

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年中期業績公告

中期業績

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年6月30日止六個月之綜合業績，連同2018年同期的比較數字。

摘要

- 本集團收入下跌0.9%至港幣15億8,600萬元(2018年：港幣16億元)
- 股東應佔溢利下跌10.1%至港幣7億7,000萬元(2018年：港幣8億5,600萬元)
- 股東應佔基礎溢利*上升3.4%至約港幣4億2,000萬元(2018年：港幣4億600萬元)
- 每股盈利(基本)及每股基礎盈利(基本)*分別為港幣1.11元(2018年：港幣1.25元)及港幣0.61元(2018年：港幣0.59元)
- 中期股息每股港幣24仙(2018年：港幣24仙)將以現金支付

* 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清算附屬公司的淨收益

主席兼行政總裁報告

親愛的股東，

本人謹代表美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局，欣然向各股東報告本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年6月30日止之六個月(「報告期」)之財務及營運表現。

綜合業績

本集團於報告期內之收入約港幣15億8,600萬元，與去年相若(2018年同期：港幣16億元)。期內股東應佔溢利約為港幣7億7,000萬元(2018年同期：港幣8億5,600萬元)，按年下跌10.1%。本集團收租業務及旅遊業務均錄得增長，唯投資物業公允價值之增長比去年略為減少。若扣除投資物業公允價值之淨增加港幣3億5,000萬元及其他非核心淨收益，股東應佔基礎溢利*則按年上升3.4%至約港幣4億2,000萬元(2018年同期：港幣4億600萬元)。每股基礎盈利(基本)*為港幣61仙，按年上升3.4%(2018年同期：港幣59仙)。

中期股息

董事局現建議派發截至2019年6月30日止六個月之中期股息每股港幣24仙，給予在2019年9月25日(星期三)營業時間結束時已登記在股東名冊內之股東。中期股息之股息單將約於2019年10月11日郵寄予各股東。

展望

2019年上半年香港經濟囿於中美貿易磨擦，表現疲中帶穩。下半年至今，香港的社會氣氛以及外圍政治經濟瀰漫著較多不明朗因素，複雜多變，影響各業市道，本集團將面對更艱鉅的營商環境。本集團的財政充沛，足以應付不同的經濟週期。本人將繼續領導本集團管理層謹慎以赴，貫徹提升服務水平和營運效率的經營目標，並把握合適的投資機遇，致力提升股東回報。

* 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清算附屬公司的淨收益

董事

李兆基博士於本財政年度上半年期間退任本公司董事職位。董事局全寅對李博士過往為本集團作出之寶貴貢獻及英明領導深致謝意。

致謝

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

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2019年8月15日

管理層討論及分析

業務回顧

酒店及服務式公寓業務

酒店及服務式公寓業務於報告期內的收入較去年同期下跌3.5%至港幣3億3,000萬元；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)則較去年同期下跌8.6%至港幣1億1,900萬元。

在市況轉弱及尖沙咀區客房供應量大增影響下，本集團旗下的The Mira Hong Kong及問月酒店，首6個月的入住率仍保持平穩，平均達九成以上，可出租房間之平均房價亦保持與去年同期相若。

收租業務

收租業務之收入為港幣4億6,200萬元，EBITDA為港幣4億900萬元，兩者較去年分別上升1.0%及0.6%，表現穩步上揚。

本集團不斷提升物業資產的整體形象及定位，並持續優化各項配套和提升服務質素。繼2017年推出美麗華廣場手機應用程式後，本集團更推出全港首個應用於消閒商場的嶄新智能泊車服務「智易泊」，將泊車流程變得更簡單便捷，進一步提升顧客到訪體驗，廣受歡迎，並獲得由2019香港資訊及通訊科技獎頒發的智慧出行(智慧交通)銀獎。除此之外，美麗華廣場亦定期推出多項人氣推廣活動，如農曆新年時，與日本人氣藝術家小川耕平合作推出之「萌豬迎春」、及期後於不同時段推出的「寵物花園期間限定店」、「All About Coffee限定市集」、「MIRAcle Voice」等，為商場加添時尚及熾熱氣氛。在積極推出各項商場活動下，美麗華廣場上半年之平均人流及租戶之銷售額均有所提升。本集團將繼續優化寫字樓及商場的租戶組合、提升優質購物體驗，以改善整體收租業務的收入及發展，增加物業價值。

投資物業公允價值淨增加

按照本集團一貫的會計政策，投資物業需以公允價值計量。獨立專業測量師行戴德梁行受聘於本集團就投資物業於2019年6月30日之價值進行估值。本集團主要投資物業為美麗華廣場，因其租金收入持續向上，本集團總投資物業之公允價值亦於期內增加港幣3億5,000萬元，整體投資物業賬面值達港幣152億元。

餐飲業務

餐飲業務收入錄得約港幣1億3,700萬元，而EBITDA則約港幣1,500萬元，分別較去年同期下跌16.3%及上升452.2%。管理層於期內致力優化餐飲業務組合，集中改善各餐廳之營運效率，並關閉一些缺乏營運效益之店舖，令期內之EBITDA大幅改善。管理層會繼續致力提高服務水平，改善出品，並採取有效方法繼續改善表現。

旅遊業務

旅遊業務收入為港幣6億5,700萬元，較去年同期上升3.2%，EBITDA則錄得約港幣4,400萬元，較去年同期增長48.1%。

營運及其他費用

本集團期內整體營運成本與去年相若，約為港幣1億800萬元(2018年同期：港幣1億700萬元)。

本集團財務狀況

於2019年6月30日，負債與資本之比率(以綜合借款總額除以綜合股東權益總額計算)僅為0.1%(2018年12月31日：0.1%)。本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。主要匯率風險來自位於中國內地之業務，人民幣及美元銀行存款，和以美元、歐元計值之股票投資。本集團的融資安排以歐元及人民幣為主，而銀行借貸利息主要以固定利率收取。於2019年6月30日，獲授予之信貸額總數約為港幣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6月30日，綜合淨現金約為港幣52億元(2018年12月31日：港幣47億元)，銀行貸款為港幣283萬元(2018年12月31日：港幣285萬元)。本集團財務政策穩健，備有充足資金及信貸額，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—未經審核
截至2019年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
收入	3	1,586,162	1,600,205
存貨成本		(72,140)	(80,399)
員工薪酬		(254,653)	(256,274)
公用開支、維修保養及租金		(69,266)	(100,648)
旅行團及機票成本		<u>(570,958)</u>	<u>(554,364)</u>
毛利		619,145	608,520
其他收入		81,536	58,026
營運及其他費用		(108,178)	(107,038)
折舊		<u>(68,713)</u>	<u>(51,493)</u>
		523,790	508,015
融資成本	4(a)	(1,879)	(631)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>58</u>	<u>49</u>
		521,969	507,433
其他非營業淨收益	4(b)	3,589	14,942
投資物業的公允價值淨增加	8(a)	<u>350,127</u>	<u>433,773</u>
除稅前溢利結轉	4	875,685	956,148

綜合損益表—未經審核(續)

截至2019年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
承前除稅前溢利	4	875,685	956,148
稅項	5		
本期		(75,660)	(78,234)
遞延		<u>(2,870)</u>	<u>(1,521)</u>
本期間溢利		<u><u>797,155</u></u>	<u><u>876,393</u></u>
應佔：			
本公司股東		769,696	855,918
非控股權益		<u>27,459</u>	<u>20,475</u>
		<u><u>797,155</u></u>	<u><u>876,393</u></u>
每股盈利			
基本	7(a)	<u><u>港幣1.11元</u></u>	<u><u>港幣1.25元</u></u>
攤薄	7(b)	<u><u>港幣1.11元</u></u>	<u><u>港幣1.25元</u></u>

綜合損益及其他全面收益表—未經審核

截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本期間溢利	<u>797,155</u>	<u>876,393</u>
本期其他全面收益(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	2,918	(3,015)
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	(304)	745
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>2,614</u>	<u>(18,859)</u>
本期全面收益總額	<u>799,769</u>	<u>857,534</u>
應佔:		
本公司股東	772,564	838,781
非控股權益	<u>27,205</u>	<u>18,753</u>
本期全面收益總額	<u>799,769</u>	<u>857,534</u>

以上其他全面收益的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表—未經審核
於2019年6月30日

	附註	於 2019年 6月30日 港幣千元	於 2018年 12月31日 港幣千元
非流動資產			
投資物業	8(a)	15,222,716	14,867,081
其他物業、設備及器材	2及8(b)	<u>368,100</u>	<u>266,792</u>
		15,590,816	15,133,873
聯營公司權益		497	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		95,109	92,191
透過損益以公允價值計量的財務資產		1,619	1,547
遞延稅項資產		<u>6,540</u>	<u>6,540</u>
		15,694,581	15,238,351
流動資產			
存貨		118,249	119,060
應收賬款及其他應收款項	9	275,145	282,363
透過損益以公允價值計量的財務資產		59,866	70,128
現金及銀行結存		5,233,752	4,713,351
可收回稅項		<u>5,530</u>	<u>5,535</u>
		5,692,542	5,190,437
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	(709,364)	(477,025)
銀行貸款		(2,831)	(2,848)
已收租賃按金		(83,574)	(97,459)
合同負債		(190,535)	(164,469)
租賃負債	2(c)	(49,937)	—
應付稅項		<u>(86,804)</u>	<u>(48,481)</u>
		(1,123,045)	(790,282)
流動資產淨值		4,569,497	4,400,155
總資產減流動負債結轉		20,264,078	19,638,506

綜合財務狀況表—未經審核(續)

於2019年6月30日

		於 2019年 6月30日 港幣千元	於 2018年 12月31日 港幣千元
承前總資產減流動負債		<u>20,264,078</u>	<u>19,638,506</u>
非流動負債			
遞延負債		(195,285)	(176,907)
應付附屬公司非控股權益持有人之款項	11	(12,457)	(12,100)
租賃負債	2(c)	(86,176)	—
遞延稅項負債		<u>(280,876)</u>	<u>(278,188)</u>
		<u>(574,794)</u>	<u>(467,195)</u>
資產淨值		<u>19,689,284</u>	<u>19,171,311</u>
資本及儲備			
股本	12(a)	2,227,024	2,227,024
儲備		<u>17,316,673</u>	<u>16,799,764</u>
本公司股東應佔總權益		19,543,697	19,026,788
非控股權益		<u>145,587</u>	<u>144,523</u>
權益總額		<u>19,689,284</u>	<u>19,171,311</u>

附註：

1. 編製基準

本公告呈列之中期業績並不構成本集團截至2019年6月30日止六個月之中期財務報告但乃提取自該報告。

本中期財務報告已根據適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)作出適當披露，並包括已按照由香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製而成，其獲授權於2019年8月15日刊發。

本中期財務報告已按照2018年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將於2019年度之財務報表中反映之會計政策變動除外。會計政策出現任何變動之詳情載於附註2。

按照《香港會計準則》第34號編製的中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用，以及按本年截至報告日期止呈報的資產及負債、收入及支出金額。實際結果可能與估計數字有差異。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部份闡釋附註。附註包括事件與交易的闡釋，該闡釋有助瞭解本集團自刊發2018年度之財務報告後的財務狀況變動與表現。簡明綜合中期財務報告及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》編製全份財務報告所需的全部資料。

本中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告會包括在將派發給股東之中期財務報告中。另外，本中期財務報告已經由本公司之審核委員會審閱。

與截至2018年12月31日止財政年度有關而載於中期財務報告內作為比較資料之財務資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料根據香港《公司條例》(第622章)第436條披露如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長送呈截至2018年12月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表作出審計並發出無保留意見之審計報告；審計報告中並無提述核數師在不作保留意見之情況下，以注意事項的方式敬希垂注的任何事宜；亦未載有《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

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。

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) 會計政策的變動

(i) 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。

(ii) 承租人的會計處理

《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，但不包括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。

2. 會計政策的變動(續)

《香港財務報告準則》第16號：「租賃」(續)

(a) 會計政策的變動(續)

(ii) 承租人的會計處理(續)

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。

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。

(iii) 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。

(iv) 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。

2. 會計政策的變動(續)

《香港財務報告準則》第16號：「租賃」(續)

(b) 過渡性影響

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。

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：	
一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，並分關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) 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6月30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>49,937</u>	<u>52,765</u>	45,908	50,020
一年後至五年內	86,176	89,506	98,432	102,909
五年後	—	—	6,095	6,132
	<u>86,176</u>	<u>89,506</u>	<u>104,527</u>	<u>109,041</u>
	<u>136,113</u>	<u>142,271</u>	<u>150,435</u>	159,061
減：未來利息開支總額		<u>(6,158)</u>		<u>(8,626)</u>
租賃負債現值		<u>136,113</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業務管理。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、旅遊及其他業務所得。

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。匯報分部業績而採用之計量為「經調整EBITDA」，即「經調整的除利息、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的本期匯報分部資料。

	截至2019年6月30日止六個月					
	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	總額 港幣千元
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>461,730</u>	<u>330,440</u>	<u>137,448</u>	<u>656,544</u>	<u>—</u>	<u>1,586,162</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	408,881	118,963	14,601	43,685	(237)	585,893
未分配的公司費用						<u>(62,103)</u>
融資成本						523,790
應佔聯營公司溢利減虧損						(1,879)
其他非營業淨收益						58
投資物業的公允價值淨增加	350,127	—	—	—	—	3,589
綜合除稅前溢利						<u>875,685</u>

3. 收入及分部報告(續)

截至2018年6月30日止六個月

	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	總額 港幣千元
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>457,230</u>	<u>342,588</u>	<u>164,251</u>	<u>636,136</u>	<u>—</u>	<u>1,600,205</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	406,304	130,177	2,644	29,506	364	568,995
未分配的公司費用						<u>(60,980)</u>
融資成本						508,015
應佔聯營公司溢利減虧損						(631)
其他非營業淨收益						49
投資物業的公允價值淨增加	433,773	—	—	—	—	14,942
綜合除稅前溢利						<u>433,773</u>
						<u>956,148</u>

附註：除港幣461,730,000元(截至2018年6月30日止六個月：港幣457,230,000元)的物業租金收入乃屬於《香港財務報告準則》第16號的範圍內之外，其餘所有客戶合約收入均屬於《香港財務報告準則》第15號「客戶合約之收入」的範圍內。

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
(a) 融資成本		
銀行墊款及其他借貸的利息	386	619
其他借貸成本	12	12
租賃負債之利息支出	<u>1,481</u>	<u>—</u>
	<u>1,879</u>	<u>631</u>
(b) 其他非營業淨收益		
清算一間附屬公司的淨收益	—	(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		
—非持作交易的投資	(72)	373
—交易證券	<u>(3,517)</u>	<u>1,274</u>
	<u>(3,589)</u>	<u>(14,942)</u>
(c) 其他項目		
股息及利息收入	(57,288)	(40,393)
待出售物業撥備撥回	—	(44)
應收賬款減值虧損撥備／(撥備撥回)	<u>196</u>	<u>(4)</u>

5. 稅項

綜合損益表所示的稅項為：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本期稅項—香港利得稅		
本期間內計提	<u>72,378</u>	<u>74,972</u>
本期稅項—海外稅項		
本期間內計提	<u>3,282</u>	<u>3,262</u>
遞延稅項		
投資物業的公允價值變動 源自及撥回暫時性差異	(45) <u>2,915</u>	(3) <u>1,524</u>
	<u>2,870</u>	<u>1,521</u>
	<u>78,530</u>	<u>79,755</u>

香港利得稅撥備乃按本期間估計應課稅溢利以16.5% (截至2018年6月30日止六個月：16.5%) 稅率計算。

海外稅項乃按照對本集團評稅司法權區的適用稅率計算。

本期間應佔聯營公司的稅項港幣12,000元 (截至2018年6月30日止六個月：港幣12,000元) 已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

6. 股息

(a) 屬於中期之股息

	截至6月30日止六個月	
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
中期結算後宣佈之中期股息每股港幣24仙 (截至2018年6月30日止六個月： 每股港幣24仙)	<u>165,830</u>	<u>165,830</u>

於中期結算後宣佈之中期股息並未於報告期末被確認為負債。

(b) 本中期內核准的上一財政年度股息

	截至6月30日止六個月	
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本中期內核准的上一財政年度股息港幣37仙 (截至2018年6月30日止六個月：每股港幣36仙)(附註)	<u>255,655</u>	<u>248,745</u>

附註：2018年末期股息及2017年末期股息分別於2019年7月4日及2018年7月9日支付。

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利港幣769,696,000元(截至2018年6月30日止六個月：港幣855,918,000元)及在本中期內已發行之加權平均股數690,959,695股(截至2018年6月30日止六個月：684,610,497股)計算，其計算如下：

股份的加權平均數(基本)

	截至6月30日止六個月	
	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(附註12(b))	<u>—</u>	<u>56,032,679</u>
於6月30日的股份的加權平均數(基本)	<u>690,959,695</u>	<u>684,610,497</u>

7. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

截至2019年6月30日止六個月，每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔本集團溢利港幣769,696,000元(截至2018年6月30日止六個月：港幣855,918,000元)及690,959,695股(2018年：685,399,682股)的加權平均數計算，其計算如下：

股份的加權平均數(已攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
於6月30日的股份的加權平均數(基本)	690,959,695	684,610,497
可行使的紅利認股權證的影響(附註12(b))	—	789,185
	<u>690,959,695</u>	<u>685,399,682</u>

(c) 每股基礎盈利(基本)

為評估本集團的基礎業務表現，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溢利額外計算每股基礎盈利(基本)。溢利的對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
本公司股東應佔溢利	769,696	855,918
本期間投資物業公允價值變動	(350,127)	(433,773)
遞延稅項對投資物業公允價值變動的影響	(45)	(3)
清算一間附屬公司的淨收益	—	(16,589)
	<u>419,524</u>	<u>405,553</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u>419,524</u>	<u>405,553</u>
每股基礎盈利(基本)	<u>港幣0.61元</u>	<u>港幣0.59元</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6月30日及2018年12月31日進行重估。估值是由獨立測量師行 — 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。投資物業於本期之公允價值淨增加為港幣350,127,000元(截至2018年6月30日止六個月：港幣433,773,000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6月30日止六個月內，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港幣9,756,000元。期內確認與使用權資產有關的折舊費用為港幣24,757,000元。於報告期末，本集團使用權資產的賬面淨值為港幣135,434,000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(扣除虧損撥備後)，其根據發票日期的賬齡分析如下：

	於 2019年 6月30日 港幣千元	於 2018年 12月31日 港幣千元
一個月內	62,696	58,139
一至兩個月	8,418	13,005
超過兩個月	16,900	15,193
應收賬款(扣除虧損撥備後)	88,014	86,337
其他應收款項、訂金及預付款項	187,131	196,026
	<u>275,145</u>	<u>282,363</u>

於2019年6月30日，除港幣11,565,000元(於2018年12月31日：港幣14,034,000元)的款項預期於超過一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

本集團有既定的信貸政策。一般允許的信用期從單據發出七天至六十天內到期。欠款逾期超過六十天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。

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，其根據發票日期作出之賬齡分析如下：

	於 2019年 6月30日 港幣千元	於 2018年 12月31日 港幣千元
三個月內或要求時償還	70,206	79,642
三個月後至六個月內償還	<u>54,588</u>	<u>43,518</u>
應付賬款	124,794	123,160
其他應付款項及應計費用	251,934	276,842
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(附註11)	72,680	72,716
應付聯營公司款項(附註)	4,301	4,307
應付股息(附註6(b))	<u>255,655</u>	<u>—</u>
	<u><u>709,364</u></u>	<u><u>477,025</u></u>

附註：應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還或要求時償還。

11. 應付附屬公司非控股權益持有人之款項

應付一家附屬公司之非控股權益持有人之款項港幣12,457,000元(2018年12月31日：港幣12,100,000元)的款項乃無抵押，參照年利率6%計息及超過一年才償還，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. 股本

(a) 已發行股本

	2019年		2018年	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
已發行及繳足之股本：				
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>62,381,877</u>	<u>842,155</u>
於6月30日／12月31日	<u>690,959,695</u>	<u>2,227,024</u>	<u>690,959,695</u>	<u>2,227,024</u>

(b) 紅利認股權證

於2015年6月10日，本公司公佈，建議按於記錄日期（即2015年6月30日）每持有五股股份可獲發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權利，可以初步認購價現金每股港幣13.50元（可予調整）認購一股股份。認股權證為期三十個月，由發行認股權證之日（即2015年7月20日）起計期間內隨時行使。有關紅利認股權證之詳情披露於本公司日期為2015年6月10日及2015年7月16日之公告及本公司日期為2015年7月20日之通函。

截止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。新股份與本公司已發行之現有股份在所有方面均享有同等權益。於2018年1月19日（認股權證行使期結束時），餘下的1,717,807份未行使認股權證屆滿，而此等認股權證所附帶的任何認購權利失效。自從2018年1月19日起，已沒有新的認股權證發行。

暫停辦理股份過戶登記日期

為釐定股東享有收取中期股息之權利，本公司將於2019年9月25日(星期三)暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保享有收取中期股息之權利，本公司股東須於2019年9月24日(星期二)下午4時30分前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書予位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司，以辦理登記。

僱員

於2019年6月30日，本集團全職僱員人數約1,499人，其中在香港聘用約1,470人，在中華人民共和國聘用約29人。本集團是「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，以達成本集團的使命、願景和業務策略。本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。本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。

本集團積極為各級僱員發展一套全面學習發展藍圖，包括提供本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，協助僱員在本集團提升事業成就。

隨著不斷投放資源於僱員培訓及發展，本集團自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，表揚本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6月30日止六個月內均有遵守《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深厚經驗及專門知識。董事會認為委任李先生擔當主席兼行政總裁的雙重角色，乃符合本集團之最佳利益，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6月30日止六個月期間之財務業績，並與內部稽核總監、風險管理及企業服務總監及獨立外聘核數師討論本集團內部監控、風險管理及財務報告等事宜。

購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司於本期間內概無購買、沽售或贖回任何本公司上市證券。

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中期報告涵蓋的會計期間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因應所經營行業及市場目前所作出之信念、假設及期望。該等前瞻性陳述會受各項風險、不明朗因素及其他超越本公司控制範圍的因素影響而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事會命

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2019年8月15日

於本公告日期，(i)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)非執行董事為：馮鈺斌博士、鄭家安先生及歐肇基先生；(iii)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。