

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

MIRAMAR GROUP

美麗華酒店企業有限公司

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

2019年全年業績公告

年度業績

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度之綜合業績，連同2018年同期的比較數字。

摘要

- 本集團收入下跌4.3%至港幣30億6,200萬元(2018年：港幣31億9,900萬元)
- 股東應佔溢利約為港幣12億8,800萬元(2018年：港幣16億2,400萬元)，按年下跌20.7%
- 股東應佔基礎溢利*較去年下跌5.3%至約港幣7億8,400萬元(2018年：港幣8億2,800萬元)
- 每股盈利(基本)及每股基礎盈利(基本)*分別為港幣1.86元(2018年：港幣2.36元)及港幣1.13元(2018年：港幣1.20元)
- 建議末期股息為每股港幣34仙(2018年：港幣37仙)，全年股息為每股港幣58仙(2018年：港幣61仙)，以現金方式支付

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

主席兼行政總裁報告

親愛的股東

本人謹代表美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局，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。

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(2018：6,515萬人次)，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。董事局全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

對於董事局全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

管理層討論及分析

業務回顧

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。

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%。

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%。

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，都為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。

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。

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，使集團品牌及定位更趨多元化。

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%。

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。

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

綜合損益表(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
承前本年度溢利		<u>1,336,832</u>	<u>1,659,511</u>
應佔：			
本公司股東		1,288,227	1,624,151
非控股權益		<u>48,605</u>	<u>35,360</u>
		<u>1,336,832</u>	<u>1,659,511</u>
本年度股息：			
中期股息	6(a)	165,830	165,830
末期股息		<u>234,926</u>	<u>255,655</u>
		<u>400,756</u>	<u>421,485</u>
每股盈利			
基本	7(a)	<u>港幣1.86元</u>	<u>港幣2.36元</u>
攤薄	7(b)	<u>港幣1.86元</u>	<u>港幣2.36元</u>

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	<u>1,336,832</u>	<u>1,659,511</u>
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:		
一公允價值變動	2,745	(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	(17,756)	(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	<u>—</u>	<u>(16,589)</u>
	<u>(15,011)</u>	<u>(61,010)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,321,821</u></u>	<u><u>1,598,501</u></u>
應佔:		
本公司股東	1,276,227	1,570,224
非控股權益	<u>45,594</u>	<u>28,277</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,321,821</u></u>	<u><u>1,598,501</u></u>

以上其他全面收益表的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表
於2019年12月31日

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	8(a)	15,371,179	14,867,081
其他物業、設備及器材	2及8(b)	<u>359,739</u>	<u>266,792</u>
		15,730,918	15,133,873
聯營公司權益		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		94,936	92,191
透過損益以公允價值計量的財務資產		1,699	1,547
遞延稅項資產		<u>8,779</u>	<u>6,540</u>
		15,836,915	15,238,351
流動資產			
存貨		116,674	119,060
應收賬款及其他應收款項	9	227,168	282,363
透過損益以公允價值計量的財務資產		55,532	70,128
現金及銀行結存		5,252,640	4,713,351
可收回稅項		<u>2,976</u>	<u>5,535</u>
		5,654,990	5,190,437
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	(415,141)	(477,025)
銀行貸款		(2,727)	(2,848)
已收租賃按金		(89,654)	(97,459)
合同負債		(181,898)	(164,469)
租賃負債	2	(61,537)	—
應付稅項		<u>(141,286)</u>	<u>(48,481)</u>
		(892,243)	(790,282)
流動資產淨值		4,762,747	4,400,155
總資產減流動負債結轉		20,599,662	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		<u>20,599,662</u>	<u>19,638,506</u>
非流動負債			
遞延負債		(181,906)	(176,907)
應付附屬公司非控股權益持有人之款項	11	—	(12,100)
租賃負債	2	(88,172)	—
遞延稅項負債		<u>(284,078)</u>	<u>(278,188)</u>
		<u>(554,156)</u>	<u>(467,195)</u>
資產淨值		<u>20,045,506</u>	<u>19,171,311</u>
資本及儲備			
股本		2,227,024	2,227,024
儲備		<u>17,654,506</u>	<u>16,799,764</u>
本公司股東應佔總權益		19,881,530	19,026,788
非控股權益		<u>163,976</u>	<u>144,523</u>
權益總額		<u>20,045,506</u>	<u>19,171,311</u>

附註：

1. 編製基準

本全年業績公告所載截至2019年12月31日止年度及2018年12月31日止年度的財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份，而是摘錄自於該年度報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港《公司條例》(第622章)第436條披露之資料如下：

本公司已按照香港《公司條例》(第622章)第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長遞交截至2018年12月31日止年度財務報表及將在適當的時候遞交截至2019年12月31日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團截至該兩個年度的財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見，並沒有提述該核數師在不就該報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜，及並沒載有根據香港《公司條例》(第622章)第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的陳述。

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「香港會計準則」)和詮釋)、香港公認會計原則的規定及香港《公司條例》的適用規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

2. 會計政策的變動

香港會計師公會已頒佈一項新訂的《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。

披露《香港財務報告準則》第16號亦引入額外的定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者評估租賃對本集團的財務狀況、財務表現及現金流的影響。

2. 會計政策的變動(續)

《香港財務報告準則》第16號：「租賃」(續)

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。

有關對過往會計政策作出的變動的性質及影響及已應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。

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號把過往按《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剔除。取而代之，本集團須把其為承租人的所有租賃資本化，包括過往根據《香港會計準則》第17號分類為經營租賃的租賃，但豁免短期租賃及低值資產租賃。就本集團而言，此等新資本化的租賃主要與物業有關。

倘租賃資本化，則租賃負債初步按租賃期內應付租賃付款的現值(使用租賃中隱含的利率或(如該利率不能輕易地釐定)使用有關的增量借貸利率折現)確認。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。租賃負債的計量不包括並非取決於指數或利率的可變租賃付款，因此，該等付款於產生的會計期間自損益扣除。

於租賃作資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，成本包括租賃負債的首筆金額，另加任何於開始日期或之前支付的租賃付款，以及任何已產生的首筆直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括對拆卸及移除相關資產或修復相關資產或資產所在場地的估計成本(已折現至其現值)，減去任何已收取的租賃優惠。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

2. 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)

當指數或利率變動而引致未來租賃付款改變，或本集團對預期根據一項餘值擔保應付的金額作出的估計改變，或因重新評估本集團將能否合理肯定行使購買、延續或終止選擇權而引致變動時，便重新計量租賃負債。當租賃負債在此情況下重新計量時，便對使用權資產的賬面值作出相應調整；如使用權資產的賬面值已被調減至零，則於損益中記賬。

(i) 租賃投資物業

根據《香港財務報告準則》第16號，當租賃物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有(「租賃投資物業」)時，本集團須把所有該等物業入賬列為投資物業。由於本集團過往選擇應用《香港會計準則》第40號：「投資物業」入賬處理於2018年12月31日其所有持有作投資用途的租賃投資物業，故採納《香港財務報告準則》第16號並不對本集團的財務報表造成任何影響。因此，此等租賃投資物業繼續按公允價值列賬。

(ii) 出租人的會計處理

適用於本集團作為出租人的會計政策大致保留《香港會計準則》第17號項下的會計處理方法。

於過渡至《香港財務報告準則》第16號當日(即2019年1月1日)，本集團釐定餘下租賃期期限，並就過往分類為經營租賃的租賃按餘下租賃付款的現值(已使用於2019年1月1日的有關增量借貸利率折現)計量租賃負債。用以釐定餘下租賃付款現值的增量借貸利率的加權平均數為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。

2. 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)

下表將於2018年12月31日的經營租賃承擔與於2019年1月1日的已確認租賃負債期初結餘進行對賬：

	2019年1月1日 港幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	170,063
減：與獲豁免資本化的租賃有關的承擔：	
—短期租賃及餘下租賃期於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日的綜合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。

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，並分開於綜合財務狀況表內呈列租賃負債。

2. 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)

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

3. 收入及分部報告

本集團按業務性質劃分分部及進行管理。根據向本集團董事會及高層管理行政人員呈報以作為資源分配及表現評估之內部資料所採用的一致準則，本集團確定了下列五個匯報分部。

收租業務	:	出租辦公室及零售物業以產生租金收入及透過長期的物業升值而獲得溢利
酒店及服務式公寓業務	:	酒店及服務式公寓的營運及提供酒店管理服務
餐飲業務	:	餐飲食肆營運
旅遊業務	:	旅行社營運
其他	:	其他業務

本集團的主要業務為收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務。收入包括從收租業務、酒店及服務式公寓、餐飲、旅遊及其他業務收入。

(a) 分部業績

收入及支出乃參照該等分部錄得的銷售額及直接產生的支出而被分配予各匯報分部。匯報分部業績採用之計量為「經調整EBITDA」，即「除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」。為計算得出經調整EBITDA，本集團之盈利須就該無特定歸屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如應佔聯營公司溢利減虧損、其他非經營項目及其他公司費用。

3. 收入及分部報告(續)

下表載列有關本集團向本集團董事會及高層管理行政人員呈報以進行資源分配及分部表現評估之截至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)	<u>913,318</u>	<u>559,748</u>	<u>243,573</u>	<u>1,345,065</u>	<u>—</u>	<u>3,061,704</u>
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						<u>(111,760)</u>
						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	—	—	—	—	<u>503,945</u>
綜合除稅前溢利						<u>1,480,877</u>

3. 收入及分部報告(續)

	2018年					總額 港幣千元
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>914,465</u>	<u>710,034</u>	<u>318,607</u>	<u>1,255,972</u>	<u>—</u>	<u>3,199,078</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	807,072	265,123	12,798	59,810	(3,154)	1,141,649
未分配的公司費用						<u>(123,561)</u>
融資成本						1,018,088
應佔聯營公司溢利減虧損						(1,108)
其他非營業淨收益						4,197
投資物業的公允價值淨增加	783,475	—	—	—	—	13,481
						<u>783,475</u>
綜合除稅前溢利						<u>1,818,133</u>

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。

3. 收入及分部報告(續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團的對外收入及(ii)本集團的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)的地理位置的資料。客戶的地理位置乃基於所提供服務或交付貨物的地點。非流動資產的地理位置乃基於資產的實際地點，而聯營公司的權益，則基於營運所在地點。

	對外收入		非流動資產	
	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	2,996,324	3,132,727	14,998,202	14,394,451
中華人民共和國	65,380	66,351	679,412	691,245
英國	—	—	53,887	52,377
	<u>3,061,704</u>	<u>3,199,078</u>	<u>15,731,501</u>	<u>15,138,073</u>

4. 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
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	28	27
應付附屬公司非控股權益持有人的利息	733	1,056
其他借貸成本	13	25
租賃負債之利息支出	<u>3,170</u>	<u>—</u>
	<u>3,944</u>	<u>1,108</u>
(b) 其他非營業淨收益		
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	<u>(2,423)</u>	<u>3,108</u>
	<u>(2,423)</u>	<u>(13,481)</u>

5. 稅項

綜合損益表所示的稅項：

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

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管轄區的適用稅率計算。

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。

6. 股息

(a) 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)	165,830	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)	<u>234,926</u>	<u>255,655</u>
	<u><u>400,756</u></u>	<u><u>421,485</u></u>

於報告期末後擬派末期股息並未在報告期末確認為負債。

6. 股息(續)

(b) 本年度核准及支付的上一財政年度股息

	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)	<u>255,655</u>	<u>248,745</u>

7. 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	690,959,695	628,577,818
已行使紅利認股權證的影響	<u>—</u>	<u>59,233,371</u>
於12月31日的股份的加權平均數(基本)	<u>690,959,695</u>	<u>687,811,189</u>

(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本集團溢利港幣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)	690,959,695	687,811,189
潛在可行使的紅利認股權證的潛在影響	<u>—</u>	<u>275,652</u>
於12月31日的股份的加權平均數(已攤薄)	<u>690,959,695</u>	<u>688,086,841</u>

7. 每股盈利(續)

(c) 每股基礎盈利(基本)

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業公允價值變動及其他非核心業務淨收益的影響之本公司股東應佔基礎盈利額外計算每股基礎盈利(基本)。盈利之對賬如下：

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

8. 投資物業及其他物業、設備及器材

(a) 投資物業

本集團的投資物業已於2019年12月31日及2018年12月31日進行重估。估值是由獨立測量師行一戴德梁行有限公司(其部分員工為香港測量師學會會員，而且具備近期評估所在位置及同類別物業的經驗)進行。投資物業的公允價值乃按收入資本化計算法計量，該計算法將物業現有租約及就現時租賃屆滿後之淨收入資本化進行計算。投資物業於本年度之公允價值淨增加為港幣503,945,000元(2018年：港幣783,475,000元)。

(b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)

如附註2論述，本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用《香港財務報告準則》第16號，以確認與過往根據《香港會計準則》第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產港幣150,435,000元。首次應用《香港財務報告準則》第16號對於2019年1月1日的權益期初結餘並無任何影響。

截至2019年12月31日止年度，本集團就營業店舖的使用訂立多份租賃協議，因此確認使用權資產的增加為港幣56,750,000元。年內確認與使用權資產有關的折舊費用為港幣57,988,000元。

9. 應收賬款及其他應收款項

於報告期末的應收賬款及其他應收款項包括應收賬款(扣除呆賬撥備後)，其根據發票日期(或確認收入日期，以較早者為準)的賬齡分析如下：

	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>
應收賬款(扣除呆賬撥備後)	68,313	86,337
其他應收款項、訂金及預付款項	<u>158,855</u>	<u>196,026</u>
	<u>227,168</u>	<u>282,363</u>

於2019年12月31日及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。

本集團有既定的信貸政策。一般允許的信用期從單據發出7至60天內到期。欠款逾期超過六十天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。

10. 應付賬款及其他應付款項

於報告期末的應付賬款及其他應付款項包括應付賬款，其根據發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
三個月內或要求時償還	60,972	79,642
三個月以上至六個月內償還	<u>46,274</u>	<u>43,518</u>
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(見附註11)	78,547	72,716
應付聯營公司賬款(附註)	<u>4,296</u>	<u>4,307</u>
	<u>415,141</u>	<u>477,025</u>

附註：應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還或要求時償還。

11. 應付附屬公司非控股權益持有人之款項

應付一家附屬公司之非控股權益持有人之款項港幣5,953,000元(2018年：港幣12,100,000元)乃參照年利率6%計息及須於一年內償還(2018年：年利率6%計息及預期超過一年才償還)。除此之外，其餘應付附屬公司之非控股權益持有人之款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。

12. 比較數字

本集團已於2019年1月1日已選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，並無重列比較數字。會計政策變動的進一步詳情於附註2內披露。

13. 報告期間後非調整事項

新型冠狀病爆發(「COVID-19爆發」)影響了集團的運營。多國實施旅遊及入境限制影響了集團的酒店及旅行業務。此外，自COVID-19爆發以來，本地居民亦因為疫情而減少購物及聚餐等社交活動。隨著整體經濟放緩，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。

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成果的影響。

股東週年大會

本公司2020年股東週年大會將於2020年6月12日(星期五)中午12時正在香港九龍尖沙咀彌敦道118-130號美麗華酒店18樓宴會廳舉行。2020年股東週年大會的通告將於2020年4月24日或前後在香港聯合交易所有限公司及本公司之網站刊登，並寄發給本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

- (1) 為釐定有權出席2020年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2020年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香港中央證券登記有限公司(「中央證券」)，辦理登記；及
- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由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中央證券，辦理登記。

寄送股息單

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。

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。

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。董事會認為委任李先生擔當主席兼行政總裁的雙重角色，乃符合本公司之最佳利益，為本公司帶來貫徹的領導，並確保制定及執行企業策略的效率，而董事會的運作具有足夠的權力及職權平衡。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至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。

畢馬威會計師事務所之工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至2019年12月31日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、以及其他附註解釋資料的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的

《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司截至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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。經特定查詢後，本公司確認所有董事均於截至2019年12月31日止年度內遵守標準守則所規定的標準。

前瞻性陳述

本公告載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2020年3月20日

於本公告日期，(i)本公司之執行董事為：李家誠先生、鄧日燊先生、林高演博士、何厚鏘先生及劉壬泉先生；(ii)本公司之非執行董事為：馮鈺斌博士、鄭家安先生及歐肇基先生；(iii)本公司之獨立非執行董事為：冼為堅博士、胡經昌先生、鍾瑞明博士、楊秉樑先生及梁祥彪先生。