。本人將審慎帶領集團管理層及團隊持守業務，集中提升服務質素及營運效率，同時尋求市場投資機會，以提高盈利及股東回報。

## 董事

李兆基博士於本財政年度退任本公司董事職位。董事局仝寅衷心感謝李博士歷年來的卓越領導及為本集團作出之寶貴貢獻，並致以最崇高的敬意和摯誠的祝福。

## 致謝

對於董事局仝人過去一年的傑出領導、並帶領集團發展，本人致以衷心謝意。本人亦謹代表所有股東及董事局向管理團隊及所有員工為集團所作出的貢獻由衷感謝。

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2020年3月20日







# 糅合 細節與享受

---

## 酒店及服務式公寓業務

本年度酒店及服務式公寓業務錄得收入港幣5億6,000萬元，較去年同期下跌約21.2%。EBITDA為港幣1億7,400萬元，按年下跌約34.5%。



## 酒店及服務式公寓業務

集團酒店及服務式公寓業務於上半年表現平穩，下半年在社會運動影響下，訪港旅客數目暴跌，相應業務表現亦同步下降。2019年上半年整體旅客上升13.9%，其後整體環境急轉直下，至12月更比同期下跌51%。過夜訪港旅客亦同步於上半年錄得升幅7.7%而12月則比同期下跌57.2%。全年香港的過夜訪港旅客較2018年同期下跌18.8%約550萬，當中內地訪港旅客佔66.7%約370萬。

集團的酒店出租率與尖沙咀區甲級酒店相若，一直高踞於90%直至第四季急跌至約50-60%，導致全年入住率亦較去年同期下降約15%。宴會及會議業務亦在社會不安環境下頻頻遭取消而大受影響。餐飲仍為酒店業務重要支柱之一，而位於The Mira Hong Kong內的國金軒及法日創意餐廳WHISK亦於2019年蟬聯香港澳門米芝蓮指南推介餐廳。







# 演繹 創新與潮流

---

## 收租業務

集團收租業務於2019年表現穩定，錄得租金收入港幣9億1,300萬元，EBITDA為港幣7億9,800萬元，兩者較去年同期分別微跌0.1%及1.1%。





## 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)

作為尖沙咀黃金地段的標誌性一站式商用物業，美麗華廣場一直深受商業客戶的歡迎，需求持續穩定增長，出租率長期高企。儘管如此，去年底開始的持續性社會運動確實令集團與租戶的續約及租金商議過程更耗時及更具挑戰。集團在下半年因應嚴峻的社會狀況，竭盡所能為租戶提供一個安全可靠的營商環境，同時與租戶保持緊密聯繫和進行定期業務評估，並提供適切措施以緩解租戶的營運負擔。

集團在年內持續推廣其物業品牌，優化租戶組合及改善物業管理的服務質素。成功吸引首度進駐香港的日本人氣品牌如Don Don Donki及Tokyo Lifestyle等在美麗華廣場開設香港首間旗艦店，為更多顧客帶來耳目一新的購物體驗。集團旗下多個業務亦聯手提出多個推廣活動，透過商場、酒店及餐飲為顧客提供更多和更佳的一站式購物、飲食和生活體驗。

集團於年內推出多項人氣推廣活動，以保持和突顯商場別具時代活力的獨特個性。除年度音樂盛典「Gimme LiVe音樂節」及「MIRAcle Voice」獲一致好評之外，其他活動包括與日本人氣藝術家小川耕平合作推出之「萌豬迎春」、「寵物花園期間限定店」、「All About Coffee Mart限定市集」、「Get FIT Together三重賞」及「DRESDEN X'mas Market歐陸聖誕市集」等，都为商場加添時尚及熾熱氣氛。商場今年亦透過「贏電動車 抽獎活動」推廣手機應用程式中加入的嶄新智能泊車服務「智易泊」，以人工智能技術為顧客提供更貼心的到訪體驗。此智能泊車系統更贏得多項業界殊榮，包括2019香港資訊及通訊科技獎頒發的智慧出行(智慧交通)銀獎。

### 投資物業公允值淨增加

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2019年12月31日之價值進行估值。因集團主要投資物業美麗華廣場的租金收入平穩，集團的投資物業公允值亦於年內持續增加港幣5億400萬元(2018年：7億8,300萬元)，整體投資物業帳面值達港幣154億元。







# 細嚐 經典醉人盛筵

---

## 餐飲業務

集團於2019年持續改進餐飲業務的營運效益及店舖選址策略。受社會運動及整體經濟環境影響，旗下高級餐廳業務因顧客數量減少而有所放緩。餐飲業務於2019年錄得收入港幣2億4,400萬元，較去年下跌23.6%，然而EBITDA在集團關閉營運效率欠佳的店舖及成功控制營運成本下，大幅上升85.6%至港幣2,400萬元。



## 餐飲業務

集團經營多間著名的餐飲品牌，包括中式餐飲（如國金軒、翠亨邨）及西式餐飲（如The French Window、Assaggio Trattoria Italiana）。年內，除國金軒獲人氣雜誌頒發的「我最喜愛的廣東菜館」之外，翠亨邨位於美麗華廣場的尖沙咀分店更連續第七年榮獲香港澳門米芝蓮指南推介餐廳。儘管整體食客流量有所減少，高水準的食物質素令餐廳的平均消費並未因而下降。我們會繼續集中資源改善餐廳的營運效率、提高食品質素及服務水平，創作更多令人垂涎的菜式及獨特的主題餐單，以應付充滿挑戰的市場環境。集團亦會不斷尋求合適機遇，使集團的品牌及定位更趨多元化。







# 擴闊眼界 創造動人回憶

---

## 旅遊業務

集團的旅遊業務錄得收入港幣13億4,500萬元，較去年上升7.1%或港幣8,900萬元。集團以客為本，適切地為旅客締造貼心的行程及地點。歐洲及俄羅斯為今年長線旅遊的熱門之選，而日本仍然是短線旅客的首選地點。

營運成本在加強控制下成功減低，EBITDA因而大幅增至港幣9,400萬元，較去年同期增長57.6%。





# 專注 穩健與踏實

## 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較去年下跌11%，約為港幣2億1,100萬元（2018年：港幣2億3,700萬元）。本年度因人民幣貶值，錄得匯兌淨虧損港幣400萬元（2018年：港幣1,300萬元）。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2,400萬元。

## 集團財務狀況

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。集團的融資安排為歐元，而銀行借貸利息以固定利率收取。於2019年12月31日，獲授予之信貸額總數為港幣13億元（2018年12月31日：港幣13億元），其中0.2%（2018年12月31日：0.2%）已動用。

於2019年12月31日，集團負債與資本之比率（以綜合借款總額除以綜合股東權益總額計算）僅為0.04%（2018年12月31日：0.1%）。綜合淨現金約為港幣52億元（2018年12月31日：港幣47億元），而其中港幣273萬元為抵押貸款（2018年12月31日：港幣285萬元）。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。



# 承諾做到最好

## 美麗華集團

- 2019 The International Annual Report Design Awards (IADA)  
「網上年報·多元化業務·綜合金獎」  
得獎項目: 2018 財政年度年報
- 2019 年度 IDA 國際設計獎「榮譽提名」  
得獎項目: 2018 集團年曆
- 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

- TripAdvisor 卓越認證大獎  
「Hall of Fame 2019」

### The Mira Hong Kong

- 粵港澳酒店總經理協會 2019 年度金珠獎  
「最佳商務酒店」
- 《婚禮雜誌》婚禮雜誌大賞 2019  
「星級婚宴(酒店)最佳主題宴會場地」
- 《婚禮雜誌》婚禮雜誌大賞 2019  
「人氣場地佈置·最佳意念」

### 國金軒 (The Mira Hong Kong)

- 《米芝蓮指南香港澳門 2019》推介餐廳
- 《Wine Spectator》2019 年度餐廳大獎  
「最佳卓越獎」

### WHISK

- 《米芝蓮指南香港澳門 2019》推介餐廳
- 《Wine Spectator》2019 年度餐廳大獎  
「最佳卓越獎」

## 收租業務

### 美麗華廣場一期, 二期及A座

- 2019 年度香港資訊及通訊科技獎  
「智慧出行(智慧交通)銀獎」  
得獎項目: 流動應用程式「智易泊」
- 香港零售科技商會 2019 年度零售科技  
創新大獎「最佳零售創新應用(市場潛力  
及表現)大獎」  
得獎項目: 流動應用程式「智易泊」
- 《IT PRO月刊》IT PRO Corporate Choice  
2019 「CIO Choice」及「Corporate  
Choice」獎項  
得獎項目: 流動應用程式「智易泊」
- 《PC3 電腦雜誌》PC3 至尊品牌 2019  
「至尊智能生活應用·智能泊車服務」  
得獎項目: 流動應用程式「智易泊」

## 餐飲業務

### 國金軒(中環)

- 《U Magazine》我最喜愛食肆選舉 2019  
「我最喜愛廣東菜館」

### 翠亨邨(尖沙咀)

- 《米芝蓮指南香港澳門 2019》推介餐廳

## 旅遊業務

### 美麗華旅遊

- 香港社會服務聯會連續 10 年或以上  
「商界展關懷」標誌
- 香港中小型企業總商會 2018-2019  
「友商有良嘉許計劃」
- 《資本雜誌》資本傑出行政品牌 2019  
「資本傑出旅行社」



# 持續發展

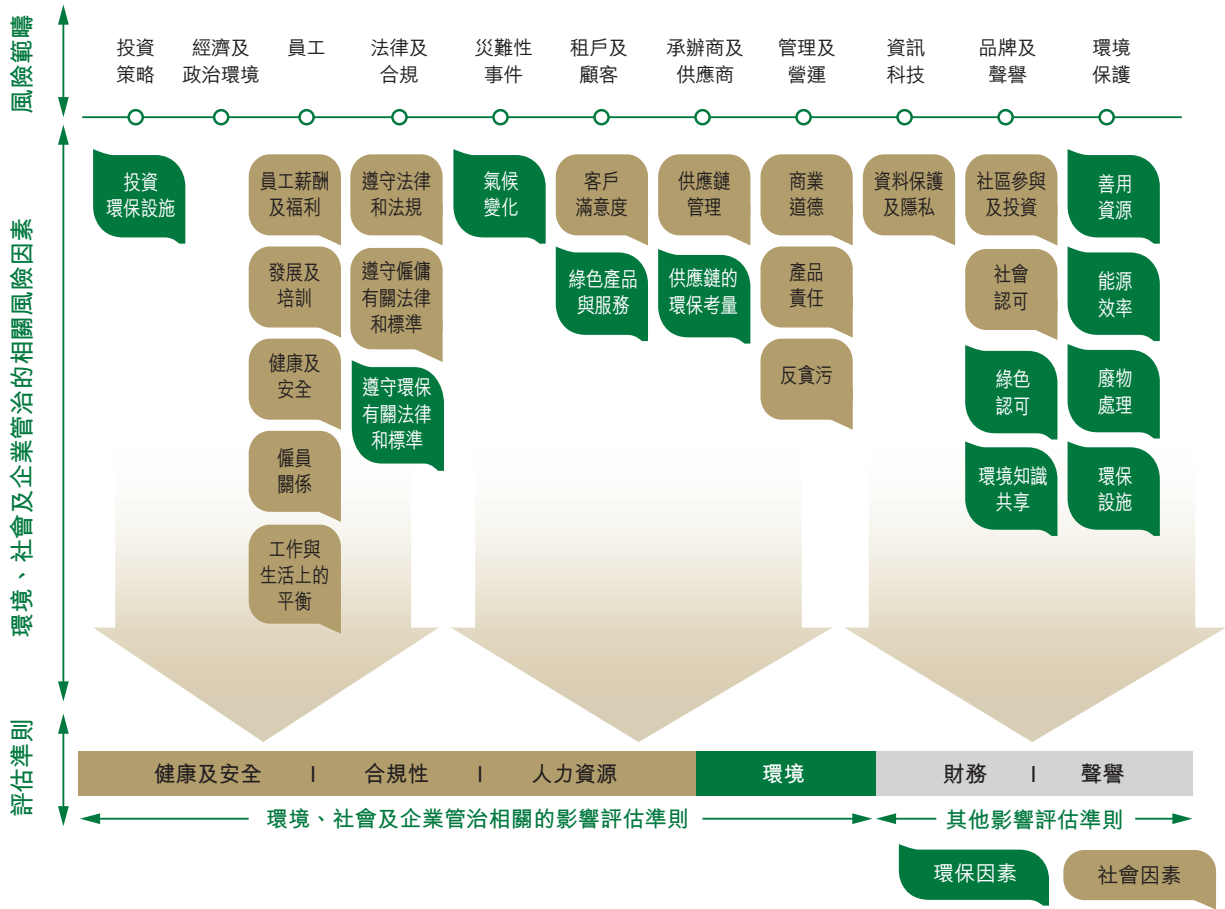
## 環境、社會及管治報告

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。

## 我們的管治

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。

如下圖所示，有關環境、社會及管治風險的分析評估，例如合規性、健康與安全、人力資源和環境等，已融入集團的風險管理系統中，當中包括風險辨識、風險分析及評估、風險回應、監控及程序檢討。而環境、社會及管治的整體績效及其相關的風險評估結果，需最少向董事局作年度報告，以確保集團於環境、社會及管治的整體策略和目標得以實現。有關風險管理系統之詳細內容，請參閱第58至67頁的「風險管理及內部監管」。



### 匯報範圍及原則

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意見，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%<sup>1</sup>，並概述集團在截至2019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附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所載的規定而撰寫。我們遵循「重要性」<sup>2</sup>、「量化」<sup>3</sup>、「平衡」和「一致性」<sup>4</sup>之匯報原則作為編制此報告之基礎，以確保能為持份者就集團於環境、社會及管治的表現提供平衡且具意義的匯報。

### 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，我們繼續就環境、社會及企業管治相關議題邀請不同界別的持份者進行問卷調查，並擴闊受邀範圍至非政府組織之合作夥伴，最後收得249份問卷。該調查有助集團瞭解持份者的關注和期望，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。

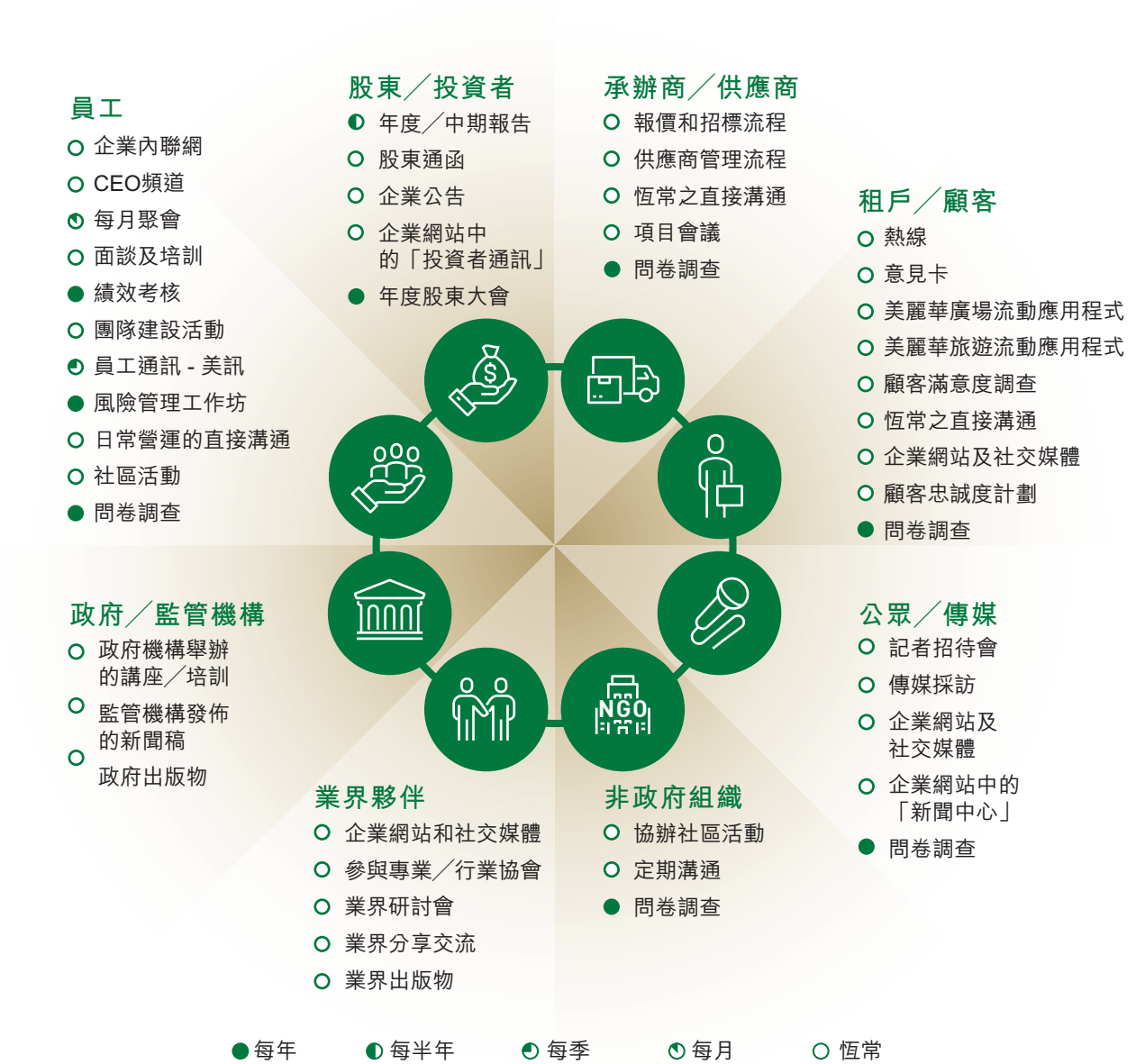
<sup>1</sup> 根據集團2019年的年度收入計算

<sup>2</sup> 各環境、社會及企業管治議題之重要性是根據各持份者參與的重要性評估結果所得，並由董事局評定。詳情請參閱第29頁

<sup>3</sup> 報告中設計了一系列定量指標以便作績效評估及比較，並披露各項有關計算排放及能源消耗所用及的標準、方法、假設及轉換因子之參考資料

<sup>4</sup> 除非另有明確說明，本報告採用的編制方法與去年一致

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：

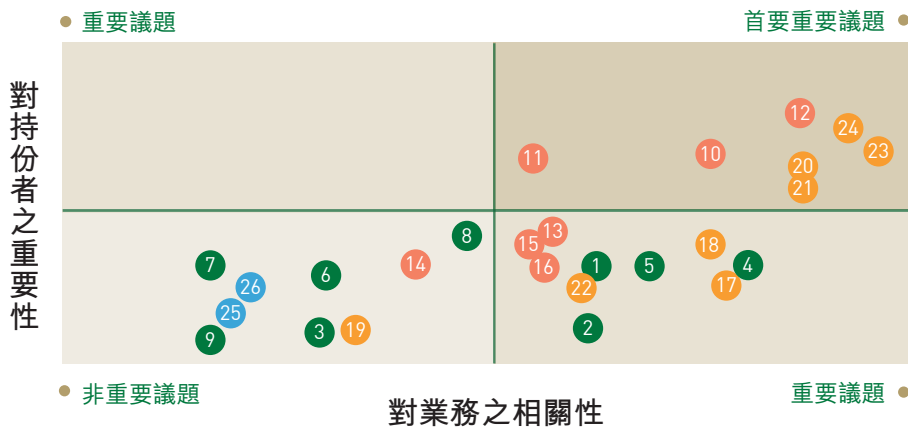


### 重要性評估

為辨識與集團相關的環境、社會及企業管治之重要議題，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249份問卷之調查結果。集團共識別出17項重要議題，其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相應活動將闡述於以下相應部分。

重要性矩陣



我們的環境

<b>重要議題</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 於業務營運中減少浪費及廢物回收</li> <li>2. 減少及回收廚餘</li> <li>4. 能源效率</li> <li>5. 有效用水</li> </ul>
-------------	--

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、包裝材料、有害及無害廢物等之數量及重要性，以至與氣候變化相關之問題。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。我們亦已於風險管理流程中考慮與氣候變化相關的議題，當中並無相關的重大問題可能對集團運作造成嚴重影響。集團會持續關注各環保措施以減少能源消耗及浪費，並對氣候變化相關議題保持關注。



## 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。

● 企業效益 ● 社會效益



### (II) 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2019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。

### (III) 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。與2012年相比，項目於2019年度為集團大幅節省38.6%用電量。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。而商場地面的運動區及地下停車場的照明系統亦已於2017年完成優化。與2012年相比，整個項目於2019年度為集團節省4.7%用電量。

## 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，該電視幕牆可讓自然光滲進商場內，大大降低照明系統之用電量。而本年度集團亦為美麗華廣場1期及美麗華廣場A座的空調系統更換鮮風櫃，新的鮮風櫃會根據檢測到的二氧化碳水平調節抽風，能在節能的同時優化室內空氣質素。

## 智用設施

除了優化在主要業務營運中的環保設施硬件外，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，間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)	2019能源 節省量 (千瓦時)	自實施以來 達到目標的 百分比
<b>優化冷水機組計劃</b>				
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)	8.29 百萬	167.62%
b 中央風冷式冷水機組 (美麗華廣場1期)	2015	5.15 百萬 (5年)	1.03 百萬	97.13%
c 水冷式冷水機組 (The Mira Hong Kong)	2016	1.04 百萬 (每年)	1.03 百萬	99%
<b>優化照明機組計劃</b>				
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	71.67%
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	71.67%
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	94.80%
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	48.33%
h 優化項目照明系統 (美麗華廣場停車場)	2017	243,400 (5年)	48,680	60.00%
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	51.67%
<b>優化其他計劃</b>				
j 安裝LED TV螢幕 (美麗華廣場1期)	2015/2016	111,600 (5年)	22,320	81.67%
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	141.67%

## 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

集團的旅遊業務經營5輛載客車輛<sup>5</sup>。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，2019年電力消耗時所排放的溫室氣體排放量為20,609噸，而其他少量排放如燃氣、柴油及無鉛汽油消耗量為3,867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
<b>能源消耗<sup>6</sup>(百萬瓦時)</b>					
燃氣(煤氣及石油氣)	14,983	不適用	9,444	5,539	不適用
密度	5,006 千瓦時 / 百萬港幣收入	不適用	38.94 千瓦時 / 住客晚數	7.05 千瓦時 / 顧客	不適用
柴油	153	1.17	不適用	不適用	152
無鉛汽油	104	不適用	不適用	不適用	104
密度	85.92 千瓦時 / 百萬港幣收入	0.001 千瓦時 / 平方尺	不適用	不適用	51,194 千瓦時 / 車輛
電力	37,224	17,247	15,172	4,357	448
密度	12,437 千瓦時 / 百萬港幣收入	14.64 千瓦時 / 平方尺	62.55 千瓦時 / 住客晚數	5.54 千瓦時 / 顧客	15.18 千瓦時 / 平方尺

### B. 香港業務之溫室氣體排放<sup>7</sup>

	總計	收租業務	酒店及服務式公寓業務	餐飲業務	旅遊業務
<b>直接排放<sup>8</sup></b>					
排放(噸)	3,238	193.8	1,912	1,064	67.97
<b>間接排放<sup>9</sup></b>					
排放(噸)	21,238	8,796	8,823	3,306	312.7
<b>總排放</b>					
排放(噸)	24,476	8,990	10,735	4,370	380.7
密度	8,178 公斤 / 百萬港幣收入	7.63 公斤 / 平方尺	44.26 公斤 / 住客晚數	5.56 公斤 / 顧客	12.9 公斤 / 平方尺

<sup>5</sup> 不包含非由集團管理的已出租車輛

<sup>6</sup> 各種燃料之能源消耗是參考香港中華煤氣有限公司及香港機電工程署提供的轉換因子和美國能源信息管理局提供的能源轉換工具而計算所得

<sup>7</sup> 計算溫室氣體排放量時採用之量化方法及排放因子是按照《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2018年之可持續發展報告

<sup>8</sup> 直接溫室氣體排放來源包括在營運中使用的後備發電機、製冷劑、鍋爐、炊具、車輛所造成的排放，以及作抵消排放的新種植樹木

<sup>9</sup> 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)	386,039	76,947	207,102	112,318	不適用 <sup>10</sup>
密度	128.9 立方米/ 百萬港幣收入	0.065 立方米/ 平方尺	0.854 立方米/ 住客晚數	0.143 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，集團亦委派認可的電器廢料回收商妥善處理營運中產生的電子廢物，而這項回收服務更於2020年初進一步推廣至美麗華廣場A座、美麗華廣場1、2期的租戶，以促進妥善處理電子廢物及轉廢為材。

### 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2019年期間，共收集約24,795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2019年期間，共處理了821,902公斤的有機廚餘。

<sup>10</sup> 集團旅遊業務於香港租用辦公地方作日常營運，用水量不多，而且由物業管理處控制供水，因此未能提供用水量數據

香港業務於2019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、英國特許建築工程師學會和地球之友等頒發的獎項等。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。今年，我們亦於「中銀香港企業環保領先大獎2018」中獲得「3年+環保先驅獎章」，進一步肯定集團在環境保護方面的努力。

### 我們的員工

<b>首要重要議題</b>	10. 員工薪酬福利 11. 工作與生活上的平衡 12. 職業健康及安全
<b>重要議題</b>	13. 培訓及發展 15. 反歧視，平等機會和員工多元化 16. 防止童工及強制勞工

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2019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、最低工資以及反歧視的法例及條例之違規個案。

## (II) 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。

我們就勞工法例之相關要求建立嚴格的合規控制，當中包括防止使用童工和強制勞工，並要求我們的供應商遵守有關要求。就此，我們在招聘過程中檢查每位應徵者的身份及進行資歷查核，並於簽訂僱傭合約前向應徵者明確講解員工薪酬和福利。集團已訂立一套清晰明確的人力資源政策和程序。內部稽核亦會定期審查相關之監控措施，並提供改善建議，若發現任何缺漏，集團將立即採取糾正。

集團重視員工，並榮獲由香港社會服務聯會頒發的「10年Plus商界展關懷」標誌及由勞工處頒發的「好僱主約章」。

## (III) 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，集團已建立申訴政策及舉報渠道，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2019年12月31日香港員工統計數

#### A. 按業務單位劃分各性別、年齡、僱傭類型及員工組別之數

	總計	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	1,507	149	113	585	293	367
<b>性別</b>						
男性	820	62	85	313	180	180
女性	687	87	28	272	113	187
<b>年齡</b>						
30歲以下	300	30	13	124	39	94
30至50歲	764	82	63	284	122	213
50歲以上	443	37	37	177	132	60
<b>僱傭類型</b>						
全職	1,502	149	113	585	288	367
兼職	5	0	0	0	5	0
<b>員工組別</b>						
高級經理／行政人員	55	19	4	5	2	25
中層經理	180	40	16	65	26	33
主任級及普通職員	1,272	90	93	515	265	309

## B. 按性別及年齡劃分各員工組別之數目及流失比率

	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	28	27	0	23	32
中層經理	180	105	75	6	126	48
主任級及普通職員	1,272	687	585	294	615	363
<i>總計</i>	1,507	820	687	300	764	443
<i>流失比率</i>	21.3%	18.9%	24.0%	32.6%	20.0%	15.5%

**(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2019年12月，集團共有32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，並由我們的衛生和安全小組定期檢查。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。為應對香港爆發的新型傳染病，集團於各業務營運中設立了一系列預防措施，以保護我們的員工和持份者。這些措施包括發放由政府發布的健康建議予員工，以增強其衛生意識、為前線員工提供充足的個人防護裝備、加強工作場所的清潔服務、分拆小組輪替在家工作以及建立可疑病例通報和緊急應變程序。在報告年度內，共有47宗工傷事故，合共1,445個工作天之損失；而在過往三年中並無嚴重或致命意外發生。

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。本年度，The Mira Hong Kong更於「飲食業安全獎勵計劃」中獲得「集團安全表現組別-銀獎」，肯定了我們為建設安全健康的工作環境所作的努力。

**(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。鑑於本年度香港發生的社會活動頻繁，集團亦為員工提供了一系列風險及危機管理培訓，以加強員工的緊急應變能力，並鞏固集團的危機管理機制。

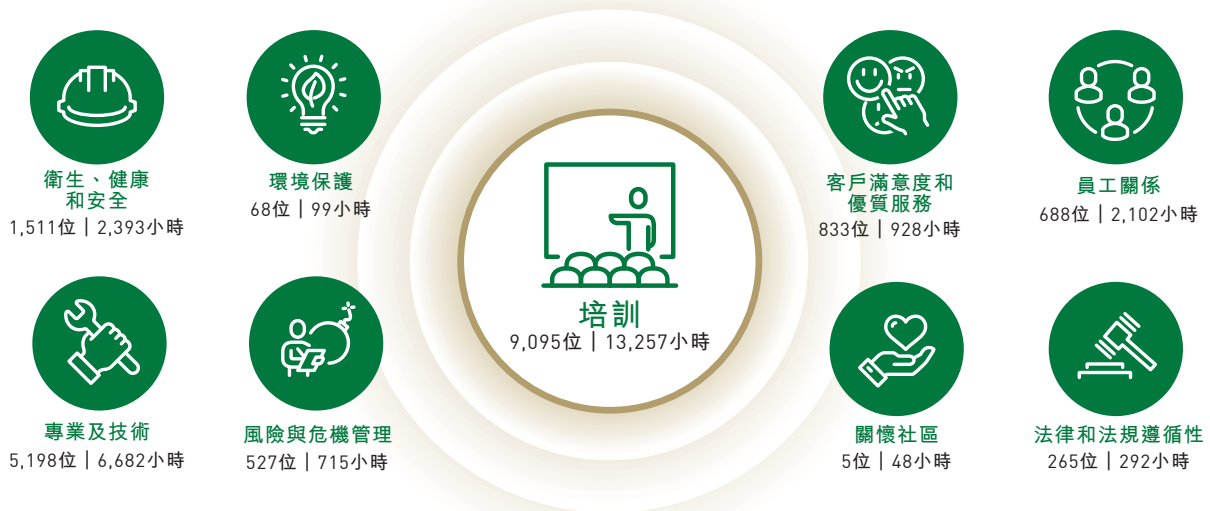
我們重視員工發展，鼓勵員工通過各種活動獲取行內認可之資歷及分享技能。本年度，集團支持The Mira Hong Kong的保安經理及糕點師傅參加業界比賽，他們更分別於「飲食業安全獎勵計劃」中獲得「管理人員獎」及在「香港國際美食大獎」的「在職青年糕點師—朱古力蛋糕」大賽中勇奪「銀獎」。

## 2019年香港員工的培訓統計

### A. 按性別及員工組別劃分之受訓員工比率、人次及時數

	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
受訓員工比率 (截至2019年12月31日)	58%	57%	59%	56%	73%	42%
總培訓人次 (位)	9,095	4,644	4,451	8,161	853	81
平均培訓時數 (小時)	8.8	8.05	9.69	9.15	8.01	3.31

### B. 各培訓主題之總培訓人次及時數



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，僱員再培訓局每年均向集團授予「發展人才企業」的榮銜。

## (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，以實現工作與生活的平衡。集團於員工休息室提供體育及康樂設施如桌球及健身單車等，更提供免費預訂體育場館服務，旨在讓員工保持健康工作與生活的平衡。本年度，集團舉辦了多場互動式DIY工作坊，讓員工能放下工作與同事們同樂，並一起動手創造自己的產品，如天然潤唇膏、罐裝植物和新春飾品等。此外，The Mira Hong Kong亦舉辦了「Mira達人藝大賽」，9個參賽單位均使出渾身解數各展所長，讓同事們度過一個愉悅的下午。

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。為表揚我們致力建立家庭友善的工作環境，集團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」。



## (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。與此同時，我們亦非常重視員工的意見，集團建立了不同溝通渠道以鼓勵各級別員工公開交流。例如，我們建立了「與CEO 對話」的渠道，讓員工能直接向集團主席兼行政總裁反映對集團營運之意見。此外，管理層亦會定期接觸前線員工以更有效地了解其工作環境及需要，從而提供合適的支援。

## 我們的供應鏈

首要重要議題	20. 產品安全及服務質量 21. 客戶滿意度 23. 反貪污 24. 資料隱私
重要議題	17. 道德及合理採購 18. 尊重及保護知識產權 22. 公平及負責任的行銷傳播及資料

本集團十分重視環保採購，特別支持本地採購，以支持本地企業及減少由運輸相關所產生的溫室氣體排放。2019年，本地採購佔集團總採購額約98%，而活躍供應商的地理分佈如下：

地區	香港	美國	內地及澳門	新加坡	其他	總數
活躍供應商數目 (%)	1,372 (96.6%)	21 (1.5%)	8 (0.6%)	5 (0.3%)	15 (1%)	<b>1,421 (100%)</b> <sup>11</sup>

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。而透過我們的風險管理系統，在供應鏈中有關環境及社會的風險，如運輸中的間接排放、食品安全、資料隱私和貪污等風險，亦得以全面辨識、定期評估、適當管理及監控。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。

## 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品安全，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。另外，我們亦建立了食品回收程序，以處理因顧客投訴或經我們獨立衛生調查而發現的問題食品，我們的衛生團隊負責每日監察食物安全中心的食物警報，

<sup>11</sup> 所有供應商均須通過由集團採購部集中處理的採購程序。

如發現採用之食物材料被食物安全中心証實受污染，將按機制立即停用，並回收及銷毀相關食品。報告期內，集團並無因食物安全而需回收食品之重大事故，亦未有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。

### (III) 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」。

## 客戶滿意度及質量控制

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，收到的投訴將交由相應部門跟進，而所有意見亦會經過分析作日後改善。

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。本年度，美麗華廣場推出的香港首個商場智能泊車服務 — 「智易泊」，更榮獲創新及科技局舉辦之「香港資訊及通訊科技獎」中的「智慧出行(智慧交通)銀獎」以及由香港零售科技商會頒發的「最佳零售創新應用（市場潛力及表現）大獎」。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。

## 反貪污及負責任的商業營運

### (II) 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遴選制度，當中包括評核公司背景、財務能力、技能、所需牌照、往績和行業經驗，以及價格比較。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。

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的確實個案，如商品說明條例。

### (III) 知識產權

本集團尊重知識產權，除了努力保護我們的知識產權外，同時採取各種控制措施以避免無意中侵害他人的知識產權。我們在業務發展過程中審視並註冊相關商標和域名，以保護我們的商業利益，並且把註冊商標和域名保存入冊以作定期審視及續期註冊。此外，我們與業務夥伴簽訂的合約中，亦包含有關知識產權的保護條款。另一方面，我們使用的所有版權資產，例如歌曲、藝術作品、照片、軟件，均取得相關有效的協議許可或授權訂閱。集團更於公司電腦設置了系統限制，以防止未經授權的盜版軟件安裝。於報告期內，集團並無觸犯任何有關知識產權的法律法規的個案，如商標條例、版權條例及專利條例。

### (III) 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，我們經常確保銷售和採購的審批流程有充足的職責區分。此外，我們定期為業務董事和員工提供有關反貪污實踐的培訓，包括與廉政公署合作舉辦反貪污培訓予主要員工，以加深他們對反貪污問題的理解，並將相關實踐融入我們的日常運作中。

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／或集團稽核、風險管理及公司服務總監，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。

### (IV) 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。於銷售及推廣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。

### (V) 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2019年，我們提供了37個實習職位，並招待了63名參與酒店參觀的訪客。另外，Mira Dining更夥拍救世軍教育及發展中心籌辦「青年師徒計劃」，該計劃為受訓學員提供一系列職前啟導課程，以及為期3個月的全職工作，我們更委派餐廳的資深員工從旁指導。計劃有助學員發展行業知識和技能，並增強他們的信心和競爭力。此外，美麗華廣場亦為有「技能界奧林匹克」美譽的「世界技能大賽」香港代表團授旗禮作場地贊助，藉以支持推廣職業專才教育的重要。

#### 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，我們繼續舉辦“Gimme LiVe音樂節”和“MIRAcle Voice街頭表演”，讓一眾年輕歌手能在屬於他們的舞台上盡情展現歌喉。而美麗華廣場作為尖沙咀區的地標之一，於年內亦贊助「構建『你』想尖沙咀地區發展創作比賽」於商場舉行獲獎作品展覽，藉以鼓勵學生透過構建理想社區發揮創意。此外，我們更為亞太藝術創意教育交流協會所舉辦的「梵高眼中的世界繪畫大展」之頒獎典禮和獲獎作品展覽提供場地贊助，以支持學生向公眾展示他們的創作才能。



### (III) 推廣和諧社區

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。

#### 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地區支援中心，並與約20名有智能障礙的學員及其家人一起慶祝中秋佳節，共渡一個難忘的下午。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。



### 以樂繫人

我們深信音樂能連繫人心，打破文化及語言界限。今年，The Mira Hong Kong為True Colors Symphony首場音樂會的海外來港表演團員提供酒店住宿贊助。True Colors Symphony為樂苗基金項目下組織的共融樂團。樂團匯聚來自世界各地不同年齡的音樂家，不論健全、智障及殘障的團員，共同練習及演奏古典音樂，旨在以音樂宣揚社會共融和包容之美好。此外，美麗華廣場亦聯同聖誕市集商戶把部分收益捐贈慈善組織—WATOTO，以支持該組織於非洲救助孤兒及無助婦女的工作。其後WATOTO兒童合唱團更於美麗華廣場演出聖誕歌曲，讓大眾透過精湛歌舞了解孩子們在非洲烏干達的動人故事。



### 支持及參與慈善及社區活動

2019年，我們的員工繼續參與了紅十字會捐血日、奧比斯世界視覺日和公益金便服日。另外，美麗華廣場亦與千色Citistore合辦以「寵物花園」為主題的期間限定店，透過活動來喚起大眾對動物權益的關注，並支持「阿棍屋」舉辦的狗狗領養活動。



## (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2019年內，我們共捐出2,532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。此外，為響應「惜食共享」的理念，Mira Dining自2017年起便主動參與由FOOD-CO舉辦的月餅捐贈活動，更於今年首度參與年糕捐贈活動，並將150個椰汁年糕及350個月餅轉贈至由FOOD-CO 配對的3個慈善組織。

### 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。2019年，美麗華廣場推廣由世界宣明會舉辦的「舊書回收行動」，收集了309本舊書捐贈作慈善銷售用途，與他人分享快樂和知識。此外，集團亦舉辦工作坊以分享於日常生活中實現綠色概念的技巧，例如以舊紅包製作新春飾品的DIY工作坊，以啟發員工活出綠色生活。



## 《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	30
	<b>關鍵績效指標 A1.1</b> 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
	<b>關鍵績效指標 A1.2</b> 溫室氣體總排放量及（如適用）密度	我們的環境 — 能源消耗	33
	<b>關鍵績效指標 A1.3</b> 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
	<b>關鍵績效指標 A1.4</b> 所產生無害廢棄物總量及（如適用）密度	我們的環境 — 日常營運中減排及廢物回收	34
	<b>關鍵績效指標 A1.5</b> 描述減低排放量的措施及所得成果	我們的環境 — 能源效率	31
	<b>關鍵績效指標 A1.6</b> 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	<b>有害廢棄物</b> 根據評估，該項並非重大議題 <b>無害廢棄物</b> 我們的環境 — 日常營運中減排及廢物回收	不適用 34
	A2 - 資源使用	一般披露	我們的環境
<b>關鍵績效指標 A2.1</b> 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	33
<b>關鍵績效指標 A2.2</b> 總耗水量及密度		我們的環境 — 有效用水	34
<b>關鍵績效指標 A2.3</b> 描述能源使用效益計劃及所得成果		我們的環境 — 能源效率	31
<b>關鍵績效指標 A2.4</b> 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		<b>求取適用水源</b> 我們在求取適用水源方面沒有任何問題 <b>提升用水效益計劃</b> 我們的環境 — 有效用水	不適用 34
<b>關鍵績效指標 A2.5</b> 製成品所用包裝材料的總量及（如適用）每生產單位佔量		根據評估，該項並非重大議題	不適用
A3 - 環境及 天然資源		一般披露	
	<b>關鍵績效指標 A3.1</b> 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	39
B7 - 反貪污	一般披露		
B8 - 社區投資	一般披露	我們的社區	42

## 董事資料

### 李家誠先生，太平紳士

48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」)及恒基兆業發展有限公司(「恒發」)之主席兼董事總經理及香港中華煤氣有限公司之主席，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2019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。李先生為本公司主要股東李兆基博士之兒子。

### 冼為堅博士 DSSc (Hon)

90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。

### 馮鈺斌博士

72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。

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**

70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。彼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。

**鄧日燊先生，銀紫荊星章，太平紳士 MBA**

67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。彼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、鄧肇堅何添慈善基金顧問，以及香港賽馬會董事。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)**

68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46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2019年獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。彼亦於2015年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。林博士亦於2020年獲香港浸會大學委任為諮議會榮譽委員。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 Holdings Limited (「Multiglade」)、Higgins Holdings Limited (「Higgins」)、Threadwell Limited (「Threadwell」)、Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)、Hopkins、Riddick及Rimmer之董事。於2019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**

73歲。劉先生於1996年獲委任為本公司董事。劉先生具有超過50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2019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**

64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37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**

63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。

**梁祥彪先生 BA, MBA**

73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董事及集團行政總裁、偉倫基金有限公司信託委員會委員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**

69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2019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**

73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。彼亦於2019年5月28日起獲恒地委任為提名委員會及薪酬委員會之成員。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2019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，金紫荆星章，太平紳士 DSSc (Hon)**

68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。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及金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司、中國中鐵股份有限公司、東方海外(國際)有限公司及中國郵政儲蓄銀行股份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及中國建設銀行股份有限公司之獨立非執行董事，分別直至2016年6月2日及2019年6月21日。

## 高層管理人員資料

### 黃烈初先生

61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之獨立非執行董事，而此公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。

### 黎浩文先生

46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

51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。

### 韋瑞民先生

47歲。韋先生於2019年10月加入本集團出任酒店及服務式公寓總監。韋先生擁有逾20年的跨國酒店管理經驗，橫跨德國、中東、美國、中國和香港等地區。彼曾於多間國際高級酒店品牌任職高級管理層，包括希爾頓酒店及度假村、瑞享酒店及度假村以及洲際酒店集團。在加入本集團之前，韋先生為香港海景嘉福洲際酒店總經理。

### 陳健威先生

47歲。陳先生於2019年12月加入本集團出任集團餐飲部的餐飲總監。陳先生在餐飲業擁有逾30多年的經驗，在領導和管理餐飲營運方面具有專業知識，曾於翡翠餐飲集團及蘭桂坊集團任職。在加入本集團之前，陳先生為株式會社副總經理(營運部)。

**梁嘉媚小姐**

57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**

50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**

48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**

54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，有關機構業務涵蓋包裝工業、食品生產、速食餐飲及零售等多個範疇。

**鄭國基先生**

51歲。鄭先生於2016年3月獲委任為風險管理及企業服務總監，並於2020年1月1日任命為稽核、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。

## 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2019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13位成員組成，當中執行董事5名，非執行董事3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

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。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；鄭家安先生、胡經昌先生及歐肇基先生之任期至2022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。

根據組織章程細則第77、78及79條，李家誠先生、鄧日樂先生、梁祥彪先生、胡經昌先生及歐肇基先生將於股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格且已表示願意膺選連任。提名委員會根據用人唯才的原則去衡量上述每位候選人，經考慮其個人經驗、技能及專業（詳見董事資料），並參閱董事局多元化政策及提名政策考慮後，向董事局推薦上述每位候選人均合資格可膺選連任。

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，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。

胡經昌先生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胡先生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。提名委員會相信胡先生的長期服務不會影響其提供獨立意見。

董事局同意提名委員會之意見及建議，認為梁祥彪董事及胡經昌董事乃屬獨立人士，並確信彼等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，因此，董事局推薦梁先生及胡先生在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2019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2019年12月31日止年度，審核委員會召開了6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2019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2019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				2019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
<b>執行董事</b>					
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
<b>非執行董事</b>					
馮鈺斌博士	4/4	6/6	不適用	不適用	1/1
鄭家安先生	4/4	6/6	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
<b>獨立非執行董事</b>					
冼為堅博士	4/4	6/6	1/1	1/1	1/1
胡經昌先生	4/4	6/6	1/1	1/1	1/1
鍾瑞明博士	4/4	6/6	1/1	1/1	0/1
楊秉樑先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
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96至100頁之獨立核數師報告。

## 董事培訓

截至2019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
<b>執行董事</b>	
李家誠先生	A, B
鄧日樂先生	A, B
林高演博士	A, B
劉壬泉先生	A, B
何厚鏘先生	A, B
<b>非執行董事</b>	
馮鈺斌博士	A, B
鄭家安先生	B
歐肇基先生	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
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

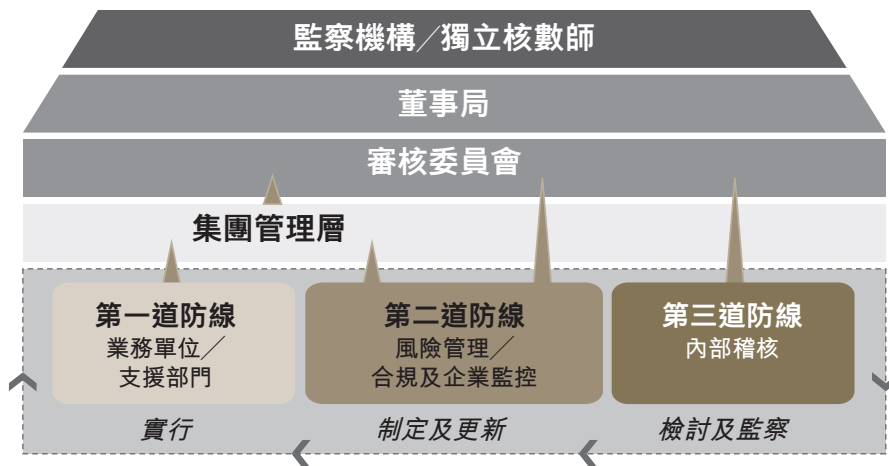
A：出席研討會及／或會議及／或論壇

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。年內，有關主要風險及其風險之變動已向董事局匯報，而在財務、營運及合規上之監控程序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。年內，集團就持續採用的風險管理框架進行優化活動，以確保風險管理活動有效地進行。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。

**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、評估及監察相關之風險，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。該等程序透過與持份者的溝通和諮詢，持續地應用於集團營運當中。在整個風險管理過程中，採用了「自上而下」及「自下而上」之集成方法，使管理和營運兩個層面能提供更全面的風險視圖。此等程序之設計旨在為集團管理及監控主要風險項目，而並非消除所有風險項目對集團之影響。



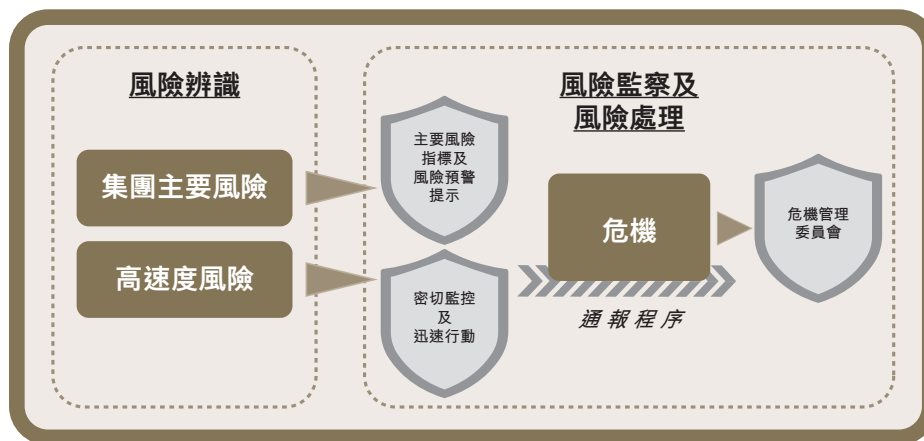
## 風險管理於年內推行之重點工作

### 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。集團於新員工的入職培訓中，新引入了主要風險管理工作的議題，例如介紹業務持續管理及危機管理，以提高其日常運營中可能出現的風險及其緩解措施的意識。一如以往，我們亦開展了年度風險管理工作坊，以協助管理層和關鍵員工討論、辨識和評估其營運風險。我們將風險管理活動融合於日常營運中，並定期審查和測試已實施的緩解措施的有效性。而業務持續管理中一系列的年度測試及演習亦已按計劃完成，其結果已與相關部門商討、評估及作出調整，以確保當發生緊急事故時，各單位能迅速及有效地處理。

### 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。此外，集團亦採納及實施「風險速度」之評估方法，以辨識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。集團成立了危機管理委員會，成員包括集團高級管理層及各單位之重要員工，其證實能有效處理危急事故。危機管理委員會年內更進一步擴大緩解工作範疇至不同階段，包括預防、事件處理及善後工作，以減低事故對集團的影響。作為中央指揮代表，委員會迅速處理各危機事故，在近期香港發生的社會動盪中，危機管理委員發揮了十分重要的角色。年內集團已就各類不同的事故，為各營運單位訂立緊急應變計劃，並因應事故的變化即時作出相應的修改。集團亦已向前線員工提供了相關的培訓，以確保員工能即時有效地處理有關事故。

### 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2019年12月31日止年度之財務業績，並與本集團稽核、風險管理及企業服務總監及獨立核數師討論本集團核數、內部監控、風險管理及財務報告等事宜。

### 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，包括其發生的可能性以及對集團在財務、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"> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- 內部稽核部就項目／投資的監控程序進行獨立審查</li> </ul>	中 (慢)	↔ 在現時的投資計劃及監控措施下，風險水平穩定
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"> <li>- 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</li> <li>- 持續監察香港和中國大陸政治議程的變化</li> <li>- 定期審查現行的營銷策略，以應付經濟和政治前景的變化</li> <li>- 密切監察業務績效並與前線員工進行緊密溝通</li> </ul>	中至高 (慢)	↑ 香港經濟陷入技術性衰退。面對中美貿易戰及香港政治前景的不明朗因素，有關風險正在上升



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 流失重要員工，會影響集團之營運策略	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 維持關鍵崗位的繼任計劃</li> <li>- 定期檢討集團薪酬福利安排是否在市場具競爭力</li> <li>- 為工作人員提供發展平台和全面培訓</li> <li>- 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</li> <li>- 制定了預防及處理工傷的程序，為員工提供明確的指引</li> </ul>	低至中 (迅速至非常迅速)	↔ 員工流失率整體維持穩定。工作場所並無重大的健康及安全問題需要帶來管理層特別關注
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"> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- 向相關業務管理層發出有關新法規和法例要求的風險預警提示，以評估有關影響並確保合規</li> <li>- 鼓勵員工參加研討會，更新相關知識</li> <li>- 制定相關政策與程序，為員工提供明確的指引</li> <li>- 內部稽核部就營運中之合規性進行獨立審查</li> </ul>	低至中 (慢)	↔ 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

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、冠狀病毒感染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"> <li>- 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</li> <li>- 建立及監控有關傳染病風險指標和制定預防措施，以減少災難性事件帶來之影響</li> <li>- 每年就訂立之業務持續計劃進行演習，以確保其有效性</li> <li>- 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</li> </ul>	中至高 (迅速至非常迅速)	↑ 新型傳染病對公共健康構成一定威脅，預計對營運及業務績效會造成重大不利影響
租戶及顧客	主要租戶流失、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"> <li>- 定期徵集客戶反饋意見，建立持續改進的文化</li> <li>- 加強市場推廣以吸引客戶</li> <li>- 與現時租戶及顧客積極建立業務戰略關係</li> <li>- 持續更新市場趨勢，及時作出應對</li> </ul>	中至高 (迅速)	↑ 在社會動盪和傳染病疫症的影響下，客戶的消費行為和飲食習慣有所轉變，直接影響零售租戶的收入及間接影響集團的租賃業務績效。預期有關風險正在上升

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	遇上關鍵產品出現供應短缺問題、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"> <li>- 所有供應商都必須通過完善的資格預審機制</li> <li>- 密切監測承辦商／供應商的表現</li> <li>- 設有效機制，把有問題之供應商從名單上刪除</li> <li>- 集團內部衛生組密切監測食品安全</li> </ul>	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，信貸風險、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"> <li>- 制定審批權限，並與員工作出妥善溝通</li> <li>- 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</li> <li>- 制定監察程序，例如集團財務部編備賬齡報告／進行現金／存貨盤點</li> <li>- 由內部團隊／承包商進行定期維修和保養</li> <li>- 設立舉報渠道</li> <li>- 內部稽核部定期進行獨立審查</li> </ul>	低 (慢)	↔ 在現時有效的監控和監察程序下，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
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"> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- 定期進行災難恢復演習，以確保其有效性</li> </ul>	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"> <li>- 制定了對所有級別員工處理媒體查詢的指引</li> <li>- 持續監察傳媒報導，作及時應對</li> <li>- 成立危機管理委員會，及建立危機管理機制</li> <li>- 制定代表集團向外發言之等級機制和企業傳訊工作指引</li> </ul>	低至中 (非常迅速)	↔ 市場部密切監察各媒體、社交平台之動態，並即時向危機管理委員會呈報有關事故，以盡早處理。該風險水平整體維持不變

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	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；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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 已制定環境政策</li> <li>- 設立環境委員會以加強環境保護</li> <li>- 向員工提供有關環境培訓</li> <li>- 實施綠色採購及維持足夠的供應商</li> <li>- 密切監控能源使用情況</li> <li>- 實施一系列節能計劃，如冷卻裝置升級，使用LED燈泡等</li> <li>- 加強客戶的環境意識，例如不提供塑膠吸管</li> </ul>	低 (慢)	↔ 由於集團業務和營運性質對環境的影響相對輕微，該風險維持低水平

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2019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	2,625
非核數服務：	
中期審閱	450
其他服務	208
	3,283

## 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2019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

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](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網頁 [www.miramar-group.com](http://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2019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。業務上有若干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營運、財務狀況及未來的發展潛力。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、社會不穩及投資不確定因素

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。隨著中美貿易緊張局勢持續、中國經濟增長放緩以及英國脫歐帶來的不確定性，預計全球經濟增長步伐緩慢。作為國際金融中心之一，香港亦不免會受到一定程度的影響。加上香港下半年受社會動盪影響，香港經濟在2019年首次錄得年度收縮。由於各不明朗因素仍然持續，預計集團來年業務將面臨嚴峻挑戰。集團密切審視旗下業務的營商環境，並不斷地作出評估及採取合適的措施以減低相關風險，亦會在合適時候調整集團的策略和營運方式。

### 2. 災難性事件

香港作為一個國際城市，一旦遇上新興的傳染病時，將增加社區內傳染病爆發的風險。同時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。視乎有關災害事件發生的區域、持續時間及嚴重性，部份災害事件可能嚴重影響集團的業務運作或損壞旗下物業。集團已成立危機管理團隊及設計完善的業務持續管理，在災害事件發生前採取一切可行的預防措施，減低其對業務營運之影響，並盡力避免造成資產損失和員工傷害。集團亦定期審查危機管理程序，以及每年就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

集團大部分的核心業務均屬勞動密集型的服務性行業，保留重要人才及熟練技工以維持集團提供之高質服務是一項挑戰。年內，市場實施多項有關勞工的新法例，包括增加法定最低工資和延長法定待產假，而延長法定產假的法案亦已提交立法會討論，預計人力資源相關成本將有上揚壓力。集團定期監察勞動市場的情況，以確保集團提供合理且具競爭力的招聘條件，有助保持高質素服務。此外，集團亦透過培訓津貼及培訓課程，以支持員工發展技能。集團會定期審視和調整人力資源政策，以配合集團之業務發展策略。

### 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增加。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，我們定期向監管機構及外部顧問諮詢意見，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2019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2019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2019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101至176頁之財務報表。

### 股息

本公司已於2019年10月11日派發中期股息每股港幣24仙(2018年：每股港幣24仙)。董事局現建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股港幣34仙(2018年：每股港幣37仙)予於2020年6月24日在股東名冊上之股東。末期股息如蒙於2020年股東週年大會上通過，股息單將約於2020年7月8日郵寄予各股東。

### 業務審視及業績

本集團截至2019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，影響本集團之重大事件(如有)之詳情刊載於「主席兼行政總裁報告」及「管理層討論及分析」中闡述。本年報內第2頁及第3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。主席兼行政總裁報告，管理層討論及分析，財務摘要，環境、社會及管治報告、主要風險及企業管治報告屬本報告的一部分。

### 附屬公司

本公司於2019年12月31日之主要附屬公司資料編列於第151頁至第152頁。

## 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2019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2019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(於2019年6月4日退任)  
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，李家誠先生、鄧日樂先生、梁祥彪先生、胡經昌先生及歐肇基先生將於即將舉行之2020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2019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](http://www.miramar-group.com)。

## 董事之服務合約

所有擬於即將召開之2020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2019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	李家誠先生	-	-	-	338,647,980	49.01%
					(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2019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2019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2019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	338,647,980 (附註一)	49.01%
李家誠先生	338,647,980 (附註二)	49.01%
Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)	338,647,980 (附註六)	49.01%
Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)	338,647,980 (附註六)	49.01%
Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)	338,647,980 (附註六)	49.01%
恒基兆業有限公司(「恒兆」)	338,647,980 (附註七)	49.01%
恒基兆業地產有限公司(「恒地」)	338,647,980 (附註七)	49.01%
Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)	338,647,980 (附註七)	49.01%
Higgins Holdings Limited (「Higgins」)	120,735,300 (附註七)	17.47%
Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)	121,306,680 (附註七)	17.56%
Threadwell Limited (「Threadwell」)	96,606,000 (附註七)	13.98%
<b>主要股東以外之人士</b>		
莊永昌先生	68,910,652	9.97%

除上文所披露外，於2019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338,647,980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338,647,980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338,647,980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338,647,980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338,647,980股股份權益於附註一、二及六重覆敘述。

## 關連交易及持續關連交易

本集團截至2019年12月31日止年度之關連交易及持續關連交易如下：

(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。

於2019年8月30日，業主與租戶簽訂協議終止租用1808-11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。

(1)(d) 於2019年7月25日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立租約(「重續租約」)，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17樓1706-1707室。

租期：2年5個月，由2019年9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268,445.00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41,026.50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，並由專科醫生主診，專營提供關於生殖醫學之諮詢服務。

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，訂立重續租約構成本公司之持續關連交易。

(2)(a) 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：

物業：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：

(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。

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）。

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、推廣徵費及所有其他支出）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、管理費及推廣徵費合共約為港幣471,144.50元（可不時檢討）。

- (2)(b) 由於國際金融中心舖位（定義見下文）的三年期分租協議於2019年7月6日屆滿後訂約方仍未能就續租三年的租金達成共識，因此於2019年7月4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作為業主訂立短期分租協議，租期為2個月（由2019年7月7日至2019年9月6日止）（「短期分租協議」）。於2019年12月4日，訂約方就較長的分租協議的租金達成共識，而訂約方與香港鐵路有限公司（「港鐵公司」）（作為總租約的出租人，總租約乃於2003年9月16日就國際金融中心舖位由港鐵公司作為出租人與IFC Development Limited作為承租人所訂立）簽訂為期2年10個月的分租協議（「新分租協議」）（自2019年9月7日至2022年7月6日止）。根據上市規則第14A章，短期分租協議對本公司而言為一項符合最低豁免水平的交易。有關協議之條款詳情載列如下：

- 物業：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」）。
- 年期：就短期分租協議而言，租期為2個月，由2019年7月7日起至2019年9月6日上（包括首尾兩日）；而就新分租協議而言，租期為2年10個月，由2019年9月7日至2022年7月6日止（包括首尾兩日）。

- 租金
- : 於短期分租協議租賃期內，每月需支付的基本租金(「基本租金」)為每曆月港幣 1,117,970.00 元，而新分租協議租賃期內首 6 個月的每曆月基本租金為港幣 1,038,115.00 元，而第 7 個月至第 34 個月的每曆月基本租金為港幣 1,117,970.00 元(均不包括差餉、空調及管理費、推廣徵費、水電費和其他費用，及所有其他支出(如果有))，另加額外租金(此乃按總收入之 11% 減去按短期分租協議或新分租協議項下之基本租金(視乎情況)後所餘款額計算的每曆月額外租金(「營業額租金」)；總收入乃指租戶在國際金融中心舖位經營業務全部所出單或收取的總金額，以及來自或關於國際金融中心舖位所有其他收入(不包括加一服務費)。
- 付款條件
- : 基本租金應在每個曆月的第一天由租戶提前支付予業主。租戶應在下一個月的第 15 天向業主支付營業額租金(如適用)。
- 租賃按金
- : 租賃按金總額為港幣 4,967,630.40 元(相等於目前就國際金融中心舖位租戶向業主應付 3 個月的最高預先釐訂基本租金、空調及管理費、政府差餉(或如適用，暫定差餉)及推廣徵費的總額。受新分租協議規定，租賃按金在新分租協議期屆滿後或提前終止時，及在租戶向業主交回國際金融中心舖位的空置管有權後的 45 天內，業主須將租賃按金退回租戶，但不計利息。
- 其他費用
- : 按新分租協議，租戶在每個曆月的第一天應付之空調及管理費、及推廣徵費合共為港幣 491,906.80 元(可不時檢討)。

- 續訂分租協議的選擇權 : 根據新分租協議，租戶享有選擇權可於2022年7月6日新分租協議期滿後（「初始租賃期」）將新分租協議續期3年，惟租戶需在不早於初始租賃期屆滿前7個月但不遲於6個月以書面預先通知業主，而續約租期的每月基本租金須由訂約方進一步協定，但每月不應少於港幣1,117,970.00元。當租戶行使續約選擇權時，新分租協議的訂約方將簽訂續約協議。
- 中斷條款 : 若租戶在任何連續12個曆月的平均總收入少於每個曆月每平方呎港幣500.00元（即：按大約15,971平方呎可出租面積計算，每個曆月約為港幣7,985,500.00元），則業主將有權給予租戶不少於90天的書面通知以終止新分租協議。

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，而訂立短期分租協議及新分租協議構成本公司之一次性的關連交易及持續關連交易。

- (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。

- (5) 於2019年11月6日，本公司全資附屬公司華威護衛有限公司作為顧問公司與E.M. Parking Limited作為服務用戶訂立停車場顧問協議（「協議」）。有關協議之條款詳情載列如下：

- 服務 : 顧問公司應提供專業的顧問建議，並管理及營運位於香港九龍尖沙咀中間道15號H Zentre（「物業」）的B3樓層至6M樓層的所有停車位（包括所有斜道，行車道及提供通道及其出口的道路）及1樓停車場服務中心，此乃由恒基兆業地產有限公司（「恒地」）及其附屬公司所擁有。
- 協議期 : 2年，由2019年8月1日起至2021年7月31日止（包括首尾兩日）。
- 代價及預支款項的支付 : 服務用戶應向顧問公司每月按直接經營開支（定義見下文）的10%支付費用（「顧問費」）作為根據協議提供服務的代價。所有與停車場設施的管理及營運有關的費用及開支，及訂約方之間可能不時商定的任何其他費用及開支（「直接經營開支」）均由服務用戶承擔。服務用戶應每季將預支款項存入顧問公司的指定銀行賬戶，預支款項是指一個訂約雙方協議的金額（「預支款項」），用於顧問公司在需要時支付直接經營開支。任何剩餘的預支款項將於協議期屆滿或提前終止的14個工作天內由顧問公司向服務用戶付還。
- 付款機制 : 顧問公司將代表服務用戶收取來自停車場設施所提供的所有服務或資源的收入（不論是現金或信貸）（「總收入」）（包括由服務用戶規定在停車場設施泊車之所有費用及收費）。此後，顧問公司將向服務用戶提交月度財務報告後的14個工作日內將實際的總收入存入服務用戶指定的銀行賬戶內。隨後服務用戶亦將在顧問公司提交月度財務報告後的14個工作日內將每月顧問費存入顧問公司指定的銀行賬戶內。

終止 : 協議可能會被終止 :

- (i) 如果服務用戶或顧問公司嚴重違反協議項下的任何義務 ;
- (ii) 如果任何訂約一方 : 無法償還債務、與其債權人達成和解協議或一般轉讓、就其清盤取得法庭命令或通過有效決議、由抵押權人或接管人取得管有其資產的全部或任何重要部分, 或停止進行其全部或幾近全部業務, 則不需作出通知而立即終止 ; 或
- (iii) 若任何訂約一方向另一方提前3個月發出書面通知。

由於服務用戶為恒地(本公司的主要股東)之間接全資附屬公司, 根據上市規則, 服務用戶為恒地的聯繫人, 亦因而為本公司的關連人士。因此, 根據上市規則第14A章, 訂立協議構成本公司的持續關連交易。

由於本公司主席兼行政總裁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稽核、風險管理及企業服務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2019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「關連交易及持續關連交易」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2019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. 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，李家誠先生被視為擁有恒兆、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2019年12月31日為港幣3,987,634,000元(2018年：港幣1,835,331,000元)。

## 慈善捐款

本集團截至2019年12月31日止年度之慈善捐款額為港幣12,000元(2018年：港幣211,600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2019年12月31日止年度概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

## 已發行股份及股本

截至2019年12月31日止年度之股本詳情載列於財務報表附註23(b)。

## 股票掛鈎協議

於截至2019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2019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19。

## 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2019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2019年12月31日止年度並無借貸費用資本化金額(2018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177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178至179頁內。

## 僱員

於2019年12月31日，集團全職僱員人數約1,535人，其中在香港聘用約1,507人，在中華人民共和國聘用約28人。集團是「平等機會僱主」；我們珍視盡忠職守和互敬互助，時刻推動及強化團隊精神，鼓勵僱員以肩負己責及專業態度投入工作，以達成集團的使命、願景和業務策略。集團以平等薪酬政策為依歸，樹立論功行賞的文化，並以「全方位薪酬福利管理」吸引人才，表揚及留住僱員。集團會定期檢討其薪酬福利計劃，確保計劃符合最新法例要求及市場慣例，並緊貼市場狀況及薪酬水平。



## 培訓及發展

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

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

隨著不斷投放資源於僱員培訓及發展，集團自2011年開始連年榮膺僱員再培訓局頒發的「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2019年12月31日止年度之財務業績，並與本集團稽核、風險管理及企業服務總監及獨立核數師討論本集團核數、內部監控、風險管理及財務報告等事宜。

## 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2020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，2020年3月20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101頁至第176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2019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、綜合權益變動表及綜合現金流量表，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2019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

關鍵審計事項乃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。該等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。我們不會對該等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2019年12月31日，貴集團的投資物業公允價值總值港幣15,371百萬元，佔貴集團於該日總資產的72%。

貴集團於2019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2019年12月31日止年度除稅前溢利的34%。

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、住宅物業、零售店舖及泊車位。

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及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及估計，特別是選擇適當的估值方法、資本化比率及市場租金，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，倘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：

- 識別及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，以及獲取充足及適當的審計憑證，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及相關披露的合理性。
- 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。倘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、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 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、監督及執行。我們就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、時間安排及重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦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及其他事項，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

2020 年 3 月 20 日

## 綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>收入</b>	9	<b>3,061,704</b>	3,199,078
存貨成本		<b>(134,043)</b>	(160,729)
員工薪酬	3(a)	<b>(473,269)</b>	(511,698)
公用開支、維修保養及租金		<b>(133,716)</b>	(202,857)
旅行團及機票成本		<b>(1,156,752)</b>	(1,093,342)
<b>毛利</b>		<b>1,163,924</b>	1,230,452
其他收入		<b>161,928</b>	136,533
營運及其他費用		<b>(214,927)</b>	(249,755)
折舊	10(a)	<b>(132,601)</b>	(99,142)
		<b>978,324</b>	1,018,088
融資成本	3(b)	<b>(3,944)</b>	(1,108)
應佔聯營公司溢利減虧損	12	<b>129</b>	4,197
		<b>974,509</b>	1,021,177
其他非營業淨收益	3(c)	<b>2,423</b>	13,481
投資物業的公允價值淨增加	10(a)	<b>503,945</b>	783,475
<b>除稅前溢利</b>	3	<b>1,480,877</b>	1,818,133
<b>稅項</b>			
本期	4(a)	<b>(138,097)</b>	(150,919)
遞延	4(a)	<b>(5,948)</b>	(7,703)
<b>本年度溢利</b>		<b>1,336,832</b>	1,659,511
<b>應佔：</b>			
本公司股東		<b>1,288,227</b>	1,624,151
非控股權益		<b>48,605</b>	35,360
		<b>1,336,832</b>	1,659,511
<b>每股盈利</b>			
基本	8(a)	<b>港幣 1.86 元</b>	港幣 2.36 元
攤薄	8(b)	<b>港幣 1.86 元</b>	港幣 2.36 元

第110頁至第176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2019年12月31日止年度

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本年度溢利	<b>1,336,832</b>	1,659,511
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	<b>2,745</b>	(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	<b>(17,756)</b>	(29,326)
對於清算一間附屬公司後轉撥至損益的金額作出重新分類調整	–	(16,589)
	<b>(15,011)</b>	(61,010)
本年度全面收益總額	<b>1,321,821</b>	1,598,501
應佔:		
本公司股東	<b>1,276,227</b>	1,570,224
非控股權益	<b>45,594</b>	28,277
本年度全面收益總額	<b>1,321,821</b>	1,598,501

以上其他全面收益的組成部份沒有任何稅項影響。

第110頁至第176頁的附註屬本財務報表的一部份。



## 綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10(a)	15,371,179	14,867,081
其他物業、設備及器材	10(a)	359,739	266,792
		<b>15,730,918</b>	15,133,873
聯營公司權益	12	583	4,200
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券	13	94,936	92,191
透過損益以公允價值計量的財務資產	13	1,699	1,547
遞延稅項資產	22(b)(ii)	8,779	6,540
		<b>15,836,915</b>	15,238,351
<b>流動資產</b>			
存貨	14	116,674	119,060
應收賬款及其他應收款項	15	227,168	282,363
透過損益以公允價值計量的財務資產	13	55,532	70,128
現金及銀行結存	16(a)	5,252,640	4,713,351
可收回稅項	22(a)	2,976	5,535
		<b>5,654,990</b>	5,190,437
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	17	(415,141)	(477,025)
銀行貸款	19	(2,727)	(2,848)
已收租賃按金	17	(89,654)	(97,459)
合約負債	17	(181,898)	(164,469)
租賃負債	18	(61,537)	–
應付稅項	22(a)	(141,286)	(48,481)
		<b>(892,243)</b>	(790,282)
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,762,747</b>	4,400,155
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<b>20,599,662</b>	19,638,506

## 綜合財務狀況表(續)

於2019年12月31日

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
承前總資產減流動負債		<b>20,599,662</b>	19,638,506
<b>非流動負債</b>			
遞延負債	20	<b>(181,906)</b>	(176,907)
應付附屬公司非控股權益持有人之款項	21	–	(12,100)
租賃負債	18	<b>(88,172)</b>	–
遞延稅項負債	22(b)(ii)	<b>(284,078)</b>	(278,188)
		<b>(554,156)</b>	(467,195)
<b>資產淨值</b>		<b>20,045,506</b>	19,171,311
<b>資本及儲備</b>			
股本	23(b)(i)	<b>2,227,024</b>	2,227,024
儲備		<b>17,654,506</b>	16,799,764
本公司股東應佔總權益		<b>19,881,530</b>	19,026,788
非控股權益		<b>163,976</b>	144,523
<b>權益總額</b>		<b>20,045,506</b>	19,171,311

經董事局於2020年3月20日批准及授權刊發。

李家誠  
主席兼行政總裁林高演  
董事

第110頁至第176頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

本公司股東應佔									
附註	股本	資本儲備	匯兌儲備	一般儲備	投資重估 儲備 (非循環)	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2018年1月1日的結餘	1,384,869	(92,639)	135,688	304,827	10,217	15,286,022	17,028,984	130,586	17,159,570
<b>2018年的權益變動：</b>									
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	23(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

## 綜合權益變動表(續)

截至2019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 (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2019年1月1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
2019年的權益變動：										
本年度溢利		-	-	-	-	-	1,288,227	1,288,227	48,605	1,336,832
其他全面收益		-	-	(14,745)	-	2,745	-	(12,000)	(3,011)	(15,011)
全面收益總額		-	-	(14,745)	-	2,745	1,288,227	1,276,227	45,594	1,321,821
就上一年度批准的末期股息	7(b)	-	-	-	-	-	(255,655)	(255,655)	-	(255,655)
就本年度宣派的中期股息	7(a)	-	-	-	-	-	(165,830)	(165,830)	-	(165,830)
向非控股權益支付的股息		-	-	-	-	-	-	-	(26,141)	(26,141)
於2019年12月31日的結餘		2,227,024	(92,639)	82,111	304,827	(2,340)	17,362,547	19,881,530	163,976	20,045,506

第110頁至第176頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		<b>1,480,877</b>	1,818,133
調整賬項：			
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)	<b>(3,523)</b>	(3,351)
銀行利息收入	3(d)	<b>(119,125)</b>	(94,913)
出售其他物業、設備及器材淨虧損	3(d)	<b>315</b>	4,512
清算附屬公司的淨收益	3(c)	—	(16,589)
應收賬款虧損撥備	3(d)	<b>1,227</b>	5,382
待出售物業撥備回撥	3(d)	<b>(309)</b>	(85)
折舊	10(a)	<b>132,601</b>	99,142
融資成本	3(b)	<b>3,944</b>	1,108
應佔聯營公司溢利減虧損	12	<b>(129)</b>	(4,197)
透過損益以公允價值計量的財務資產的已實現及 未變現淨(收益)/虧損	3(c)	<b>(2,423)</b>	3,108
投資物業的公允價值淨增加	10(a)	<b>(503,945)</b>	(783,475)
清算聯營公司的淨收益		<b>(3,812)</b>	—
匯兌差額		<b>(3,271)</b>	11,290
<b>營運資金變動前的經營溢利結轉</b>		<b>982,427</b>	1,040,019
存貨減少		<b>638</b>	1,760
應收賬款及其他應收款項減少		<b>49,238</b>	12,867
應收聯營公司賬款(增加)/減少		<b>(51)</b>	798
應付聯營公司賬款減少		<b>(11)</b>	(13)
應付賬款及其他應付款項減少		<b>(67,922)</b>	(5,970)
已收租賃按金(減少)/增加		<b>(7,805)</b>	36,112
合約負債增加		<b>17,429</b>	16,836
遞延負債增加/(減少)		<b>4,999</b>	(20,551)
購入及出售其他持作交易的財務資產的 所得款項/(付款)淨額		<b>15,012</b>	(14,021)
<b>經營所得現金結轉</b>		<b>993,954</b>	1,067,837

## 綜合現金流量表(續)

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>承前經營所得現金</b>		<b>993,954</b>	1,067,837
已收利息		<b>123,842</b>	89,776
已付利息及其他借貸成本		<b>(761)</b>	(1,083)
已付股息		<b>(421,485)</b>	(414,575)
已付非控股權益股息		<b>(26,141)</b>	(14,340)
已付稅項			
– 香港利得稅		<b>(35,792)</b>	(140,698)
– 海外稅項		<b>(6,941)</b>	(6,626)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>626,676</b>	580,291
<b>投資活動</b>			
購入投資物業付款		<b>(8,515)</b>	(18,811)
購入其他物業、設備及器材付款		<b>(24,970)</b>	(83,638)
購入及出售其他非持作交易的財務資產的所得款項/(付款)淨額		<b>2,042</b>	(38,419)
出售其他物業、設備及器材所得款項		<b>472</b>	179
清算聯營公司的資本回報		<b>7,609</b>	–
已收上市證券股息收入		<b>3,523</b>	3,351
到期日超過三個月的定期存款減少		<b>1,081,224</b>	379,737
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>1,061,385</b>	242,399
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款所得款項	16(b)	<b>13,922</b>	47,331
償還銀行貸款	16(b)	<b>(13,971)</b>	(47,429)
償還附屬公司非控股權益持有人借入貸款	16(b)	<b>(6,080)</b>	(6,708)
發行新股份所得款項		–	842,155
已付租金之資本部分	16(b)	<b>(55,842)</b>	–
已付租金之利息部分	16(b)	<b>(3,170)</b>	–
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(65,141)</b>	835,349

## 綜合現金流量表(續)

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
現金及現金等價物淨增加		<b>1,622,920</b>	1,658,039
於1月1日的現金及現金等價物		<b>3,296,952</b>	1,641,488
匯率變動影響		<b>(2,407)</b>	(2,575)
於12月31日的現金及現金等價物		<b>4,917,465</b>	3,296,952
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)	<b>5,252,640</b>	4,713,351
減：到期日超過三個月的定期存款		<b>(335,175)</b>	(1,416,399)
		<b>4,917,465</b>	3,296,952

第110頁至第176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》及詮釋)、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2019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」)及各附屬公司(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，包括於持作投資物業之租賃土地及建築物中的權益，而本集團為該物業權益的登記擁有人(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。這些估計及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及相關假設。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；如果修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

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一項新修訂的《香港財務報告準則》、《香港財務報告準則》第16號：「租賃」，及多項對《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。

除《香港財務報告準則》第16號：「租賃」外，概無任何發展對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製或於本中期財務報告內呈列的方式構成重大影響。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。

#### 《香港財務報告準則》第16號：「租賃」

《香港財務報告準則》第16號取代《香港會計準則》第17號：「租賃」及相關詮釋—《香港(國際財務報告詮釋委員會)》第4號：「釐定一項安排是否包含租賃」、《香港(常設解釋委員會)》第15號：「經營租賃—誘因」及《香港(常設解釋委員會)》第27號：「評價以法律形式體現的租賃交易的實質」。其引入針對承租人的單一會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產的租賃除外。出租人的會計處理大致保留《香港會計準則》第17號的要求。

《香港財務報告準則》第16號亦引入其他定性及定量披露規定，旨在使財務報表使用者能評估租賃對本集團的財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

本集團已自2019年1月1日起首次應用《香港財務報告準則》第16號。本集團已選用經修訂追溯法，首次應用《香港財務報告準則》第16號對於2019年1月1日權益的期初結餘並無影響。比較資料並無被重列，並繼續根據《香港會計準則》第17號呈報。

有關過往會計政策變動的性質及影響及所採用的過渡性選擇的進一步詳情載列如下：

#### a. 租賃的新定義

租賃在定義上的變動主要有關控制權的概念。《香港財務報告準則》第16號基於客戶是否在一段時期內控制特定資產的使用來界定租賃，這可以既定的使用量釐定。當客戶同時有權直接使用特定資產及獲得幾乎所有從使用特定資產所產生的經濟利益時，即表示已輸送控制權。

本集團僅對於2019年1月1日或之後訂立或更改的合約應用《香港財務報告準則》第16號中租賃的新定義。就2019年1月1日前訂立的合約而言，本集團已使用簡易實務處理方法，豁免過往對現有安排是否屬於或包含租賃的評估。因此，過往根據《香港會計準則》第17號評定為租賃的合約，根據《香港財務報告準則》第16號繼續按租賃入賬處理。

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 會計政策的變動(續)

《香港財務報告準則》第16號：「租賃」(續)

#### b. 承租人的會計處理及過渡性影響

《香港財務報告準則》第16號剔除先前《香港會計準則》第17號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。反之，當本集團為承租人，其須將所有租賃資本化，包括先前根據《香港會計準則》第17號分類為經營租賃的租賃，惟該等短期租賃及低價值資產租賃除外。以本集團而言，該等新資本化租賃主要與附註26(b)披露之物業有關。有關本集團如何應用承租人會計處理的解釋，見附註1(j)(i)。

於過渡至《香港財務報告準則》第16號當日(即2019年1月1日)，本集團釐定剩餘租賃期，並根據剩餘租賃付款的現值計量過往分類為經營租賃的租賃負債，按於2019年1月1日的相關增量借款利率貼現。用於釐定剩餘租賃付款的現值的加權平均增量借款利率為2.5%。

為方便過渡至《香港財務報告準則》第16號，於首次應用《香港財務報告準則》第16號當日，本集團選擇不把《香港財務報告準則》第16號有關確認租賃負債及使用權資產的要求，應用於餘下租賃期於首次應用《香港財務報告準則》第16號之日起計12個月內結束(即租賃期於2019年12月31日或之前結束)的租賃。

下表載列於2018年12月31日的經營租賃承擔與於2019年1月1日確認的租賃負債之期初結餘的對賬：

	<b>2019年</b>
	<b>1月1日</b>
	港幣千元
於2018年12月31日之經營租賃承擔(附註26(b))	170,063
減：與獲豁免資本化之租賃有關的承擔：	
– 短期租賃及餘下租賃期將於2019年12月31日或之前結束的其他租賃	<u>(11,002)</u>
	159,061
減：未來利息開支總額	<u>(8,626)</u>
餘下租賃付款的現值，已使用於2019年1月1日的增量借貸利率及 於2019年1月1日確認的租賃負債總額折現	<u>150,435</u>

與過往分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產已予確認，其金額相等於就餘下租賃負債確認的金額，並按任何與已於2018年12月31日的財務狀況表內確認與該租賃有關的預付或應計租賃付款的金額作出調整。

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 會計政策的變動(續)

《香港財務報告準則》第16號：「租賃」(續)

#### b. 承租人的會計處理及過渡性影響(續)

於2018年12月31日，本集團並無過往分類為融資租賃的租賃。

本集團於「其他物業、設備及器材」內呈列使用權資產，並單獨於綜合財務狀況表內呈列租賃負債。

下表概述採納《香港財務報告準則》第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於2018年 12月31日的 賬面值 港幣千元		於2019年 1月1日的 賬面值 港幣千元
		經營租賃合約 資本化 港幣千元	
<b>受採納《香港財務報告準則》第16號影響 的綜合財務狀況表項目：</b>			
其他物業、設備及器材	266,792	150,435	417,227
租賃負債(流動)	—	(45,908)	(45,908)
租賃負債(非流動)	—	(104,527)	(104,527)

#### c. 出租人的會計處理

適用於本集團作為出租人之會計政策與《香港會計準則》第17號所規定大致保持不變。

### (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。

## 1 主要會計政策(續)

### (d) 附屬公司及非控股權益(續)

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。

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。

## 1 主要會計政策(續)

### (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(有關其他長期權益應用預期信貸虧損模式後，如適用(參閱附註1(k)(i)))。

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。

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。

## 1 主要會計政策(續)

### (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))。

於年內出售某現金產生單位時，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24(e)。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) 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。

#### (ii) 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不可撤回地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。

## 1 主要會計政策(續)

### (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。

於比較期間，當本集團於經營租賃項下持有物業權益並使用該物業獲取租金收入及／或資本增值，則本集團可選擇按逐項物業基準將該權益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亦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))：

- 永久業權租賃或本集團並非物業權益登記擁有人的租賃物業產生的使用權資產；及
- 酒店物業；及
- 機器、傢俬、裝置及器材(包括自租賃相關設備及器材產生的使用權資產)(見附註1(j))。

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。



## 1 主要會計政策(續)

### (i) 其他物業、設備及器材(續)

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

- 租賃土地及使用權資產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14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

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利,則該合約為租賃或包含租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用,並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益,則資產的控制權發生讓渡。

#### (i) 作為承租人

##### (A) 自2019年1月1日起適用的政策

於租賃開始日期,本集團確認使用權資產及租賃負債,惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及資產價值較低的租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時,本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。與該等並無資本化的租賃有關的租賃付款額,於租賃期內按系統基準確認為開支。

當租賃資本化時,租賃負債初始按於租賃期內應付的租賃付款額使用租賃中的內含利率折現的現值確認,倘不能較容易地確定該利率,則使用相關增量借款利率。於初始確認後,租賃負債以攤銷成本計量,而利息開支使用實際利率法計算。不取決於一項指數或比率的可變租賃付款額不包括在租賃負債的計量,因此於發生的會計期間扣自損益。

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 租賃資產(續)

#### (i) 作為承租人(續)

##### (A) 自2019年1月1日起適用的政策(續)

於租賃資本化所確認的使用權資產初始以成本計量，其包括租賃負債的初始金額加在開始日或之前支付的任何租賃付款額，以及發生的任何初始直接費用。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或將相關資產或相關資產所在地復原的估計成本折現的現值，並減去任何收到的租賃激勵。使用權資產其後以成本減去累計折舊及減值虧損列值(見附註1(i)及1(k)(ii))，惟符合投資物業定義的使用權資產根據附註1(h)之公允價值列值除外。

當未來租賃付款額因指數或比率的變化而發生改變，或本集團剩餘價值擔保下預計應付的金額估計發生變化，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延長或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，對使用權資產的賬面金額作出相應調整，或倘若使用權資產的賬面金額已經減至零，則記入損益。

本集團於「其他物業、設備及器材」呈列不符合投資物業定義的使用權資產及在財務狀況表中單獨呈列租賃負債。

##### (B) 於2019年1月1日前適用的政策

於比較期間，並未將所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團的租賃分類為經營租賃，惟根據經營租賃持有的符合投資物業定義的物業按每項物業基準分類為投資物業則除外，倘被分類為投資物業，則按融資租賃項下持有的物業入賬(見附註1(h))。

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。

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 租賃資產(續)

#### (ii) 作為出租人

當本集團擔任出租人時，其於租賃開始時釐定各租賃是否為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關租賃所有權相關之絕大部分風險與回報轉讓，則分類為融資租賃，否則，租賃分類為經營租賃。

來自經營租賃的租金收入乃根據附註 1(u)(i) 確認。

### (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

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，其持作收取僅包括本金及利息付款的合約現金流量)及租約應收款項確認預期信貸虧損減值撥備。

按公允價值計量之其他財務資產(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。

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。

## 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)

預期信貸虧損的計量(續)

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)借款人不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。

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。

## 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)

信貸風險顯著增加(續)

取決於金融工具的性質，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。

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。

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，例如拖欠或逾期事件；
- 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。

## 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

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，包括使用權資產(以重估金額列報的物業除外)；
- 商譽；及
- 本公司財務狀況表中呈列的對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及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。

#### - 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，倘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。

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (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。

### (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

持作重新出售的物業乃以成本與可變現淨值之較低者列報。成本按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。持作重新出售的物業成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

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。

## 1 主要會計政策(續)

### (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))。

### (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不可退還的代價時確認(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不可退還的代價，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))。

### (q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期及高流動性的投資。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。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

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。倘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。

### (s) 所得稅

本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產及負債的變動。本期所得稅及遞延稅項資產及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。



## 1 主要會計政策(續)

### (s) 所得稅(續)

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。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產及負債就財務報告而言的賬面值與這些資產及負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產亦可以由尚未使用稅項虧損及尚未使用稅項抵免產生。

除了若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(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年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及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及稅項抵免的同一年間內撥回。

不確認為遞延稅項資產及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。

本集團會於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值。倘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；但是倘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。

## 1 主要會計政策(續)

### (s) 所得稅(續)

本期及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期及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及遞延稅項負債：

- 本期稅項資產及負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債：這些資產及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及清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

### (t) 撥備及或然負債及虧損合約

#### (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。並非取決於指數或利率之可變租賃付款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))。
- (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。

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)：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>(a) 員工薪酬</b>		
界定供款退休計劃的供款	21,939	21,937
薪金、工資及其他福利	451,330	489,761
	<u>473,269</u>	<u>511,698</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。

於中華人民共和國(「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。

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>(b) 融資成本</b>		
銀行貸款利息	28	27
應付附屬公司非控股權益持有人之款項的利息	733	1,056
租賃負債利息	3,170	—
其他借貸成本	13	25
	<u>3,944</u>	<u>1,108</u>
<b>(c) 其他非營業淨收益</b>		
清算附屬公司的淨收益	—	(16,589)
透過損益以公允價值計量的財務資產的已實現及未變現淨(收益)／虧損	(2,423)	3,108
	<u>(2,423)</u>	<u>(13,481)</u>

## 3 除稅前溢利(續)

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>(d) 其他</b>		
核數師酬金	<b>3,283</b>	3,455
匯兌淨虧損	<b>3,648</b>	12,602
出售其他物業、設備及器材淨虧損	<b>315</b>	4,512
香港會計準則第17號就租賃先前分類為經營租賃的 最低租賃款項總額	—	94,514
來自投資物業的應收租金扣除直接開支港幣41,358,000元 (2018年：港幣39,058,000元)	<b>(770,544)</b>	(759,657)
其他租金收入扣除直接開支港幣7,515,000元 (2018年：港幣6,922,000元)	<b>(93,901)</b>	(108,828)
上市證券股息收入	<b>(3,523)</b>	(3,351)
銀行利息收入	<b>(119,125)</b>	(94,913)
來自以攤銷成本計量的財務資產的利息收入	—	(46)
應收賬款虧損撥備	<b>1,227</b>	5,382
待出售物業減值回撥	<b>(309)</b>	(85)
以成本列賬的租賃作自用的其他物業之折舊開支(附註10(a))	<b>57,988</b>	—



#### 4 綜合損益表的稅項

(a) 綜合損益表所示的稅項為：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>本期稅項 – 香港利得稅</b>		
本年度內計提	<b>132,046</b>	143,710
以往年度超額撥備	<b>(359)</b>	(309)
	<b>131,687</b>	143,401
<b>本期稅項 – 海外稅項</b>		
本年度內計提	<b>6,410</b>	7,518
	<b>138,097</b>	150,919
<b>遞延稅項</b>		
投資物業的公允價值變動	<b>(55)</b>	1,594
源自及撥回暫時性差異	<b>6,003</b>	6,109
	<b>5,948</b>	7,703
	<b>144,045</b>	158,622

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以 16.5% (2018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2019年12月31日止年度，應佔聯營公司的稅項港幣24,000元(2018年：港幣853,000元)已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

## 4 綜合損益表的稅項(續)

## (b) 稅項支出及除稅前溢利按適用稅率計算的對賬：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
除稅前溢利	<b>1,480,877</b>	1,818,133
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	<b>248,014</b>	310,954
不可扣減支出的稅項影響	<b>3,150</b>	24,377
毋須計稅收入的稅項影響	<b>(118,178)</b>	(184,137)
未被確認的本年度未使用稅項虧損的稅項影響	<b>15,138</b>	18,963
本年度使用以往年度尚未確認的稅項虧損的稅項影響	<b>(3,720)</b>	(11,226)
以往年度超額撥備	<b>(359)</b>	(309)
實際稅項支出	<b>144,045</b>	158,622

## 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：

	2019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	
<b>執行董事</b>					
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
<b>非執行董事</b>					
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
<b>獨立非執行董事</b>					
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
	<b>2,200</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,200</b>

## 5 董事酬金(續)

	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	
<b>執行董事</b>					
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
<b>非執行董事</b>					
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
<b>獨立非執行董事</b>					
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(2018年:無)。該五名(2018年:五名)個別僱員的酬金總額如下:

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
薪金、補貼及實物利益	13,455	13,663
酌情花紅	4,201	3,384
退休計劃供款	614	592
	<b>18,270</b>	<b>17,639</b>

## 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)

### (a) 向五名最高薪的個別僱員支付的酬金(續)

五名(2018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	
	2019年	2018年
<b>酬金範圍*</b>		
港幣0元 – 港幣1,000,000元	–	–
港幣1,000,001元 – 港幣2,000,000元	–	–
港幣2,000,001元 – 港幣3,000,000元	–	2
港幣3,000,001元 – 港幣4,000,000元	4	1
港幣4,000,001元 – 港幣5,000,000元	1	2
	<b>5</b>	<b>5</b>

### (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,本年內高層管理人員(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	
	2019年	2018年
<b>酬金範圍*</b>		
港幣0元 – 港幣1,000,000元	2	2
港幣1,000,001元 – 港幣2,000,000元	4	2
港幣2,000,001元 – 港幣3,000,000元	2	2
港幣3,000,001元 – 港幣4,000,000元	1	–
	<b>9</b>	<b>6</b>

\* 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

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣24仙(2018年：每股港幣24仙)	<b>165,830</b>	165,830
於報告期末後擬派末期股息每股港幣34仙(2018年：每股港幣37仙)	<b>234,926</b>	255,655
	<b>400,756</b>	421,485

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

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本年度核准及支付的上一財政年度末期股息每股港幣37仙 (2018年：每股港幣36仙)	<b>255,655</b>	248,745

## 8 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至2019年12月31日止年度，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1,288,227,000元(2018年：港幣1,624,151,000元)及在本年度內已發行之加權平均股數690,959,695股(2018年：687,811,189股)，其計算如下：

股份的加權平均數(基本)

	2019年	2018年
於1月1日的已發行股份	<b>690,959,695</b>	628,577,818
已行使紅利認股權證的影響(附註23(b)(ii))	—	59,233,371
	<b>690,959,695</b>	687,811,189

## 8 每股盈利(續)

### (b) 每股攤薄盈利

截至2019年12月31日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣1,288,227,000元(2018年：港幣1,624,151,000元)及690,959,695股(2018年：688,086,841股)的加權平均數計算如下：

股份的加權平均數(已攤薄)

	2019年	2018年
於12月31日的股份的加權平均數(基本)	<b>690,959,695</b>	687,811,189
潛在可行使的紅利認股權證的潛在影響(附註23(b)(ii))	-	275,652
	<hr/>	<hr/>
於12月31日的股份的加權平均數(已攤薄)	<b>690,959,695</b>	688,086,841

### (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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	<b>1,288,227</b>	1,624,151
本年度投資物業公允價值變動	<b>(503,945)</b>	(783,475)
投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響	<b>(55)</b>	1,594
非控股權益之影響	-	2,469
清算附屬公司的淨收益	-	(16,589)
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔基礎溢利	<b>784,227</b>	828,150
	<hr/>	<hr/>
每股基礎盈利(基本)	<b>港幣 1.13 元</b>	港幣 1.20 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。

### (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。



## 9 收入及分部報告(續)

### (a) 分部業績(續)

下表載列有關本集團向本集團董事局及高層管理行政人員呈報以進行資源分配及分部表現評估之截至2019年及2018年12月31日止年度的分部資料。

	2019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)	913,318	559,748	243,573	1,345,065	—	3,061,704
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	798,221	173,680	23,756	94,257	170	1,090,084
未分配的公司費用						(111,760)
						978,324
融資成本						(3,944)
應佔聯營公司溢利減虧損						129
其他非營業淨收益						2,423
投資物業的公允價值淨增加	503,945	—	—	—	—	503,945
綜合除稅前溢利						1,480,877

## 9 收入及分部報告(續)

## (a) 分部業績(續)

	2018年					總額 港幣千元
	酒店 及服務式		餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
	收租業務 港幣千元	公寓業務 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
<b>綜合除稅前溢利</b>						<b>1,818,133</b>

附註：除港幣913,318,000元(2018年：港幣914,465,000元)的物業租金收入乃屬於《香港財務報告準則》第16號(2018年：《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	
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
香港特別行政區	<b>2,996,324</b>	3,132,727	<b>14,998,202</b>	14,394,451
中國	<b>65,380</b>	66,351	<b>679,412</b>	691,245
英國	—	—	<b>53,887</b>	52,377
	<b>3,061,704</b>	3,199,078	<b>15,731,501</b>	15,138,073

## 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						
	投資物業 港幣千元	酒店 港幣千元	土地 及建築物 <sup>^</sup> 港幣千元	其他以成本 計量的自用 租賃物業 港幣千元	其他 <sup>*</sup> 港幣千元	小計 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本或估值：</b>							
於2018年12月31日	14,867,081	140,221	59,194	-	1,498,158	1,697,573	16,564,654
初次應用《香港財務報告準則》 第16號之影響(附註1(c))	-	-	-	150,435	-	150,435	150,435
於2019年1月1日	14,867,081	140,221	59,194	150,435	1,498,158	1,848,008	16,715,089
添置	9,782	-	158	56,750	23,763	80,671	90,453
出售	-	-	-	(1,911)	(10,309)	(12,220)	(12,220)
匯兌調整	(14,081)	-	1,380	-	(499)	881	(13,200)
重估盈餘	503,945	-	-	-	-	-	503,945
重新分類	4,452	-	-	-	(4,452)	(4,452)	-
於2019年12月31日	15,371,179	140,221	60,732	205,274	1,506,661	1,912,888	17,284,067
<b>代表：</b>							
成本	-	140,221	60,732	205,274	1,506,661	1,912,888	1,912,888
估值 - 2019年	15,371,179	-	-	-	-	-	15,371,179
	15,371,179	140,221	60,732	205,274	1,506,661	1,912,888	17,284,067
<b>累積折舊：</b>							
於2019年1月1日	-	101,315	5,322	-	1,324,144	1,430,781	1,430,781
本年度扣除	-	1,918	85	57,988	72,610	132,601	132,601
出售撥回	-	-	-	(281)	(9,522)	(9,803)	(9,803)
匯兌調整	-	-	-	-	(430)	(430)	(430)
於2019年12月31日	-	103,233	5,407	57,707	1,386,802	1,553,149	1,553,149
<b>賬面值：</b>							
於2019年12月31日	15,371,179	36,988	55,325	147,567	119,859	359,739	15,730,918

\* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及器材。

<sup>^</sup> 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						總計 港幣千元
	投資物業 港幣千元	酒店 港幣千元	土地 及建築物 <sup>^</sup> 港幣千元	其他以成 本計量的 自用租賃 物業 港幣千元	其他 <sup>*</sup> 港幣千元	小計 港幣千元	
<b>成本或估值：</b>							
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
<b>代表：</b>							
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
<b>累積折舊：</b>							
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
<b>賬面值：</b>							
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。

<sup>^</sup> 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)

### (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2019年及2018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2019年及2018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。

## 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

	估值方法	不可觀察數據 資本化比率範圍
投資物業	收入資本化計算方法	
香港		
– 零售		3.0%至6.0% (2018年：3.0%至6.0%)
– 辦公室		4.1% (2018年：4.1%)
中國		
– 零售		8.5% (2018年：8.5%)
– 服務式公寓		8.5% (2018年：8.5%)

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：

	2019年 港幣千元	2018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	14,836,917	14,320,813
位於香港以外的土地及建築物：		
– 中期租賃	681,183	693,161
– 永久業權	53,887	52,377
	<b>15,572,132</b>	15,066,496

## 10 投資物業、其他物業、設備及器材(續)

- (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26(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 12,067,000 元(2018年：港幣 15,662,000 元)。

### (e) 使用權資產

本集團已通過租賃協議獲得用作營運店的其他物業之使用權。該等租賃之初始租期通常為一至十一年，於所有條款獲重新磋商後可選擇續新租賃。租賃付款通常逐年增加以反映市場租金。

截至2019年12月31日止年度，本集團租賃若干營運店，其中包含基於自營運店產生之銷售額及固定最低年度租賃付款條款之可變租賃付款條款。本集團營運所在地香港的營運店之該等付款條款屬普通條款。於本年度損益內確認之固定及可變租賃付款金額概述如下：

	固定付款	可變付款	總付款
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營運店	14,755	118	14,873



## 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
誠雋投資有限公司	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 <sup>~*</sup>	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 <sup>^^</sup>	中國	中國	200,000 美元	100%	-	100%	酒店管理
上海上美置業有限公司 <sup>^^</sup>	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。

~ 外資企業

^ 中外合資經營企業

## 12 聯營公司權益

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
應佔資產淨值	17,957	24,273
應收聯營公司賬款	708	656
予聯營公司貸款	25,940	25,940
	<b>44,605</b>	50,869
減：減值虧損	<b>(44,022)</b>	(46,669)
	<b>583</b>	4,200

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：

	2019年 港幣千元	2018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	583	4,200
本集團佔該等聯營公司下列項目的總額		
– 持續營運溢利	129	4,197
– 全面收益總額	129	4,197

## 13 其他財務資產

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>非流動</b>		
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	75,343	79,350
外地上市股本證券	19,593	12,841
	<b>94,936</b>	92,191
透過損益以公允價值計量的財務資產		
外地上市證券	1,699	1,547
<b>小計</b>	<b>96,635</b>	93,738
<b>流動</b>		
透過損益以公允價值計量的財務資產		
香港上市股本證券	4,659	17,464
非上市投資基金	50,873	52,664
<b>小計</b>	<b>55,532</b>	70,128
<b>總計</b>	<b>152,167</b>	163,866
上市證券的市值	<b>101,294</b>	111,202

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2019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	20,190
華潤電力控股有限公司	10,940
香港電訊信託及香港電訊有限公司	13,176
中國光大國際有限公司	11,562
其他	39,068
<b>於2019年12月31日</b>	<b>94,936</b>

年內收取的該等投資股息港幣3,269,000元(2018年：港幣3,070,000元)於損益確認。

年內，本集團並未出售其股本投資(2018年：出售其於國藥控股股份有限公司的1份股本投資，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)。

## 14 存貨

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
消耗品存貨	10,362	10,772
待出售物業	<u>106,312</u>	<u>108,288</u>
	<u>116,674</u>	<u>119,060</u>

待出售物業以成本列賬，且扣除撥備港幣93,708,000元(2018年：港幣94,017,000元)。

## 15 應收賬款及其他應收款項

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
應收賬款	77,389	95,935
減：虧損撥備(附註24(a))	<u>(9,076)</u>	<u>(9,598)</u>
	68,313	86,337
其他應收款項、按金及預付款項	<u>158,855</u>	<u>196,026</u>
	<u>227,168</u>	<u>282,363</u>

於2019年及2018年12月31日，除港幣17,434,000元(2018年：港幣14,034,000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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
一個月內	39,078	58,139
一個月至兩個月	11,538	13,005
超過兩個月	<u>17,697</u>	<u>15,193</u>
	<u>68,313</u>	<u>86,337</u>

本集團的信貸政策及應收賬款產生的信貸風險載於附註24(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

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
銀行及其他金融機構存款	5,082,212	4,355,485
銀行存款及現金	170,428	357,866
	<u>5,252,640</u>	<u>4,713,351</u>

於2019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55,993,000元(2018年：港幣54,634,000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。

### (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。

	租賃負債 港幣千元 (附註18)	銀行貸款 港幣千元 (附註19)	應付附屬公司 非控股權益 持有人之款項 港幣千元 (附註21)	總額 港幣千元
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)
於2018年12月31日	-	2,848	84,816	87,664

## 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(續)

	租賃負債 港幣千元 (附註 18)	銀行貸款 港幣千元 (附註 19)	應付附屬公司 非控股權益	總額 港幣千元
			持有人之款項 港幣千元 (附註 21)	
於 <b>2018年12月31日</b>	–	2,848	84,816	87,664
初次應用《香港財務報告準則》 第16號之影響(附註1(c))	150,435	–	–	150,435
於 <b>2019年1月1日</b>	150,435	2,848	84,816	238,099
<b>融資現金流量變動：</b>				
償還附屬公司非控股權益持有人				
借入貸款	–	–	(6,080)	(6,080)
已付租金之資本部分	(55,842)	–	–	(55,842)
已付租金之利息部分	(3,170)	–	–	(3,170)
新增銀行貸款所得款項	–	13,922	–	13,922
償還銀行貸款	–	(13,971)	–	(13,971)
融資現金流量變動總額	(59,012)	(49)	(6,080)	(65,141)
匯兌調整	–	(72)	(189)	(261)
<b>其他變動</b>				
租賃負債利息	3,170	–	–	3,170
年內訂立新租約導致租賃負債增加	56,750	–	–	56,750
年內提早終止租約導致租賃 負債減少	(565)	–	–	(565)
年內租約調整導致租賃負債減少	(1,069)	–	–	(1,069)
於 <b>2019年12月31日</b>	149,709	2,727	78,547	230,983

## 16 現金及銀行結存及其他現金流量資料(續)

### (c) 租賃之現金流出總額

已付租金之相關租賃列入現金流量表的以下項目中：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
經營現金流量內	(14,873)	(94,541)
融資現金流量內	(59,012)	—
	<b>(73,885)</b>	<b>(94,541)</b>

## 17 應付賬款及其他應付款項、已收租賃按金以及合約負債

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>應付賬款及其他應付款項</b>		
應付賬款	107,246	123,160
其他應付款項及應計費用	225,052	276,842
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(參閱附註21)	78,547	72,716
應付聯營公司賬款(附註(i))	4,296	4,307
	<b>415,141</b>	<b>477,025</b>
<b>已收租賃按金</b>	<b>89,654</b>	<b>97,459</b>
<b>合約負債(附註(ii))</b>	<b>181,898</b>	<b>164,469</b>

附註：

- (i) 應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。
- (ii) 年內確認並於年初計入合約負債結餘的收入為港幣164,469,000元(2018年：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。



## 17 應付賬款及其他應付款項、已收租賃按金以及合約負債(續)

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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
三個月內或要求時償還	<b>60,972</b>	79,642
三個月以上至六個月內償還	<b>46,274</b>	43,518
	<b>107,246</b>	123,160

## 18 租賃負債

本集團的租賃負債於報告期末及於過渡至《香港財務報告準則》第16號當日的餘下合約到期情況如下：

	於2019年12月31日		於2019年1月1日	
	最低租賃付款 現值 港幣千元	最低租賃付款 總額 港幣千元	最低租賃付款 現值 港幣千元	最低租賃付款 總額 港幣千元
一年內	<b>61,537</b>	<b>64,562</b>	45,908	50,020
一年後至兩年內	<b>42,503</b>	<b>44,146</b>	42,491	44,764
兩年至五年內	<b>45,669</b>	<b>46,884</b>	55,941	58,145
五年後	—	—	6,095	6,132
	<b>88,172</b>	<b>91,030</b>	104,527	109,041
	<b>149,709</b>	<b>155,592</b>	150,435	159,061
減：未來利息開支總額		<b>(5,883)</b>		(8,626)
租賃負債現值		<b>149,709</b>		150,435

## 19 銀行貸款

於2019年12月31日，銀行貸款的抵押如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
有抵押銀行貸款	<u>2,727</u>	<u>2,848</u>

銀行貸款於一年內償還。銀行貸款的利息支出以當時市場利率計算。

截至2019年12月31日止年度的銀行貸款實際年利率為0.9%（2018年：0.9%）。

於2019年12月31日，銀行信貸港幣389,450,000元（2018年：港幣391,575,000元）乃以賬面總值為港幣96,635,000元（2018年：港幣93,738,000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2,727,000元（2018年：港幣2,848,000元）。

## 20 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。

## 21 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5,953,000元（2018年：港幣12,100,000元）乃參照年利率6%計息及預期於一年內才償還（2018年：年利率6%計息及須於一年後償還）。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。

## 22 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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本年度香港利得稅撥備	<b>132,046</b>	143,710
已付暫繳香港利得稅	—	(103,672)
	<b>132,046</b>	40,038
以往年度香港利得稅撥備結餘	<b>3,840</b>	(47)
應付海外稅項	<b>2,424</b>	2,955
	<b>138,310</b>	42,946
呈列為：		
可收回稅項	<b>(2,976)</b>	(5,535)
應付稅項	<b>141,286</b>	48,481
	<b>138,310</b>	42,946

## 22 綜合財務狀況表內所列稅項(續)

## (b) 已確認遞延稅項資產及負債：

## (i) 遞延稅項資產及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)的組成部份及本年度變動如下：

	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)
於2018年12月31日	196,441	76,052	(845)	271,648

## 來自下列各項的遞延稅項：

於2019年1月1日	<b>196,441</b>	<b>76,052</b>	<b>(845)</b>	<b>271,648</b>
在損益扣除	<b>8,026</b>	<b>(55)</b>	<b>(2,023)</b>	<b>5,948</b>
匯兌調整	<b>(764)</b>	<b>(1,533)</b>	–	<b>(2,297)</b>
於2019年12月31日	<b>203,703</b>	<b>74,464</b>	<b>(2,868)</b>	<b>275,299</b>

## (ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨資產	<b>(8,779)</b>	(6,540)
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨負債	<b>284,078</b>	278,188
	<b>275,299</b>	271,648

## 22 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

於2019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557,365,000元(2018年：港幣556,206,000元)的累計稅項虧損確認遞延稅項資產港幣97,393,000元(2018年：港幣102,317,000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。

於2019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61,856,000元(2018年：港幣53,922,000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3,093,000元(2018年：港幣2,696,000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。

## 23 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及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2018年1月1日的結餘	1,384,869	1,019,874	300,000	431,370	3,136,113
<b>2018年的權益變動：</b>					
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23(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

## 23 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2019年1月1日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	1,535,331	5,082,229
<b>2019年的權益變動：</b>					
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	2,573,788	2,573,788
就上一年度批准的末期股息 (附註7(b))	-	-	-	(255,655)	(255,655)
就本年度宣派的中期股息 (附註7(a))	-	-	-	(165,830)	(165,830)
於2019年12月31日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	3,687,634	7,234,532

## (b) 股本

(i) 已發行股本

	2019年		2018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	690,959,695	2,227,024	628,577,818	1,384,869
行使認股權證所發行之股份	-	-	62,381,877	842,155
於12月31日	690,959,695	2,227,024	690,959,695	2,227,024

## 23 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。

截至2018年12月31日止年度，62,381,877份認股權證獲發行，以認購合共62,381,877股本公司股份。新股份與本公司彼時已發行之現有股份在任何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。自從2018年1月19日起，已沒有新的認股權證獲發行。

### (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。

## 23 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及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，亦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及經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務及承擔後，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債務總額(其包括帶息貸款及借款、應付附屬公司非控股權益持有人的帶息款項及租賃負債)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。

本集團採用經修訂追溯法首次應用《香港財務報告準則》第16號。根據此方法，本集團自2019年1月1日起就過往入賬為經營租賃的幾乎所有租賃確認使用權資產及相應租賃負債。確認相關租賃負債後，本集團於2019年1月1日維持其現金淨額狀況。

於報告期末及《香港財務報告準則》第16號之過渡日期，經調整淨債務權益比率如下：

	附註	2019年 12月31日 港幣千元	2019年 1月1日 港幣千元	2018年 12月31日 港幣千元
銀行貸款	19	2,727	2,848	2,848
應付一間附屬公司非控股權益持有人 之帶息款項	21	5,953	12,100	12,100
租賃負債	18	149,709	150,435	—
減：現金及銀行結存	16(a)	(5,252,640)	(4,713,351)	(4,713,351)
<b>現金淨額</b>		<b>(5,094,251)</b>	<b>(4,547,968)</b>	<b>(4,698,403)</b>
<b>本公司股東應佔總權益</b>		<b>19,881,530</b>	<b>19,026,788</b>	<b>19,026,788</b>
<b>債務淨額對股東權益比率</b>		<b>不適用</b>	<b>不適用</b>	<b>不適用</b>

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。



## 24 金融風險管理及公允價值

信貸、流動資金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。下表提供本集團所面臨的信貸風險及應收賬款的預期信貸虧損相關資料：

	2019年		2018年	
	總賬面值 港幣千元	虧損撥備 港幣千元	總賬面值 港幣千元	虧損撥備 港幣千元
未逾期末減值	39,078	—	58,139	—
逾期少於1個月	11,538	—	13,005	—
逾期1至2個月	6,753	—	5,824	—
逾期超過2個月	20,020	9,076	18,967	9,598
	<b>77,389</b>	<b>9,076</b>	95,935	9,598

## 24 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及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2019年12月31日					
應付賬款及其他應付款項	332,298	—	—	332,298	332,298
應付聯營公司賬款	4,296	—	—	4,296	4,296
應付附屬公司非控股權益 持有人之款項	78,904	—	—	78,904	78,547
銀行貸款	2,732	—	—	2,732	2,727
租賃負債	64,562	44,146	46,884	155,592	149,709
已收租賃按金	89,654	—	—	89,654	89,654
合約負債	181,898	—	—	181,898	181,898
遞延負債	—	58,866	123,040	181,906	181,906
	<b>754,344</b>	<b>103,012</b>	<b>169,924</b>	<b>1,027,280</b>	<b>1,021,035</b>

## 24 金融風險管理及公允價值(續)

### (b) 流動資金風險(續)

	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		
<b>於2018年12月31日</b>					
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

### (c) 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及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2019年12月31日，本集團的上市證券市值每增加/減少5%(2018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265,000元(2018年：港幣806,000元)。本集團的權益總額會增加/減少港幣4,747,000元(2018年：港幣5,416,000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2018年相同的基準進行。

## 24 金融風險管理及公允價值(續)

### (d) 外幣風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港及中國，現金流量亦大部份以港幣及人民幣計值。

本集團並無重大外幣風險，原因為基本上所有交易均以實體的功能貨幣或美元計值，倘將港幣與美元掛鈎，則由此產生的貨幣風險乃微不足道。

### (e) 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2019年 12月31日的			
	公允價值 港幣千元	於2019年12月31日的公允價值計量		
		第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
<b>經常性公允價值計量</b>				
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	75,343	75,343	-	-
- 外地上市股本證券	19,593	19,593	-	-
透過損益以公允價值計量的				
財務資產：				
- 非上市投資基金	50,873	-	50,873	-
- 香港上市股本證券	4,659	4,659	-	-
- 外地上市證券	1,699	1,699	-	-

## 24 金融風險管理及公允價值(續)

### (e) 公允價值計量(續)

#### (i) 以公允價值計量的財務資產(續)

	於2018年	於2018年12月31日的公允價值計量		
	12月31日的	第一級	第二級	第三級
	公允價值	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>經常性公允價值計量</b>				
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	–	–

截至2019年及2018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呈報的彼等資產淨值的公允價值計算。

#### (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2019年及2018年12月31日的公允價值相若。應收／(應付)附屬公司、聯營公司及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。

## 25 資本承擔

於2019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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	25,449	2,051
已授權但未訂約	2,970	44,029
	<u>28,419</u>	<u>46,080</u>

## 26 經營租賃承擔

(a) 於2019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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
一年內	605,917	653,603
一年後至兩年內	389,936	382,451
兩年後至三年內	201,227	179,674
三年後至四年內	51,987	70,581
四年後至五年內	16,715	26,388
五年後	21	238
	<u>1,265,803</u>	<u>1,312,935</u>

(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
一年內	61,022
一年後至五年內	102,909
五年後	<u>6,132</u>
	<u>170,063</u>

本集團為根據《香港會計準則》第17號先前歸類為經營租賃的若干租賃物業的承租人。本集團最初採用經修訂的回溯性方法應用《香港財務報告準則》第16號。根據該方法，本集團確認該等租賃有關的租賃負債（參閱附註1(c)）。自2019年1月1日起，根據附註1(j)所載政策，未來租賃付款在綜合財務狀況表中確認為租賃負債，有關本集團未來租賃付款的詳情於附註18中披露。

## 27 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：

	2019年 港幣千元	2018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))	1,546	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))	(14,814)	(15,313)
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))	(804)	(752)
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))	(2,296)	(3,402)
收取以下有關連人士的租金及大廈管理費收入：		
– 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樓若干辦公室單位(2018年全年及2019年1月1日至10月31日： 租賃18樓全層，2019年11月1日至2019年12月31日： 租賃1801–07及1812–18室)	(30,655)	(29,106)
– 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	(32,450)	(32,109)
向以下公司支付現金租金：		
– 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(附註(d))	17,579	17,070
– 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(附註(e))	15,200	16,754
本集團主要股東的一間聯營公司的專業諮詢及管理服務 收入(附註(f))	(104)	–

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2019年12月31日止年度的年報所載董事局報告中「關連交易及持續關連交易」各段內作出上市規則第14A章規定的披露。

## 27 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2019年12月31日應付該等公司款項淨額港幣3,203,000元(2018年：港幣20,721,000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2019年12月31日應收該公司款項港幣101,000元(2018年：港幣128,000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2019年12月31日應收該等公司款項港幣29,000元(2018年：港幣1,721,000元)為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (d) 該等款項指本年度付予本集團主要股東的聯營公司的租金、樓宇管理費用、空調費用及其他支出。於2019年12月31日，該公司未收到與該等費用有關的款項(2018年：港幣零元)。
- (e) 該等款項指本年度付予本集團主要股東的附屬公司的租金、樓宇管理費用及其他支出。於2019年12月31日，應付該公司款項指未結清租金費用港幣82,000元(2018年：港幣178,000元)且無擔保、免息及無固定還款期限。
- (f) 本集團主要股東的聯營公司就停車場設施提供的諮詢及管理服務產生的諮詢及管理服務收入，乃按本年度就運營停車場設施提供服務所產生的直接運營開支之若干百分比計算。於2019年12月31日，未收到該公司與該等費用有關的款項(2018年：港幣零元)。
- (g) 主要管理人員的酬金於附註5及6披露。



## 28 公司層面財務狀況表

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、設備及器材		<b>60,688</b>	4,912
附屬公司權益	11	<b>2,502,188</b>	2,824,077
		<b>2,562,876</b>	2,828,989
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>491</b>	501
應收賬款及其他應收款項		<b>17,930</b>	18,826
現金及銀行結存		<b>4,993,626</b>	4,502,621
		<b>5,012,047</b>	4,521,948
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項		<b>(50,916)</b>	(50,196)
已收按金		<b>(361)</b>	(360)
租賃負債		<b>(54,373)</b>	–
		<b>(105,650)</b>	(50,556)
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,906,397</b>	4,471,392
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,469,273</b>	7,300,381
<b>非流動負債</b>			
應付附屬公司款項		<b>(234,741)</b>	(2,218,152)
<b>資產淨值</b>		<b>7,234,532</b>	5,082,229
<b>資本及儲備</b>			
股本	23(a)	<b>2,227,024</b>	2,227,024
儲備		<b>5,007,508</b>	2,855,205
<b>權益總額</b>		<b>7,234,532</b>	5,082,229

經董事局於2020年3月20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

- (a) 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。
- (b) 新型冠狀病爆發(「COVID-19爆發」)影響了本集團的運營。國際性旅遊限制及隔離影響了本集團的酒店及旅遊業務。此外，自COVID-19爆發以來，本地居民已減少購物及聚餐等社交活動。隨著整體經濟放緩，本集團收租業務將因應租金下行而受到一定的影響。

本集團將繼續密切關注COVID-19疫情的發展，並積極評估其對本集團財務狀況和經營業績的影響。

## 30 比較數字

本集團已於2019年1月1日首次應用《香港財務報告準則》第16號。根據該方法，並無重列比較資料。會計政策變動的進一步詳情於附註1(c)內披露。

## 31 於截至2019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2019年12月31日止年度尚未生效的多項修訂及一項新準則，而於本財務報表中尚未採納。該等發展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3號(修訂本)，業務定義	2020年1月1日
《香港會計準則》第1號(修訂本)及《香港會計準則》第8號(修訂本)， 材料定義	2020年1月1日

本集團正在評估該等發展於首次應用期間的預期影響。至今之結論為採納該等發展不大可能對綜合財務報表有重大影響。

## 集團五年財政概要

	2019年 港幣百萬元	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
<b>業績(截至12月31日止年度)</b>					
收入	<b>3,062</b>	3,199	3,186	3,118	3,251
本公司股東應佔溢利	<b>1,288</b>	1,624	1,519	1,277	1,355
<b>資產及負債(於12月31日)</b>					
投資物業及其他物業、設備 及器材	<b>15,731</b>	15,134	14,409	13,814	13,204
聯營公司權益	<b>1</b>	4	1	2	2
可出售證券—非流動	<b>—</b>	—	80	152	252
指定為透過其他全面收益以 公允價值計量的股本證券	<b>95</b>	92	—	—	—
透過損益以公允價值計量的財務 資產	<b>2</b>	2	—	—	—
遞延稅項資產	<b>8</b>	6	6	5	4
流動資產淨值	<b>4,763</b>	4,400	3,136	2,114	2,222
總資產減流動負債	<b>20,600</b>	19,638	17,632	16,087	15,684
銀行貸款—非流動	<b>—</b>	—	—	(352)	(968)
遞延負債	<b>(182)</b>	(177)	(197)	(169)	(137)
租賃負債	<b>(88)</b>	—	—	—	—
應付附屬公司非控股權益之款項	<b>—</b>	(12)	—	(24)	—
遞延稅項負債	<b>(284)</b>	(278)	(275)	(263)	(249)
<b>資產淨值</b>	<b>20,046</b>	19,171	17,160	15,279	14,330
<b>資本及儲備</b>					
股本	<b>2,227</b>	2,227	1,385	696	692
儲備	<b>17,655</b>	16,800	15,644	14,444	13,491
本公司股東應佔總權益	<b>19,882</b>	19,027	17,029	15,140	14,183
非控股權益	<b>164</b>	144	131	139	147
<b>權益總額</b>	<b>20,046</b>	19,171	17,160	15,279	14,330
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
<b>每股資料</b>					
盈利—基本	<b>1.86</b>	2.36	2.52	2.21	2.35
本年度股息	<b>0.58</b>	0.61	0.59	0.54	0.54
本公司股東應佔資產淨值	<b>28.77</b>	27.54	27.09	26.21	24.57

## 集團物業

於2019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 (%)
<b>位於香港物業</b>				
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2019年12月31日

地點	地段號碼	用途	年期	集團所佔 權益百分比 (%)
<b>位於外地物業</b>				
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

## 將於2020年6月12日舉行之股東週年大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)持續爆發，群眾聚集有機會構成病毒蔓延的重大風險。為了本公司的股東、員工及持份者的安全，本公司勸籲股東毋須親身出席股東週年大會，改以委任股東週年大會主席作為彼等之代表於會議上就有關決議案投票，有關委任應按照2019年年報隨附的受託投票表格上的說明填妥並交回受託投票表格。

欲出席股東週年大會之股東及其他人士須注意，根據政府有關預防和控制新型冠狀病毒(COVID-19)的指引，本公司將實施預防措施以減低於股東週年大會上感染及傳播新型冠狀病毒(COVID-19)的風險，包括：

- (a) 體溫檢查；
- (b) 強制健康聲明；
- (c) 強制佩戴外科口罩；及
- (d) 不會派發公司禮品或供應茶點。

為保障股東週年大會出席者的安全，本公司會保留權利拒絕下述人士進入或要求彼離開會議場地：

- (i) 拒絕遵守上述任何預防措施；
- (ii) 體溫高於攝氏37.4度；
- (iii) 正接受香港政府強制檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸；或
- (iv) 有任何類似流感症狀。

本公司謹請所有股東理解與合作，藉以減低傳播新型冠狀病毒(COVID-19)的風險。

本公司謹訂於2020年6月12日(星期五)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(「股東週年大會」)，商議下列事項：

- (一) 省覽本公司及其附屬公司截至2019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」一詞與召開股東週年大會通告內第五(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股東週年大會之通告內第五(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股東週年大會之通告內第五(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，2020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) 凡有權出席股東週年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：出席本公司的股東週年大會，並在股東週年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2020年6月10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) 為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由2020年6月9日(星期二)至2020年6月12日(星期五)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於2020年6月8日(星期一)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2020年6月18日(星期四)至2020年6月24日(星期三)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2020年6月17日(星期三)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，李家誠先生、鄧日燊先生、梁祥彪先生、胡經昌先生及歐肇基先生(統稱「退任董事」)將輪值告退，而彼等均合資格及於股東週年大會可膺選連任。
- (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2019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股東週年大會，敬請於股東週年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) 若股東週年大會當日上午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，股東週年大會將休會。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，股東週年大會將會如期舉行。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股東週年大會。

## 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

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

會計師公會於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

### 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](http://www.miramar-group.com)