

# ANNUAL REPORT年報2007-2008

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

美麗華酒店企業有限公司



A BRIGHT FUTURE BEGINS

璀璨未來一片榮景

# 目錄

3	公司資料
4	財務摘要
7	董事會主席報告書
9	董事總經理匯報
20	董事及高層管理人員資料
26	企業管治報告
32	董事會報告書
51	獨立核數師報告
53	綜合損益表
55	綜合資產負債表
57	資產負債表
58	綜合權益變動表
59	綜合現金流量表
61	財務報表附註
126	集團五年財政概要
127	集團物業
131	股東週年大會通告

## 公司資料

董事長： @ \* 李兆基博士，大紫荊勳賢 GBM, DBA (Hon), DSSc (Hon), LLD (Hon)

副董事長： + @ # 冼為堅博士 DSSc (Hon)  
                  Δ 余金波先生

董事： > \* 李家誠先生  
          + Δ 馮鈺斌博士  
          + Δ 鄭家安先生  
          > @ \* 鄧日樂先生 MBA, BBS, JP  
          > \* 林高演先生 BSc, ACIB, MBIM, FCILT  
          > \* 劉王泉先生  
          Δ 吳偉星先生  
          > \* 何厚鏘先生 BA, ACA, FCPA  
          Δ 楊秉樑先生  
          Δ 梁祥彪先生 BA, MBA  
          + @ # 胡經昌先生 BBS, JP  
          Δ 歐肇基先生 OBE, ACA, FCCA, FCPA, FCIB, FHKIB  
          + @ # 鍾瑞明先生 GBS, JP  
          > \* 余達綱先生 BSc, MBA, CA, CHA

董事總經理： 李家誠先生

集團總經理： 余達綱先生 BSc, MBA, CA, CHA

合資格會計師： 鄭志偉先生 FCCA, FCPA, ACA, FCIS, FCS

集團秘書： 朱國新先生

核數師： 畢馬威會計師事務所  
          執業會計師

主要往來銀行： 香港上海滙豐銀行有限公司  
                  恒生銀行有限公司  
                  瑞穗實業銀行有限公司

股份登記處： 香港中央證券登記有限公司  
                  香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓

註冊辦事處： 香港九龍尖沙咀彌敦道一百三十二號美麗華大廈十五樓

網址： <http://www.miramar-group.com>

\* 執行董事

Δ 非執行董事

# 獨立非執行董事

+ 審核委員會委員，而鍾瑞明先生乃該委員會主席

@ 薪酬委員會委員，而李兆基博士乃該委員會主席

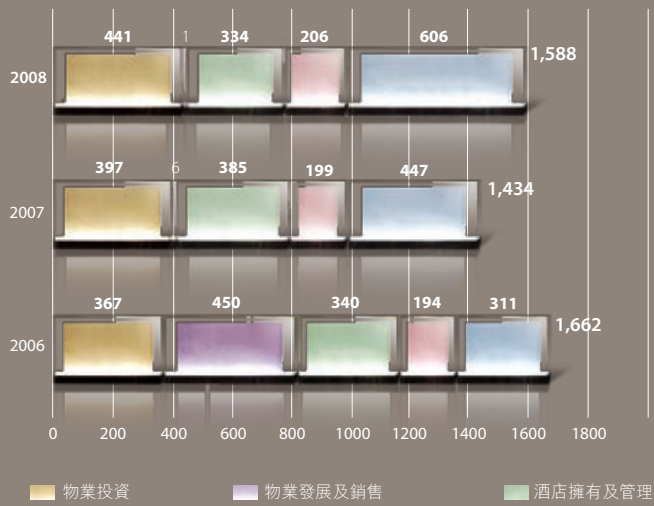
> 一般事務董事委員會委員

## 財務摘要

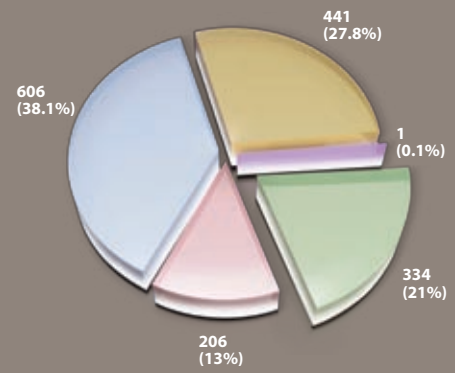
	2008	2007	2006
營業額 – 按業務分類			
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
物業投資	441	397	367
物業發展及銷售	1	6	450
酒店擁有及管理	334	385	340
飲食業務	206	199	194
旅遊業務	606	447	311
	1,588	1,434	1,662

股東權益	7,035	6,427	5,940
	港元	港元	港元
每股資產淨值	12.32	11.25	10.38
每股股息	0.39	0.39	0.39
每股盈利	1.36	1.19	2.03

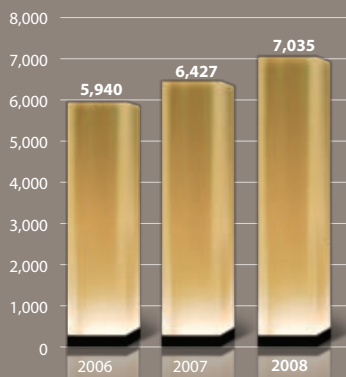
營業額－按業務分類  
百萬港元



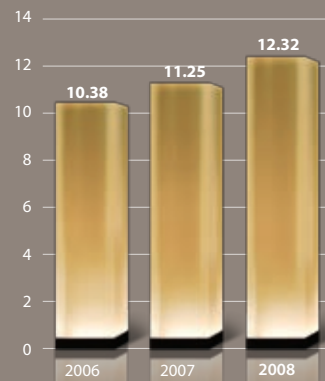
2008年營業額  
百萬港元



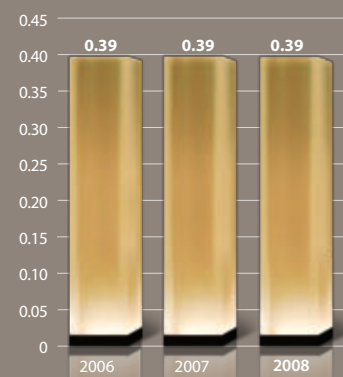
股東權益  
百萬港元



每股資產淨值  
港元



每股股息  
港元







## 董事會主席報告書

截至二零零八年三月三十一日止的財政年度，本集團的營業額為十五億八千八百萬港元（二零零七年：十四億三千四百萬港元）。扣除少數股東權益後，股東應佔溢利則為七億八千三百萬港元（二零零七年：六億八千八百萬港元），升幅約有百分之十四。扣除個別項目（包括投資物業公允價值淨增加及美國賣地業務）後，集團的核心業務之稅前溢利為四億二千萬港元（二零零七年：四億四百萬港元）。

過去一年，受惠於香港、內地及亞洲地區有所增長的經濟發展，集團的旅遊及地產業務成績理想。至於酒店業務方面，由於在期內美麗華酒店進行重新定位之大規模翻新工程，致使二零零七／二零零八年度集團酒店分部之業績未能與大市同步。但於二零零九年完成有關工程後，全新面貌的酒店將以活力時尚的品牌形象推出作其定位，預期可吸引追求生活富有品味及時代感的高檔客戶。這不僅有助提升集團的業務增長，更可為集團的未來發展路向及產品創造鮮明的定位模範，帶動集團的物業投資、餐飲和旅遊方面等關連業務，發揮協同效應，促進發展更上一層；並締造一個高認受性的旅遊服務業品牌集團，展現出一個獨特的企業風格和質素。

### 展望

往來內地和香港兩地的商務和消閒旅遊事業，預料來年走勢仍會持續向好。集團在這些市場上已有相當之經驗，財政狀況也非常穩健，且在商貿頻繁的尖沙咀旺市中擁有一座大型酒店、購物商場和辦公大樓的綜合性產業。這些有利的條件，可讓集團充分發揮出槓桿式的優勢。另集團現正積極研究在內地**旅遊及酒店服務業**之發展，並可能透過收購、合資或管理合約模式以擴展如優質服務式公寓／酒店或旅遊項目等相關業務，從而提升集團資產及股東之回報。

由於來年香港經濟前景仍然穩健，縱使酒店裝修工程對酒店業績仍會帶來影響，但集團整體之業績相信仍能保持穩定。如無不可預測之事故發生，董事會對來年度經營業績保持樂觀態度。

### 致謝

對於董事會同寅過去一年的大力支持，並成功保持集團不斷前進的步伐，本人深表感激。而集團內不同業務的每一位員工對集團作出的貢獻，努力在各方面提供最好的服務質素，本人亦謹此向各位再致以由衷的謝意。

主席  
李兆基

香港，二零零八年七月八日



## 董事總經理匯報



雖然大規模翻新工程對集團年內的整體盈利有一定的影響，但相對去年，集團核心業務之整體盈利仍有輕微增長。回顧二零零七／二零零八年度，集團為旗下的主要物業進行一系列的大型工程，當中包括旗艦的美麗華酒店，是整個精心設計之形象改造計劃的重要環節。酒店的翻新工程於去年展開，部份酒店房間及公眾地方需圍封數月而暫停服務，因此影響了酒店的業績。但當翻新工程在二零零九年度全部完

成後，酒店將會以其釐定之定位推出，目標客源更趨國際化，使之成為尖沙咀區內其中一所既有高級品味又舒適時尚的高檔商務酒店，並與毗鄰的多用途物業—美麗華商場及美麗華大廈互相呼應。長遠而言，集團將繼續以活力朝氣和更新格調以適合高消費客戶的目標市場，藉此為未來帶來更理想的回報。

此外，集團與毗鄰重建項目業主及地鐵公司合作興建，由地鐵站連接至毗鄰重建項目及本集團整個綜合多用途物業的行人隧道，這個因素亦將會提升集團於該區物業的形象及價值，預期可為股東創造更大的資產回報。



## 業務檢討

### 總覽

本集團的核心業務主要分為四個互有關連的範疇。首先是酒店營運，以擁有、管理及／或經營酒店和服務式住宅為主；其次是地產業務，包括商場和寫字樓的投資、管理及租賃；在餐飲業務方面，則經營着數間不同特色的餐館食肆；最後是旅遊業務，主要為個人及團體客戶籌辦各式旅遊和觀光服務。

## 酒店專營及酒店管理業務

由本集團擁有及／或提供管理服務的酒店及服務式住宅，共有八家，當中包括位於九龍尖沙咀的美麗華酒店，為集團全資擁有及營運，另有兩家酒店屬部份擁有業權，及為三家非自資的酒店提供合約式管理服務；至於在服務式住宅方面，則有兩個管理項目，一為全資擁有，一為非自資擁有。

位於九龍彌敦道的美麗華酒店是集團酒店業務的重心。為了給這個品牌旗艦店塑造一個既有品味又充滿時尚生活氣息的形象，酒店自去年起開始進行大型的翻新工程，致使酒店在期內的可使用率大幅減少，直接影響了集團酒店業務的整體表現，較去年有所下跌。



翻新工程所涉及的範圍，包括宴會廳和大堂咖啡廳。因受宴會廳裝修所造成的噪音影響，部份酒店房間需關閉暫停服務，減低了酒店的容客量。而在二零零八年四月，第一期一百二十間客房的翻新工程亦展開，預期將於二零零八年第三季重開。宴會廳在翻新後，平均每席價格得以大幅躍升。至於大堂咖啡廳經過重新設計及裝



修後，現已改名為Yamm，並再次投入營業。是次翻新工程雖然對本年度之酒店業務帶來影響，但僅屬短暫性的，預期翻新後的酒店將可提升集團的收入。

除美麗華酒店外，集團在香港和內地所營運的另外七家酒店和服務式住宅，在過去一年也有平穩的表現，保持着不俗的入住率。因此，酒店及酒店管理業務仍是集團於二零零七至二零零八財政年度營業額和盈利的重要來源，其所提供的溢利佔總額的百分之二十五。

## 地產業務



在年內，香港地產市場表現非常暢旺，使集團在釐定新租務合約的租金上直接受惠，平均租金得以大幅提升。另藉着過去幾年為其商場提升設施、優化商戶組合及其質素，亦成功將租金收入提高，獲利良多。

至於集團在加州彼沙郡的售地項目，大部份已於前數年售出，現只剩下約八十畝住宅用地及七十畝商業用地，鑑於現時美國的地產市道仍然疲弱，集團會繼續暫時穩守，故在年內沒有錄到任何交易和收入。

綜合而言，地產業務所提供的收益佔集團總溢利百分之七十四。



## 旅遊業務



於本年度，旅遊業務的收入錄得約百分之三十六的增長，主要是集團努力拓展大眾市場所致。在此之前，集團仍為其旅遊業務力爭收支平衡，但在年內已成功取得了盈利。在如此競爭激烈的行業裡面，營業額能持續增長並轉虧為盈，實在令人鼓舞。

## 餐飲業務

集團的餐飲業務在過去一年保持平穩發展，整體表現與去年相若。鑑於餐飲市場的競爭一直緊張激烈，加上物價高漲，故集團除了為旗下食肆維持有效的成本控制措施外，更以帶給客人滿意體驗為任，積極提升優質水平及服務，加強競爭力。





## 未來計劃

### 酒店方面

現時美麗華酒店的翻新工程進度十分理想，在來年，集團會如期展開酒店外牆的粉飾計劃，並同時完成多項大型裝修，務求令酒店從外至內脫胎換骨，讓賓客從踏進酒店第一刻起，即率先感受到一種獨特的時尚氣息。

第一批完成翻新的酒店客房預期可於二零零八年第三季投入服務，而第二批客房將緊接其後進行翻新，並預期於明年初全部完工。屆時，以「花園套房」為嶄新概念的客房亦會揭幕，為大家展現另一層次的舒適和悅目風格。花園套房將面向露天的中央平台花園，讓入住的賓客能盡情放鬆身心，煥發飛揚神采。到了二零零八年第四季，則會開始裝修新的中式和西式頂級食府，使酒店之配套更為完美。

與此同時，酒店的營運團隊亦將面對新挑戰。時尚的硬件設計模式將由全新的服務理念配合，故團隊正積極裝備，秉承由心而發的真誠態度及輕鬆自然的風格，為客人提供一個以客為尊的優質環境。







#### 地產方面

除了翻新美麗華酒店外，集團亦希望把其購物商場加以改革，為其締造一個高檔又具時尚生活品味的品牌識別。所以在過去幾年，集團一直致力推行優化商戶組合的計劃，不斷招攬各類最能突顯時尚潮流指標的新商戶，逐步把商場的檔次推至更高水平，以全面配合酒店重整後的高尚格調。於未來數年間，商場的環境將會持續得到改善，料可成功蛻變為一城中知名的高檔購物中心。

另一方面，集團正計劃在年底為其辦公大樓的大堂和走廊進行翻新工程，並預計於二零零九年中竣工，目的是希望可配合尖沙咀及附近地區的發展，變成優質辦公和商貿重心，同時藉著地鐵落實興建連接通道的優勢，營造相輔相承的效果。地鐵隧道的興建工程擬定於二零零九年展開，至二零一二年完成。

#### 總結

集團進行一系列大規模翻新及提升硬件之計劃，其中一個主要目的就是為集團建立一個高認受性的旅遊服務業品牌標識，以能融合集團四大不同業務的特色於一體。藉著這個新的品牌標識，為集團創造更佳前景。

除了硬件以外，集團也不忘強化內部組織及管理，招聘不同國籍且具有資深經驗之人仕，量才而用。在提升服務質素方面，亦投放相當資源，希望透過提供全面的在職培訓，配合聘用專業的形象顧問公司進行相關訓練，加強集團以優質服務為先的企業精神。同時，集團更重視寶貴的人材，實行能者多賞的機制，向優秀員工發放滿意獎賞，以資肯定及勉勵他們對集團所付出的貢獻。凡此種種，皆體現集團力求進步的雄心，為未來發展奠定根基，引領邁向新里程。

最後，在整個軟、硬件改善工程中，同事們既要關注裝修進度，又得維持日常的營運，所付出的努力及配合均有目共睹，且難能可貴，管理層深表欣賞。而隨著改善工程逐一完成，新的挑戰又將迎面而來，但不管有多少困難，集團仍會繼續上下同心，積極進取，祈進一步提升業績表現及市場地位。

董事總經理  
李家誠

香港，二零零八年七月八日

# 董事及高層管理人員資料

## 董事

### 李兆基博士，大紫荊勳賢 *GBM, DBA (Hon), DSSc (Hon), LLD (Hon)*

七十九歲。李博士於一九九三年獲委任為本公司董事及自二零零一年八月八日起出任本公司董事長。李博士從事本港地產發展業務超過五十年，具有豐富經驗。李博士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」）之始創人、主席及總經理，又為香港中華煤氣有限公司之主席、新鴻基地產發展有限公司之副主席，香港小輪（集團）有限公司及東亞銀行有限公司之董事。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。於二零零八年三月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部，Multiglade Holdings Limited（「Multiglade」）、Higgins Holdings Limited（「Higgins」）、Threadwell Limited（「Threadwell」）、Aynbury Investments Limited（「Aynbury」）、恒地、恒基兆業有限公司（「恒兆」）、Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）、Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）及Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）等公司擁有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。李博士亦為本公司若干附屬公司之董事。李博士乃李家誠先生之父親。

### 冼為堅博士 *DSSc (Hon)*

七十八歲。冼博士於一九七四年獲委任為本公司董事，一九八五年起出任本公司副董事長，現時兼任審核委員會及薪酬委員會委員。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。冼博士亦為萬雅珠寶有限公司董事長，新世界發展有限公司常務董事，及恒生銀行有限公司董事。冼博士亦為本公司若干附屬公司之董事。

### 余金波先生

八十九歲。余先生於一九七八年獲委任為本公司董事，一九八五年起出任本公司副董事長。余先生在酒店及地產行業方面經驗尤豐。余先生亦為 Tectona Enterprises Limited 及同盛企業有限公司之董事長。

### 李家誠先生

三十七歲。李先生於二零零四年獲委任為本公司董事，並積極參與制定本集團發展策略及路向，於二零零六年八月一日，李先生獲委任為本公司董事總經理，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。李先生為恒地、恒發及恒兆之副主席，香港中華煤氣有限公司之董事。李先生現為中國人民政治協商會議廣西壯族自治區第十屆委員會委員及中國人民政治協商會議佛山市第十屆委員會委員。於二零零八年三月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部，恒地及恒兆等公司擁有本公司之須予披露之股份權益。李先生亦為本公司若干附屬公司之董事。李先生乃李兆基博士之兒子。

### **馮鈺斌博士**

六十一歲。馮博士於一九八五年獲委任為本公司董事。馮博士於一九七三年獲加拿大多倫多大學工商管理碩士學位，二零零一年獲香港理工大學頒授榮譽工商管理博士學位。二零零五年獲多倫多大學頒授榮譽法律博士學位。馮博士於一九七六年加入永亨銀行，並於一九八零年獲委任為董事，一九九二年獲委任為行政總裁，一九九六年四月獲委任為董事長兼行政總裁。

馮博士現為領匯管理有限公司獨立非執行董事，外匯基金諮詢委員會及外匯基金諮詢委員會轄下的金融基建委員會委員，香港旅遊發展局成員，香港理工大學顧問委員會委員，多倫多大學管理學系顧問委員會委員，香港科技大學校董會委員及大學顧問委員會委員，香港銀行學會副會長以及衛奕信勳爵文物信託受託人委員會委員。馮博士亦為本公司若干附屬公司之董事。

### **鄭家安先生**

五十八歲。鄭先生於一九八五年獲委任為本公司董事，現時兼任審核委員會委員。鄭先生擁有豐富的企業管理實務經驗，同時擔任景福集團有限公司執行董事及康富國際集團董事長。鄭先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

### **鄧日樂先生** *MBA, BBS, JP*

五十五歲。鄧先生於一九八六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。亦為昇和有限公司董事長，景福集團有限公司副主席、恒生銀行有限公司及多間私營商業機構之董事，以及鄧肇堅何添慈善基金委員。鄧先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

### **林高演先生** *BSc, ACIB, MBIM, FCILT*

五十七歲。林先生於一九九三年獲委任為本公司董事。林先生為香港大學榮譽理學士，並具有超過三十四年從事銀行及地產發展之豐富經驗。林先生自二零零三年十月出任香港大學教研發展基金董事。林先生於二零零六年十二月獲委任為香港大學校董會成員。林先生亦為香港小輪（集團）有限公司之主席，恒地及恒發之副主席，恒兆之執行董事，香港中華煤氣有限公司、Multiglade、Higgins、Threadwell、Aynbury、Hopkins、Riddick及Rimmer之董事。於二零零八年三月三十一日，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。林先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

### **劉王泉先生**

六十二歲。劉先生於一九九六年獲委任為本公司董事。劉先生具有超過三十五年之銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為恒地及恒發之執行董事及香港小輪（集團）有限公司之董事。於二零零八年三月三十一日，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。

### **吳偉星先生**

六十七歲。吳先生於一九九七年獲委任為本公司董事。吳先生獲取瑞士羅桑省酒店管理學校文憑。吳先生擁有超過三十九年酒店及飲食業經驗，並曾在瑞士、澳洲、夏威夷及新加坡擔任有關酒店及飲食業之工作。吳先生亦為本公司若干附屬公司之董事。吳先生乃楊秉樑先生之姐夫。

### **何厚鏘先生** BA, ACA, FCPA

五十二歲。何先生於一九九八年獲委任為本公司董事。何先生為英國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，具備逾二十六年管理及地產發展經驗。何先生亦為大福證券集團有限公司及新世界移動控股有限公司之董事，以及中信泰富有限公司、香港小輪（集團）有限公司、利興發展有限公司、信德集團有限公司及升岡國際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**

五十一歲。楊先生於二零零零年獲委任為本公司董事。楊先生在地產發展、酒店經營及珠寶首飾行業經驗豐富。楊先生亦為景福集團有限公司主席及新世界發展有限公司董事。楊先生乃吳偉星先生之內弟。

### **梁祥彪先生** BA, MBA

六十一歲。梁先生於二零零四年獲委任為本公司董事。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。梁先生亦為偉倫有限公司之集團行政總裁及新世界發展有限公司非執行董事。



**胡經昌先生** *BBS, JP*

五十七歲。胡先生於二零零五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副會長、香港房屋委員會委員、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券經紀業協會永遠名譽會長。彼現為利昌金舖有限公司之常務董事，亦為有利集團有限公司、其士泛亞控股有限公司、恒地、恒發及香港小輪（集團）有限公司之獨立非執行董事，而該等公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。於二零零八年三月三十一日，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, ACA, FCCA, FCPA, FCIB, FHKIB*

六十一歲。歐先生於二零零五年一月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事，而於二零零五年十一月七日調職為本公司非執行董事。歐先生為香港著名銀行家，並擁有逾三十年之本地及國際銀行業務經驗。彼曾擔任恒生銀行（由一九九三年十月至一九九八年三月）及新加坡華僑銀行（由一九九八年九月至二零零二年四月）之行政總裁。歐先生現時為恒地之執行董事及首席財務總監、會德豐有限公司之獨立非執行董事及香港小輪（集團）有限公司之非執行董事。彼亦為香港科技大學校董。於二零零八年三月三十一日，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。

**鍾瑞明先生** *GBS, JP*

五十六歲。鍾先生於二零零六年獲委任為本公司獨立非執行董事。鍾先生於香港大學畢業並取得理學士學位，以及持有香港中文大學工商管理碩士學位。彼亦為香港會計師公會資深會員。鍾先生為第十屆及第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及香港城市大學校董會主席。目前，鍾先生為中國網通集團（香港）有限公司、玖龍紙業（控股）有限公司、泰盛國際（控股）有限公司及旭日企業有限公司之獨立非執行董事。鍾先生為前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。彼亦曾為亨達國際控股有限公司之董事總經理、世茂國際控股有限公司之執行董事兼行政總裁。

**余達綱先生** *BSc, MBA, CA, CHA*

五十九歲。余先生於一九九六年加入本公司為集團總經理，並於一九九七年獲委任為本公司董事。余先生持有加拿大馬尼托巴省大學統計學及電腦學學士及加拿大卑詩省大學工商管理碩士學位，為美國認可酒店管理人員及加拿大特許會計師。余先生擁有超過三十年酒店、行政及企業財務經驗。余先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

## 高層管理人員

### 陳訓岐先生

七十歲。陳先生取得香港工業學院建築系高級文憑。陳先生於一九七零年加入本集團，現職物業發展及維修總監。

### 鄭志偉先生 *FCCA, FCPA, ACA, FCIS, FCS*

四十三歲。本集團財務總監。鄭先生持有會計學學士學位，亦為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會資深會員，並為特許會計師及特許秘書。鄭先生於審計、財務控制及企業融資方面積逾二十年經驗。鄭先生曾任職國際會計師行，並於多家聯交所上市公司擔任重要之財務職位。鄭先生於二零零七年加盟本集團。

### 鍾慧敏女士

四十七歲。鍾女士於二零零八年五月出任為美麗華國際酒店管理有限公司副總裁一項目發展一職。她於一九九七年加入美麗華酒店出任總經理，同時亦負責推動集團其他餐飲業務。鍾氏於二零零一年考獲美國酒店及旅館協會培訓學會「酒店管理專才」資格，並於二零零二年，獲頒由香港理工大學主辦之「紫荆花杯傑出企業家獎」。鍾女士現任香港理工大學校董會成員，及其酒店及旅遊管理學院顧問委員會主席。她曾於二零零五年至零八年期間出任香港酒店業協會第一副主席及於二零零二年至零七年期間出任香港總商會之「卓妍社」社長。

### Dirk DALICHAU先生

三十九歲。Dalichau先生，德國人，畢業於瑞士Glion Institute of Higher Education，於二零零七年加入本集團出任酒店管理公司副總裁一營運及發展一職。Dalichau先生現職為美麗華酒店總經理兼酒店管理公司副總裁。

Dalichau先生在酒店管理方面擁有豐富的國際經驗，於美國、歐洲及英國等地工作，曾擔任希爾頓酒店總經理、中歐及東歐地區市務推廣區域總監等要職；對領導及經營生活品味酒店同樣擁有廣闊經驗。

### 方師舜先生

五十二歲。方先生於一九九二年加入恒基集團，其後於一九九八年調任至本集團，現職為集團酒店管理公司之市務及營業副總裁，負責集團轄下酒店之銷售、推廣及策劃工作，以及管理位於北京、上海、台北、東京及倫敦等海外辦事處。方先生曾先後任職於香港及歐洲數間著名酒店集團，擁有逾二十九年市場、營運及銷售的豐富經驗。

**劉維力先生** *MPA, FCPA, FCCA, ACMA*

五十二歲。劉先生持有香港理工大學專業會計碩士學位，為香港會計師公會及特許公認會計師公會之資深會員，彼亦為特許管理會計師公會之會員。劉先生擁有逾二十九年審核、財務管理及會計經驗，於一九八九年加入本集團，現職內部稽核總監，負責對本集團的運作監控及財務監控作獨立檢討。

**顏景霞小姐** *MBA*

四十四歲。顏小姐於一九九六年加入本集團並於二零零五年委任為集團人力資源及行政部總監。顏小姐畢業於香港理工大學，並獲公司秘書及行政專業文憑；另持有英國雪菲爾哈倫大學工商管理大學文憑及碩士學位。顏小姐擁有超過十四年行政管理工作经验。

**Leslie Joy TAYLOR女士**

四十三歲。Taylor女士於二零零八年五月加入本集團出任副總裁－營銷及業務發展一職。Taylor女士的主要職責是帶領美麗華國際酒店管理有限公司酒店營運部發揮其市場營銷功能，並對酒店銷售部及集團之業務發展工作提供支援。彼是一位經驗豐富的市場營銷及銷售專才，曾於香港及台灣多間著名連鎖酒店任職多年，包括洲際酒店、港島香格里拉大酒店及香港希爾頓酒店。在加盟本集團前，彼曾在一間美國的國際食品服務公司擔任財務及業務發展分析員。Taylor女士持有芝加哥大學工商管理碩士學位及密西西比洲大學文學學士學位。

**黃寶兒女士** *BA, MBA*

四十四歲。黃女士於二零零六年十一月加入本集團並委任為集團市務及傳訊總監，黃女士持有香港浸會大學英國語文及文學學士及香港城市大學工商管理碩士學位。黃女士擁有逾二十二年酒店、編採、品牌傳訊、出版業行政管理及環球新聞通訊市務拓展經驗。

# 企業管治報告

本公司致力維持高水平之企業管治。本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度均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《企業管治常規守則》的守則條文（「企業管治守則」）。

## 董事會

本公司董事會（「董事會」）現時由以下十七位成員組成，當中執行董事七名，非執行董事七名及獨立非執行董事三名：

### 執行董事：

李兆基博士（主席）  
李家誠先生  
鄧日樂先生  
林高演先生  
劉壬泉先生  
何厚鏘先生  
余達綱先生

### 非執行董事：

余金波先生  
馮鈺斌博士  
鄭家安先生  
吳偉星先生  
楊秉樑先生  
梁祥彪先生  
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「董事及高層管理人員資料」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。

所有本公司非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任期不多於三年。冼為堅博士、余金波先生、梁祥彪先生及鍾瑞明先生之任期至二零零八年十二月三十一日止；馮鈺斌博士、楊秉樑先生及吳偉星先生之任期至二零零九年十二月三十一日止；鄭家安先生、胡經昌先生及歐肇基先生之任期至二零一零年十二月三十一日止；惟須按照本公司組織章程細則輪值告退，但可膺選連任。

董事會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為獨立人士。

李兆基博士作為本公司主席之角色和李家誠先生作為董事總經理（其地位按企業管治守則相當於行政總裁，但除此之外並無其他界定）之角色分開。

董事會負責整體決策，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董事總經理負責。本公司主席之主要功能為管理本公司董事會。管理人員則獲授權進行本公司日常業務之管理及營運。董事會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；
6. 根據上市規則發出的公告。

年內，本公司共召開四次董事會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。董事會成立了三個委員會，分別為一般事務董事委員會、薪酬委員會及審核委員會，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。

### **一般事務董事委員會**

一般事務董事委員會由六位成員組成，全部均為執行董事：分別為李家誠先生、鄧日燦先生、林高演先生、劉壬泉先生、何厚鏘先生及余達綱先生。一般事務董事委員會乃由董事會授予權力而運作。

### **薪酬委員會**

薪酬委員會由五位成員組成，其中三位為獨立非執行董事：分別為冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明先生；而其餘兩位為執行董事：分別為李兆基博士及鄧日燦先生。李兆基博士乃薪酬委員會主席。

薪酬委員會每年最少開會一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。

### **審核委員會**

審核委員會主要負責審閱本集團之財務資料及監管本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度。審核委員會由五位成員組成，其中三位為獨立非執行董事：分別為冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明先生；而其餘兩位為非執行董事：分別為馮鈺斌博士及鄭家安先生。鍾瑞明先生乃審核委員會主席。

截至二零零八年三月三十一日止年度，審核委員會召開了六次會議。有關於截至二零零八年三月三十一日止年度，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、內審工作報告、審核計劃、年報、中期報告、財務報表、關連交易及批准核數師酬金及聘任條款。

## 會議出席記錄

董事會及各委員會於本年度間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		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
<b>執行董事</b>			
李兆基博士 (主席)	4/4	不適用	1/1
李家誠先生	4/4	不適用	不適用
鄧日燦先生	4/4	不適用	1/1
林高演先生	4/4	不適用	不適用
劉壬泉先生	4/4	不適用	不適用
何厚鏘先生	3/4	不適用	不適用
余達綱先生	4/4	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>			
余金波先生	2/4	不適用	不適用
馮鈺斌博士	4/4	6/6	不適用
鄭家安先生	4/4	6/6	不適用
吳偉星先生	2/4	不適用	不適用
楊秉樑先生	4/4	不適用	不適用
梁祥彪先生	4/4	不適用	不適用
歐肇基先生	4/4	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>			
冼為堅博士	4/4	5/6	1/1
胡經昌先生	4/4	6/6	1/1
鍾瑞明先生	3/4	6/6	1/1

### 提名委員會

本公司並無提名委員會，根據公司組織章程細則，董事會獲授提名或委任新增董事之權力。此外，按本公司組織章程細則及香港法律規定，股東可提名任何人士出任本公司董事。

董事會不時檢討董事會之組合，以確保董事會有合適的董事人數。董事會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。

### 核數師之酬金

於年內，本公司給予本公司核數師一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 港元
核數服務	3,467,400
非核數服務：	
中期審閱	340,000
稅務服務	265,500
內部稽核諮詢服務	380,000
其他服務	23,000
	4,475,900

### 問責及稽核

董事負責監督編製年度賬目，使賬目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。集團會計賬目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審慎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51頁至第52頁之獨立核數師報告。



## **內部監控**

董事會會全面負責本公司之內部監控制度並已檢討其有效性。董事會致力實行有效及完善之內部監控制度以保障股東利益及本公司資產。

於本年度內，本公司參照COSO (The Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission) 內部監控框架，根據監控環境、風險評估、監控活動、資訊及溝通、與及監察等五項COSO要素，對本公司的內部監控系統作出評估。

本公司之內部稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本集團主要營運事務進行以風險為基準之稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及法規遵守之監控以及風險管理均有效地發揮功能。

審核委員會已審閱本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之財務業績，並與本集團內部稽核及獨立核數師討論本集團核數、內部監控及財務報告等事宜。

## **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本年度內遵守標準守則所規定的標準。

# 董事會報告書

董事會同寅謹此提呈彼等之年度報告書及截至二零零八年三月三十一日止之已審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為股份投資，其主要附屬公司之主要業務為物業投資、物業發展及銷售、酒店擁有及管理、飲食及旅遊業務；有關詳情載列於財務報表附註11。

本公司及其附屬公司於本財政年度之主要業務及經營地區分析載列於財務報表附註11。

## 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百分之三十。

於二零零八年三月三十一日，董事、彼等之聯繫人等或據董事所知擁有本公司股本百分之五以上之股東概無擁有五大客戶及供應商之權益。

## 財務報表

本集團截至二零零八年三月三十一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本財務報表第53頁至第125頁。

本公司已於二零零八年一月十日派發中期股息每股港幣十五仙（二零零七年：每股港幣十五仙）。董事會現建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度末期股息每股港幣二十四仙（二零零七年：每股港幣二十四仙），總額為港幣一億三千八百五十三萬五千五百元。

## 慈善捐款

本集團於年內之慈善捐款額為港幣五萬二千五百四十六元（二零零七年：港幣三萬一千六百五十九元）。

## 固定資產

固定資產之變動詳情載列於財務報表附註12。

## 董事

本年度內及截至本報告日期為止之董事為：

- @ \* 李兆基博士，大紫荊勳賢 *GBM, DBA (Hon), DSSc (Hon), LLD (Hon)*
- + @ # 冼為堅博士 *DSSc (Hon)*
  - △ 余金波先生
- > \* 李家誠先生
  - + △ 馮鈺斌博士
  - + △ 鄭家安先生
- > @ \* 鄧日燊先生 *MBA, BBS, JP*
- > \* 林高演先生 *BSc, ACIB, MBIM, FCILT*
- > \* 劉壬泉先生
  - △ 吳偉星先生
- > \* 何厚鏘先生 *BA, ACA, FCPA*
  - △ 楊秉樑先生
  - △ 梁祥彪先生 *BA, MBA*
- + @ # 胡經昌先生 *BBS, JP*
  - △ 歐肇基先生 *OBE, ACA, FCCA, FCPA, FCIB, FHKIB*
- + @ # 鍾瑞明先生 *GBS, JP*
- > \* 余達綱先生 *BSc, MBA, CA, CHA*

\* 執行董事

△ 非執行董事

# 獨立非執行董事

+ 審核委員會委員，而鍾瑞明先生乃該委員會主席

@ 薪酬委員會委員，而李兆基博士乃該委員會主席

> 一般事務董事委員會委員

根據本公司組織章程細則第七十七、七十八及七十九條，冼為堅博士、余金波先生、李家誠先生、鄧日燊先生、胡經昌先生及歐肇基先生將於本屆股東週年大會舉行時輪值告退。上述六位董事均合符資格，願候選連任。

## 董事之服務合約

所有擬於即將召開之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。

## 公開權益

### 董事股份權益

於二零零八年三月三十一日，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，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、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉如下：

公司名稱	董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	所持總發行股本百分比	
美麗華酒店企業有限公司	李兆基博士	—	—	255,188,250 (附註一)	—	44.21%	
	冼為堅博士	4,158,000	—	—	—	0.72%	
	余金波先生	11,426,400	—	—	—	1.98%	
	李家誠先生	—	—	—	255,188,250 (附註二)	44.21%	
	馮鈺斌博士	—	—	—	8,426,710 (附註三)	1.46%	
	鄭家安先生	7,774,640	4,000	—	—	1.35%	
	鄧日樂先生	125,000	—	11,241,900 (附註四)	—	1.97%	
	梁祥彪先生	—	1,080,000 (附註五)	—	—	0.19%	
	本利來有限公司	李兆基博士	—	—	2 (附註六)	—	100%
		李家誠先生	—	—	—	2 (附註六)	100%
福寶企業有限公司	李兆基博士	270	—	—	—	9.80%	
	冼為堅博士	225	—	—	—	8.17%	
恒美酒店控股有限公司	李兆基博士	—	—	2 (附註七)	—	100%	
	李家誠先生	—	—	—	2 (附註七)	100%	
Placer Holdings, Inc.	鄧日樂先生	4,000	—	—	—	2%	
宏佳物業有限公司	李兆基博士	—	—	2 (附註八)	—	100%	
	李家誠先生	—	—	—	2 (附註八)	100%	

除上所披露外，於二零零八年三月三十一日，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、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

除上述外，本公司及附屬公司於本年度內並無參與任何安排，使各董事取得本公司或其他公司之股份或債券而獲取利益。

### 主要股東及其他人士

本公司接獲具報書資料，於二零零八年三月三十一日，下列股東實益擁有本公司已發行股本百分之五或以上之權益：

主要股東	普通股份權益	所持總發行股本百分比
李兆基博士	255,188,250股 <sup>(附註一)</sup>	44.21%
李家誠先生	255,188,250股 <sup>(附註二)</sup>	44.21%
Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)	255,188,250股 <sup>(附註九)</sup>	44.21%
Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)	255,188,250股 <sup>(附註九)</sup>	44.21%
Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)	255,188,250股 <sup>(附註九)</sup>	44.21%
恒基兆業有限公司 (「恒兆」)	255,188,250股 <sup>(附註十)</sup>	44.21%
恒基兆業地產有限公司 (「恒地」)	255,188,250股 <sup>(附註十)</sup>	44.21%
Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)	255,188,250股 <sup>(附註十)</sup>	44.21%
Higgins Holdings Limited (「Higgins」)	100,612,750股 <sup>(附註十)</sup>	17.43%
Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)	79,121,500股 <sup>(附註十)</sup>	13.71%
Threadwell Limited (「Threadwell」)	75,454,000股 <sup>(附註十)</sup>	13.07%
<b>主要股東以外之人士</b>		
莊永昌先生	57,594,210股	9.98%

除上所披露外，於二零零八年三月三十一日，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255,188,250股份，而此等股份權益於附註二、九及十內重複敘述。
- (二) 李家誠先生為本公司之董事及於附註九所敘述之單位信託（「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255,188,250股份，而此等股份權益於附註一、九及十重複敘述。
- (三) 此等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) 此等權益乃鄧日藥先生透過擁有超過百分之三十已發行股本之數間公司持有。
- (五) 此等權益全由一信託持有，而梁祥彪先生的配偶為該信託受益人之一。
- (六) 此等本利來有限公司之2股股份乃分別由本公司之全資附屬公司及恒地平均擁有。就附註一、二、九及十所述，根據證券條例，李兆基博士及李家誠先生被視為擁有本公司及恒地之權益。
- (七) 此等恒美酒店控股有限公司之2股股份乃分別由本公司之全資附屬公司及恒發平均擁有，恒地持有恒發67.94% 權益。就附註一、二、九及十所述，根據證券條例，李兆基博士及李家誠先生被視為擁有本公司及恒地之權益。
- (八) 此等宏佳物業有限公司之2股股份乃分別由本公司及恒地之全資附屬公司平均擁有。就附註一、二、九及十所述，根據證券條例，李兆基博士及李家誠先生被視為擁有恒地及本公司之權益。
- (九) Rimmer 及Riddick為不同全權信託之受托人，而該等全權信託分別持有一單位信託之單位。Hopkins 為單位信託之受托人，單位信託實益擁有恒兆全部已發行之普通股。此等 255,188,250 股份權益於附註一、二及十重複敘述。
- (十) 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 255,188,250 股份乃由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 255,188,250 股份權益乃附註一、二及九所敘述之股份。

## 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載列於財務報表附註6及7。

## 持續關連交易

本集團於回顧年度內之持續關連交易如下：

- (1) 於二零零五年二月八日，本公司之全資附屬公司億萬全有限公司作為租戶（「租戶」）與IFC Development Limited作為業主（「業主」）訂立分租確認書（「分租確認書」），據此，業主同意按照下文詳述之條款將物業分租予租戶：

物業	: 國際金融中心商場第三層3101至3107號舖位（內地段第8898號R段零售商舖），佔約16,138平方呎（「國際金融中心舖位」）
年期	: 初步年期由二零零四年七月七日起為期三年
租金及其他費用	: 於租賃年期內每月應付之租金（不包括政府差餉、空調費及管理費、推廣徵費及所有其他支出）如下：
	(i) 由二零零四年十一月七日至二零零五年七月六日，基本租金每月為數435,726.00港元，連同營業額租金，其為租戶在國際金融中心舖位內營業所記賬或收取之全部總金額（不包括加一服務費）之10%超過每月基本租金之數額（「營業額租金」）；
	(ii) 由二零零五年七月七日至二零零七年七月六日，基本租金每月為數484,140.00港元，連同營業額租金；
	(iii) 由二零零七年七月七日至二零一零年七月六日（「首段續約期間」），於租戶行使首項選擇權（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484,140.00港元或多於每月580,968.00港元，連同營業額租金；及

(iv) 由二零一零年七月七日至二零一三年七月六日（「第二段續約期間」），於租戶行使第二項選擇權（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首段續約期間最後一個曆月所支付之基本租金或多於首段續約期間最後一個曆月所支付之基本租金之120%，連同營業額租金。

於租約年期每月應付之空調費、管理費及推廣徵費約為193,656.00港元（可根據分租確認書之條款不時檢討）。

**選擇權** : 租戶可行使之首項選擇權（「首項選擇權」），為於二零零七年七月六日起初分租期間屆滿時，可續訂國際金融中心舖位之分租合約三年；租戶可行使之第二項選擇權（「第二項選擇權」），為於首段續約期間屆滿時（倘若租戶已行使首項選擇權），可再續訂國際金融中心舖位之分租合約三年。

由於業主為恒地（本公司之主要股東）之聯營公司，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14A.11條，其為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章之規定，訂立分租確認書構成本公司一項持續關連交易。

按照下文詳述之條款，租戶行使首項選擇權以重續分租協議（「重續分租協議」），而國際金融中心商場內若干儲物室及廣告燈箱亦由業主租予租戶專用：

**年期** : 由二零零七年七月七日起至二零一零年七月六日止，為期三年。該重續分租協議容許第二次續約，而專用權則可每年重續，而在重續分租協議屆滿時將會同時到期

**租金及其他費用** : 重續分租協議內之每月基本租金為港幣580,968.00元，另加營業額租金（不包括政府差餉、空調費、管理費、推廣徵費及所有其他支銷（如有））；及專用權按專用費每月合共29,628.00港元計算（包括管理費但不包括空調費、政府差餉、公共電費、稅務及其他支銷（如有））；兩者均須每月支付；



重續分租協議內之每月應付空調費、管理費及推廣費合共約為港幣348,000.00元（可不時檢討）。每月就專用權而支付的空調費則合共約為港幣13,400.00元（可不時檢討）。

本集團已於國際金融中心商場開始營運兩間提供粵菜及四川菜之高級餐廳，自二零零五年二月六日起以試業形式運作。董事（包括獨立非執行董事）認為，國際金融中心商場是香港的地標，而且位處市區中心，誠屬本公司繼續經營該兩間高級餐廳及為本集團帶來溢利的理想地點。以專用權租用的儲物室及廣告燈箱之用途是與餐廳的業務有關，而董事認為，在國際金融中心商場經營餐廳業務，適宜配合使用儲物室及廣告燈箱。

- (2) 於二零零五年四月二十二日，本公司之全資附屬公司正信有限公司（「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（「首份租約」），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號美麗華大廈18樓1809-10室，佔地約5,280平方呎（「美麗華大廈1809-10號舖位」）

租期：自二零零五年四月二十五日起至二零零八年四月二十四日止，為期三年

租金及其他費用：於租期內每月應付租金（不包括政府差餉、管理費及空調費）為79,200.00港元；

每月管理費及空調費總額（可由正信或其指定之美麗華大廈管理公司定期檢討）為21,120.00港元。

免租期：自二零零五年四月二十五日起計兩個月免租期，於該期間內仁安毋須支付租金，惟須支付美麗華大廈1809-10號舖位之管理費、空調費、政府差餉及公用事業費用

根據一項由正信與仁安於二零零七年八月十七日訂立之退租協議，首份租約已於二零零七年五月三十一日提前終止。美麗華大廈1809-10號舖位現由一位第三方（並非本公司之關連人士）在首份租約之餘下租期內租用。因此，首份租約自二零零七年六月一日起已不再為本公司的持續關連交易。

於二零零六年六月二十八日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立租約（「第二份租約」），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號美麗華大廈18樓1817-18室，佔地約2,399平方呎（「美麗華大廈1817-18號舖位」）
- 租期：自二零零六年六月十二日起至二零零九年六月十一日止，為期三年
- 租金及其他費用：於租期內每月應付租金（不包括政府差餉、管理費及空調費）為62,374.00港元；
- 每月管理費及空調費總額（可由正信或其指定之美麗華大廈管理公司定期檢討）為9,596.00港元。
- 免租期：自二零零六年六月十二日起計兩個月免租期，於該期間內仁安毋須支付租金，惟須支付美麗華大廈1817-18號舖位之管理費、空調費、政府差餉及公用事業費用

仁安為李兆基博士及李家誠先生根據上市規則擁有100%推定權益之公司，故為李兆基博士及李家誠先生之聯繫人。由於李兆基博士及李家誠先生為本公司董事，且因彼等各自之推定權益而根據上市規則被視為本公司之主要股東，故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，首份租約及第二份租約構成本公司之持續關連交易。

鑑於首份租約及第二份租約均由正信與同一關連人士訂立，及兩份租約均涉及同一樓宇內同一層數之物業，故該等交易被視為關連交易，根據上市規則第14A.25條作為一項交易處理。

- (3) 於二零零五年十二月二十三日，正信作為業主與千色店地產有限公司（「千色店地產」）作為租戶訂立租約（「千色店租約」），據此，千色店地產同意按照下文詳述之條款向正信租用物業：

物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場2樓2004號舖（「千色店舖位」）

年期：由二零零五年十月三日起為期三年

租金及其他費用：於租賃期內之每月租金為90,000.00港元（不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣徵費），另加營業額租金（「千色店營業額租金」）；千色店營業額租金乃根據下列基準而釐定：

(i) 倘千色店地產在千色店舖位進行之業務之全年總營業額（未作出任何扣減）（「全年總營業額」）超逾9,857,000.00港元但少於12,321,000.00港元，則千色店營業額租金將按全年總營業額減9,857,000.00港元後乘以8%計算；及

(ii) 倘全年總營業額超逾12,321,000.00港元，則千色店營業額租金將按2,464,000.00港元（即12,321,000.00港元減9,857,000.00港元）乘以8%再加上全年總營業額減12,321,000.00港元後乘以5%計算。

每月的管理費及空調費總額將為32,411.30港元（可由正信或其物業經理人定期檢討）。

每月的推廣徵費乃按千色店租約之每月租金之1%計算。

每月因特許使用美麗華商場的廣告燈箱而支付的特許費將為5,600.00港元。

選擇權：千色店地產可行使優先續約權而續訂千色店租約三年，惟千色店地產須在（其中包括）千色店租約屆滿前不超過七個月及不少於六個月向正信發出有關之書面通知。

由於千色店地產乃恒地之全資附屬公司，而恒地為本公司之主要股東，故千色店地產為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立千色店租約構成本公司之持續關連交易。

(4) 於二零零七年三月一日，本集團與恒基兆業地產代理有限公司（「恒基代理」）訂立以下協議。該等協議構成本公司之持續關連交易：

(1) 由正信作為業主與恒基代理作為租戶訂立之租賃協議（「租賃協議」）；

(2) 由正信作為特許授予方與恒基代理作為特許承授方訂立之首份特許協議（「首份特許協議」）；及

(3) 由本公司全資附屬公司Contender Limited（「Contender」）作為特許授予方與恒基代理作為特許承授方訂立之第二份特許協議（「第二份特許協議」）。

根據上市規則第14A.25條，租賃協議、首份特許協議及第二份特許協議被視為一項交易處理。有關租賃協議、首份特許協議及第二份特許協議之條款詳情載列如下：

#### 租賃協議之詳情

首項物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場5樓503C號舖

第二項物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈6樓609-12室

首項及第二項物業之租期：自二零零七年二月五日起至二零零八年二月四日止，為期一年

首項及第二項物業之租金及其他開支：首項物業：

(a) 於租期內按月支付之租金（不包括政府差餉、管理費及空調費）為125,450.00港元；

(b) 每月管理費及空調費總額（須由正信或其指定之首項物業管理公司定期檢討）為24,989.60港元；及

(c) 佔首項物業月租1%之每月推廣費（須由正信定期檢討）為1,254.50港元。

第二項物業：

- (a) 於租期內按月支付之租金（不包括政府差餉、管理費及空調費）為255,000.00港元；及
- (b) 每月管理費及空調費總額（須由正信或其指定之第二項物業管理公司定期檢討）為42,024.00港元。

首項及第二項物業：

- (a) 審批恒基代理裝修計劃而應付正信之審批費為15,218.00港元；及
- (b) 於簽訂租賃協議後，應付正信之垃圾處理費為30,436.00港元。

首項物業及第二項物業之免租期：免租期由二零零七年二月五日起至二零零七年三月四日止，期間恒基代理毋須支付租金，但須支付首項物業及第二項物業之管理費、空調費、政府差餉以及（只為首項物業）推廣徵費

用戶：只可用作物業代理

首份特許協議之詳情

廣告位A：香港九龍尖沙咀彌敦道132號面對彌敦道美麗華商場外牆之廣告位A

租期：由正信或其代理發出可以交付物業空置管有權的通知當日後的第七日起七個月，而特許的到期日將不遲於二零零八年二月二十九日

特許費：於租期內每月應付之特許費（包括電費）為60,000.00港元

用戶：用作刊登特許承授方貿易名稱之廣告

#### 第二份特許協議之詳情

- 廣告位B : 香港九龍尖沙咀彌敦道118至130號美麗華酒店商場外牆面對金巴利道之廣告位B
- 租期 : 自二零零七年五月一日起至二零零八年二月二十九日止，為期十個月
- 特許費 : 於租期內每月應付之特許費（包括電費）為80,000.00港元
- 用戶 : 用作刊登特許承授方貿易名稱之廣告

恒基代理乃恒地之全資附屬公司，而恒地為本公司之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，恒基代理為本公司之關連人士，而訂立租賃協議、首份特許協議及第二份特許協議則構成本公司之持續關連交易。

- (5) 於二零零七年八月十七日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立租約（「第三份租約」），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號美麗華大廈18樓1801-02室，佔地約5,589平方呎（「美麗華大廈1801-02號舖位」）
- 租期 : 自二零零七年六月一日起至二零一零年五月三十一日止，為期三年
- 租金及其他費用 : 於租期內每月應付租金（不包括政府差餉、管理費及空調費）為145,300.00港元；
- 每月管理費及空調費總額（可由正信或其指定之美麗華大廈管理公司定期檢討）為23,026.70港元。
- 免租期 : 自二零零七年六月一日起計兩個月免租期，於該期間內仁安毋須支付租金，惟須支付美麗華大廈1801-02號舖位之管理費、空調費、政府差餉及公用事業費用

由於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，訂立第三份租約構成本公司之持續關連交易。

鑑於首份租約、第二份租約及第三份租約均由正信與同一關連人士訂立，而此三份租約均涉及同一樓宇內同一層數之物業，故該等交易被視為關連交易，根據上市規則第14A.25條作為一項交易處理。

(6) 於二零零八年二月二十八日，本集團與恒基代理訂立以下協議。該等協議構成本公司之持續關連交易：

- (1) 由正信作為業主與恒基代理作為租戶訂立之租賃協議（「首份租賃協議」）；
- (2) 由正信作為業主與恒基代理作為租戶訂立之租賃協議（「第二份租賃協議」）；
- (3) 由正信作為特許授予方與恒基代理作為特許承授方訂立之特許協議（「新首份特許協議」）；及
- (4) 由Contender作為特許授予方與恒基代理作為特許承授方訂立之特許協議（「新第二份特許協議」）。

根據上市規則第14A.25條，首份租賃協議、第二份租賃協議、新首份特許協議、新第二份特許協議及千色店租約被視為一項交易處理。有關協議之條款詳情載列如下：

#### 首份租賃協議之詳情

- |         |   |
|---------|---|
| 首項物業    | ： 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場5樓503C號舖                         |
| 租期      | ： 由二零零八年二月五日起至二零零九年二月四日止，為期一年                         |
| 租金及其他開支 | ： (a) 於租期內按月支付之租金為153,135.00港元（不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣徵費）； |
|         | (b) 每月管理費及空調費總額為25,742.30港元（須由正信或其指定之首項物業管理公司定期檢討）；   |
|         | (c) 佔首項物業月租1%之每月推廣徵費為1,531.35港元（須由正信定期檢討）。            |
| 用戶      | ： 只可用作物業代理  |

#### 第二份租賃協議之詳情

- 第二項物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈6樓609-12室
- 租期 : 由二零零八年二月五日起至二零零九年二月四日止，為期一年
- 租金及其他開支 : (a) 於租期內按月支付之租金（不包括政府差餉、管理費及空調費）為279,905.00港元；  
(b) 每月管理費及空調費總額為43,248.00港元（須由正信或其指定之第二項物業管理公司定期檢討）。
- 用戶 : 只可用作物業代理

#### 新首份特許協議之詳情

- 廣告位A : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號面對彌敦道美麗華商場外牆之廣告位A
- 租期 : 由二零零八年三月一日起至二零零九年二月二十八日止，為期一年
- 特許費 : 於租期內每月應付之特許費（包括電費）為66,200.00港元
- 用戶 : 用作刊登特許承授方貿易名稱之廣告

#### 新第二份特許協議之詳情

- 廣告位B : 香港九龍尖沙咀彌敦道118至130號美麗華酒店商場外牆面對金巴利道之廣告位B
- 租期 : 由二零零八年三月一日起至二零零九年二月二十八日止，為期一年
- 特許費 : 於租期內每月應付之特許費（包括電費）為106,000.00港元
- 用戶 : 用作刊登特許承授方貿易名稱之廣告



由於恒基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，訂立首份租賃協議、第二份租賃協議、新首份特許協議及新第二份特許協議構成本公司之持續關連交易。

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。

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會確認該等持續關連交易：

- (i) 已取得本公司之董事會批准；
- (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；而截至二零零八年三月三十一日止財政年度，並無超逾上限金額。

#### **董事於合約之權益**

除部份董事於「持續關連交易」內之合約擁有顯著利益外，各董事於本年度內對本公司及附屬公司之直接或間接重要合約均無直接或間接之顯著利益。

#### **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. 冼為堅博士亦為新世界發展有限公司之董事，該集團亦從事物業投資、酒店管理及營運和其他相關服務等業務。
2. 李兆基博士、李家誠先生及林高演先生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、酒店管理及營運和其他相關服務等業務。
3. 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、酒店管理及營運和其他相關服務等業務。

4. 李兆基博士、林高演先生、劉壬泉先生、何厚鏘先生及歐肇基先生均為香港小輪（集團）有限公司之董事，該集團之業務包括物業投資，酒店管理及營運、旅遊和其他相關服務等業務。
5. 何厚鏘先生為中信泰富有限公司之董事，該集團亦從事物業投資等業務。
6. 梁祥彪先生為偉倫有限公司之集團行政總裁，而該公司之附屬公司亦從事出租物業之投資及管理  
等業務。梁先生同時亦為新世界發展有限公司及國際投資有限公司之董事，而該等公司亦從事物業發展、酒店、旅遊及飲食等相關業務。
7. 楊秉樑先生為景福集團有限公司主席，亦為新世界發展有限公司、致佳有限公司、新利園置業有限公司及滙豐利置業有限公司之董事，該等公司及其附屬公司亦從事與本集團相類似的業務。

由於本公司之董事會與上述公司之董事會均獨立運作，上述各董事亦未能控制本公司之董事會，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。

#### **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年度內概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

#### **銀行貸款及其他借款**

本公司及本集團於二零零八年三月三十一日之銀行貸款及其他借款詳情載列於財務報表附註21。

#### **本公司與各附屬公司發行之借入股本、可調換證券、認股權證或購買權資料**

本公司與各附屬公司於本年度內並未發行任何借入股本、可調換證券、認股權證或購買權。

#### **借貸費用資本化**

本公司與其附屬公司於本年度並無借貸費用資本化金額（二零零七年：無）。

## **退休金計劃**

有關退休金計劃詳情載列於財務報表附註24。

## **股本**

本年度之股本詳情載列於財務報表附註25。

## **公眾持股量**

於本報告書日，基於本公司所能獲得之公開資料及據董事會所悉，本公司已依照上市規則維持所需之公眾持股量。

## **儲備**

本年度內儲備之變動情況詳情載列於財務報表附註25。

## **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126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127頁至第130頁內。

## **集團財務**

本集團一貫採用穩健財務政策，保持高流動資金及低負債率。於二零零八年三月三十一日，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）僅為百分之十一（於二零零七年三月三十一日：百分之十二）。

本集團的融資安排主要以港幣為主，故無顯著外匯風險。而集團之銀行借貸利息主要按香港銀行同業拆息基準加若干協定之息差計算，故屬浮息性質。

本集團備有充裕之信貸額，足夠融資可見未來之業務發展計劃。於二零零八年三月三十一日，獲銀行授予之信貸額總數約為港幣十四億元（於二零零七年三月三十一日：約港幣十八億元），其中百分之五十七（於二零零七年三月三十一日：百分之四十二）已動用。於二零零八年三月三十一日，綜合淨借款約為港幣五億元（於二零零七年三月三十一日：港幣六億元），而其中並無抵押貸款（於二零零七年三月三十一日：無）。

## 僱員

截至二零零八年三月三十一日，本公司的全職僱員人數約為一千四百四十人，其中在香港聘用一千二百四十二人、在內地聘用一百九十五人及在美國聘用三人。本公司的薪酬及福利政策有助招攬及吸引優秀人才，並激勵僱員在工作上爭取良好的表現。在釐訂僱員薪酬與福利時，我們會參考有關市場的工資水平，以任人唯才為原則。僱員的薪酬會作定期檢討，並配合市場情況、薪酬趨勢、社會經濟狀況等，及參考公司內部工資水平、員工個別工作表現、公司整體業務狀況而定。同時，本公司亦採用獎勵金計劃及花紅制度以推動僱員工作表現。在現行的薪酬政策下，本公司僱員的薪酬水平在勞動市場上擁有一定的競爭能力。

## 培訓

提升美麗華酒店服務質素的培訓項目「You Make All The Difference」中最重要環節－「實地輔導」已於二零零七年秋季完成。透過此培訓項目，經理及督導員學會怎樣進行「實地輔導」及簡報去確保集團所需服務水平。於二零零七年十二月至二零零八年三月期間，我們亦執行「神祕顧客」項目去評核酒店房務及餐飲部員工的服務水平，結果是令人鼓舞的。與此同時，我們亦於今年年初安排服務提升培訓項目「Heading For Excellence」予集團飲食部同事。此項目與酒店的培訓是同出一轍的。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之財務業績，並與本集團內部稽核及獨立核數師討論本集團核數、內部監控及財務報告等事宜。

## 核數師

畢馬威會計師事務所即將告退，惟願膺選連任。於本屆股東週年大會上，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。

承董事會命  
主席  
李兆基

香港，二零零八年七月八日



**致美麗華酒店企業有限公司股東**  
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第53至125頁美麗華酒店企業有限公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年三月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

**董事就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》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

**核數師的責任**

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

## 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

香港，二零零八年七月八日

# 綜合損益表

(以港元列示)

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零八年 千元	二零零七年 千元
<b>營業額</b>	2	<b>1,588,435</b>	1,434,088
存貨成本		(110,589)	(123,232)
員工薪酬	4(b)	(267,938)	(245,873)
公用開支、維修保養及租金		(95,238)	(97,722)
旅行團及機票成本		(544,204)	(400,761)
<b>毛利</b>		<b>570,466</b>	566,500
其他收入	3	37,776	69,996
營運及其他費用		(608,242)	636,496
		(143,927)	(133,793)
<b>扣除折舊及攤銷前之經營溢利</b>		<b>464,315</b>	502,703
折舊及攤銷		(36,958)	(36,928)
<b>經營溢利</b>		<b>427,357</b>	465,775
融資成本	4(a)	(36,473)	(40,060)
應佔聯營公司溢利減虧損		7,558	2,070
<b>扣除非營業項目前溢利</b>		<b>398,442</b>	427,785
聯營公司權益減值回撥		3,966	—
待出售物業減值回撥／（撥備）		1,017	(1,022)
其他非營業淨收入	3	6,180	968
投資物業的公允價值淨增加	12(a)	470,398	436,412
<b>除稅前溢利</b>	4	<b>880,003</b>	864,143
<b>稅項</b>			
— 當期	5(a)	(55,254)	(88,000)
— 遞延	5(a)	(24,527)	(83,377)
<b>本年度溢利</b>		<b>800,222</b>	692,766

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零八年 千元	二零零七年 千元
<b>應佔：</b>			
本公司股東	8及 25(a)	<b>782,573</b>	688,439
少數股東權益	25(a)	<b>17,649</b>	4,327
	25(a)	<b>800,222</b>	692,766
<b>本年度股息：</b>	9		
年內已宣派及支付之中期股息		<b>86,585</b>	86,585
結算日後擬派末期股息		<b>138,536</b>	138,536
		<b>225,121</b>	225,121
<b>每股盈利－基本及攤薄</b>	10	<b>1.36元</b>	1.19元

第61頁至第125頁的財務報表附註屬本財務報表的一部份。



# 綜合資產負債表

(以港元列示)

於三月三十一日

	附註	二零零八年		二零零七年	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業	12(a)		8,183,850		7,686,995
— 其他固定資產	12(a)		318,732		204,003
			<b>8,502,582</b>		7,890,998
聯營公司權益	14		3,928		3,068
可出售投資	15		15,943		34,702
遞延稅項資產	23(b)(iii)		9,090		16,516
			<b>8,531,543</b>		7,945,284
<b>流動資產</b>					
發展中物業	16		234,902		236,278
存貨	17		99,191		92,606
應收賬款及其他應收款項	18		130,155		126,393
可出售投資	15		276,246		279,895
現金及銀行結存	19		292,098		194,646
			<b>1,032,592</b>		929,818
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	20		(365,145)		(342,728)
帶息借款	21		(278,979)		—
已收銷售及租賃按金			(96,364)		(83,759)
應付稅項	23(a)		(11,744)		(28,091)
			<b>(752,232)</b>		(454,578)
<b>流動資產淨值</b>			<b>280,360</b>		475,240
<b>總資產減流動負債結轉</b>			<b>8,811,903</b>		8,420,524

於三月三十一日

	附註	二零零八年		二零零七年	
		千元	千元	千元	千元
承前總資產減流動負債		<b>8,811,903</b>		8,420,524	
非流動負債					
帶息借款	21	<b>(514,520)</b>		(750,828)	
遞延負債	22	<b>(56,907)</b>		(68,714)	
遞延稅項負債	23(b)(iii)	<b>(1,128,569)</b>		(1,108,909)	
		<b>(1,699,996)</b>		(1,928,451)	
資產淨值		<b>7,111,907</b>		6,492,073	
資本及儲備					
股本		<b>404,062</b>		404,062	
儲備		<b>6,630,980</b>		6,022,714	
本公司股東應佔的總權益		<b>7,035,042</b>		6,426,776	
少數股東權益		<b>76,865</b>		65,297	
權益總額	25(a)	<b>7,111,907</b>		6,492,073	

經董事會於二零零八年七月八日批准及授權刊發。

李兆基  
主席

林高演  
董事

第61頁至第125頁的財務報表附註屬本財務報表的一部份。

# 資產負債表

(以港元列示)

於三月三十一日

	附註	二零零八年 千元	千元	二零零七年 千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業	12(b)		165,078		143,513
— 其他固定資產	12(b)		25,070		11,174
			<b>190,148</b>		154,687
附屬公司權益	13		2,598,301		2,308,319
聯營公司權益	14		834		853
可出售投資	15		11,333		14,061
			<b>2,800,616</b>		2,477,920
<b>流動資產</b>					
存貨	17		4,847		4,383
應收賬款及其他應收款項	18		14,344		17,637
現金及銀行結存	19		21,148		10,556
可收回稅項	23(a)		2,580		—
			<b>42,919</b>		32,576
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	20		(53,079)		(55,281)
已收按金			(1,628)		(1,842)
應付稅項	23(a)		—		(14,415)
			<b>(54,707)</b>		(71,538)
<b>流動負債淨值</b>			<b>(11,788)</b>		(38,962)
<b>總資產減流動負債</b>			<b>2,788,828</b>		2,438,958
<b>非流動負債</b>					
帶息借款	21		(299,739)		—
遞延負債	22		(2,028)		(1,055)
遞延稅項負債	23(b)(iii)		(20,104)		(14,911)
			<b>(321,871)</b>		(15,966)
<b>資產淨值</b>			<b>2,466,957</b>		2,422,992
<b>資本及儲備</b>					
股本			404,062		404,062
儲備			2,062,895		2,018,930
<b>股東權益總額</b>	25(b)		<b>2,466,957</b>		2,422,992

經董事會於二零零八年七月八日批准及授權刊發。

李兆基  
主席

林高演  
董事

第61頁至第125頁的財務報表附註屬本財務報表的一部份。

# 綜合權益變動表

(以港元列示)

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零八年 千元	二零零七年 千元
於四月一日的權益總額		<b>6,492,073</b>	5,990,897
年內直接確認為權益的淨收入：			
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	25(a)	<b>18,625</b>	22,033
可出售投資的公允價值變動	25(a)	<b>3,494</b>	5,845
出售可出售投資時轉至綜合損益表	25(a)	<b>26,564</b>	—
年內所收購附屬公司的少數股東權益	25(a)	—	5,653
年內直接確認為權益的淨收入		<b>48,683</b>	33,531
本年度淨溢利	25(a)	<b>800,222</b>	692,766
本年度已確認的總收入及支出		<b>848,905</b>	726,297
應佔：			
— 本公司股東		<b>833,387</b>	712,195
— 少數股東權益		<b>15,518</b>	14,102
		<b>848,905</b>	726,297
年內已批准及支付之股息	9	<b>(225,121)</b>	(225,121)
已付少數股東股息		<b>(3,950)</b>	—
於三月三十一日的權益總額		<b>7,111,907</b>	6,492,073

第61頁至第125頁的財務報表附註屬本財務報表的一部份。

# 綜合現金流量表

(以港元列示)

	截至三月三十一日止年度	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
	附註	
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	880,003	864,143
調整賬項：		
— 折舊及攤銷	36,958	36,928
— 融資成本	36,473	40,060
— 利息收入	(16,414)	(10,240)
— 應佔聯營公司溢利減虧損	(7,558)	(2,070)
— 出售其他固定資產淨虧損	7,570	599
— 呆壞賬減值虧損	497	353
— 出售可出售投資溢利	(6,180)	—
— 出售聯營公司溢利	—	(968)
— 聯營公司權益減值回撥	(3,966)	—
— 出售物業減值(回撥)/撥備	(1,017)	1,022
— 投資物業的公允價值淨增加	(470,398)	(436,412)
— 匯兌差異	(15,192)	(11,187)
<b>營運資金變動前經營溢利</b>	<b>440,776</b>	<b>482,228</b>
發展中物業減少/(增加)	1,376	(50,727)
存貨減少	284	4,055
應收賬款及其他應收款項增加	(4,515)	(24,262)
限制現金減少	—	47
應收聯營公司賬款減少	6,449	4,214
應付賬款及其他應付款項增加	19,131	37,618
已收銷售及租賃按金增加	12,605	12,077
遞延負債減少	(11,807)	(1,872)
<b>經營業務產生現金</b>	<b>464,299</b>	<b>463,378</b>
已收利息	16,408	10,234
已付利息及其他借貸成本	(35,677)	(42,161)
已付股息	(225,121)	(225,121)
已付少數股東股息	(3,950)	—
已收聯營公司股息	4,215	1,716
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(66,820)	(51,714)
— 退回已付香港利得稅	—	81
— 已付海外稅項	(4,781)	(31,080)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>148,573</b>	<b>125,333</b>

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零八年 千元	二零零七年 千元
<b>投資活動</b>			
購入投資物業付款		(1,759)	(15,257)
購入其他固定資產付款		(159,748)	(31,322)
購入可出售投資付款		—	(279,895)
出售可出售投資所得款項		58,646	—
出售其他固定資產所得款項		575	292
出售聯營公司所得款項		—	1,300
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(102,286)</b>	(324,882)
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款		2,372,000	1,192,000
償還銀行貸款		(2,330,000)	(1,261,000)
提取少數股東借入貸款		3,423	2,942
附屬公司向少數股東發行股份		—	5,653
<b>融資活動所得／（所用）現金淨額</b>		<b>45,423</b>	(60,405)
<hr/>			
<b>現金及現金等價物淨增加／（減少）</b>		<b>91,710</b>	(259,954)
於四月一日的現金及現金等價物		194,646	450,868
匯率變動影響		5,742	3,732
<b>於三月三十一日的現金及現金等價物</b>		<b>292,098</b>	194,646
<hr/>			
<b>於三月三十一日的現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	19	292,098	194,646
<hr/>			

第61頁至第125頁的財務報表附註屬本財務報表的一部份。

## 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(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(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》(「會計準則」)和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。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。以下是本集團採用的主要會計政策。

香港會計師公會已頒佈多項於本會計期間首次生效或可供本集團提早採納的新訂及經修訂財報準則及詮釋。

於該等年度呈列的該等財務報表所應用的會計政策並無因此出現重大變動。然而，由於採納財報準則第7號「財務工具：披露」及會計準則第1號「財務報表呈列：資本披露」，若干額外披露事項已提供如下：

由於採納財報準則第7號，財務報表已增加披露該等財務工具的影響及有關工具的性質及產生風險的程度，範圍較會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」原先規定須披露的資料更廣泛。該等披露見載於整份財務報表，尤其是附註26。

會計準則第1號修訂案提出額外披露要求，規定須提供有關資本水平及本集團及本公司管理資本的目標、政策及程序的資料。該等新披露載於附註25(e)。

財報準則第7號及會計準則第1號修訂案對財務報表內已確認金額的分類、確認及計量均無任何重大影響。

本集團於本會計期間並無採用任何尚未生效的新準則或詮釋(見附註34)。

## 1 主要會計政策 (續)

### (b) 財務報表的編製基準

截至二零零八年三月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團所持有權益的各聯營公司。

除下列資產以其公允價值（按下文解釋的會計政策）入賬外，本財務報表皆以歷史成本作為編製基準：

- 投資物業（見附註1(g)）；及
- 被歸類為可出售投資的財務工具（見附註1(f)）

管理層需在編製符合「財報準則」的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

附註33討論了管理層在應用「財報準則」時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及極可能在下一年度構成重大調整風險的估計。

### (c) 附屬公司和少數股東權益

附屬公司指受本集團控制的實體。當本集團有權監督一間實體的財務及經營政策以便從其業務中取得利益，即具有控制權。於評估控制權時，現時可行使的潛在投票權已計算在內。

於附屬公司的投資將由控制權開始至控制權終止期間納入綜合財務報表中。

集團內部往來的餘額和集團內部交易及其產生的任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部份。



## 1 主要會計政策 (續)

### (c) 附屬公司和少數股東權益 (續)

少數股東權益指並非本公司透過附屬公司直接或間接擁有的權益應佔的附屬公司資產淨值部份。就該等權益，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，使本集團整體因該等權益而負上符合財務負債定義的合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表內列入權益，但與本公司股東應佔權益分開列示。少數股東所佔本集團業績的權益在綜合損益表內，以少數股東權益與本公司股東各佔本年度總溢利或虧損的方式列示。

如果少數股東應佔的虧損超過其所佔附屬公司的權益，超額部份和任何歸屬於少數股東的進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力的責任並有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。附屬公司的所有其後溢利均會分配予本集團，直至本集團收回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

少數股東權益持有人貸款及該等持有人的其他合約責任視乎負債的性質，根據附註1(m) 或(n) 在綜合資產負債表內列作財務負債。

除附屬公司的投資被劃歸為可供銷售（或計入被劃歸為可出售的出售組別）外，本公司資產負債表所列示於附屬公司的投資，是按成本減去任何減值虧損（參閱附註1(j)）後入賬。

### (d) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其發揮重大影響力，但不是控制或聯合控制其管理層的實體；所謂發揮重大影響力包括參與其財務及經營決策。

除非被劃歸為可出售（或計入被劃歸為可出售的出售組別），否則，於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。綜合損益表反映出年內本集團所佔聯營公司於收購後的業績及稅務影響，包括於年內確認有關聯營公司投資的任何商譽減值虧損（參閱附註1(e) 或(j)）。

## 1 主要會計政策 (續)

### (d) 聯營公司 (續)

當本集團對聯營公司虧損的承擔額超出本集團於該公司的權益，本集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如本集團須向該聯營公司承擔法定或推定責任或代其支付任何金錢則除外。就此而言，本集團所佔聯營公司的權益則根據權益法計算的投資賬面值，加本集團於聯營公司淨投資實際部份的長期權益。

本集團與其聯營公司間交易產生的未變現盈利及虧損將按本集團所佔聯營公司權益的比例予以抵銷，惟若可證明所轉讓資產出現減值，則即時確認盈虧。

除聯營公司的投資被劃歸為可出售（或計入已劃歸為可出售的出售組別）外，本公司資產負債表所示於聯營公司的投資，是按成本減去減值虧損（參閱附註1(j)）後入賬。

### (e) 商譽

商譽指業務合併成本或於聯營公司投資高於本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的淨公允價值的差額。

商譽是按成本減去累計減值虧損入賬，並分配至現金產生單元及每年接受減值測試（參閱附註1(j)）。商譽賬面值包括在所佔聯營公司的權益賬面值內。

若本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公允價值高於業務合併成本或於聯營公司的投資，則須即時確認為盈虧。

年內出售的現金產生單元或聯營公司的任何相關收購商譽所佔數額須計入出售盈虧。

## 1 主要會計政策 (續)

### (f) 其他證券投資及基金投資

本集團及本公司有關證券投資及基金投資（於附屬公司及聯營公司的投資除外）的政策如下：

除非證券投資及基金投資的公允價值能可靠地以估值法（其變量僅包括可見市場的數據）估計，否則，初步按成本價（其交易價）列賬。成本包括應佔交易成本，惟下文所述者除外。該等投資其後視乎其分類入賬如下：

當證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認（參閱附註1(j)）。

不屬於上述類別的證券投資及基金投資劃歸為可出售投資，並以公允價值加上交易成本後初始確認。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在股東權益中確認。該等投資終止確認或減值（參閱附註1(j)）時，以往直接在股東權益中確認的累計收益或虧損將改為在損益表中確認。來自該等投資的股息收入根據附註1(s)(iv)載列的政策於損益表確認，倘該等投資為帶息投資，則以實際利率法計算的利息乃根據附註1(s)(v)載列的政策於損益表確認。

本集團會在承諾購買／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

### (g) 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／或樓宇（參閱附註1(i)）。

投資物業按公允價值於資產負債表入賬。投資物業公允價值的變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損將確認為盈虧。投資物業的租金收入是按照附註1(s)(i)所述方式入賬。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃（參閱附註1(i)）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(i)。

## 1 主要會計政策 (續)

### (h) 其他固定資產

以下其他固定資產項目按成本減累計折舊及減值虧損後列入資產負債表（參閱附註1(j)）：

- 於租賃土地上的自用樓宇，其公允價值與租賃土地期開始時的公允價值可分開計算（參閱附註1(i)）；
- 酒店物業；及
- 機器、傢俬、裝置及設備。

報廢或出售固定資產所產生的損益以出售所得淨額與資產的賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日確認為盈虧。

其他固定資產的折舊按下列估計可使用年期以直接法撇銷其成本（扣除估計剩餘價值後，如適用）：

- 租賃土地按租約所餘年期計算折舊；
- 於租賃土地上的樓宇包括酒店物業按租約所餘年期計算折舊；及
- 機器、傢俬、裝置及設備 4至10年

資產可使用年期及其餘值（若有）須每年進行檢討。

## 1 主要會計政策 (續)

### (i) 租賃資產

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

#### (i) 出租予本集團資產的分類

倘承租人接納作為資產擁有人所須承擔的大部份風險及利益的資產租賃則劃歸為融資租賃。倘出租人並無轉移作為資產擁有人所須承擔的大部份風險及利益的資產租賃則劃歸為經營租賃，惟下列除外：

- 經營租賃下持有的物業，若符合投資物業的定義，便按個別物業的情況劃歸為投資物業，若然被劃歸為投資物業，則當作融資租賃（參閱附註1(g)）下持有的物業入賬；及
- 經營租賃下持有作自用的土地，其公允價值於取得租約時若不能和在土地上的建築物的公允價值分開計算，則按融資租賃下持有的土地入賬，除非該建築物明確地作為經營租賃下而持有。就此而言，租賃開始之時間即為租賃首次獲本集團計入或取代前期租賃之時。

#### (ii) 用作經營租賃的資產

如屬本集團以經營租賃出租資產的情況，則有關的資產會按性質列示於資產負債表。經營租賃所產生的收入則根據附註1(s)(i) 所載本集團確認收入的政策確認。

#### (iii) 經營租賃費用

如屬本集團透過經營租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益表中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或有租金在其產生的會計期間內在損益表扣除。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業的物業除外（見附註1(g)）。

## 1 主要會計政策 (續)

### (j) 資產減值

#### (i) 證券投資及基金投資以及其他應收款項的減值

證券投資及基金投資以及其他應收款項的減值以成本或攤銷成本列賬的證券投資及基金投資以及其他流動及非流動應收款項或歸劃為可出售投資，在每一結算日作檢討以決定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

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

若任何該證據存在，將根據以下方式計算及確認任何減值虧損：

- 就沒有掛牌按成本價列報的證券，減值虧損乃根據財務資產的賬面值及預期未來現金流量的差異計算，並以相同財務資產按現時市場的回報率（倘貼現的影響屬重大）貼現。證券的減值虧損不作轉回。
- 就以攤銷成本列報的應收賬款及其他應收款項以及其他財務資產，減值虧損乃根據資產的賬面值及預期未來現金流量的差異計算。倘貼現的影響重大，則按財務資產的原實際利率（即該等資產於首次確認時計算的實際利率）貼現。如按攤銷成本列賬的財務資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會同時進行。財務資產的未來現金流量會根據與該組被評估資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況一同減值。

如在往後期間，減值虧損數額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後發生的某項事件聯繫，則該減值虧損於損益表內轉回。減值虧損的轉回不可以使資產的賬面值超出假若往年沒有減值虧損被確認的應有資產賬面值。

## 1 主要會計政策 (續)

### (j) 資產減值 (續)

#### (i) 證券投資及基金投資以及其他應收款項的減值 (續)

- 就可出售投資，於權益直接確認的累積虧損從權益中扣除及於損益表內確認。於損益表內確認的累積虧損數額乃購買成本（扣除任何本金償還及攤銷）及現時公允價值的差異，減去該資產先前於損益表內確認的減值虧損。

有關可出售投資於損益表內確認的減值虧損並不經損益表作轉回。該等資產的公允價值的任何往後增加於權益中直接確認。

減值虧損應從相應的資產中直接撇銷，但包含在應收賬款及其他應收款項中、可收回機會成疑但並非渺茫的應收賬款的已確認減值虧損則例外。在此情況下，應以撥備賬記錄呆賬的減值虧損。倘本集團信納能收回應收賬款的機會渺茫，則視為不可收回金額會從應收賬款中直接撇銷，而在撥備賬中持有有關該債務的任何金額會被撥回。若之前計入撥備賬的款項在其後收回，則相關的撥備會被撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撇銷而其後收回的款項，均在損益表確認。

#### (ii) 其他資產減值

於各結算日，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，若為商譽，則前期已確認的減值虧損是否不再存在或是否已減少：

- 固定資產；
- 於附屬公司及聯營公司的投資（持有這些劃歸為可出售投資（或包括在已劃歸為可出售的出售組合）除外）；及
- 商譽。

## 1 主要會計政策 (續)

### (j) 資產減值 (續)

#### (ii) 其他資產減值 (續)

如任何該等跡象出現，則須估計該資產的可收回價值。同時，商譽的可收回價值無論有否出現減值跡象，將每年作出估計。

##### — 計算可收回金額

資產的可收回數額以其銷售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。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。該貼現率應是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類別（即現金產生單位）來釐定可收回數額。

##### — 確認減值虧損

每當資產或其所屬產生現金單位的賬面值超出其可收回價值時，減值虧損於損益表內確認。有關產生現金單位，減值虧損確認按均衡比例作分配，先減少任何商譽分配為產生現金單位（或單位群），其後再減少其他資產在該單位（或單位群）的賬面值，除該資產的賬面值（若能計量）將不會減少低至其個別扣除出售成本後的公允價值或使用中的價值。

##### — 減值虧損轉回

倘若資產或其所屬的現金產生單位的可收回金額高於其賬面值，則可撥回減值虧損，惟商譽除外。商譽的減值虧損不得撥回。

所轉回的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益表。

### (k) 存貨

#### (i) 消耗品存貨

以成本及可化現淨值兩者之較低者入賬。

成本以先進先出法計算，其中包括所有採購成本、加工成本及將存貨達至其現時地點及狀況所需的其他成本。

可化現淨值乃經常業務之預期售價減去完成生產及銷售所需之估計成本。



## 1 主要會計政策 (續)

### (k) 存貨 (續)

#### (i) 消耗品存貨 (續)

當存貨出售及有關收入可確認時，此批存貨之賬面價值將確認為支出。存貨減值至可化現淨值及所有存貨損失所產生之金額，計入於減值或虧損發生時期之支出。因可化現淨值增加而需撥回之任何存貨減值，會在撥回減值期間所確認之存貨支出中扣減。

#### (ii) 發展物業

有關發展物業存貨以成本值與可化現淨值較低者列賬。成本值與可化現淨值之確定如下：

##### — 發展中物業

發展中物業之成本值由專用可分辨之成本組成，包括土地收購成本、累計發展成本、物料及供應品、薪金及其他直接費用、適當部份之間接費用及資本化之借貸（參閱附註1(u)）。可化現淨值指估計之銷售價格減去估計之完工成本及推廣物業銷售所需費用後的淨額。

##### — 待出售物業

若為本集團發展之待出售物業，其未售出之物業成本按獲比例分配之該發展計劃之全部發展成本計量。可化現淨值指估計之銷售價格減去推廣物業銷售所需費用後的淨額。

已完成之待出售物業的成本包括所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀況所發生的成本。

### (l) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項先按公允價值確認，其後按攤銷成本扣除呆賬減值撥備（參閱附註1(j)），惟借於關連人士免息及無固定還款期的貸款或貼現影響並不重大者，則按成本扣除呆賬的減值撥備入賬（參閱附註1(j)）。

## 1 主要會計政策 (續)

### (m) 帶息借款

帶利息貸款按公允價值減所佔交易成本作首次確認，其後按攤銷成本連同於貸款期間按實際利息法計算並於損益表確認的最初確認金額與贖回價值的任何差額，連同任何應付利息及應付費用入賬。

### (n) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項先按公允價值確認。除根據附註1(r)(i) 計量的財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款項其後按攤銷成本入賬；惟若貼現影響並不重大，則按成本入賬。

### (o) 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和流動性極高的投資項目。這些投資項目可以隨時換算為已知的現金數額、所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部份的銀行透支。

### (p) 僱員福利

#### *短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款*

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

### (q) 所得稅

本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動。本期所得稅及遞延所得稅資產和負債的變動均在損益表內確認，但與直接確認為股東權益項目相關的，則確認為股東權益。

本期所得稅是按本年度應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行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。

遞延所得稅資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產和負債在財務報表上的賬面金額與這些資產和負債的計稅基礎的差異。遞延所得稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

## 1 主要會計政策 (續)

### (q) 所得稅 (續)

除了若干有限的例外情況外，所有遞延所得稅負債和遞延所得稅資產（只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應課稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延所得稅資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的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差異預計轉回的同一年間或遞延所得稅資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延所得稅資產時，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未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認為遞延所得稅資產和負債的暫時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的商譽；作為遞延收入處理的負商譽；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）；以及投資附屬公司（如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異）。

遞延所得稅額是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延所得稅資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延所得稅資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延所得稅資產的賬面金額便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

分派股息所產生的額外所得稅將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)

### (q) 所得稅 (續)

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

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

### (r) 已作出的財務擔保、準備及或有負債

#### (i) 已作出的財務擔保

財務擔保為要求發行人（即擔保人）支付特定款項以彌償擔保受益人（「持有人」）由於有關負責人未能按照債務工具的條款於到期日付款時所招致損失的合約。

當本集團提供財務擔保時，擔保的公允價值（即交易價，惟可準確估計公允價值則除外）最初在應付賬款及其他應付款項確認為遞延收入。對於作出擔保所收取或應收取的代價，根據集團政策確認於該等資產所歸屬的類別內。倘並無收取或應收取代價，則於首次確認遞延收入時即時在損益表作出支銷。

對已作出並最初確認為遞延收入的財務擔保之金額，將按照其擔保期內在損益內分期攤銷。此外，當(i) 擔保持有人有可能根據本集團已作出的財務擔保向集團提出索償通知時，及(ii) 預期向本集團索償的金額將超逾目前有關該擔保在應付賬款及貿易及其他應付款項內的賬面值（即首次確認的金額減累計攤銷），則本集團會根據附註1(r)(ii) 確認撥備。

## 1 主要會計政策 (續)

### (r) 已作出的財務擔保、準備及或有負債 (續)

#### (ii) 其他準備及或有負債

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可作出可靠的估計時，本公司或本集團便會就該時間或數額不定的其他負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，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；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。

### (s) 收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本（如適用）時，根據下列方法在損益表內確認：

- (i) 經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內，以等額在損益表確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 銷售待出售物業之收入乃於簽訂買賣協議或有關政府部門發出入伙紙之日，以兩者之較後日期為準。發展中物業之收入乃於合法轉讓擁有權為準。於收入確認日前所收售出物業所得之按金及分期款項記入資產負債表內之銷售及租賃按金項內。
- (iii) 酒店、飲食、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乃於股東收取股息之權利確定時確認；上市投資股息收入於該等投資之股價不帶股息時確認。
- (v) 利息收入按實際利息法確認為收入。

## 1 主要會計政策 (續)

### (t) 外幣換算

年內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資產負債表結算日的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益表確認。

按歷史成本計算並以外幣換算的非貨幣資產及負債根據交易日的匯率於結賬日換算，以外幣換算的非貨幣資產及負債以公允價值列賬，並按公允價值產生當日的匯率換算。

海外業務業績於交易日按相當於當日匯率的匯率換算。資產負債表項目按結算日之匯率換算成港幣。該匯兌差額將直接確認為權益的獨立部份。綜合於二零零五年一月一日或以後收購海外業務所產生之商譽按收購海外業務當日適用的匯率換算。

出售海外業務時，在權益所確認有關海外業務匯兌差額的累計金額將計入出售的損益。

### (u) 借貸成本

借貸成本將於產生期間列入損益表作支出，惟若有關資產須花費相當長的時間方可作擬定用途式出售，則收購、興建或生產該資產直接有關的借款成本將以資本化處理。

當開始動用有關資產的開支，具進行將資產達致擬定用途或出售所必須的活動時，則將借貸成本以資本化處理，列為未定成資產的部份成本。當資產可達致其擬定用途或出售的所須活動絕大部份中止或完成時，借貸成本將暫停或終止以資本化處理。

## 1 主要會計政策 (續)

### (v) 關連人士

就本財務報表而言，在下述情況下，一方人士被視為與本集團有關連：

- (i) 如果一方有能力直接或間接透過一個或多個中間機構監控本集團或對本集團的財務及經營政策決策發揮重大的影響力，或對本集團有共同控制權；
- (ii) 本集團與該方人士受共同控制；
- (iii) 該方人士是本集團的聯營公司或本集團為出資方的合資企業；
- (iv) 該方人士是本集團或本集團母公司的主要管理人員，或該人士關係密切的家族成員，或受該人士控制、共同控制或發揮重大影響力的實體；
- (v) 該方人士是上文(i)所述人士的近親或受該人士控制、共同控制或發揮重大影響力的實體；  
或
- (vi) 該方人士是本集團或任何本集團關連人士的僱員受益之退休福利計劃。

個人的近親預期會影響與實體交易的人士或受該人士影響的家族成員。

### (w) 分部報告

分部是指本集團屬下明顯劃分的組織部份，並且負責提供單項或一組相同的產品或服務（業務分部），或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務（地區分部），而每個分部所承受的風險和獲享的回報，均與其他分部有別。

按照本集團的內部財務報告模式，本集團為這些財務報表選擇以業務分部為報告分部信息的主要形式，而地區分部則是次要的分部報告形式。

分部收入、支出、業績、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目的數額。例如，分部資產可能包括存貨、應收賬款及固定資產。分部收入、支出、資產及負債包含須在編製綜合財務報表時抵銷的集團內往來的餘額和集團內部交易；但同屬一個分部的集團企業之間的集團內部往來的餘額和交易則除外。分部之間的轉移事項定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個期間使用的分部資產（包括有形和無形資產）所產生的成本總額。

未能分配至分部的項目主要包括金融與企業資產、帶息借款、借貸、稅項結餘、企業與融資支出。

## 2 營業額

本集團的主要業務為物業投資、物業發展及銷售、酒店擁有及管理、飲食及旅遊業務。

營業額包括租金收入、出售物業及發展中物業所得收入及酒店、飲食及旅遊業務收入。年內在營業額中確認的各項重要收入類別的數額如下：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
投資物業總租金	441,387	396,689
出售物業及發展中物業所得款項總額	1,051	5,833
酒店擁有及管理營運收入	333,792	384,845
飲食營運收入	205,644	199,655
旅遊營運收入	606,561	447,066
	<b>1,588,435</b>	1,434,088

## 3 其他收入及其他非營業淨收入

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
其他收入		
利息收入	16,414	10,240
按金沒收	551	34,460
其他收益	20,811	25,296
	<b>37,776</b>	69,996
其他非營業淨收入		
出售可出售投資的收益	6,180	—
出售聯營公司的收益	—	968
	<b>6,180</b>	968



#### 4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
<b>(a) 融資成本</b>		
須在五年內償還的銀行貸款及其他借貸的利息	34,857	38,680
其他借貸成本	1,616	1,380
	<b>36,473</b>	40,060
<b>(b) 員工薪酬</b>		
界定供款計劃的供款	11,875	10,781
員工薪酬、工資及其他福利	256,063	235,092
	<b>267,938</b>	245,873
<b>(c) 其他</b>		
核數師酬金	3,378	3,278
匯兌淨盈利	(13,139)	(9,849)
出售其他固定資產淨虧損	7,570	599
呆壞賬減值虧損	497	353
來自投資物業的應收租金扣除開支47,451,000元 （二零零七年：46,020,000元）	(393,936)	(350,669)
經營租賃費用：最低租賃付款－物業租金	21,354	24,209
上市證券股息收入	(1,034)	(879)
投資基金派款	(11,102)	(2,801)

## 5 綜合損益表的稅項

(a) 綜合損益表所示的稅項為：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
<b>本期稅項－香港利得稅</b>		
本年度計提	<b>53,704</b>	60,913
以往年度超額準備	<b>(953)</b>	(17)
	<b>52,751</b>	60,896
<b>本期稅項－海外</b>		
本年度計提	<b>4,536</b>	12,287
以往年度（超額）／少撥準備	<b>(2,033)</b>	14,817
	<b>2,503</b>	27,104
<b>遞延稅項</b>		
投資物業公允價值變動	<b>78,671</b>	77,432
源自及撥回暫時差異	<b>18,086</b>	5,945
稅率下調對遞延所得稅結餘的影響（見附註5(c)）	<b>(72,230)</b>	—
	<b>24,527</b>	83,377
	<b>79,781</b>	171,377

香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以17.5%（二零零七年：17.5%）的稅率計算。

海外稅項乃按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。

截至二零零八年三月三十一日止年度，應佔聯營公司的稅項705,000元（二零零七年：781,000元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

## 5 綜合損益表的稅項 (續)

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
除稅前溢利	880,003	864,143
除稅前溢利按照國家的適用稅率計算的名義稅項	159,535	158,820
不可扣減支出的稅項影響	10,805	5,711
毋須計稅項收入的稅項影響	(9,146)	(8,685)
年度未使用而且未確認的稅項影響	1,789	1,338
以往年度尚未確認的稅項虧損於本年使用的稅項影響	(126)	(607)
以往年度(超額)／少撥準備	(2,986)	14,800
一次性扣減本年度稅項的影響(見附註5(c))	(430)	—
本年度確認而預期將以低於目前適用標準稅率撥回的 應課稅臨時差額的稅務影響	(7,430)	—
稅率下調對期初遞延稅項結餘的影響	(72,230)	—
實際稅項支出	79,781	171,377

(c) 於二零零七年三月十六日，中華人民共和國第十屆全國人民代表大會批准《中華人民共和國企業所得稅法》據此，內資及外資企業的新企業所得稅稅率由二零零八年一月一日起統一為25%。

此外，於二零零八年二月二十七日，香港特區政府財政司司長公佈其年度財政預算案，該預算案建議自二零零八／零九財政年度起公司利得稅率由17.5%下調至16.5%，以及將二零零七／零八年度應課稅一次性減免75%，上限為25,000元。

因此，本集團遞延所得稅結餘的期初結餘被調減72,230,000元。遞延稅項結餘於二零零七年四月一日作出的期初結餘調整，已確認為本年度本集團利得稅開支的減項。

## 6 董事酬金

依照香港《公司條例》第161條列報的董事酬金如下：

董事名稱	董事袍金 千元	薪金、補貼 及實物利益 千元	酌情花紅 千元	退休金計劃 供款 千元	二零零八年 總數 千元
李兆基博士	50	50	—	—	100
余金波先生	50	—	—	—	50
李家誠先生	50	—	—	—	50
馮鈺斌博士	50	150	—	—	200
鄭家安先生	50	150	—	—	200
鄧日燊先生	50	50	—	—	100
林高演先生	50	—	—	—	50
劉壬泉先生	50	—	—	—	50
吳偉星先生	50	—	—	—	50
何厚鏘先生	50	—	—	—	50
楊秉樑先生	50	—	—	—	50
梁祥彪先生	50	—	—	—	50
歐肇基先生	50	—	—	—	50
余達綱先生	50	3,735	778	336	4,899
<b>獨立非執行董事</b>					
冼為堅博士	50	200	—	—	250
胡經昌先生	50	200	—	—	250
鍾瑞明先生	50	200	—	—	250
	850	4,735	778	336	6,699

## 6 董事酬金 (續)

董事名稱	董事袍金 千元	薪金、補貼 及實物利益 千元	酌情花紅 千元	退休金計劃 供款 千元	二零零七年 總數 千元
李兆基博士	50	50	—	—	100
余金波先生	50	—	—	—	50
李家誠先生	50	—	—	—	50
馮鈺斌博士	50	150	—	—	200
鄭家安先生	50	150	—	—	200
鄧日樂先生	50	50	—	—	100
林高演先生	50	—	—	—	50
劉壬泉先生	50	—	—	—	50
吳偉星先生	50	—	—	—	50
何厚鏘先生	50	—	—	—	50
楊秉樑先生	50	—	—	—	50
梁祥彪先生	50	—	—	—	50
歐肇基先生	50	—	—	—	50
余達綱先生	50	3,609	601	325	4,585
<b>獨立非執行董事</b>					
冼為堅博士	50	200	—	—	250
胡經昌先生	50	200	—	—	250
鍾瑞明先生	50	200	—	—	250
	850	4,609	601	325	6,385

## 7 酬金最高的個別僱員

五名酬金最高的個別僱員包括一位（二零零七年：一位）董事，其酬金詳情載於附註6。其餘四位（二零零七年：四位）酬金最高的個別僱員的酬金總額如下：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
薪金、補貼及實物利益	6,860	4,645
酌情花紅	863	592
退休金計劃供款	236	222
	7,959	5,459

四位（二零零七年：四位）酬金最高的個別僱員的酬金級別列述如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
0元-1,000,000元	—	1
1,000,001 元-1,500,000元	1	2
1,500,001元-2,000,000元	—	—
2,000,001元-2,500,000元	3	1
	4	4

## 8 本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔綜合溢利包括一筆已列入本公司財務報表的257,585,000元（二零零七年：249,133,000元）溢利。

## 9 股息

### (a) 本年度股息

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
已宣派及支付的中期股息每股15仙 (二零零七年：每股15仙)	<b>86,585</b>	86,585
於結算日後擬派末期股息每股24仙 (二零零七年：每股24仙)	<b>138,536</b>	138,536
	<b>225,121</b>	225,121

於結算日後擬派末期股息並未在結算日確認為負債。

### (b) 本年度核准及支付的上一財政年度股息

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
本年度核准及支付的上一財政年度末期股息每股24仙 (二零零七年：每股24仙)	<b>138,536</b>	138,536

## 10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔本集團溢利782,573,000元（二零零七年：688,439,000元）及年內已發行的577,231,252股（二零零七年：577,231,252股）計算。

於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 11 分部報告

分部資料是按本集團的業務和地區分部作出呈述。由於業務分部資料對本集團的內部財務報告制度意義較大，故已選為報告分部信息的主要形式。

### 業務分部

本集團的主要業務分部包括：

- |         |   |                                  |
|---------|---|----------------------------------|
| 物業投資    | ： | 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 |
| 物業發展及銷售 | ： | 商業和住宅物業的發展及銷售                    |
| 酒店擁有及管理 | ： | 酒店營運及提供酒店管理服務                    |
| 飲食業務    | ： | 餐飲食肆營運                           |
| 旅遊業務    | ： | 旅行社營運                            |



## 11 分部報告 (續)

### 業務分部 (續)

	二零零八年						綜合數額 千元
	物業投資 千元	物業發展 及銷售 千元	酒店擁有 及管理 千元	飲食業務 千元	旅遊業務 千元	分部間抵銷 千元	
對外收入	441,387	1,051	333,792	205,644	606,561	—	1,588,435
分部間收入	22,819	—	5,203	—	726	(28,748)	—
其他對外收入	2,203	325	6,222	1,037	8,200	—	17,987
<b>總額</b>	<b>466,409</b>	<b>1,376</b>	<b>345,217</b>	<b>206,681</b>	<b>615,487</b>	<b>(28,748)</b>	<b>1,606,422</b>
對經營溢利的貢獻	370,396	(10,732)	119,834	6,350	360	—	486,208
未分配的營運收入及費用							(58,851)
經營溢利							427,357
融資成本							(36,473)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	2,831	4,323	404	—	—	7,558
聯營公司權益減值回撥							3,966
待出售物業減值回撥							1,017
其他非營業淨收入							6,180
投資物業公允價值淨增加	470,398	—	—	—	—	—	470,398
稅項							(79,781)
<b>本年度溢利</b>							<b>800,222</b>
分部資產	8,372,437	341,541	264,923	37,574	180,709	(680)	9,196,504
聯營公司權益	—	(5,284)	13,064	(3,852)	—	—	3,928
未分配資產							363,703
<b>資產總值</b>							<b>9,564,135</b>
分部負債	149,669	4,609	36,117	11,604	79,039	(680)	280,358
未分配負債							2,171,870
<b>負債總額</b>							<b>2,452,228</b>
本年度產生的資本開支	10,782	—	127,584	2,440	2,414		
本年度折舊及攤銷	13,122	4	15,223	4,603	1,309		

## 11 分部報告 (續)

### 業務分部 (續)

	二零零七年						綜合數額 千元
	物業投資 千元	物業發展 及銷售 千元	酒店擁有 及管理 千元	飲食業務 千元	旅遊業務 千元	分部間抵銷 千元	
對外收入	396,689	5,833	384,845	199,655	447,066	—	1,434,088
分部間收入	14,561	—	4,438	—	669	(19,668)	—
其他對外收入	3,682	33,842	4,815	1,562	4,091	—	47,992
<b>總額</b>	<b>414,932</b>	<b>39,675</b>	<b>394,098</b>	<b>201,217</b>	<b>451,826</b>	<b>(19,668)</b>	<b>1,482,080</b>
對經營溢利的貢獻	315,894	23,484	173,880	2,985	(2,857)	—	513,386
未分配的營運收入及費用							(47,611)
經營溢利							465,775
融資成本							(40,060)
應佔聯營公司溢利減虧損	270	(2,943)	3,964	779	—	—	2,070
待出售物業減值撥備							(1,022)
其他非營業淨收入							968
投資物業公允價值淨增加	436,412	—	—	—	—	—	436,412
稅項							(171,377)
<b>本年度溢利</b>							<b>692,766</b>
分部資產	7,864,919	333,016	155,674	40,721	112,481	(6,965)	8,499,846
聯營公司權益	—	(12,326)	16,576	(1,182)	—	—	3,068
未分配資產							372,188
<b>資產總值</b>							<b>8,875,102</b>
分部負債	133,960	2,669	33,219	17,678	76,404	(6,965)	256,965
未分配負債							2,126,064
<b>負債總額</b>							<b>2,383,029</b>
本年度產生的資本開支	33,051	16	5,996	2,015	2,628		
本年度折舊及攤銷	16,957	496	11,981	4,875	889		

## 11 分部報告 (續)

### 地區分部

本集團的業務在三個主要的經濟環境中經營。除中華人民共和國和美國是物業發展及銷售的主要市場外，香港特別行政區是本集團所有業務的主要市場。

在呈述地區分部信息時，分部收入是以客戶的所在地為計算基準。分部資產及資本開支則以資產的所在地為計算基準。

	香港特別行政區		中華人民共和國		美國	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
對外收入	<b>1,538,515</b>	1,376,415	<b>49,920</b>	57,673	—	—
分部資產	<b>8,238,636</b>	7,641,981	<b>707,208</b>	617,068	<b>251,340</b>	247,762
本年度產生的 資本開支	<b>142,634</b>	43,026	<b>586</b>	664	—	16

## 12 固定資產

### (a) 本集團

	其他固定資產					
	投資物業 千元	酒店 千元	持作自用的 租賃土地 及樓宇 千元	其他*	小計 千元	總計 千元
<b>成本或估值：</b>						
於二零零七年四月一日	7,686,995	131,122	18,865	910,895	1,060,882	8,747,877
添置	1,759	—	—	159,748	159,748	161,507
出售	—	—	—	(176,866)	(176,866)	(176,866)
匯率調整	24,698	—	—	2,989	2,989	27,687
重估盈餘	470,398	—	—	—	—	470,398
於二零零八年三月三十一日	8,183,850	131,122	18,865	896,766	1,046,753	9,230,603
<b>代表：</b>						
成本	—	131,122	18,865	896,766	1,046,753	1,046,753
二零零八年一估值	8,183,850	—	—	—	—	8,183,850
	8,183,850	131,122	18,865	896,766	1,046,753	9,230,603
<b>累積折舊及攤銷：</b>						
於二零零七年四月一日	—	79,952	9,022	767,905	856,879	856,879
本年度折舊	—	1,599	328	35,031	36,958	36,958
出售撥回	—	—	—	(168,721)	(168,721)	(168,721)
匯率調整	—	—	—	2,905	2,905	2,905
於二零零八年三月三十一日	—	81,551	9,350	637,120	728,021	728,021
<b>賬面淨值：</b>						
於二零零八年三月三十一日	8,183,850	49,571	9,515	259,646	318,732	8,502,582

\* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及設備。

## 12 固定資產 (續)

### (a) 本集團 (續)

	其他固定資產					總計 千元
	投資物業 千元	酒店 千元	持作自用的 租賃土地 及樓宇 千元	其他* 千元	小計 千元	
<b>成本或估值：</b>						
於二零零六年四月一日	7,211,817	131,122	18,865	899,783	1,049,770	8,261,587
添置	15,257	—	—	31,322	31,322	46,579
出售	—	—	—	(22,094)	(22,094)	(22,094)
匯率調整	23,509	—	—	1,884	1,884	25,393
重估盈餘	436,412	—	—	—	—	436,412
於二零零七年三月三十一日	7,686,995	131,122	18,865	910,895	1,060,882	8,747,877
<b>代表：</b>						
成本	—	131,122	18,865	910,895	1,060,882	1,060,882
二零零七年一估值	7,686,995	—	—	—	—	7,686,995
	7,686,995	131,122	18,865	910,895	1,060,882	8,747,877
<b>累積折舊及攤銷：</b>						
於二零零六年四月一日	—	78,353	8,695	752,495	839,543	839,543
本年度折舊	—	1,599	327	35,002	36,928	36,928
出售撥回	—	—	—	(21,203)	(21,203)	(21,203)
匯率調整	—	—	—	1,611	1,611	1,611
於二零零七年三月三十一日	—	79,952	9,022	767,905	856,879	856,879
<b>賬面淨值：</b>						
於二零零七年三月三十一日	7,686,995	51,170	9,843	142,990	204,003	7,890,998

\* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及設備。

## 12 固定資產 (續)

### (b) 本公司

	其他固定資產				總計 千元
	投資物業 千元	持作自用的 租賃土地 及樓宇 千元	其他* 千元	小計 千元	
<b>成本或估值：</b>					
於二零零七年四月一日	143,513	260	130,294	130,554	274,067
添置	—	—	18,285	18,285	18,285
出售	—	—	(85,861)	(85,861)	(85,861)
重估盈餘	21,565	—	—	—	21,565
於二零零八年三月三十一日	165,078	260	62,718	62,978	228,056
<b>代表：</b>					
成本	—	260	62,718	62,978	62,978
二零零八年一估值	165,078	—	—	—	165,078
	165,078	260	62,718	62,978	228,056
<b>累積折舊及攤銷：</b>					
於二零零七年四月一日	—	205	119,175	119,380	119,380
本年度折舊	—	3	3,958	3,961	3,961
出售撥回	—	—	(85,433)	(85,433)	(85,433)
於二零零八年三月三十一日	—	208	37,700	37,908	37,908
<b>賬面淨值：</b>					
於二零零八年三月三十一日	165,078	52	25,018	25,070	190,148

\* 其他包括機器、傢俬、裝置及設備。

## 12 固定資產 (續)

### (b) 本公司 (續)

	其他固定資產				總計 千元
	投資物業 千元	持作自用的 租賃土地 及樓宇 千元	其他*	小計 千元	
<b>成本或估值：</b>					
於二零零六年四月一日	134,257	260	128,194	128,454	262,711
添置	—	—	2,869	2,869	2,869
出售	—	—	(769)	(769)	(769)
重估盈餘	9,256	—	—	—	9,256
於二零零七年三月三十一日	143,513	260	130,294	130,554	274,067
<b>代表：</b>					
成本	—	260	130,294	130,554	130,554
二零零七年一估值	143,513	—	—	—	143,513
	143,513	260	130,294	130,554	274,067
<b>累積折舊及攤銷：</b>					
於二零零六年四月一日	—	202	116,546	116,748	116,748
本年度折舊	—	3	3,004	3,007	3,007
出售撥回	—	—	(375)	(375)	(375)
於二零零七年三月三十一日	—	205	119,175	119,380	119,380
<b>賬面淨值：</b>					
於二零零七年三月三十一日	143,513	55	11,119	11,174	154,687

\* 其他包括機器、傢俬、裝置及設備。

## 12 固定資產 (續)

(c) 物業成本或估值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
位於香港的土地及樓宇：				
— 長期租賃	134,409	123,909	145	145
— 中期租賃	7,717,672	7,293,302	165,193	143,628
位於外地的土地及樓宇：				
— 長期租賃	450,815	391,250	—	—
— 中期租賃	30,720	28,300	—	—
— 短期租賃	221	221	—	—
	<b>8,333,837</b>	7,836,982	<b>165,338</b>	143,773

(d) 本集團及本公司的投資物業已於二零零八年三月三十一日參考租金收入淨額並且考慮到物業市場潛在租金變化作為計算公開市值的評估基準進行評估。投資物業乃由董事參考獨立測量師行—戴德梁行（其部分員工為香港測量師學會資深會員，而且具備評估不同地區和不同種類物業的經驗）的評估結果進行重估。

(e) 本集團及本公司以經營租賃租出投資物業。這些租賃一般初步為期一年至十年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額通常會按年調整，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有租金。

本年度在綜合損益表中確認的或有租金總數為14,101,000元（二零零七年：10,367,000元）。

(f) 本集團及本公司用作經營租賃的投資物業賬面總額分別為8,183,850,000元（二零零七年：7,686,995,000元）及165,078,000元（二零零七年：143,513,000元）。

所有經營租賃下持有的物業，若符合投資物業的定義，則劃歸為投資物業。



## 12 固定資產 (續)

(g) 不可撤銷的經營租賃在日後應收的最低租賃付款總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
一年內	272,919	300,345	7,768	4,868
一年後但五年內	234,859	209,568	4,115	2,732
五年後	—	1,728	—	—
	<b>507,778</b>	511,641	<b>11,883</b>	7,600

(h) 本集團之酒店物業現時賬面淨值約為49,571,000元（二零零七年：51,170,000元），並已於二零零八年三月三十一日經由獨立測量師行－戴德梁行有限公司（其部分員工為香港測量師學會資深會員）按公開市值重估。於二零零八年三月三十一日，本集團酒店物業之公開市值為2,883,000,000元（二零零七年：2,738,000,000元）。該公開市值只作參考用途，並未有在財務報告中列賬。

## 13 附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
非上市股份－按成本	94,700	94,700
應收附屬公司賬款	4,157,917	3,863,481
應付附屬公司賬款	(1,201,645)	(1,183,693)
	<b>3,050,972</b>	2,774,488
減：減值虧損	(452,671)	(466,169)
	<b>2,598,301</b>	2,308,319

除了應收／（應付）的若干附屬公司款項經參照市場普遍的利率為附帶利息而款項分別為3,035,293,000元（二零零七年：2,772,787,000元）和11,854,000元（二零零七年：21,387,000元）外，應收／（應付）附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

### 13 附屬公司權益 (續)

對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情如下：

這些附屬公司均為附註1(c)所界定的附屬公司，並已在本集團的財務報表中綜合計算。

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及繳 足的股本	股權百分比			主要業務
				集團實際 擁有	本公司擁有	附屬公司 擁有	
美好資源有限公司	香港	中華人民 共和國	100 元	100	—	100	物業租賃
志達建築工程有限公司	香港	中華人民 共和國	10,000 元	100	99	1	物業租賃
Contender Limited	香港	香港	200,000 元	100	100	—	酒店營運及 物業租賃
東龍資源有限公司	香港	中華人民 共和國	100 元	100	—	100	物業租賃
宏國發展有限公司	香港	香港	10,000 元	100	100	—	物業租賃
大城資源有限公司	香港	中華人民 共和國	100 元	100	—	100	物業租賃
高美企業有限公司	香港	香港	180,000 元	94.4	94.4	—	物業租賃
夠好投資有限公司	香港	香港	2 元	100	50	50	物業租賃
佳晴投資有限公司	香港	中華人民 共和國	100,000 元	100	—	100	物業銷售

### 13 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及繳 足的股本	股權百分比			主要業務
				集團實際 擁有	本公司擁有	附屬公司 擁有	
Korgold Limited	香港	香港	2 元	100	100	—	物業投資
Miramar Finance Limited	香港	香港	100,000 元	100	100	—	財務
Miramar Group (Corporate Funding) Co. Limited	香港	香港	1,000 元	100	99	1	財務
美麗華酒店管理有限公司	香港	香港	10,000 元	100	100	—	餐飲食肆營 運及酒店 管理
美麗華酒店(運通)企業 有限公司	香港	香港	10,000,000 元	100	100	—	旅行社
美麗華旅遊有限公司	香港	香港	13,000,000 元	53.8	53.8	—	旅行社
The Pinesprop Limited	香港	香港	1,000 元	100	100	—	物業投資
億萬全有限公司	香港	香港	10,000 元	100	—	100	餐飲食肆 營運
興和物業有限公司	香港	香港	10,000 元	100	93	7	物業租賃
安德資源有限公司	香港	中華人民 共和國	100 元	100	—	100	物業租賃
正信有限公司	香港	香港	200,000 元	100	100	—	物業租賃
力盈資源有限公司	香港	中華人民 共和國	10,000 元	70	—	100	物業銷售

### 13 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及繳 足的股本	股權百分比			主要業務
				集團實際 擁有	本公司擁有	附屬公司 擁有	
翠亨邨茶寮有限公司	香港	香港	500,000 元	100	100	—	餐飲食肆 營運
華實投資有限公司	香港	香港	10,000 元	100	100	—	物業租賃
裕衡投資有限公司	香港	香港	10,000 元	100	100	—	物業投資
美利物業管理(上海) 有限公司~*	中華人民 共和國	中華人民 共和國	5,000,000 美元	100	—	100	物業租賃及 管理
Placer Holdings, Inc.	美國	美國	400,000 美元	88	—	88	物業發展
上海恒美酒店管理 有限公司^*	中華人民 共和國	中華人民 共和國	200,000 美元	100	—	100	酒店管理
上海上美置業有限公司^*	中華人民 共和國	中華人民 共和國	13,000,000 美元	51.4	—	68.6	物業發展

\* 畢馬威會計師事務所非此等附屬公司的法定核數師，而此等附屬公司的總資產淨值及總營業額分別約為相關綜合總值的5%（二零零七年：5%）及2%（二零零七年：3%）。

~ 外資企業

^ 中外合資經營企業

#### 14 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
非上市公司股份－按成本	—	—	250	250
應佔負債淨值	(4,097)	(7,440)	—	—
應收聯營公司賬款	3,117	9,566	10,509	16,758
予聯營公司貸款	79,590	79,590	—	—
	78,610	81,716	10,759	17,008
減：減值虧損	(74,682)	(78,648)	(9,925)	(16,155)
	3,928	3,068	834	853

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。

下表只列示對本集團業績或資產有重大影響的聯營公司詳情，該等公司皆為非上市公司。

#### 14 聯營公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	股權百分比			主要業務
			集團實際擁有	本公司擁有	附屬公司擁有	
北京恒美千式美味餐飲娛樂有限公司*	中華人民共和國	中華人民共和國	45	—	45	餐飲食肆營運
本利來有限公司	香港	香港	50	—	50	餐飲食肆營運
金利怡國際有限公司*	香港	中華人民共和國	49	—	49	物業銷售
Mills International Limited*	英屬處女群島	中華人民共和國	49	—	49	股份投資
深圳海濤酒店有限公司*	中華人民共和國	中華人民共和國	30	—	30	酒店營運
蛇口南山翠亨邨飲食服務有限公司*	中華人民共和國	中華人民共和國	50	—	50	餐飲食肆營運
深圳南海酒店有限公司*	中華人民共和國	中華人民共和國	25	—	25	酒店營運
宏佳物業有限公司	香港	中華人民共和國	50	—	50	股份投資

\* 畢馬威會計師事務所非此等聯營公司的法定核數師

#### 14 聯營公司權益 (續)

聯營公司財務資料概要：

	資產 千元	負債 千元	權益 千元	收益 千元	溢利 千元
<b>二零零八年</b>					
聯營公司總計	<b>316,299</b>	<b>(282,273)</b>	<b>34,026</b>	<b>134,707</b>	<b>23,379</b>
集團實際權益	<b>125,292</b>	<b>(129,389)</b>	<b>(4,097)</b>	<b>38,809</b>	<b>7,558</b>
<b>二零零七年</b>					
聯營公司總計	323,182	(295,100)	28,082	140,499	12,420
集團實際權益	128,113	(135,553)	(7,440)	42,005	2,070

在一間聯營公司的資產負債表中，包括價值26,606,000元（二零零七年：21,684,000元）位於中華人民共和國的物業，該聯營公司現正為其物業辦理所需法律手續以獲取合法的業權。本集團擁有該聯營公司49%（二零零七年：49%）的股權。

## 15 可出售投資

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
<i>非流動</i>				
非上市證券－按成本	313	313	—	—
香港上市證券	15,630	34,389	11,333	14,061
	15,943	34,702	11,333	14,061
<i>流動</i>				
非上市投資基金	276,246	279,895	—	—
總值	292,189	314,597	11,333	14,061
上市證券的市值	15,630	34,389	11,333	14,061

## 16 發展中物業

### 本集團

	位於外地的永久業權土地	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
成本：		
於四月一日	236,278	185,551
本年度變動：		
發展開支：		
— 建設成本撥備撥回	(21,278)	—
— 其他支出	19,902	50,727
	(1,376)	50,727
成本：		
於三月三十一日	234,902	236,278



## 17 存貨

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
消耗品	13,274	12,390	4,847	4,383
待出售物業	85,917	80,216	—	—
	<b>99,191</b>	92,606	<b>4,847</b>	4,383

待出售物業為85,917,000元（二零零七年：80,216,000元）已扣除一般準備，以求按成本及預計可變現淨值兩者中的較低者列示這些物業。

## 18 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
應收賬款	59,743	63,772	4,491	9,771
減：呆賬撥備	(1,860)	(1,877)	(37)	(7)
其他應收款項	57,883	61,895	4,454	9,764
	<b>72,272</b>	64,498	<b>9,890</b>	7,873
	<b>130,155</b>	126,393	<b>14,344</b>	17,637

所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

## 18 應收賬款及其他應收款項 (續)

(a) 於結算日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），其賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
零至一個月	34,431	31,065	2,052	2,225
一至兩個月	9,803	13,436	1,487	1,427
超過兩個月	13,649	17,394	915	6,112
	<b>57,883</b>	61,895	<b>4,454</b>	9,764

本集團的信貸政策於附註26(a)列報。

### (b) 應收賬款減值

應收賬款的減值虧損會於撥備賬中確認，除非本集團信納日後收回該款項的可能性極低，倘屬此情況則有關減值虧損將直接於應收賬款中撇銷。

年內呆賬撥備的變動（包括個別及共同虧損部份）如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
於四月一日	1,877	1,524	7	—
已確認減值虧損	497	513	45	7
撥回以往年度已確認減值虧損	—	(160)	—	—
已撇銷不可收回款項	(514)	—	(15)	—
於三月三十一日	<b>1,860</b>	1,877	<b>37</b>	7

於二零零八年三月三十一日，本集團與本公司分別為59,743,000元（二零零七年：63,772,000元）及4,491,000元（二零零七年：9,771,000元）的應收賬款已個別釐定為減值。被個別釐定為減值的應收款項與陷入財務困難的客戶相關，而管理層評估僅有一部份應收款項預計可收回。因此，已分別確認特定呆賬撥備1,860,000元（二零零七年：1,877,000元）及37,000元（二零零七年：7,000元）。本集團未就該等結餘持有任何抵押品。

## 18 應收賬款及其他應收款項 (續)

### (c) 未減值的應收賬款

並未被個別或共同釐定為減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
未逾期及未減值	<b>34,431</b>	31,065	<b>2,052</b>	2,225
逾期少於一個月	<b>9,803</b>	13,436	<b>1,487</b>	1,427
逾期一至二個月	<b>4,291</b>	5,280	<b>442</b>	1,643
逾期二個月以上	<b>9,358</b>	12,114	<b>473</b>	4,469
	<b>23,452</b>	30,830	<b>2,402</b>	7,539
	<b>57,883</b>	61,895	<b>4,454</b>	9,764

未逾期及未減值的應收款項與眾多無近期不良欠款記錄的客戶有關。

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

## 19 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
銀行及其他財務機構存款	<b>125,184</b>	71,835	<b>13,003</b>	—
銀行存款及現金	<b>166,914</b>	122,811	<b>8,145</b>	10,556
	<b>292,098</b>	194,646	<b>21,148</b>	10,556

## 20 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
應付賬款	<b>71,304</b>	69,514	<b>22,623</b>	22,187
其他應付款項	<b>127,028</b>	109,824	<b>30,456</b>	33,094
應付附屬公司少數股東款項	<b>166,813</b>	163,390	—	—
	<b>365,145</b>	342,728	<b>53,079</b>	55,281

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還。

應付附屬公司少數股東款項乃無抵押、免息及無固定還款期限，惟應付一名附屬公司少數股東的款項55,763,000元(二零零七年：54,243,000元)除外，該筆款項乃參照市場利率計息。

於結算日的應付賬款及其他應付款項包括應付賬款，其賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
三個月內或要求時償還	<b>66,843</b>	65,392	<b>21,927</b>	21,419
三個月以上至六個月內償還	<b>4,461</b>	4,122	<b>696</b>	768
	<b>71,304</b>	69,514	<b>22,623</b>	22,187

## 21 帶息借款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
無抵押及須於一年內償還的長期銀行 貸款的流動部份	278,979	—	—	—
無抵押的長期銀行貸款還款期如下：				
– 一年內	278,979	—	—	—
– 一至兩年	214,781	246,729	—	—
– 二至五年	299,739	504,099	299,739	—
減：長期銀行貸款的流動部份	793,499 (278,979)	750,828 —	299,739 —	— —
長期銀行貸款的非流動部分	514,520	750,828	299,739	—
帶息借款總額	793,499	750,828	299,739	—

銀行貸款的利息支出是以當時市場利率計算。

## 22 遞延負債

遞延負債指於結算日租期尚未屆滿而租賃期超過一年的經營租賃物業所收取的須退還租賃按金。

## 23 資產負債表內所列稅項

(a) 資產負債表內所示的本期稅項為：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
本年度香港利得稅準備	53,704	60,913	11,637	18,506
已付暫繳香港利得稅	(44,900)	(37,990)	(14,217)	(4,091)
以往年度應付／（可收回） 香港利得稅結餘	8,804	22,923	(2,580)	14,415
應付海外稅項	20	(30)	—	—
應付／（可收回）稅項	2,920	5,198	—	—
	11,744	28,091	(2,580)	14,415

應付／（可收回）稅項預期不會超逾一年後支付或收回。

## 23 資產負債表內所列稅項 (續)

### (b) 已確認遞延稅項資產和負債：

#### (i) 本集團

已在綜合資產負債表確認的遞延稅項負債／（資產）的組成部分和本年度變動如下：

	超過相關折舊 的折舊免稅額 千元	物業重估 千元	稅項虧損 所帶來的 未來收益 千元	其他 千元	總額 千元
來自下列各項的遞延稅項：					
於二零零六年四月一日	56,864	964,342	(1,214)	(13,066)	1,006,926
在損益表列支	4,865	77,432	344	736	83,377
匯兌調整	—	2,090	—	—	2,090
於二零零七年三月三十一日	61,729	1,043,864	(870)	(12,330)	1,092,393
於二零零七年四月一日	<b>61,729</b>	<b>1,043,864</b>	<b>(870)</b>	<b>(12,330)</b>	<b>1,092,393</b>
在損益表列支	<b>7,903</b>	<b>11,940</b>	<b>268</b>	<b>4,416</b>	<b>24,527</b>
匯兌調整	<b>478</b>	<b>2,081</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,559</b>
於二零零八年三月三十一日	<b>70,110</b>	<b>1,057,885</b>	<b>(602)</b>	<b>(7,914)</b>	<b>1,119,479</b>

## 23 資產負債表內所列稅項 (續)

### (b) 已確認遞延稅項資產和負債：(續)

#### (ii) 本公司

已在資產負債表確認的遞延稅項負債的組成部分和本年度變動如下：

	超過相關折舊 的折舊免稅額 千元	物業重估 千元	總計 千元
來自下列各項的遞延稅項：			
於二零零六年四月一日	3,123	9,645	12,768
在損益表列支	472	1,671	2,143
於二零零七年三月三十一日	3,595	11,316	14,911
於二零零七年四月一日	<b>3,595</b>	<b>11,316</b>	<b>14,911</b>
在損益表列支	<b>2,330</b>	<b>2,863</b>	<b>5,193</b>
於二零零八年三月三十一日	<b>5,925</b>	<b>14,179</b>	<b>20,104</b>

#### (iii)

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
在資產負債表確認的遞延 稅項資產淨值	(9,090)	(16,516)	—	—
在資產負債表確認的遞延 稅項負債淨值	<b>1,128,569</b>	1,108,909	<b>20,104</b>	14,911
	<b>1,119,479</b>	1,092,393	<b>20,104</b>	14,911



## 23 資產負債表內所列稅項 (續)

### (c) 未確認的遞延稅項資產

於二零零八年三月三十一日，由於可用作抵扣資產的未來稅務溢利數額未能確定，本集團尚未就115,512,000元（二零零七年：102,997,000元）的可抵扣累計虧損確認遞延稅項資產35,164,000元（二零零六年：31,977,000元）。

稅項虧損可與隨後年度的應課稅溢利相抵銷，於該等虧損產生年度起計五年內抵銷或並無期限，視乎相關稅務司法權區而定。

## 24 退休金計劃

本集團為香港及若干海外地區的員工設立了不同界定供款退休計劃。該等計劃的資產以基金持有，並由獨立受託人管理。根據職業退休計劃條例和強制性公積金條例，此退休計劃已在香港登記。大部份在香港以外受聘的員工，乃適當地安排當地退休計劃。

以下退休金計劃由本集團設立：

### 界定供款退休計劃及強積金計劃

於二零零零年十二月一日前完成試用期的員工均有資格參加界定供款計劃，參與計劃的員工及本集團均須按員工實際基本薪金的若干百分比對計劃作出供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為按香港僱傭條例管轄條例僱傭，且未參與上述界定供款計劃的僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強強積金計劃，本集團及其員工各自須向該計劃作出相當於僱員有關入息5%的供款。僱員及僱主的供款受有關入息上限為每月20,000元所限制。向計劃繳付的供款即時歸屬。

本年度本集團於界定供款計劃及強積金計劃的供款達11,900,000元（二零零七年：10,800,000元），並已於綜合損益表列支。沒收的供款可用於遞減本集團於此計劃的供款，本年度約100,000元（二零零七年：400,000元）的沒收供款已作此用途。於結算日，並無未用的沒收供款可遞減將來應付的供款（二零零七年：無）。

## 25 權益總額

### (a) 本集團

	股本 千元	股份溢價 千元	資本儲備 千元	匯兌儲備 千元	一般儲備 千元	投資 重估儲備 千元	保留溢利 千元	總計 千元	少數 股東權益 千元	總權益 千元
於二零零六年四月一日	404,062	287,628	(100,781)	10,044	304,827	(38,898)	5,072,820	5,939,702	51,195	5,990,897
批准屬於上一年度的股息 (附註9(b))	—	—	—	—	—	—	(138,536)	(138,536)	—	(138,536)
折算海外附屬公司財務報表的 匯兌差額	—	—	—	17,911	—	—	—	17,911	4,122	22,033
可出售投資公允價值的變動	—	—	—	—	—	5,845	—	5,845	—	5,845
本年度內收購一間附屬公司的 少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	5,653	5,653
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	688,439	688,439	4,327	692,766
本年度已宣派股息 (附註9(a))	—	—	—	—	—	—	(86,585)	(86,585)	—	(86,585)
於二零零七年三月三十一日	404,062	287,628	(100,781)	27,955	304,827	(33,053)	5,536,138	6,426,776	65,297	6,492,073
於二零零七年四月一日	404,062	287,628	(100,781)	27,955	304,827	(33,053)	5,536,138	6,426,776	65,297	6,492,073
批准屬於上一年度的股息 (附註9(b))	—	—	—	—	—	—	(138,536)	(138,536)	—	(138,536)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,950)	(3,950)
折算海外附屬公司財務報表的 匯兌差額	—	—	—	20,756	—	—	—	20,756	(2,131)	18,625
可出售投資公允價值的變動	—	—	—	—	—	3,494	—	3,494	—	3,494
出售可出售投資時轉撥至綜合 損益表	—	—	—	—	—	26,564	—	26,564	—	26,564
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	782,573	782,573	17,649	800,222
本年度已宣派股息 (附註9(a))	—	—	—	—	—	—	(86,585)	(86,585)	—	(86,585)
於二零零八年三月三十一日	404,062	287,628	(100,781)	48,711	304,827	(2,995)	6,093,590	7,035,042	76,865	7,111,907

## 25 權益總額 (續)

### (b) 本公司

	股本 千元	股份溢價 千元	資本儲備 千元	一般儲備 千元	投資 重估儲備 千元	保留溢利 千元	總計 千元
於二零零六年四月一日	404,062	287,628	1,019,874	300,000	(18,758)	403,643	2,396,449
批准屬於上一年度的股息 (附註9(b))	—	—	—	—	—	(138,536)	(138,536)
可出售投資公允價值的變動	—	—	—	—	2,531	—	2,531
本年度溢利	—	—	—	—	—	249,133	249,133
本年度已宣派股息 (附註9(a))	—	—	—	—	—	(86,585)	(86,585)
於二零零七年三月三十一日	404,062	287,628	1,019,874	300,000	(16,227)	427,655	2,422,992
於二零零七年四月一日	<b>404,062</b>	<b>287,628</b>	<b>1,019,874</b>	<b>300,000</b>	<b>(16,227)</b>	<b>427,655</b>	<b>2,422,992</b>
批准屬於上一年度的股息 (附註9(b))	—	—	—	—	—	(138,536)	(138,536)
可出售投資公允價值的變動	—	—	—	—	3,878	—	3,878
出售可出售投資時轉撥至損益表	—	—	—	—	7,623	—	7,623
本年度溢利	—	—	—	—	—	257,585	257,585
本年度已宣派股息 (附註9(a))	—	—	—	—	—	(86,585)	(86,585)
於二零零八年三月三十一日	<b>404,062</b>	<b>287,628</b>	<b>1,019,874</b>	<b>300,000</b>	<b>(4,726)</b>	<b>460,119</b>	<b>2,466,957</b>

## 25 權益總額 (續)

### (c) 股本

	二零零八年		二零零七年	
	股份數量	金額 千元	股份數量	金額 千元
法定股本：				
普通股每股面值0.70元	700,000,000	490,000	700,000,000	490,000
已發行及繳足股本：				
普通股每股面值0.70元	577,231,252	404,062	577,231,252	404,062

### (d) 儲備的性質及用途

#### (i) 本集團

股份溢價賬的應用是受香港《公司條例》第48B條所管轄。

資本儲備表示在二零零一年一月一日之前，從收購附屬公司及聯營公司所產生的正商譽，於產生時直接計入權益內。

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表的所有外幣匯兌差額。該儲備乃根據附註1(t)所載會計政策處理。

投資重估儲備包括於結算日的可出售投資的公允價值累計變動淨值，並根據附註1(f)所載的會計政策處理。

一般儲備的應用是根據本公司公組織章程細則第117條處理。

於二零零八年三月三十一日應佔聯營公司的累計虧損為32,022,000元（二零零七年：35,365,000元）。

## 25 權益總額 (續)

### (d) 儲備的性質及用途 (續)

#### (ii) 本公司

股份溢價賬的應用是受香港《公司條例》第48B條所管轄。

投資重估儲備包括於結算日持有的可出售投資的公允價值累計變動淨值，並根據附註1(f)所載的會計政策處理。

資本儲備及普通儲備的應用是根據本公司組織章程細則第117條處理。

根據香港《公司條例》第79B條計算，本公司於二零零八年三月三十一日的可分配儲備為688,360,000元（二零零七年：674,598,000元）。

董事於結算日後建議分派末期股息每股24仙（二零零七年：每股24仙），合共138,536,000元（二零零七年：138,536,000元）。這些股息於結算日尚未確認為負債。

### (e) 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，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其他股權持有人提供利益。

本集團積極及定期對其資本架構開展檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨的較高借貸水平與良好的資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定債務淨額為借款總額（包括應付附屬公司少數股東的帶息款項）減去現金及銀行結存。股東權益由已發行股本及本公司權益股東應佔儲備組成。總權益則包括股東權益及少數股東權益。

## 25 權益總額 (續)

### (e) 資本管理 (續)

於二零零八年及二零零七年三月三十一日的債務淨額對權益比率如下：

	附註	本集團	
		二零零八年 千元	二零零七年 千元
帶息借款	21	793,499	750,828
應付附屬公司少數股東的帶息款項	20	55,763	54,243
減：現金及銀行結存	19	(292,098)	(194,646)
<b>債務淨額</b>		<b>557,164</b>	610,425
<b>股東權益</b>		<b>7,035,042</b>	6,426,776
<b>債務淨額與股東權益的比率</b>		<b>7.9%</b>	9.5%

本公司或任何其附屬公司概無受外部實施的資本規定限制。

## 26. 金融工具

信貸、流動資金、利率、股本價格及外幣風險從本集團業務的日常運作過程中產生。如下文所述，該等風險受本集團的財務管理政策與下述運作常規所控制。

### (a) 信貸風險

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，而該等信貸面對的風險持續受到監控。當客戶要求信貸超出若干金額，則會對該客戶作出信貸評估。評估主要針對客戶過往到期時的還款記錄及現時的支付能力，並可能考慮客戶的個別賬戶資料及有關客戶經營的經濟環境資料。該等應收賬款從單據發出七日至六十天內到期。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。正常情況下，本集團並無向客戶收取擔保。於二零零八年三月三十一日的應收賬款賬齡概述於附註18。

信貸所面對最大的風險以資產負債表的每一財務資產的賬面值（扣除任何減值撥備後）為限。本集團並無重大的信貸集中風險。

## 26. 金融工具 (續)

### (b) 流動資金風險

本公司及本集團的全資附屬公司的現金管理主要由本集團集中處理。本集團的政策是按時監控現時及預期流動資金需要及借貸契諾獲遵守情況，以確保本集團能維持充足現金和隨時可銷售變現的證券的儲備及維持足夠主要金融機構的信貸額度預備以應付其於短期及長期的流動資金需要。

下表列出於結算日本集團及本公司的財務負債的餘下合約到期款項的詳情。此乃基於合約未貼現現金流量及本集團及本公司最早需要還款的日期計算：

#### 本集團

	賬面值 千元	總額 千元	合約未貼現現金流量		
			一年內或 按要求時 千元	超過一年但 不超過兩年 千元	超過兩年但 不超過五年 千元
於二零零八年 三月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	198,332	198,332	198,332	—	—
應付附屬公司少數股東款項	166,813	166,813	166,813	—	—
帶息貸款	793,499	819,767	278,979	223,493	317,295
已收銷售及租金按金	96,364	96,364	96,364	—	—
應付稅項	11,744	11,744	11,744	—	—
遞延負債	56,907	56,907	—	29,606	27,301
	<b>1,323,659</b>	<b>1,349,927</b>	<b>752,232</b>	<b>253,099</b>	<b>344,596</b>
於二零零七年 三月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	179,338	179,338	179,338	—	—
應付附屬公司少數股東款項	163,390	163,390	163,390	—	—
帶息貸款	750,828	871,213	—	267,672	603,541
已收銷售及租金按金	83,759	83,759	83,759	—	—
應付稅項	28,091	28,091	28,091	—	—
遞延負債	68,714	68,714	—	47,617	21,097
	1,274,120	1,394,505	454,578	315,289	624,638

## 26. 金融工具 (續)

### (b) 流動資金風險 (續)

本公司

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 千元	總額 千元	一年內或 按要求時 千元	超過一年但 不超過兩年 千元	超過兩年但 不超過五年 千元
於二零零八年 三月三十一日					
應付賬款及其他應付 賬項	53,079	53,079	53,079	—	—
已收按金	1,628	1,628	1,628	—	—
帶息貸款	299,739	317,295	—	—	317,295
遞延負債	2,028	2,028	—	1,098	930
	<b>356,474</b>	<b>374,030</b>	<b>54,707</b>	<b>1,098</b>	<b>318,225</b>
於二零零七年 三月三十一日					
應付賬款及其他應付 賬項	55,281	55,281	55,281	—	—
已收按金	1,842	1,842	1,842	—	—
應付稅項	14,415	14,415	14,415	—	—
帶息貸款	—	—	—	—	—
遞延負債	1,055	1,055	—	942	113
	72,593	72,593	71,538	942	113

### (c) 利率風險

本集團所面臨的利率風險主要與本集團的銀行貸款及應付附屬公司少數股東款項有關。本集團最易受港元利率變動影響。利率風險是由本集團的高級管理人員根據既定的政策管理，通過定期檢討決定適合目前業務組合的浮息／定息組合資金來源策略。



## 26. 財務工具 (續)

### (c) 利率風險 (續)

(i) 下表詳列本集團於結算日的借款利率剖析：

	二零零八年			
	本集團		本公司	
	實際利率	千元	實際利率	千元
浮息借款				
銀行貸款	1.65%-2.93%	793,499	1.65%	299,739
應付附屬公司少數股東款項	7.56%	55,763	—	—
借款總額		849,262		299,739

	二零零七年			
	本集團		本公司	
	實際利率	千元	實際利率	千元
浮息借款				
銀行貸款	4.26% - 4.95%	750,828	—	—
應付附屬公司少數股東款項	6.00% - 6.60%	54,243	—	—
借款總額		805,071		—

### (ii) 敏感度分析

於二零零八年三月三十一日，整體利率每增加／減少25點子（所有其他可變因素維持不變）估計會導致本集團及本公司的稅後溢利和權益總額分別減少／增加約1,731,000元（二零零七年：1,640,000元）及618,000元（二零零七年：零元）。

上述敏感度分析的釐定已假設利率變動在結算日已經發生，並且應用在該日已存在的財務工具。增加或減少25點子為管理層就直至下個年度結算日止期間利率的合理可能變動所作的評估。分析乃以與二零零七年相同的基準進行。

## 26. 財務工具 (續)

### (d) 股票價格風險

本集團需要承擔分類為可出售投資的權益投資所產生的股本價格變動風險。

本集團在挑選可出售組合中所持上市投資時乃參考該等投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能不會直接關係到本集團的投資組合，因此以股票市場指數的變動來測定對本集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

於二零零八年三月三十一日，本集團及本公司的可出售上市投資市值每增加／減少 5%（所有其他可變因素維持不變）估計不會對本集團及本公司的溢利構成任何影響（除非出現減值）。本集團及本公司的權益總額則會分別增加／減少 782,000 元（二零零七年：1,719,000 元）及 567,000 元（二零零七年：703,000 元）。增加或減少 5% 為管理層就直至下個年度結算日止期間市值的合理可能變動所作的評估。分析乃以與二零零七年相同的基準進行。

### (e) 外匯風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，現金流量亦大部份以港幣為本位。

本集團的外幣風險主要來自其在中華人民共和國及美國的附屬公司及聯營公司的投資。如適當及符合成本效益時，本集團會參考該投資的將來人民幣或美元融資要求及有關回報，以人民幣（「人民幣」）或美元（「美元」）借款作融資。

由於本集團的貨幣資產及負債均主要以其相關公司的功能貨幣計值，故本集團於二零零八年三月三十一日並無重大的外匯風險。

### (f) 公允價值估計

上市投資以市場報價列報。公允價值不能可靠計算的非上市投資乃按成本減減值虧損列賬。

由於應收款項、銀行結餘及其他流動資產、應付款項及應計費用及流動借款於短期內到期，故其公允價值可假定為與其賬面值相若。

所有財務工具均按與其於二零零八年及二零零七年三月三十一日的公允價值相若的金額報值。應收／（應付）附屬公司款項為無抵押、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。

## 27 資本承擔

於二零零八年三月三十一日未於財務報表作出撥備的未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	207,636	47,906
已授權但未訂約	—	187,000
	<b>207,636</b>	234,906

## 28 經營租賃承擔

於二零零八年三月三十一日，根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款額總數如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
一年內	13,597	13,445	4,239	4,239
一年以上至五年內	26,067	29,487	706	4,945
五年後	1,546	7,356	—	—
	<b>41,210</b>	50,288	<b>4,945</b>	9,184

本集團以經營租賃方式租入數個物業，這些租賃一般初步為期一年至九年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額通常會逐年遞增以反映市場租金。

## 29 或然負債

本公司為若干全資附屬公司所獲的銀行信貸作出金額為1,086,000,000元（二零零七年：1,580,000,000元）的擔保。於二零零八年三月三十一日，該銀行信貸已動用497,000,000元（二零零七年：752,000,000元）。

### 30 有關連人士的重大交易

- (a) 本集團支付1,362,000元（二零零七年：1,362,000元）給一個主要股東的附屬公司，作為其提供物業代理服務予本集團在香港的投資物業的服務費，該費用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。

本集團的旅遊部按與提供予其他客戶相若的條款提供代理服務予其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，服務費合共為17,861,000元（二零零七年：13,672,000元）。

於結算日應付該等公司款項為172,000元（二零零七年：22,000元）。

本集團的旅遊部接受其主要股東的聯營公司提供的代理服務，包括代訂機票及酒店住房服務，條款與其他供應商所提供者相若。本年度已付該等聯營公司的服務費合共為1,047,000元（二零零七年：480,000元），於結算日應付該等聯營公司款項為28,000元（二零零七年：54,000元）。

- (b) 本集團為若干於中華人民共和國經營酒店業務的聯營公司提供酒店管理服務，管理費以有關聯營公司本年度收入的若干百分比計算，本年度的管理費收入合共為4,338,000元（二零零七年：4,458,000元）。於結算日應收該等聯營公司款項淨額為3,509,000元（二零零七年：4,086,000元）。
- (c) 本公司及其全資附屬公司於本年度收到若干聯營公司償還貸款淨額合共1,131,000元（二零零七年：130,000元）。該等貸款乃無抵押、免息及可隨時要求償還。於結算日應收該等聯營公司款項淨額為20,835,000元（二零零七年：21,966,000元）。
- (d) 本集團與其主要股東的一間附屬公司按一般商業條款訂立一份租約，該公司租用本集團位於香港的物業。本年度所收取／應收取的租金及大廈管理費合共1,510,000元（二零零七年：1,394,000元）。於結算日應收該附屬公司款項為18,000元（二零零七年：3,000元）。
- (e) 本集團與其主要股東的一間聯營公司訂立一份租約，按一般商業條款租用國際金融中心商場第3層3101-3107室，年內需要繳付租金及大廈管理費合共11,702,000元（二零零七年：10,404,000元），其中包括或有租金804,000元（二零零七年：1,471,000元），於結算日沒有應收／應付該聯營公司結餘（二零零七年：零元）。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義的持續關連交易。

### 30 有關連人士的重大交易 (續)

- (f) 本集團按一般商業條款與其主要股東的一間聯營公司就租賃美麗華大廈18樓1809-10室及1817-18室辦公室單位，訂立一份租約。1809-10室辦公室單位的租賃已於二零零七年五月三十一日提早終止，本集團隨後按一般商業條款與該聯營公司就租賃美麗華大廈18樓1801-02室的辦公室單位訂立另一份租約。年內租金及樓宇管理費開支總額為數2,533,000元（二零零七年：1,829,000元）。於結算日應收該聯營公司的款項為8,000元（二零零七年：11,000元）。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義的持續關連交易。
- (g) 本集團按一般商業條款與其主要股東的一間附屬公司就租賃美麗華商場5樓503C號舖及美麗華大廈6樓609-12室辦公室單位訂立一份租約。年內租金及樓宇管理費開支總額為數7,392,000元（二零零七年：458,000元）。於結算日應收該公司的款項為1,336,000元（二零零七年：458,000元）。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義的持續關連交易。
- (h) 在本年度，本集團董事及主要管理人員酬金為14,658,000元（二零零七年：11,844,000元），詳情披露於附註6及7。薪酬委員會考慮個別表現、責任和市場趨勢來決定董事及高級管理人員的酬金。

### 31 結算日後事項

於結算日後，董事建議派發末期股息，更多詳情披露於附註9。

### 32 比較數字

若干比較數字已作調整或重新分類，以符合本年度的呈列要求。

### 33 關鍵會計判斷及估計的主要不明朗因素

在應用附註1所述的本集團會計政策時，管理層已作出以下會對財務報表內已確認金額構成重大影響的判斷。

#### 投資物業估值

投資物業經計及租金收入淨額並考慮到復歸潛在收入後，按本身公開市場價值於資產負債表內列賬。公開市場價值由外部合資格估值師按年評估。

投資物業的公允價值反映（包括但不限於）當前租賃的租金收入及根據現行市場條件的未來租賃租金收入假設計算。按相似的基準，有關公允價值亦反映預期相關投資物業的現金流出。

#### 固定資產折舊及可使用年期的估計

本集團其他固定資產的折舊政策已刊載於附註1(h)，估計可使用年期反映董事對本集團計劃自使用該等資產獲得未來經濟利益的年期作出的估計。

#### 評估發展中物業及待出售物業的撥備

管理層採用現行市場數據（如獨立物業估值師所提供的近期銷售交易等市場數據及市場調查報告），釐定發展中物業及待出售物業的可變現淨值。

管理層對發展中物業及待出售物業的可變現淨值進行估計時，須根據近期附近銷售交易及其有關物業銷售費用，從而對預期的銷售價值作出判斷。本集團所作的估計可能不準確，後期或須調整估計。

### 34 已頒佈截至二零零八年三月三十一日止年度尚未生效的修訂、新訂準則或詮釋可能帶來的影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下修訂、新訂準則及詮釋，因在截至二零零八年三月三十一日止年度尚未生效，故本財務報表尚未採納該等新準則。

		於下列日期或之後開始的會計期間生效
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第32號修訂案	財務工具：呈報	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併	適用於收購日期為自二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期開始的日期或之後的業務合併
香港財務報告準則第8號	經營分部	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第2號修訂案	以股份支付的支出 — 歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務特許權安排	二零零八年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠獎勵計劃	二零零八年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定利益資產的限制、最低資金需要及其相互關係	二零零八年一月一日

本集團現正評估該等修訂、新訂準則及新詮釋在首個應用期間預期產生的影響。到目前為止，本集團認為採納該等新訂準則及詮釋對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

# 集團五年財政概要

(以港元列示)

	二零零八年 百萬元	二零零七 百萬元	二零零六 百萬元	二零零五 百萬元 (重列)	二零零四 百萬元
<b>業績</b>					
營業額	<b>1,588</b>	1,434	1,663	1,362	1,403
股東應佔溢利 (附註(i)及(ii))	<b>783</b>	688	1,169	846	250
<b>資產及負債</b>					
固定資產 (附註(i))	<b>8,503</b>	7,891	7,422	6,564	7,918
發展中物業	—	—	—	—	105
聯營公司權益	<b>4</b>	3	7	2	5
可出售投資	<b>16</b>	35	29	33	31
遞延稅項資產 (附註(ii))	<b>9</b>	16	17	1	1
作擔保存款	—	—	—	39	39
流動資產 / (負債) 淨值	<b>280</b>	476	306	105	228
資產總值減流動負債	<b>8,812</b>	8,421	7,781	6,744	8,327
長期負債	<b>(514)</b>	(751)	(696)	(825)	(1,026)
遞延負債	<b>(57)</b>	(69)	(70)	(51)	(49)
遞延稅項負債 (附註(i)及(ii))	<b>(1,129)</b>	(1,109)	(1,024)	(872)	(81)
	<b>7,112</b>	6,492	5,991	4,996	7,171
<b>股本及儲備</b>					
股本	<b>404</b>	404	404	404	404
儲備 (附註(i)及(ii))	<b>6,631</b>	6,023	5,536	4,581	6,573
本公司股東總權益	<b>7,035</b>	6,427	5,940	4,985	6,977
少數股東權益 (附註(i)及(ii))	<b>77</b>	65	51	11	194
	<b>7,112</b>	6,492	5,991	4,996	7,171
<b>每股</b>					
盈利	<b>1.36元</b>	1.19元	2.03元	1.47元	0.43元
本年度股息	<b>0.39元</b>	0.39元	0.39元	0.37元	0.33元
資產淨值	<b>12.32元</b>	11.25元	10.38元	8.65元	12.09元

附註：

- (i) 會計師公會已頒佈若干新訂及修訂的香港財務報告準則，適用於二零零五年一月一日開始或以後生效的會計期間。有關因首次應用該等新訂及修訂的香港財務報告準則導致會計政策變動之資料載列於二零零六年財務報表附註2，二零零五年及二零零六年的數字已就二零零六年財務報表附註2披露之該些新訂及修訂政策作出調整。然而，二零零四年及過往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- (ii) 香港會計實務準則第十二號(修訂)「所得稅項」初次適用於二零零三年一月一日開始或以後生效的會計期間。由於要遵從這修訂準則，本集團在二零零四年應用新修訂的會計政策在遞延稅項中。二零零三年的數字亦已作出調整。但是並沒有實行在早期的年度作出重新編列來用作比較的目的。



## 1 主要發展中物業

地點	擬作用途	階段	地盤面積	集團所佔權益 百分比
<b>位於外地物業</b>				
美國 加州 薩克拉曼多鄰近Roseville (玫瑰園)的土地	商住用途	計劃發展中	678英畝	88

## 2 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 美麗華酒店	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 美麗華大廈及 美麗華商場	九龍內地段 6454一部份	商業	中期	100
九龍尖沙咀 諾士佛台6號	九龍內地段 7415一部份	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

## 2 主要投資及／或自用的物業 (續)

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 (續)</b>				
北角天后廟道151至173號 百福花園K座地下商業單位	內地段8430 一部份	商業	長期	100
北角英皇道310號 雲華大廈1樓及 2樓全層連天台、 5樓至20樓 (包括該兩層) 的外牆	內地段2366J 一部份	商業	長期	100
九龍土瓜灣 木廠街12-14號及18-34號、 北帝街68-70號 錦堂樓地下10、11及12號的舖位	九龍內地段 1404A一部份	商業	長期	94.4
新界荃灣 德士古道220至248號 荃灣工業中心21樓2101至2108室 共八個單位及1樓20號 及102號的車位	荃灣市鎮地段 24一部份	商業及車位	中期	100
新九龍新蒲崗雙喜街5號 福和工廠大廈地下	新九龍內地段 4728一部份	商業	中期	100
新界大嶼山 澄碧村Beach Chalet 第5座1樓A室	丈量約份337段 第178號一部份	住宅	中期	100
新九龍九龍城 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

## 2 主要投資及／或自用的物業 (續)

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 (續)</b>				
九龍亞皆老街173號 芝蘭苑地下十四個車位	九龍內地段 4194一部份	車位	長期	100
香港雲咸街1號 南華大廈地庫	內地段80 K及 L一部份	商業	長期	100
<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	短期	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 第1座403及503室	—	住宅	長期	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	長期	100

## 2 主要投資及／或自用的物業 (續)

地點	地段號碼	用途	年期	集團所佔權益 百分比
位於外地物業 (續)				
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	長期	51.4

# 股東週年大會通告

本公司謹訂於二零零八年九月二日（星期二）中午十二時正，假座香港九龍尖沙咀彌敦道一百一十八至一百三十號美麗華酒店十八樓宴會廳舉行股東週年大會（「大會」），商議下列事項：

- (一) 省覽本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核賬目、董事會及核數師報告書。
- (二) 議派末期股息。
- (三) 重選董事。
- (四) 重聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
- (五) 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列決議案為特別決議案：

## 特別決議案

「動議：

本公司之組織章程細則作出以下修訂，以完全刪除第71A(B)條細則，並由以下新細則第71A(B)條取代：

- 71A. (B) 倘該股東及／或認股權證持有人為某認可結算所（定義見香港法例第五百七十一章證券及期貨條例）或其名義持有人，其可授權任何一位或多位其認為合適之人士，在本公司之任何股東大會或本公司任何類別股東及／或認股權證持有人之任何大會上擔任其代表或投票受托人，惟倘獲授權人士超過一名，則有關之授權書或受托投票表格須指明每位獲授權之人士所涉及之股份及／或認股權證數目及類別。獲授權人士無需提供任何憑證文件、經公證的授權書及／或獲授權事實的額外證據，均將獲視為已獲妥當授權，並有權代表該認可結算所或其名義持有人行使猶如其為本公司之個別股東及／或認股權證持有人可行使之相同權力。」

- (六) 作為特別事項處理，考慮及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) 無條件授予董事會一般性權力，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（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本面值總額百分之二十，並且上述批准須受有關限制；

(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三十二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) 本決議案所載之權力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」指於本公司董事會訂定之期間內，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（惟本公司董事會認為必須或適宜時，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會於有關期間（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股本中每股面值港幣0.70元之普通股；

(b) 依據上文(a)段之批准而購回本公司股份之面值總額不得超過於本決議案日期本公司已發行股本面值總額百分之十，而上述批准亦須受此限制；及

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」一詞與召開本大會通告內第六(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會一般性權力之日起依據召開本大會之通告內第六(B)項之普通決議案授予董事會行使本公司權力購回本公司股本中之股份面值總額之數額，加入董事會根據召開本大會之通告內第六(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、發行及處理之股本之面值總額內，藉以擴大授予董事會當時已生效之一般性權力（根據該項授權，董事會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面值總額，不得超過於本決議案日期本公司已發行股本面值總額百分之十。」

承董事會命  
集團秘書  
朱國新

香港，二零零八年七月二十九日

註冊辦事處：

香港九龍

尖沙咀

彌敦道一百三十二號

美麗華大廈十五樓

附註：

- (一) 凡有權出席上述大會及投票之本公司股東，可委派一位代表出席及在點票投票時投票，代表人不必為本公司之股東。受托投票表格必須填妥，並於開會前至少四十八小時送達香港九龍尖沙咀彌敦道一百三十二號美麗華大廈十五樓本公司註冊辦事處。
- (二) 本公司由二零零八年八月二十七日（星期三）起至二零零八年九月二日（星期二）止，首尾兩天在內，暫停接受辦理股份登記及過戶手續。
- (三) 為確保享有末期股息及出席大會之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零八年八月二十六日（星期二）下午四時三十分前送達香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理轉名手續。
- (四) 載有必需資料以便股東就投票贊成或反對本通告所載第六(A)項至第六(C)項普通決議案作出知情決定之說明函件，將隨附本公司之二零零七／二零零八年年報寄發予本公司股東。



Miramar Hotel and Investment Company, Limited  
美麗華酒店企業有限公司

15/F Miramar Tower, 132 Nathan Road, Tsimshatsui, Kowloon, Hong Kong  
香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈15樓

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