



MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

# INTERIM REPORT 2008/09

美麗華酒店企業有限公司 | 二零零八/零九年度中期業績報告



## 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 BA, MBA (Executive), 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，大紫荊勳賢乃該委員會主席
- > 一般事務董事委員會委員

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績。此中期業績雖未經審核，但本公司之獨立核數師及審核委員會已作審閱。核數師之獨立審閱報告會隨附於本報告第26頁。

### 綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
<b>營業額</b>	2	<b>805,439</b>	741,673
存貨成本		<b>(54,968)</b>	(51,377)
員工薪酬		<b>(136,005)</b>	(119,265)
公用開支、維修保養及租金		<b>(49,633)</b>	(48,656)
旅行團及機票成本		<b>(314,680)</b>	(255,581)
<b>毛利</b>		<b>250,153</b>	266,794
其他收入	3	<b>23,796</b>	25,017
		<b>273,949</b>	291,811
營運及其他費用		<b>(74,535)</b>	(67,414)
<b>扣除折舊及攤銷前經營溢利</b>		<b>199,414</b>	224,397
折舊及攤銷		<b>(21,082)</b>	(16,284)
<b>經營溢利</b>		<b>178,332</b>	208,113
融資成本		<b>(11,080)</b>	(19,536)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>11,781</b>	4,277
聯營公司權益減值回撥		<b>9,453</b>	2,588
		<b>188,486</b>	195,442
可出售投資(減值撥備)／出售收益		<b>(7,859)</b>	6,007
投資物業的公允價值淨(減少)／增加	7	<b>(37,559)</b>	70,747
<b>除稅前溢利</b>		<b>143,068</b>	272,196
<b>稅項</b>	4		
— 本期		<b>(28,642)</b>	(32,398)
— 遞延		<b>5,320</b>	(25,313)
<b>本期間溢利</b>		<b>119,746</b>	214,485

綜合損益表(續)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
<b>應佔：</b>			
本公司股東	10	<b>121,741</b>	213,202
少數股東權益	10	<b>(1,995)</b>	1,283
		<b>119,746</b>	214,485
中期結算後宣派之中期股息	5(a)	<b>86,585</b>	86,585
每股盈利－基本及攤薄	6	<b>21.1仙</b>	36.9仙
每股中期股息	5(a)	<b>15.0仙</b>	15.0仙

第8頁至第18頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

綜合資產負債表

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (已審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	7		
— 投資物業		<b>8,172,125</b>	8,183,850
— 其他固定資產		<b>376,473</b>	318,732
		<b>8,548,598</b>	8,502,582
聯營公司權益		<b>15,335</b>	3,928
可出售投資		<b>12,503</b>	15,943
遞延稅項資產		<b>18,104</b>	9,090
		<b>8,594,540</b>	8,531,543
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>230,969</b>	234,902
存貨		<b>124,775</b>	99,191
應收賬款及其他應收款項	8	<b>131,392</b>	130,155
可出售投資		—	276,246
現金及銀行結存		<b>576,730</b>	292,098
		<b>1,063,866</b>	1,032,592
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	9	<b>(388,689)</b>	(365,145)
帶息借款		—	(278,979)
已收銷售及租賃按金		<b>(96,965)</b>	(96,364)
應付稅項		<b>(26,936)</b>	(11,744)
		<b>(512,590)</b>	(752,232)
<b>流動資產淨值</b>		<b>551,276</b>	280,360
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<b>9,145,816</b>	8,811,903

綜合資產負債表(續)

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (已審核) 港幣千元
承前總資產減流動負債		<b>9,145,816</b>	8,811,903
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<b>非流動負債</b>			
帶息借款		<b>(816,982)</b>	(514,520)
遞延負債		<b>(82,712)</b>	(56,907)
遞延稅項負債		<b>(1,134,508)</b>	(1,128,569)
		<b>(2,034,202)</b>	(1,699,996)
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
<b>資產淨值</b>		<b>7,111,614</b>	7,111,907
<hr/>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>404,062</b>	404,062
儲備		<b>6,628,839</b>	6,630,980
<hr/>			
本公司股東應佔的總權益		<b>7,032,901</b>	7,035,042
少數股東權益		<b>78,713</b>	76,865
<hr/>			
<b>權益總額</b>	10	<b>7,111,614</b>	7,111,907
<hr/>			

第8頁至第18頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

綜合權益變動表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
於四月一日之權益總額		<b>7,111,907</b>	6,492,073
-----			
直接確認為權益的淨收入／(支出)：			
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	10	<b>14,078</b>	(2,250)
可出售投資的公允價值變動	10	<b>(3,440)</b>	14,299
出售可出售投資時轉至綜合損益表		-	21,670
可出售投資減值轉至損益表	10	<b>7,859</b>	-
-----			
本期直接確認為權益的淨收入		<b>18,497</b>	33,719
-----			
本期淨溢利	10	<b>119,746</b>	214,485
-----			
本期已確認之總收入及支出		<b>138,243</b>	248,204
-----			
應佔：			
—本公司股東		<b>136,395</b>	248,039
—少數股東		<b>1,848</b>	165
-----			
		<b>138,243</b>	248,204
-----			
本期已批准及支付的股息	5(b)及10	<b>(138,536)</b>	(138,536)
-----			
支付予少數股東的股息		-	(3,950)
-----			
於九月三十日之權益總額		<b>7,111,614</b>	6,597,791

第8頁至第18頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
經營活動所得的現金淨額	<b>181,009</b>	232,000
投資活動所得／(所用)的現金淨額	<b>178,221</b>	(30,613)
融資活動所用的現金淨額	<b>(103,486)</b>	(136,291)
現金及現金等價物增加淨額	<b>255,744</b>	65,096
於四月一日之現金及現金等價物	<b>292,098</b>	194,646
匯率變動影響	<b>5,628</b>	–
於九月三十日之現金及現金等價物	<b>553,470</b>	259,742
於九月三十日之現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結存	<b>576,730</b>	259,742
減：到期日超過三個月之定期存款	<b>(23,260)</b>	–
	<b>553,470</b>	259,742

第8頁至第18頁之附註屬本中期財務報告之一部份。



## 未經審核中期財務報告附註

### 1. 編製基準

此中期財務報告乃未經審核，但本公司之獨立核數師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資料的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第26頁。另外，本中期財務報告已經由本公司之審核委員會審閱。

編製本中期財務報告所採納的會計政策與二零零八年度財務報告所採用者一致。

截至本中期財務報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新訂準則及詮釋，該修訂、新訂準則及詮釋於截至二零零八年九月三十日止六個月尚未生效，在編製本報告時亦尚未採納。

本集團現正評估有關修訂、新訂準則及詮釋於首次應用期間所產生的影響。目前本集團認為採納該等準則以及詮釋應不會對本集團營運業績及財務狀況帶來重大影響。

於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」及經修訂的香港會計準則第1號「財務報告的呈報」將導致本集團在截至二零零九年四月一日或之後開始的財務報告中作出新的或修訂披露。

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司管轄證券上市規則的適用披露規定而編製，當中包括遵守香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」。

此中期財務報告載有簡明綜合財務報表及部份說明性附註。附註所載的解釋，有助於瞭解自本集團編製二零零八年度週年賬項以來，對財務狀況和業績表現方面的變動構成重要影響的事件和交易。

雖然簡明中期財務報告所載有關截至二零零八年三月三十一日止財政年度之財務資料並不構成本公司在該財政年度之法定財務報表，但這些財務資料均取自有關的財務報表。核數師已在其二零零八年七月八日之報告中，表示對這些財務報表無保留意見。

## 2. 營業額及分部資料

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	:	商業和住宅物業之發展及買賣
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

截至二零零八年九月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	物業發展 及銷售 港幣千元	酒店擁有 及管理 港幣千元	飲食業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	分部間抵銷 港幣千元	綜合數額 港幣千元
對外收入	240,664	-	121,124	95,958	347,693	-	805,439
分部間收入	11,772	-	2,472	-	243	(14,487)	-
其他對外收入	4,432	3,815	1,581	511	3,587	-	13,926
<b>總額</b>	<b>256,868</b>	<b>3,815</b>	<b>125,177</b>	<b>96,469</b>	<b>351,523</b>	<b>(14,487)</b>	<b>819,365</b>
對經營溢利之貢獻	200,458	(1,913)	7,093	405	1,536	-	207,579
未分配之營運收入及費用							(29,247)
經營溢利							178,332
融資成本							(11,080)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	10,799	1,104	(122)	-	-	11,781
聯營公司權益減值回撥							9,453
可出售投資減值撥備							(7,859)
投資物業的公允價值淨減少	(37,559)	-	-	-	-	-	(37,559)
稅項							(23,322)
<b>本期間溢利</b>							<b>119,746</b>

## 2. 營業額及分部資料(續)

### 業務分部(續)

截至二零零七年九月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元	物業發展 及銷售 港幣千元	酒店擁有 及管理 港幣千元	飲食業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	分部間抵銷 港幣千元	綜合數額 港幣千元
對外收入	214,005	876	157,749	85,468	283,575	-	741,673
分部間收入	10,751	-	2,527	-	256	(13,534)	-
其他對外收入	1,177	313	3,709	328	3,106	-	8,633
<b>總額</b>	<b>225,933</b>	<b>1,189</b>	<b>163,985</b>	<b>85,796</b>	<b>286,937</b>	<b>(13,534)</b>	<b>750,306</b>
對經營溢利之貢獻	176,409	(5,631)	61,524	250	(1,939)	-	230,613
未分配之營運收入及費用							(22,500)
經營溢利							208,113
融資成本							(19,536)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	2,438	1,981	(142)	-	-	4,277
聯營公司權益減值回撥							2,588
可出售投資出售收益							6,007
投資物業的公允價值淨增加	70,747	-	-	-	-	-	70,747
稅項							(57,711)
<b>本期間溢利</b>							<b>214,485</b>

## 2. 營業額及分部資料(續)

### 地區分部

本集團業務在兩個主要經濟環境中經營。除中華人民共和國是物業發展及銷售業務之主要市場外，香港特別行政區是本集團所有業務之主要市場。

在呈述地區分佈信息時，分部收入是以客戶的所在地為計算基準。

截至二零零八年九月三十日止六個月

	香港特別行政區 港幣千元	中華人民共和國 港幣千元	綜合數額 港幣千元
對外收入	<b>779,630</b>	<b>25,809</b>	<b>805,439</b>

截至二零零七年九月三十日止六個月

	香港特別行政區 港幣千元	中華人民共和國 港幣千元	綜合數額 港幣千元
對外收入	717,797	23,876	741,673

### 3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利息收入	3,854	8,986
沒收按金	485	397
其他收益	19,457	15,634
	<b>23,796</b>	25,017

### 4. 稅項

綜合損益表所示的稅項為：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>本期稅項－香港利得稅</b>		
本期間內計提	25,992	28,395
<b>本期稅項－海外</b>		
本期間內計提	2,650	4,003
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	(5,320)	25,313
	<b>23,322</b>	57,711

香港利得稅準備是按本期間內的估計應評稅溢利以16.5%（二零零七年九月三十日止六個月：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。

截至二零零八年九月三十日止六個月，應佔聯營公司的稅項共港幣240,000元（二零零七年九月三十日止六個月：港幣251,000元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

## 5. 股息

### (a) 屬於中期之股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
中期結算後宣派之中期股息每股港幣15仙 (二零零七年：每股港幣15仙)	<b>86,585</b>	86,585

於中期結算日後宣派之中期股息並未於結算日被確認為負債。

### (b) 本期內核准及支付的上一財政年度股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本期內核准及支付的上一財政年度末期股息 每股港幣24仙(二零零七年：每股港幣24仙)	<b>138,536</b>	138,536

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔本集團盈利港幣121,741,000元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣213,202,000元)及在本期間內已發行之577,231,252股(二零零七年：577,231,252股)計算。

截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股，故每股全面攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 7. 固定資產

### 投資物業

本集團的投資物業已於二零零八年九月三十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重估。投資物業乃由董事根據獨立測量師行－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）的評估進行重估。投資物業公允價值於本期之減少淨額共港幣37,559,000元（二零零七年九月三十日止六個月：增加淨額港幣70,747,000元）。

## 8. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項包括應收賬款（扣除呆賬撥備後），其賬齡如下：

	於二零零八年 九月三十日 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 港幣千元
零至一個月	<b>30,366</b>	34,431
一至二個月	<b>11,729</b>	9,803
超過二個月	<b>8,968</b>	13,649
應收賬款	<b>51,063</b>	57,883
其他應收款項	<b>80,329</b>	72,272
	<b>131,392</b>	130,155

所有應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回。

本集團有一既定的信貸政策，一般允許的信用期從單據發出起計七天至六十天。本集團通常會在給予更多的信貸額前要求欠款超過六十天之債務人清償其所有欠款。

## 9. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項包括應付賬款，其賬齡如下：

	於二零零八年 九月三十日 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 港幣千元
三個月內或要求時償還	<b>59,983</b>	66,843
三個月以上至六個月內償還	<b>321</b>	4,461
應付賬款	<b>60,304</b>	71,304
其他應付款項	<b>151,144</b>	127,028
應付附屬公司的少數股東款項	<b>177,241</b>	166,813
	<b>388,689</b>	365,145

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還。

應付附屬公司的少數股東款項均無抵押、免息及無固定還款期限，惟應付一名附屬公司少數股東之款項港幣46,337,000元(於二零零八年三月三十一日：港幣55,763,000元)除外，該筆款項乃參照市場利率計息。



## 10. 權益總額

附註	股本	股本溢價	資本儲備	滙兌儲備	一般儲備	投資		總計	少數	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	重估儲備	保留溢利		港幣千元	
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
本年度內批准及支付屬於										
上一年度的股息	5(b)	-	-	-	-	-	(138,536)	(138,536)	-	(138,536)
支付予少數股東的股息		-	-	-	-	-	-	-	(3,950)	(3,950)
折算海外附屬公司財務報表										
的滙兌差額		-	-	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	5(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
於二零零八年四月一日	404,062	287,628	(100,781)	48,711	304,827	(2,995)	6,093,590	7,035,042	76,865	7,111,907
本期內批准及支付屬於										
上一年度的股息	5(b)	-	-	-	-	-	(138,536)	(138,536)	-	(138,536)
折算海外附屬公司財務報表										
的滙兌差額		-	-	10,235	-	-	-	10,235	3,843	14,078
可出售投資公允價值的變動		-	-	-	-	(3,440)	-	(3,440)	-	(3,440)
可出售投資減值轉至損益表		-	-	-	-	7,859	-	7,859	-	7,859
本期間溢利／(虧損)		-	-	-	-	-	121,741	121,741	(1,995)	119,746
於二零零八年九月三十日	404,062	287,628	(100,781)	58,946	304,827	1,424	6,076,795	7,032,901	78,713	7,111,614

## 11. 資本承擔

於二零零八年九月三十日尚未在本中期財務報告作出撥備之資本承擔如下：

本集團	
於二零零八年 九月三十日	於二零零八年 三月三十一日
港幣千元	港幣千元

與物業有關的未來開支：

已訂約	<b>183,294</b>	207,636
-----	----------------	---------

## 12. 有關連人士的重大交易

- (a) 本集團支付港幣681,000元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣681,000元)給一個主要股東的附屬公司，作為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期間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之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，服務費合共為港幣16,319,000元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣7,624,000元)。

於結算日應付該等公司款項為港幣704,000元(二零零八年三月三十一日：港幣172,000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，條款與接受其他代理所提供者相若。本期間已付／應付該等聯營公司之服務費合共港幣零元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣22,000元)。於結算日應付該等聯營公司款項為港幣零元(二零零八年三月三十一日：港幣28,000元)。

- (b) 本集團為若干於中華人民共和國經營酒店業務之聯營公司提供酒店管理服務，管理費以聯營公司本期間收入之若干百分比計算，本期間已收／應收的管理費收入合共港幣2,123,000元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣2,197,000元)。於結算日淨應收該等聯營公司款項為港幣3,428,000元(二零零八年三月三十一日：港幣3,509,000元)。
- (c) 本公司及其全資附屬公司於本期間收到若干聯營公司償還貸款淨額合共港幣215,000元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣1,571,000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為港幣20,620,000元(二零零八年三月三十一日：港幣20,835,000元)。

## 12. 有關連人士的重大交易(續)

- (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。本期間所收取／應收之租金及大廈管理費合共港幣780,000元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣754,000元)。於結算日應收該公司款項為港幣7,000元(二零零八年三月三十一日：港幣18,000元)。
- (e) 本集團按一般商業條款獲其主要股東之一間附屬公司提供保安服務。本期間已付／應付該公司之服務費為港幣1,960,000元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣零元)。於結算日並無應付該公司之款項(二零零八年三月三十一日：港幣零元)。
- (f) 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，本期間需要繳付租金及大廈管理費合共港幣5,987,000元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣5,110,000元)，其中包括或有租金港幣164,000元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣192,000元)。於結算日並無應收／應付該聯營公司之款項(二零零八年三月三十一日：港幣零元)。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義之持續關連交易。
- (g) 本集團按一般商業條款與其主要股東的一間聯營公司就租賃美麗華大廈18樓1801-02及1817-18辦公室單位訂立一份租約。本期間租金及大廈管理費開支總額為港幣1,489,000元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣1,059,000元)。於結算日應收該聯營公司之款項為港幣17,000元(二零零八年三月三十一日：港幣8,000元)。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義之持續關連交易。
- (h) 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辦公室單位訂立一份租約。本期間租金及大廈管理費開支總額為港幣4,578,000元(二零零七年九月三十日止六個月：港幣3,332,000元)。於結算日應收該公司之款項為港幣741,000元(二零零八年三月三十一日：港幣1,336,000元)。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義之持續關連交易。
- (i) 於二零零八年八月十五日，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商場3樓3013號舖、平台天台部份及引風機房訂立一份租約。本期間租金及大廈管理費開支總額為港幣1,294,000元。於結算日應收該公司之款項為港幣1,347,000元(二零零八年三月三十一日：港幣零元)。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義之持續關連交易。

## 13. 比較數字

若干比較數字已作調整或重新分類，以符合本期間的呈列要求。

## 中期股息

董事會已宣佈派發二零零八／二零零九年度之中期股息每股港幣十五仙，給予於二零零九年一月九日營業時間結束時已登記在股東名冊內之股東，股息單將約於二零零九年一月十六日郵寄予各股東。

## 暫停股份登記日期

本公司將於二零零九年一月六日至二零零九年一月九日(包括首尾兩天在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，為確保得享有中期股息，股份過戶文件連同有關股票，須於二零零九年一月五日(星期一)下午四時三十分前，送達位於香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓之本公司股份登記處－香港中央證券登記有限公司，辦理過戶手續。

## 業務回顧及展望

截至二零零八年九月三十日止六個月回顧期間，本集團的整體營業額約為港幣八億零五百萬元，較去年同期上升了百分之九。在未計入本期投資物業之公允價值的減少約港幣三千八百萬元及可出售投資減值撥備約八百萬元之前，未經審核除稅前溢利為港幣一億八千八百萬元，跌幅約百分之四。倘計及上述扣除之項目，股東應佔溢利為港幣一億二千二百萬元，而去年同期則為二億一千三百萬元。

## 業務回顧

在近期環球金融海嘯的衝擊下，全球的營商環境均受到影響，酒店及地產業自然不能倖免；加上已重新命名為The Mira Hong Kong (「The Mira」)的旗艦酒店仍在進行翻新工程，集團於回顧期間的綜合經營業績中已反映有關影響。幸而，The Mira的重新命名和形像翻新工程不但能按預算順利進行，而且計劃還引起外界不少興趣和傳媒的廣泛報導，對酒店於2009年完成所有工程後，有著正面的作用。

另一方面，受惠於年初香港地產市道的表現暢旺，集團的地產業務在租金收入方面錄得不俗的回報。而餐飲和旅遊業務方面亦能在業內競爭激烈的環境下保持令人滿意的表現。

## 酒店業務

集團致力把位於尖沙咀彌敦道的旗艦酒店轉型為一所時尚型格的酒店，以吸引區內以至國際的商務和消閒旅客，計劃於期內仍持續進行。翻新工程主要包括已於早前完成的酒店大堂及豪華宴會廳；第一批合共一百二十間客房亦已於二零零八年四月進行翻新，並於八月完成及重新開放。緊接其後是第二批即酒店餘下的舊式客房，有關翻新工程仍在進行中。

## 業務回顧及展望(續)

### 酒店業務(續)

是次翻新工程雖然在施工期間減低了酒店的容客量，使期內酒店業務的業績表現受到影響，但僅屬短暫性。集團預期酒店在翻新後，透過房間價格的提升及豪華宴會廳的宴會／商務活動收益所帶來的回報，可增加集團的收入。

為了配合重新定位及嶄新形像風格的酒店，集團隨著第一批翻新完成的酒店客房於本年八月投入服務後，將酒店名稱正式改為The Mira Hong Kong，一個既包含往昔連繫又令人感到新鮮的名字，反映酒店在格調、客戶以至公眾形像方面的新取向，亦是提升酒店素質的重要環節。新名字不但與酒店的新定位和環境氣氛更為匹配，並取得傳媒和顧客的正面評價。

同年八月，位於The Mira大堂的新餐廳Yamm亦正式開業，旋即以獨特的高雅環境和講究的飲食品味吸引了大批顧客的支持，在口誦相傳和各大飲食論壇的好評推動下，亦漸漸成為城中的嚐膳熱點。

在回顧期內，為配合酒店的現代化建築風格和設計特色，除了強化管理層外，更積極提升和改善酒店的服務，從而給酒店打造一個更強的國際形像和地位。

未來The Mira計劃於現已騰空出來的中央平台部份，興建一個由名師設計的特色花園，以突顯The Mira雖位處繁忙的彌敦道和尖沙咀重心購物地段，仍可給客人一個罕有的綠色悠閒空間之特點。與之相輔而行的，還有專為高消費客戶而設的花園套房，其特點在於每間套房均有一邊面達花園，讓入住的賓客能在尖沙咀的繁鬧中獨享不一樣的翠綠寧靜。集團深信這個獨特的花園概念，可吸引追求舒適享受和忙裡偷閒的高級商務旅客，優化客戶群。

至於為配合酒店的室內裝璜而計劃的外牆粉飾工程，預期亦會在不久展開，而近期建材價格和建築成本的回落，亦可望有助減輕集團就往後階段的酒店翻新工程所投入的費用。

### 地產業務

集團成功把握年初香港地產市道仍處於暢旺的時機，與不少約滿之零售商戶及寫字樓客戶簽訂續約協議，令集團的地產業務在回顧期內的業績表現理想，這些租務合約可為集團在未來數年提供穩定的收入回報。

會計準則要求投資物業按其公允價值列賬。集團之投資物業因近期地產價格的下滑而出現輕微下跌，但由於該等投資物業是以長線持有為目標，它們的主要價值亦是來自持續的租金收入，所以是次其公允價值的輕微下跌，對集團核心業務的營運狀況並沒有直接影響。

## 業務回顧及展望(續)

### 餐飲業務

近幾個月來餐飲業正面對着嚴峻的考驗，對經營高級餐飲事業的商家來說尤為艱辛。本集團旗下有多間高級食肆，自然體會更深，受影響更大。

為了應付這些挑戰，繼續在競爭激烈的市場上保持獨有的地位，集團在回顧期內的首要目標就是以提升效率和控制成本，並同時堅守維護旗下餐館食肆的特色品味、優質美食和一級服務。

### 旅遊業務

近幾年，集團的旅遊業務致力於從經營傳統的低利潤邊際旅遊套餐，擴展至推廣區域及環球性的旅遊選擇，本集團旅遊業務今年在整個行業普遍下滑的大環境下，透過發掘新的市場和建立新的合作關係，為客戶提供更多更有特色的旅遊地點，當中尤以夏季新推出的歐洲城市觀光旅行團，反應熱烈，為集團帶來了一批優質的新客戶，並取得十分理想的業績增長。

同時，由於旅遊業務的接觸面甚為廣泛，及至消閒、觀光和酒店業，所以可繼續為集團提供一系列重要的協同活動和效應。旅遊業務自過去幾年至期內的持續發展，不僅為客戶帶來更多的旅遊新選擇，更增加了旅遊套餐可獲的邊際利潤，令旅遊業務的整體營業額得到不俗的升幅。

### 展望

就宏觀層面而言，經濟衰退對香港的影響有多長遠和嚴峻，外間仍存有很多臆測，而這次的環球經濟問題雖然對集團在期內的業績表現沒有造成嚴重的影響，但一般企業亦會為未來數月的營運開支作出更謹慎的決策，其所引發對酒店業的影響將無可避免。然而，集團對The Mira所帶來的嶄新酒店體驗及價值充滿信心，並認為當酒店所有翻新工程完成後，將會成為香港最具代表性的商務酒店之一，為高階的企業及消閒旅客所歡迎。

另外，集團的物業投資狀況優良，回報亦十分穩定。配合集團一直秉之以恆的低負債政策，確保債務維持在低水平，即使在未來數月需面對未知的金融考驗，仍可保持強勢泰然而對。在這個穩固的根基下，集團深信來年將可繼續為股東們帶來滿意的回報。

## 公開權益

### 董事股份權益

於二零零八年九月三十日，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)	-
李家誠先生		-	-	-	2 (附註六)	100%
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%
Centralplot 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，於二零零八年九月三十日，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期間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，於二零零八年九月三十日，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 (附註一)	44.21%
李家誠先生	255,188,250股 (附註二)	44.21%
Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)	255,188,250股 (附註九)	44.21%
Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)	255,188,250股 (附註九)	44.21%
Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)	255,188,250股 (附註九)	44.21%
恒基兆業有限公司(「恒兆」)	255,188,250股 (附註十)	44.21%
恒基兆業地產有限公司(「恒地」)	255,188,250股 (附註十)	44.21%
Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)	255,188,250股 (附註十)	44.21%
Higgins Holdings Limited (「Higgins」)	100,612,750股 (附註十)	17.43%
Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)	79,121,500股 (附註十)	13.71%
Threadwell Limited (「Threadwell」)	75,454,000股 (附註十)	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，於二零零八年九月三十日，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) 此等權益乃鄧日樂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。

## 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。於二零零八年九月三十日，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（於二零零八年三月三十一日：百分之十一）。

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。於二零零八年九月三十日，獲銀行授予之信貸額總數約為港幣十四億元（於二零零八年三月三十一日：約港幣十四億元），其中百分之五十八（於二零零八年三月三十一日：百分之五十七）已動用。於二零零九年九月三十日，綜合淨借款約為港幣二億元（於二零零八年三月三十一日：港幣五億元），而其中並無抵押貸款（於二零零八年三月三十一日：無）。

## 僱員

截至二零零八年九月三十日，本公司的全職僱員人數約為一千五百人，其中在香港聘用約一千三百人、在內地及在美國約聘用二百人。員工是公司其中一項最有價值的資產，本公司透過具競爭能力及公平的薪酬及福利政策去吸納及挽留人才，及激勵僱員工作表現，以達致公司目標。僱員的薪酬會根據個人工作表現與業務表現、內部對比及市場情況，定期作出檢討。同時，除花紅制度外，公司亦採用獎勵金計劃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

為配合The Mira的重新定位，定期進行新服務概念和標準的培訓，並由管理層親自執行。集團亦安排專業培訓導師，為銷售員工進行專業的銷售技能的培訓。在營運方面，集團亦提供了食物安全衛生培訓及減低損耗指引，一方面可以加強員工對食物衛生的認知，以保證給顧客的所有出品都合乎安全和衛生的標準；另一方面亦可提高營運效益。

## 企業管治

本公司於截至二零零八年九月三十日止六個月期間內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。

## 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。

## 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、沽售或贖回本公司上市證券。

承董事會命  
主席  
李兆基

香港，二零零八年十二月十六日



## 獨立審閱報告

致美麗華酒店企業有限公司董事會

### 引言

我們已審閱列載於第2至18頁美麗華酒店企業有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零零八年九月三十日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編制中期財務報告。董事須負責按照《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

### 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零零八年九月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

### 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，二零零八年十二月十六日

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED  
美 麗 華 酒 店 企 業 有 限 公 司

15/F, Miramar Tower, 132 Nathan Road, Tsim Sha Tsui, 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)