



ANNUAL REPORT 年報 **2008-2009**

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

美麗華酒店企業有限公司

Stock code 股份代號: 71



執行董事：

- @ 李兆基博士，大紫荊勳賢 GBM, DBA (Hon), DSSc (Hon), LLD (Hon) (董事長)
- > 李家誠先生 (董事總經理)
- @ > 鄧日燊先生 MBA, BBS, JP
- > 林高演先生 FCILT, FHKIoD
- > 劉王泉先生
- > 何厚鏘先生 BA, ACA, FCPA
- > 余達綱先生 BSc, MBA, CA, CHA (於二零零九年一月一日請辭)

非執行董事：

- 余金波先生 (副董事長) (於二零零九年七月六日逝世)
- + 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 BA, MBA
- 歐肇基先生 OBE, ACA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB

獨立非執行董事：

- @ + 冼為堅博士 DSSc (Hon) (副董事長)
- @ + 胡經昌先生 BBS, JP
- @ + 鍾瑞明先生 GBS, JP

集團總經理：

陳偉成先生 BSc, MBA

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>

- + 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

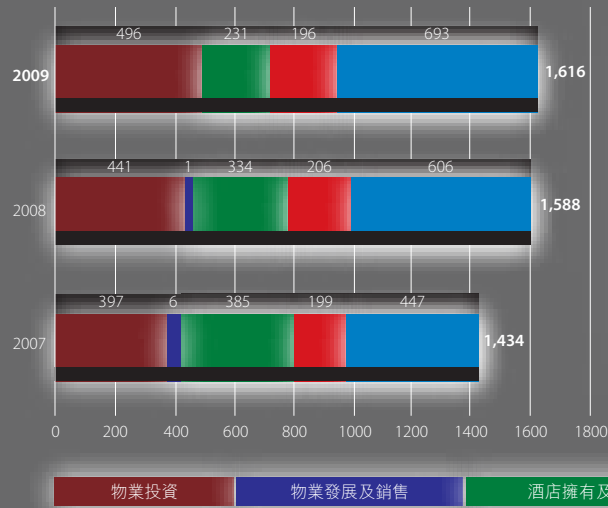
目錄

2	財務摘要
4	董事會主席報告
6	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
56	獨立核數師報告
58	綜合損益表
59	綜合資產負債表
61	資產負債表
62	綜合權益變動表
63	綜合現金流量表
65	財務報表附註
125	集團五年財政概要
126	集團物業
130	股東週年大會通告

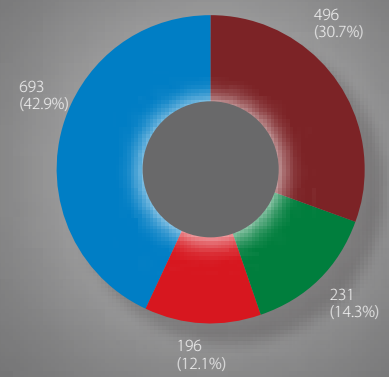
年報08-09
財務摘要

	二零零九年	二零零八年	二零零七年
營業額 – 按業務分類			
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
物業投資	496	441	397
物業發展及銷售	–	1	6
酒店擁有及管理	231	334	385
飲食業務	196	206	199
旅遊業務	693	606	447
	1,616	1,588	1,434
股東權益	7,003	7,035	6,427
	港元	港元	港元
每股資產淨值	12.27	12.32	11.25

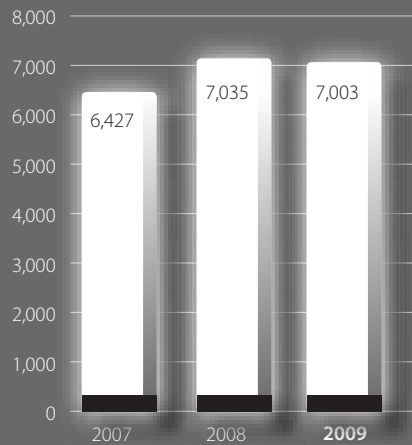
營業額－按業務分類
百萬港元



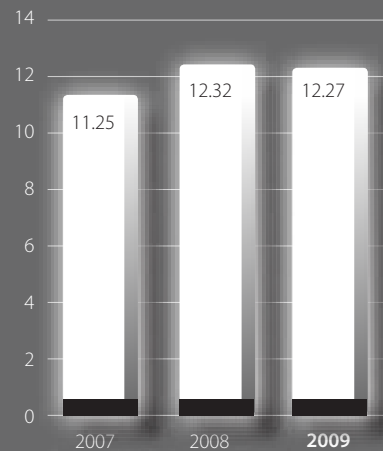
2009年營業額
百萬港元



股東權益
百萬港元



每股資產淨值
港元





截至二零零九年三月三十一日止的財政年度，集團的營業額約為十六億一千六百萬港元（二零零八年：十五億八千八百萬港元）。股東應佔溢利約為一億六千四百萬港元（二零零八年：七億八千三百萬港元），扣除個別項目（包括投資物業公允價值的淨減少及美國賣地業務）後，集團的核心業務之稅前溢利約為三億二千八百萬港元（二零零八年：四億二千萬港元）；跌幅為百分之二十二。

集團在年內完成旗艦酒店The Mira Hong Kong的多項重大翻新工程，將The Mira Hong Kong提升為一所設備完善、既富高級品味又舒適時尚的酒店。

全球金融危機對集團酒店業務造成了一定的影響，由於經濟增長與商務旅遊的發展是唇齒相依，遇上經濟不景氣，旅遊和娛樂預算難免會被削減。集團在這個經濟低迷的時期將適時加強員工培訓，提升服務質素，做好準備，待全球經濟漸趨穩定，百業發展重回正軌時，集團的酒店和相關業務便可乘勢而上。

展望

短期而言，集團的營運表現將受翻新工程和環球經濟衰退影響，不過集團有信心憑藉豐富經驗、精心設計的硬件配套及優秀的服務質素，擴大集團未來的進步空間及為股東爭取理想的回報。

在中國採取一連串有效的刺激經濟措施下，香港最壞的環境已經過去，待新型流感的威脅減退，及全球經濟改善，集團的營運將重納正軌。

致謝

本人謹此向過去一年曾為集團的發展作出貢獻的員工致以由衷的感謝。

本集團副董事長余金波先生於本年七月六日辭世。董事會同寅謹此對余副董事長之逝世深感惋惜，並對余副董事長於任內作出的寶貴貢獻深致謝忱。

主席
李兆基

香港，二零零九年七月八日



本年度集團位於尖沙咀之旗艦酒店The Mira Hong Kong歷時十八個月的多項主要翻新及提升工程已經竣工，令The Mira Hong Kong正式成為一間設備既先進又完善、並富高級品味且舒適時尚的高檔商務酒店。脫胎換骨後的The Mira Hong Kong將有助集團達成其整體之理想策略：走在酒店服務業的前端，全力吸納追求品味和具高消費能力的商務客戶。

具體而言，所有酒店客房將於二零零九年八月全面投入服務，屆時The Mira Hong Kong將可與香港其他高級酒店媲美，前景甚為樂觀。現時集團正為酒店進行最後階段的潤飾工程，並計劃於二零零九年九月舉行隆重的開幕禮。

在過去十八個月的大規模翻新期間，很多房間因工程需要而暫停服務，部份又因工程帶來之噪音和滋擾而不便入住，令The Mira Hong Kong的入住率未如理想。

環球金融危機以致近日國際間新型流感蔓延等問題，更進一步使整個酒店業陷入困局，而The Mira Hong Kong的入住率和盈利亦不能倖免受到影響。流感肆虐不但影響全球旅客的活動，深化酒店業的經營困難，更同時對本集團的其他相關業務，尤以餐飲業務為甚，造成相類的負面衝擊。

這些動搖著全球的大事件時有發生，並難以預測，不過集團相信煥然一新後的The Mira Hong Kong將能隨著環球市場穩定，逐步吸引高檔的商務旅客。為此，集團已

準備了連串的市場推廣和相關改進工作，並對The Mira Hong Kong重新取得應有的市場佔有率抱以樂觀態度。

業務檢討

總覽

本集團的核心業務主要分為四個範疇。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，包括香港的旗艦酒店The Mira Hong Kong；其次是地產業務，包括擁有及管理商場和寫字樓，租戶以優質的商業及零售客戶為對象；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

目前由本集團擁有及／或提供管理服務的酒店及服務式住宅，共有八家，當中包括香港的The Mira Hong Kong，為集團全資擁有及管理，另有兩家在國內的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，國內的屬全資擁有，香港的為非自資擁有。

集團酒店業務的收入來源，主要來自其位於九龍彌敦道的The Mira Hong Kong，所處位置正是尖沙咀繁盛的購物和旅遊區。如前所述，過去一年部份客房因須進行翻新而暫停服務，或受工程影響而被迫空置一段時間，使酒店客房的可使用率大幅減少，同時亦無可避免地影響了酒店的舒適環境。翻新後的酒店房間正逐步重開，到了八月底將有共約500房間投入服務。

翻新工程加上不利高檔商務旅遊的經營環境，除了導致The Mira Hong Kong的入住率下降外，亦影響了酒店其他服務的相關收入，例如減少在酒店餐廳內享用早餐和惠顧酒吧等。

事實上集團早已預告酒店業務會因翻新工程影響而有所下滑，但跌幅顯然受環球金融危機拖累而超出預期。為了使酒店業務回復到理想中的入住水平和盈利目標，集團將在過渡這股環球風暴期間，努力進行多項市場推廣計劃以提升酒店知名度，為未來的經濟復甦做好準備。

透過提供酒店管理服務，是集團酒店業務另一收入來源。目前集團正為五間酒店提供管理服務，包括The Mira Hong Kong、兩間在內地非由集團擁有的酒店，及兩間位於蛇口由集團部份擁有的酒店。由於整個酒店業都受現時市場環境影響而普遍表現不振，該等酒店管理費亦相對減少。不過待經濟逐漸好轉，旅遊業慢慢重拾升軌，集團在這方面的收入可望同步上升。





地產業務

集團地產業務的收入主要來自兩方面：一是美麗華大廈的寫字樓租務收益，二是美麗華商場的商舖租金收入。在本年度內，集團在這兩方面所錄得的經營利潤有雙位數字的增長，顯示實際回報未有受經濟低迷而下降；部份原因是很多有關租約都是早於經濟變壞前簽訂，所以即使地產市道現況緊縮，集團仍可獲得較滿意的回報收益。但對於來年將有不少租約相繼到期而需要重新議定，則意味著租金將可能有相關之調整。

另一方面，集團在美國加州彼沙郡的售地項目，鑑於現時地產市道仍然疲弱，故未有進行任何交易。集團將繼續持有該項目，直至美國地產市道好轉時才另作部署。







餐飲業務

金融風暴對集團的高級餐飲業務亦造成沉重打擊，一方面許多企業削減了娛樂開支，另一方面高檔的顧客對消費變得謹慎，用膳不如以往般豪爽，這些都影響了集團一些高級食府的生意額，如位於國際金融中心二期的國金軒和亮明居，近月來惠顧的人數明顯減少。

集團旗下的中式酒樓表現則較理想，尤以連鎖式經營的翠亨邨酒樓中環分店在午餐時段深受食客歡迎，晚膳的生意亦見不俗。然而，公司客戶的緊縮消費和經濟不景影響出外用膳的意慾，仍然使這些酒樓的經營利潤較去年有所下跌。為了制定有效的策略，重新引導和吸納客戶惠顧這些酒樓，集團已構思了一系列帶動其餐飲業務的計劃，將於稍後部份另作闡述。







旅遊業務

自二零零六年集團聘任旅遊業界的資深人仕重整其旅遊業務後，集團的旅遊業務發展穩步上揚。營業額在本年錄得了百分之十四的增長，其中以往返歐洲景點的長綫旅遊套餐，表現尤為突出。

此外，集團旅遊部今年更成功與布蘭森的維珍銀河合作，成為其在香港首間及唯一承辦太空旅遊的代理商，盡收宣傳之效，有助進一步鞏固集團在旅遊業務上的聲望。





成就

近幾年，集團的酒店和餐廳食肆均以質量稱著而獲得多個獎項和傳媒的讚譽，即使過去一年經濟不景，我們仍然堅守一貫高水平的服務質素和營運模式。

The Mira Hong Kong內的Yamm是集團極具型格的餐廳之一，在過去一年備受廣大傳媒關注和報導，包括獲《Hong Kong Tatler》選為「香港最佳食府2009」，被《新假期》評為「2009必吃食店大獎」，還有獲《Openrice.com》網站評為「2009最優秀開飯酒店自助餐」及被《U Magazine》評為「我最喜愛的新食力2008」。除此以外，集團旗下的高級食府國金軒和翠亨邨酒樓亦入選了全球知名的二零零九年《香港澳門米芝蓮指南2009》的餐廳名單中，並被評定為「推介餐廳」；而雲陽閣川菜館，則獲收錄在指南中「必比登評審團推介榜」(Bib Gourmand)部份。





展望

酒店方面

集團耗資為其旗艦酒店The Mira Hong Kong進行規模龐大之翻新工程，現已接近最後完成階段，當The Mira Hong Kong所有新房間於八月正式完工重開，即表示酒店可真正全面投入運作，為集團在高檔酒店的市場上爭一席位。不過，持續的工程令酒店錯過了香港四月和五月的商務旺季，未能全面抓緊當時的生意商機，將直接影響集團來年的中期盈利報告。短期內，數字上暫時不能全面反映這些新房間所能帶來的潛在利潤。但集團已作好準備，計劃了多個方案於來年實行，以提升The Mira Hong Kong在市場上的地位和知名度，待經濟重拾升軌時，為The Mira Hong Kong吸納更多旅客。

如之前提及，完成The Mira Hong Kong所有客房的翻新工程後，集團將踏入一個新里程。為隆重其事，集團將於九月中舉行大型的開幕禮，並藉傳媒向外界宣佈The Mira Hong Kong正式開幕。集團有信心憑著The Mira Hong Kong的優質服務和地利環境，讓入住的旅客享有優質的服務，可望逐步提升The Mira Hong Kong的入住率。

在完成翻新酒店客房後，集團將在The Mira Hong Kong開設兩間新餐廳，一是國金軒的分店，以提供高級中菜為主；另一間則是充滿歐陸品味的西餐廳。此外，The Mira Hong Kong內亦會新增一個高檔次的水療中心，由擁有豐富經驗的酒店水療服務專家負責策劃和打理。

The Mira Hong Kong的新網站將會於八月正式啟動，集團希望透過先進而易用的網上訂房系統，方便旅客從網上預訂客房，從而提升網上預訂之生意額。而為集團全新設計的網站亦會於十月投入服務，投資者和傳媒可隨時更輕鬆方便地查閱有關本集團的業務動向和獲取所需資訊。這兩項電子作業將有助提高集團在網上的曝光率。

地產方面

計劃中的美麗華大廈翻新工程在來年仍會繼續進行，當中包括提升大廈的設備和整體營商環境，以便吸引高承租力的優質租戶。

集團又打算為毗鄰的美麗華商場進行大型的裝修工程，以配合The Mira Hong Kong新落成的設計。工程預期於二零一一年展開，需時約十二至二十四個月，因此短期而言商場的收入不免受到影響，但完工後將有助商場優化商戶組合，吸引新一批的高檔租戶和高消費能力的目標客戶。

而位於The Mira Hong Kong酒店內的購物商場，集團計劃在未來一至兩年間，將其重新整裝，把之設計成一所面向彌敦道的雙層商舖，以吸納高檔商戶為租客目標。

餐飲方面

面對香港現時這個不利高檔餐飲業的局面，成功關鍵在於靈活多變的經營方法，敢於尋求突破和創領新潮流。為此，集團已準備結束位於國際金融中心的亮明居，把其改成一間新的法國餐廳，並聘請了一位在區內享負盛名、曾為不同大型活動籌備盛宴的資深名廚。預計新餐廳將於九月落成開幕，屆時定必成為本地食客的焦點，為集團帶來理想的回報。

我們深明高檔的餐廳食肆除了以優質美味的食物作招徠外，還會透過餐廳特色、食物賣相和品牌形象來吸引顧客惠顧。因此集團除繼續致力維持旗下酒店和食肆的食物品質，達至最高水平外，亦計劃重新整合和改造餐廳的品牌形象，例如加強旗下翠亨邨酒樓的品牌，以擴闊食客的層面，並將會為其進行翻新裝修工程，增添更多宴會設施，進一步提高其競爭力。

致謝

最後，本人謹代表集團的管理層向所有員工致敬，感謝他們在艱巨的翻新工程和品牌重組工作期間，給予集團莫大的支持和忍耐，並以令人自豪和專業的服務態度，努力維持各業務能營運順暢。集團樂觀堅信，憑著貫徹謹慎而積極的發展策略，繼續專注於其一直所擅長的範疇和核心優勢，將能提升集團的品牌和聲望，為股東帶來更理想之回報。

董事總經理
李家誠

香港，二零零九年七月八日

董事

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

八十歲。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。於二零零九年三月三十一日，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)*

七十九歲。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。冼博士乃萬雅珠寶有限公司董事長及新世界發展有限公司常務董事。冼博士曾任恒生銀行有限公司董事，直至二零零九年五月六日辭任止。冼博士亦為本公司若干附屬公司之董事。

李家誠先生

三十八歲。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。於二零零九年三月三十一日，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

六十二歲。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

五十九歲。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*

五十六歲。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 *FCILT, FHKIoD*

五十八歲。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，並具有超過三十五年從事銀行及地產發展之豐富經驗。他是香港大學校董會成員、香港大學教研發展基金董事及復旦大學教育發展基金會董事。林先生於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜，現為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。林先生亦為香港小輪（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。於二零零九年三月三十一日，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

六十三歲。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。於二零零九年三月三十一日，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

六十八歲。吳先生於一九九七年獲委任為本公司董事。吳先生擁有瑞士羅桑省酒店管理學校文憑。吳先生亦擁有超過四十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

五十三歲。何先生於一九九八年獲委任為本公司董事。何先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。何先生為恒威投資有限公司及德雄（集團）有限公司的執行董事，具備逾二十七年管理及地產發展經驗。何先生亦為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。何先生曾任大福證券集團有限公司董事，直至二零零九年七月一日辭任止。何先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

楊秉樑先生

五十二歲。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

六十二歲。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*

五十八歲。胡先生於二零零五年獲委任為本公司獨立非執行董事。胡先生乃香港房屋委員會委員、香港中華總商會永遠名譽會長、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上市。於二零零九年三月三十一日，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, AAIA, FCIB, FHKIB*

六十二歲。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，並擁有逾三十二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。歐先生曾接受專業會計訓練，並為英國特許會計師，彼亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。於二零零九年三月三十一日，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*

五十七歲。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。目前，鍾先生為中國聯合網絡通信（香港）股份有限公司、玖龍紙業（控股）有限公司及旭日企業有限公司之獨立非執行董事。鍾先生為前香港城市大學校董會主席、香港房屋協會主席及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁。彼亦曾為中國網通集團（香港）有限公司及泰盛國際（控股）有限公司之獨立非執行董事，亦曾為亨達國際控股有限公司之董事總經理及世茂國際控股有限公司之執行董事兼行政總裁。

高層管理人員

陳偉成先生 *BSc, MBA*

四十九歲。陳先生於二零零八年加入本公司出任集團總經理。陳先生持有美國康乃爾大學酒店管理學院理學士學位，及香港理工大學及澳洲麥哥利大學工商管理碩士學位，並正在香港理工大學進修酒店管理博士課程。陳先生擁有超過二十五年酒店行政管理經驗，涵蓋國家廣潤。

陳先生獲委任為旅遊事務署旅遊業策劃小組委員；並擔任香港教育學院社會科學副學士（旅遊業）課程諮詢委員會委員，及香港職業訓練局之酒店、飲食及旅遊業訓練委員會委員。

陳訓岐先生

七十一歲。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。

Mr Dirk DALICHAU

四十歲。Mr Dalichau，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－營運及發展一職。Mr Dalichau現職為The Mira Hong Kong總經理兼酒店管理公司副總裁。

Mr Dalichau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，曾擔任多間著名國際級酒店總經理、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潤經驗。

伍慧娜小姐

四十五歲。伍小姐於二零零九年二月加入本集團出任集團酒店管理公司之市務及營業部高級副總裁。伍小姐的主要職責為領導本集團在全球各地的市場推廣及銷售活動，直接負責設計和執行市場及銷售策略。伍小姐畢業於加拿大並持有酒店營運文憑。伍小姐擁有逾二十多年的酒店經驗，曾任職於多間著名國際級酒店，在市場推廣及銷售方面具有深厚資歷。

顏景霞小姐 *MBA*

四十五歲。顏小姐於一九九六年加入本集團，於二零零五年被委任為集團人力資源及行政總監。顏小姐畢業於香港理工大學，獲得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。顏小姐擁有逾二十年的商業行政管理工作经验並專責人力資源管理，負責集團整體人力資源需求，員工培訓及發展等。

謝炳盛先生 *MSc, MBA, FCCA, FCPA, ACA, CIA*

四十七歲。謝先生於二零零八年九月加入本集團出任內部稽核總監。謝先生持有工商管理及財務碩士學位，亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並持有美國內部審計師公會認可內部審計師資格。

謝先生擁有逾二十三年內部審計及財務監控經驗。謝先生曾於多間著名機構，出任有關內部審計、風險管理及財務監控之管理層職位。

黃寶兒女士 *BA, MBA*

四十五歲。黃女士於二零零六年加入本集團，出任集團市務及傳訊部總監。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。黃女士在公共關係、編採、出版業及酒店集團行政管理及市務推廣和環球新聞通訊等服務領域，負責營銷、市務、傳訊及品牌管理。黃女士擁有逾二十年資深專業經驗，對於制訂企業策略方向和實施有效整合的市場傳訊項目，經驗尤豐。目前，黃女士負責本集團的廣告、企業傳訊、品牌形象、發展及管理，媒體關係及市務推廣。

本公司致力維持高水平之企業管治。本公司於截至二零零九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」）現時由以下十五位成員組成，當中執行董事六名，非執行董事六名及獨立非執行董事三名：

執行董事：

李兆基博士
李家誠先生
鄧日燊先生
林高演先生
劉壬泉先生
何厚鏘先生
余達綱先生（於二零零九年一月一日請辭）

非執行董事：

余金波先生（於二零零九年七月六日逝世）
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。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；冼為堅博士、梁祥彪先生及鍾瑞明先生之任期至二零一一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五位成員組成，全部均為執行董事，分別為李家誠先生、鄧日樂先生、林高演先生、劉壬泉先生及何厚鏘先生。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樂先生。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。

截至二零零九年三月三十一日止年度，審核委員會召開了七次會議。有關於截至二零零九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
執行董事			
李兆基博士	4/4	不適用	1/1
李家誠先生	4/4	不適用	不適用
鄧日樂先生	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（於二零零九年一月一日請辭）	3/4	不適用	不適用
非執行董事			
余金波先生（於二零零九年七月六日逝世）	2/4	不適用	不適用
馮鈺斌博士	4/4	7/7	不適用
鄭家安先生	4/4	7/7	不適用
吳偉星先生	3/4	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
獨立非執行董事			
冼為堅博士	4/4	7/7	1/1
胡經昌先生	4/4	7/7	1/1
鍾瑞明先生	4/4	7/7	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 港幣千元
核數服務	3,308
非核數服務：	
中期審閱	340
稅務服務	177
內部稽核諮詢服務	118
其他服務	23
	3,966

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制。

核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第56頁至第57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二零零九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。

董事會同寅謹此提呈彼等之年度報告及截至二零零九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10。

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10。

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。

於二零零九年三月三十一日，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

本集團截至二零零九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58頁至第124頁。

本公司已於二零零九年一月十六日派發中期股息每股港幣十五仙（二零零八年：每股港幣十五仙）。董事會現建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度末期股息每股港幣十七仙（二零零八年：每股港幣二十四仙），總額為港幣一億八千四百七十一萬四千元。

慈善捐款

本集團於年內之慈善捐款額為港幣一萬八千五百零七元（二零零八年：港幣五萬二千五百四十六元）。

固定資產

固定資產之變動詳情載列於財務報表附註11。

董事

本年度內及截至本報告日期為止之董事為：

執行董事：

李兆基博士
李家誠先生
鄧日燊先生
林高演先生
劉壬泉先生
何厚鏘先生
余達綱先生（於二零零九年一月一日請辭）

非執行董事：

余金波先生（於二零零九年七月六日逝世）
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

根據本公司組織章程細則第七十七、七十八及七十九條，馮鈺斌博士、林高演先生、吳偉星先生、何厚鏘先生、楊秉樑先生及鍾瑞明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

於二零零九年三月三十一日，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%
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，於二零零九年三月三十一日，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，於二零零九年三月三十一日，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 ^(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%
主要股東以外之人士		
莊永昌先生	57,594,210股	9.98%

除上所披露外，於二零零九年三月三十一日，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、九及十內重覆敘述。
- (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、九及十重覆敘述。
- (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、二及十重覆敘述。
- (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5及6。

持續關連交易及關連交易

本集團於回顧年度內之持續關連交易及關連交易如下：

- (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，其後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初步分租期間屆滿時，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。 |
| 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： <ul style="list-style-type: none">(a) 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」）；(b) 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；(c) 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 |

- (d) 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）。

於初步分租期間屆滿時，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580,968.00港元，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、管理費及推廣徵費合共約為348,000.00港元（可不時檢討）。每月就專用權而支付的空調費則合共約為13,400.00港元（可不時檢討）。

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。

本集團已於國際金融中心商場開始營運兩間高級餐廳，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之理想地點。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) 於二零零五年十二月二十三日，本公司之全資附屬公司正信有限公司（「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：

- (a) 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
- (b) 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。千色店租約已於二零零八年十月二日屆滿。

(3) 於二零零六年六月二十八日，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（「1817-18號舖位之租約」），據此，正信同意按照下文詳述之條款將物業租予仁安：

物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈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，1817-18號舖位之租約構成本公司之持續關連交易。

- (4) 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（「1801-02號舖位之租約」），據此，正信同意按照下文詳述之條款將物業租予仁安：

物業	: 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈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1801-02號舖位之租約構成本公司之持續關連交易。

鑑於1817-18號舖位之租約及1801-02號舖位之租約均由正信與同一關連人士訂立，而此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。

- (5) 於二零零八年二月二十八日，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：
- (i) 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」）；
 - (ii) 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」）；
 - (iii) 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
 - (iv) 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特許協議（「新第二份特許協議」）。

有關協議之條款詳情載列如下：

首份租賃協議之詳情

- 物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場5樓503C號舖（「503C號舖位」）。
- 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503C號舖位管理公司定期檢討）；及
 - (c) 佔503C號舖位月租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

- 物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈6樓609-12室（「美麗華大廈609-12號舖位」）。
- 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；及
 - (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美麗華大廈609-12號舖位管理公司定期檢討）。
- 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號美麗華商場一酒店大樓（以前稱作：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。

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，恒基代理為本公司之關連人士，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。

- (6) 於二零零八年八月十五日，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。協議之條款詳述如下：
- (i) 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」）；
 - (ii) 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
 - (iii) 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第二份特許協議（「第二份特許協議」）。

租賃協議之詳情

- 物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場3樓3013號舖（「3013號舖位」）。
- 租期 : 由二零零八年六月十六日起計，為期三年。
- 租金及其他開支 : (a) 於租期內按月支付的租金為468,000.00港元（不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣徵費），須視乎在3013號舖位內進行標準裝修建築工程，其中包括舖面、租賃外牆、天花，地板等（「業主標準裝修」）完成而定；
- (b) 每月管理費及空調費總額為73,949.00港元（須由正信或其指定的物業經理定期檢討）；
- (c) 佔3013號舖位月租1%的每月推廣徵費為4,680.00港元（須由正信定期檢討）；
- (d) 根據政府估值而交付的政府差餉；
- (e) 因正信審核恒基代理的裝修圖則而須向正信支付的審核費14,415.00港元；
- (f) 在簽署租賃協議時須向正信支付的垃圾清理費28,830.00港元；及
- (g) 因批准恒基代理的裝修圖則而須支付的專業費用（包括正信的项目建築師的有關收費，如有）。
- 免租期 : 免租金兩個月由二零零八年六月十六日起計，恒基代理在該期間內毋須支付租金，惟須支付有關的管理費、空調費、政府差餉及推廣徵費。
- 用戶 : 只可用作物業代理。

首份特許協議之詳情

- 平台天台 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場3樓的部份平台天台。
- 租期 : 由二零零八年六月十六日起計，為期三年。
- 特許費及其他費用 : (a) 於租期內每月應付的特許費（不包括政府差餉及管理費）為162,000.00港元；
- (b) 每月管理費為8,901.20港元（須由正信或其指定的物業經理定期檢討）；
- (c) 因正信審核恒基代理的裝修圖則而須向正信支付的審核費12,449.00港元；
- (d) 根據政府估值而交付的政府差餉；
- (e) 在簽署首份特許協議時須向正信支付的垃圾清理費24,898.00港元；及
- (f) 因批准恒基代理的裝修圖則而須支付的專業費用（包括正信的项目建築師的有關收費，如有）。
- 免特許費時期 : 免特許費兩個月由二零零八年六月十六日起計，恒基代理在該期間內毋須支付特許費，惟須支付管理費及政府差餉。

用戶 : 只限作合法用途。

第二份特許協議之詳情

- 引風機房 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場3樓的引風機房。
- 租期 : 由二零零八年六月十六日起計，為期三年。
- 特許費及其他費用 : (a) 於租期內每月應付的特許費（不包括政府差餉）為32,000.00港元；
- (b) 根據政府估值而交付的政府差餉；
- (c) 因正信審核恒基代理的裝修圖則而須向正信支付的審核費2,440.00港元；

(d) 在簽署第二份特許協議時須向正信支付的垃圾清理費4,880.00港元；及

(e) 因批准恒基代理的裝修圖則而須支付的專業費用（包括正信的项目建築師的有關收費，如有）。

免特許費時期：免特許費兩個月由二零零八年六月十六日起計，恒基代理在該期間內毋須支付特許費，惟須支付政府差餉。

用戶：只限作合法用途。

根據租賃協議，正信須負責提供業主標準裝修，並將由恒基代理負責辦理。恒基代理將會委聘恒達建築有限公司，恒地之全資附屬公司，負責進行有關的業主標準裝修工程，而正信則會向恒基代理發還恒基代理就此項工程而代其墊付的實際費用支出，惟以1,789,078.00港元為上限。由於恒基代理為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章之規定，在3013號舖位內進行業主標準裝修構成本公司之關連交易，而訂立租賃協議、首份特許協議及第二份特許協議構成本公司之持續關連交易。

(7) 於二零零八年九月十二日，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：

(i) 由正信作為業主與恒基代理作為租戶訂立之租賃協議（「重續首份租賃協議」）；

(ii) 由正信作為業主與恒基代理作為租戶訂立之租賃協議（「重續第二份租賃協議」）；

(iii) 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（「重續首份特許協議」）；及

(iv) 由正信作為業主與恒基代理作為租戶訂立之租賃協議（「第三份租賃協議」）。

有關協議之條款詳情載列如下：

重續首份租賃協議之詳情

- 物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場5樓503C號舖（「503C號舖位」）。
- 租期：由二零零九年二月五日起至二零一零年二月四日止，為期一年。
- 租金及其他開支：
- (a) 於租期內按月支付之租金為166,000.00港元（不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣費）；
 - (b) 每季支付之政府差餉為17,850.00港元（視乎政府檢討）；
 - (c) 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503C號舖位管理公司於所決定之時間檢討）；及
 - (d) 佔503C號舖位月租1%之每月推廣費為1,660.00港元（須由正信定期檢討）。
- 用戶：只可用作物業代理。

重續第二份租賃協議之詳情

- 物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈6樓609-12室（「美麗華大廈609-12號舖位」）。
- 租期：由二零零九年二月五日起至二零一零年二月四日止，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329,000.00港元；
 - (b) 每季支付之政府差餉為35,700.00港元（視乎政府檢討）；及
 - (c) 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美麗華大廈609-12號舖位管理公司定期檢討）。
- 用戶：只可以恒基代理之名稱使用。

重續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 : 由二零零九年三月一日起至二零一零年二月二十八日止，為期一年。
- 特許費及其他開支 : (a) 於租期內每月應付之特許費（包括電費）為68,000.00港元；及
(b) 根據政府估值而支付的政府差餉。
- 用戶 : 只用作刊登特許承授方貿易名稱之廣告。

第三份租賃協議之詳情

- 物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場5樓503A及503B號舖（「503A號及503B號舖位」）。
- 租期 : 由二零零八年八月一日起至二零一零年二月四日止，為期十八個月零四日。
- 租金及其他開支 : (a) 於租期內按月支付之租金為343,400.00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46,960.10港元（須由正信或其指定之503A號及503B號舖位管理公司定期檢討）；
(c) 每季支付之政府差餉為33,600.00港元（視乎政府檢討）；
(d) 因正信審核恒基代理的裝修圖則而須向正信支付的審核費為9,154.00港元；
(e) 佔第三項物業月租1%之每月推廣徵費為3,434.00港元（須由正信定期檢討）；
(f) 垃圾清理費為18,308.00港元；及
(g) 因批准恒基代理的裝修圖則而須支付的專業費用（包括正信的項目建築師或機電顧問的有關收費，如有）。

免租期 : 恒基代理享有由二零零八年八月一日起至二零零八年九月三十日止之免租期。

用戶 : 只可用作物業代理。

恒基代理為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章之規定，訂立重續首份租賃協議、重續第二份租賃協議、重續首份特許協議及第三份租賃協議構成本公司之持續關連交易。

(8) 於二零零八年十二月十五日，Contender與宏力保安服務有限公司（「宏力」）訂立以下協議，該等協議構成本公司之持續關連交易：

(i) 由Contender與宏力訂立之協議（「保安服務協議」）；及

(ii) 由Contender與宏力訂立之協議（「翻新項目保安協議」）。

保安服務協議之詳情

合約期限 : 由二零零八年十一月十五日上午八時正起至二零零九年十一月十五日上午八時正止。

項目 : 宏力向The Mira Hong Kong（一間由本集團擁有的酒店）提供一般護衛服務。

服務費 : 按月支付之服務費為272,968.00港元（不包括任何加班費或因緊急事故或其他活動而需增聘臨時保安人員之費用；此等費用按時薪計算，每人每小時之時薪由58港元至80港元不等，需視乎要求員工的類別而定），並於每月月末發出之發票日期後三十日內繳付。

價格之釐定 : Contender支付之服務費乃按The Mira Hong Kong之規模而預計需要之保安人手而釐訂，並經參考同類型護衛服務之現行市場服務價格後釐訂。

終止協議 : 各訂約方均可向另一方發出一個月事先書面通知以終止保安服務協議。若其中一方作出故意的不當行為、疏忽的作為或遺漏或不遵守有關法律及法規時，訂約雙方均可立即終止保安服務協議。

翻新項目保安協議之詳情

- 合約期限 : 由二零零八年十一月十六日起至二零零九年十一月十五日止或至由 Contender決定而向宏力發出不少於三十日書面通知之較早日期止。
- 項目 : 宏力向The Mira Hong Kong (一間由本集團擁有的酒店) 之翻新範圍提供保安服務。服務範圍其中包括: 巡邏酒店之翻新範圍、確保於酒店員工入口處向裝修工人辦理登記手續、確保裝修工人在開工前已持有平安卡, 以及確保裝修工人遵守安全條例。
- 服務費 : 按月支付之服務費為55,160.00港元 (不包括任何加班費; 此項費用按時薪計算, 每人每小時之時薪為58港元), 並於發票日期後三十日內繳付。
- 價格之釐定 : Contender支付之服務費乃按The Mira Hong Kong之翻新工程之規模而預計需要保安人手而釐訂, 並經參考同類型保安服務之現行市場服務價格後釐訂。
- 終止協議 : 訂約雙方均可向另一方發出一個月事先書面通知以終止翻新項目保安協議。

宏力為恒地之間接全資附屬公司, 而恒地為本公司的主要股東。因此, 根據上市規則第14A章, 宏力為本公司之關連人士, 故根據保安服務協議及翻新項目保安協議進行之交易構成本公司之持續關連交易。

- (9) 於二零零九年三月十六日, 正信作為業主與千色店有限公司 (「千色店」) 作為租戶訂立租約 (「新千色店租約」), 據此, 千色店同意按照下文詳述之條款向正信租用物業:

- 千色店舖位 : 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」)。
- 租期 : 由二零零八年十月三日起至二零一一年十月二日止, 為期三年。
- 租金及其他開支 : (a) 於租期內按月支付之基本租金為138,000.00港元 (須於每月第一日預付), 另加如下所述之每年額外營業額租金 (於期末後支付) (不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣費);

「每年額外營業額租金」指十二個月之額外營業額租金，此乃相等於在十二個月期間千色店業務之營業額之百分之十減去該十二個月之全年基本租金而計算之數額（只適用於當前述所指的營業額之百分之十超逾全年基本租金時才計算）。

- (b) 每季支付之政府差餉為14,250.00港元（視乎政府檢討）（須於一月、四月、七月及十月的第一日支付）；
- (c) 每月管理費及空調費總額為32,411.30港元（須由正信或其指定之物業管理公司定期檢討）（須於每月第一日預付）；
- (d) 根據上述(a)項所指基本租金之1%為每月推廣徵費（須由正信定期檢討）（須於每月第一日預付）；及
- (e) 每月因特許使用位於美麗華商場正門入口上面外牆第11及12號的廣告燈箱而支付的特許費將為6,000.00港元（須於每月第一日預付）。

用戶：只可用作零售商舖。

千色店乃恒地之全資附屬公司，而恒地為本公司之主要股東。因此，千色店為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章之規定，訂立新千色店租約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；及
- (iv) 截至二零零九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「持續關連交易及關連交易」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

本公司及本集團於二零零九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20。

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（二零零八年：無）。

退休金計劃

有關退休金計劃詳情載列於財務報表附註23。

股本

本年度之股本詳情載列於財務報表附註24。

公眾持股量

於本報告日，基於本公司所能獲得之公開資料及據董事會所悉，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24。

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125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126頁至第129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。於二零零九年三月三十一日，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（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。於二零零九年三月三十一日，獲銀行授予之信貸額總數約為港幣十四億元（於二零零八年三月三十一日：約港幣十四億元），其中百分之五十一（於二零零八年三月三十一日：百分之五十七）已動用。於二零零九年三月三十一日，綜合淨借款約為港幣三億九千萬元（於二零零八年三月三十一日：港幣五億六千萬元），而其中並無有抵押之貸款（於二零零八年三月三十一日：無）。

僱員

截至二零零九年三月三十一日，本集團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、在內地及美國共聘用約二百人。員工是集團重要的資產，本集團透過具吸引力及公平的薪酬及福利政策以獎償、吸引及挽留人才。集團參考市場趨勢，根據員工個人工作表現、業務表現及內部對比等，對員工薪酬作定期的檢討。同時，本集團亦採用花紅制度及獎勵金計劃以肯定及獎勵員工對集團所作出的貢獻。

培訓及發展

本集團相信只要適當地為員工提供多元化的專業培訓及發展，定能在這經濟不穩定的二零零九年裡為集團爭取佳績，並致力成為與時並進和具創新思維的酒店服務業集團。

為真正了解員工對於訓練及發展的期望，集團特別進行了「培訓意向評估」。並訂下「潛能發揮」為培訓策略。首階段為「培育學習文化」，融入了五個核心價值，以配合各個級別的需要，包括：服務階層至經理級別、或從前線員工至行政工作類別：(一) 優質服務 (改善員工的服務思維及技巧)；(二) 部門培訓員 (提高服務水平的穩定度)；(三) 卓越管理 (加強才能發展)；(四) 有效行政 (修飾溝通與行政工作技巧)；及 (五) 良好工作間 (改善工作操守與健康)。完成一系列的課程後，可為我們於二零一零年將進行之第二階段之「卓越展光芒」計劃，紮穩根基，為未來再次經濟復甦前作好準備。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零九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，二零零九年七月八日



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58至124頁美麗華酒店企業有限公司(「貴公司」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九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 貴集團於二零零九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。

KPMG

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

香港，二零零九年七月八日

年報08-09
綜合損益表
(以港元列示)

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
營業額	2	1,616,285	1,588,435
存貨成本		(108,624)	(110,589)
員工薪酬	3(b)	(294,598)	(267,938)
公用開支、維修保養及租金		(92,135)	(95,238)
旅行團及機票成本		(623,865)	(544,204)
毛利		497,063	570,466
其他收入		35,899	37,776
		532,962	608,242
營運及其他費用		(153,934)	(143,927)
扣除折舊及攤銷前之經營溢利		379,028	464,315
折舊及攤銷		(41,564)	(36,958)
經營溢利		337,464	427,357
融資成本	3(a)	(19,871)	(36,473)
應佔聯營公司溢利減虧損		13,106	7,558
聯營公司權益減值回撥		3,984	3,966
		334,683	402,408
待出售物業減值(撥備)/回撥		(2,637)	1,017
可出售投資的(減值虧損)/出售收益		(10,320)	6,180
投資物業的公允價值淨(減少)/增加	11(a)	(134,246)	470,398
除稅前溢利	3	187,480	880,003
稅項			
— 當期	4(a)	(51,320)	(55,254)
— 遞延	4(a)	19,810	(24,527)
本年度溢利		155,970	800,222
應佔：			
本公司股東	7及24(a)	163,829	782,573
少數股東權益	24(a)	(7,859)	17,649
	24(a)	155,970	800,222
本年度股息：	8		
年內已宣派及支付之中期股息		86,585	86,585
結算日後擬派末期股息		98,129	138,536
		184,714	225,121
每股盈利 — 基本及攤薄	9	0.28元	1.36元

年報08-09
綜合資產負債表
(以港元列示)

		於三月三十一日			
		二零零九年		二零零八年	
附註		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
				8,183,850	
	11(a)	8,075,559			
	11(a)	465,842			318,732
		8,541,401		8,502,582	
	13	12,042		3,928	
	14	9,868		15,943	
	22(b)(iii)	14,455		9,090	
		8,577,766		8,531,543	
流動資產					
	15	242,253		234,902	
	16	125,395		99,191	
	17	119,529		130,155	
	14	-		276,246	
	18	384,571		292,098	
	22(a)	22,477		13,047	
		894,225		1,045,639	
流動負債					
	19	(332,385)		(365,145)	
	20	(201,906)		(278,979)	
		(104,518)		(96,364)	
	22(a)	(30,058)		(24,791)	
		(668,867)		(765,279)	
流動資產淨值		225,358		280,360	
總資產減流動負債結轉		8,803,124		8,811,903	

年報08-09
綜合資產負債表
(以港元列示)

	附註	於三月三十一日	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
承前總資產減流動負債		8,803,124	8,811,903
非流動負債			
帶息借款	20	(515,315)	(514,520)
遞延負債	21	(88,916)	(56,907)
遞延稅項負債	22(b)(iii)	(1,117,050)	(1,128,569)
		(1,721,281)	(1,699,996)
資產淨值		7,081,843	7,111,907
資本及儲備			
股本		404,062	404,062
儲備		6,599,358	6,630,980
本公司股東應佔的總權益		7,003,420	7,035,042
少數股東權益		78,423	76,865
權益總額	24(a)	7,081,843	7,111,907

經董事會於二零零九年七月八日批准及授權刊發。

李兆基
主席

林高演
董事

第65頁至第124頁的財務報表附註屬本財務報表的一部份。

年報08-09
資產負債表
(以港元列示)

		於三月三十一日			
		二零零九年		二零零八年	
		千元	千元	千元	千元
	附註				
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業	11(b)		145,043		165,078
— 其他固定資產	11(b)		22,703		25,070
			167,746		190,148
附屬公司權益	12		2,511,378		2,598,301
聯營公司權益	13		516		834
可出售投資	14		5,741		11,333
			2,685,381		2,800,616
流動資產					
存貨	16		3,023		4,847
應收賬款及其他應收款項	17		11,404		14,344
現金及銀行結存	18		9,360		21,148
可收回稅項	22(a)		5,998		2,580
			29,785		42,919
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	19		(47,935)		(53,079)
已收按金			(1,939)		(1,628)
			(49,874)		(54,707)
流動負債淨值			(20,089)		(11,788)
總資產減流動負債			2,665,292		2,788,828
非流動負債					
帶息借款	20		(197,842)		(299,739)
遞延負債	21		(1,657)		(2,028)
遞延稅項負債	22(b)(iii)		(16,985)		(20,104)
			(216,484)		(321,871)
資產淨值			2,448,808		2,466,957
資本及儲備					
股本			404,062		404,062
儲備			2,044,746		2,062,895
股東權益總額	24(b)		2,448,808		2,466,957

經董事會於二零零九年七月八日批准及授權刊發。

李兆基
主席

林高演
董事

第65頁至第124頁的財務報表附註屬本財務報表的一部份。

年報08-09
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	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
於四月一日的權益總額		7,111,907	6,492,073
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	24(a)	29,969	18,625
可出售投資的公允價值變動	24(a)	(6,075)	3,494
出售可出售投資時轉至綜合損益表	24(a)	-	26,564
可出售投資減值轉至損益表	24(a)	10,320	-
聯營公司清盤	24(a)	9,695	-
年內直接確認為權益的淨收入		43,909	48,683
本年度淨溢利	24(a)	155,970	800,222
本年度已確認的總收入及支出		199,879	848,905
應佔：			
— 本公司股東		193,499	833,387
— 少數股東權益		6,380	15,518
		199,879	848,905
年內已批准及支付之股息	8及24(a)	(225,121)	(225,121)
少數股東贖回股份		(4,737)	-
已付少數股東股息		(85)	(3,950)
於三月三十一日的權益總額		7,081,843	7,111,907

第65頁至第124頁的財務報表附註屬本財務報表的一部份。

年報08-09
綜合現金流量表
(以港元列示)

	截至三月三十一日止年度	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
附註		
經營活動		
除稅前溢利	187,480	880,003
調整賬項：		
— 折舊及攤銷	41,564	36,958
— 融資成本	19,871	36,473
— 利息收入	(6,225)	(16,414)
— 應佔聯營公司溢利減虧損	(13,106)	(7,558)
— 出售其他固定資產淨虧損	3,588	7,570
— 呆壞賬減值虧損	—	497
— 聯營公司權益減值回撥	(3,984)	(3,966)
— 待出售物業減值撥備／(回撥)	2,637	(1,017)
— 可出售投資的減值虧損／(出售收益)	10,320	(6,180)
— 投資物業的公允價值淨減少／(增加)	134,246	(470,398)
— 匯兌差異	1,207	(15,192)
營運資金變動前經營溢利	377,598	440,776
發展中物業(增加)／減少	(7,351)	1,376
存貨(增加)／減少	(36,053)	284
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)	10,761	(4,515)
應收聯營公司賬款減少	27,416	6,449
應付賬款及其他應付款項(減少)／增加	(15,551)	19,131
已收銷售及租賃按金增加	8,154	12,605
遞延負債增加／(減少)	32,009	(11,807)
經營業務產生現金	396,983	464,299
已收利息	6,193	16,408
已付利息及其他借貸成本	(19,282)	(35,677)
已付股息	(225,121)	(225,121)
已付少數股東股息	(85)	(3,950)
已收聯營公司股息	3,984	4,215
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(64,275)	(66,820)
— 退回已付香港利得稅	9,354	—
— 已付海外稅項	(562)	(4,781)
經營活動所得現金淨額	107,189	148,573

年報08-09
綜合現金流量表
(以港元列示)

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
投資活動			
購入投資物業付款		(1,063)	(1,759)
購入其他固定資產付款		(192,330)	(159,748)
贖回少數股東股本付款		(4,737)	-
出售可出售投資所得款項		276,246	58,646
出售其他固定資產所得款項		368	575
投資活動所得／(所用) 現金淨額		78,484	(102,286)
融資活動			
新增銀行貸款		3,998,000	2,372,000
償還銀行貸款		(4,074,000)	(2,330,000)
(償還)／提取少數股東借入貸款		(18,179)	3,423
融資活動(所用)／所得現金淨額		(94,179)	45,423
現金及現金等價物淨增加		91,494	91,710
於四月一日的現金及現金等價物		292,098	194,646
匯率變動影響		979	5,742
於三月三十一日的現金及現金等價物		384,571	292,098
於三月三十一日的現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	18	384,571	292,098

第65頁至第124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概要。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團及本公司的本會計期間首次生效的新訂詮釋及財報準則修訂。然而，自本會計期間生效的新訂詮釋或修訂與本集團或本公司的經營無關。本集團及本公司並無應用尚未於本會計期間生效的任何新訂準則或詮釋（見附註33）。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零零九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32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，以及極可能在下年度構成重大調整風險的估計。

1 主要會計政策 (續)

(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。

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財務負債的性質，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。

1 主要會計政策 (續)

(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)）。

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，惟若非變現虧損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)）。就聯營公司而言，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。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)載列的政策於損益中確認，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)載列的政策於損益中確認。

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。

報廢或出售其他固定資產所產生的損益以出售所得款項淨額與資產的賬面值之間的差額釐定，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

倘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

對於本集團按租賃持有的資產，倘所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團，則有關資產會分類列作以融資租賃持有。而所有權之絕大部分風險及回報並未轉移至本集團之租賃則分類列作經營租賃，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，則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，除非該建築物明確作為根據經營租賃而持有。就此而言，租賃開始之時間即為本集團首次訂立該租賃或取代前承租人之時。

(ii) 經營租賃中持有作自用的資產

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

如屬本集團使用透過經營租賃持有的資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益表扣除，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。租賃激勵措施則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乃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

以成本或攤銷成本列賬或歸類為可供銷售投資的證券投資和基金投資以及其他流動及非流動應收款項，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的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。證券的減值虧損不予撥回。
- 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，本公司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。

1 主要會計政策 (續)

(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。

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。

1 主要會計政策 (續)

(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)）。

(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。

1 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

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。

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或轉回。

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」）由於有關負債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。

(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；

1 主要會計政策 (續)

(v) 關連人士 (續)

- (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：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
投資物業總租金	495,642	441,387
出售物業及發展中物業所得款項總額	–	1,051
酒店擁有及管理營運收入	230,961	333,792
飲食營運收入	196,592	205,644
旅遊營運收入	693,090	606,561
	1,616,285	1,588,435

年報08-09
 財務報表附註
 (以港元列示)

3 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(a) 融資成本		
須在五年內償還的銀行墊款及其他借貸的利息	18,538	34,857
其他借貸成本	1,333	1,616
	19,871	36,473
(b) 員工薪酬		
界定供款計劃的供款	13,552	11,875
薪金、工資及其他福利	281,046	256,063
	294,598	267,938
(c) 其他		
核數師酬金	3,157	3,378
匯兌淨盈利	(812)	(13,139)
出售其他固定資產淨虧損	3,588	7,570
呆壞賬減值虧損	-	497
來自投資物業的應收租金扣除 開支48,571,000元(二零零八年：47,451,000元)	(447,071)	(393,936)
經營租賃費用：最低租賃付款－物業租金	22,517	21,354
上市證券股息收入	(495)	(1,034)
銀行利息收入	(3,572)	(5,312)
投資基金派款	(2,653)	(11,102)
聯營公司清盤虧損	5,097	-

4 綜合損益表的稅項

(a) 綜合損益表所示的稅項為：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
本期稅項 – 香港利得稅		
本年度計提	53,665	53,704
以往年度超額準備	(2,967)	(953)
	50,698	52,751
本期稅項 – 海外		
本年度計提	635	4,536
以往年度超額準備	(13)	(2,033)
	622	2,503
遞延稅項		
投資物業公允價值變動	(21,740)	78,671
源自及撥回暫時差異	1,930	18,086
稅率下調對遞延稅項結餘的影響	–	(72,230)
	(19,810)	24,527
	31,510	79,781

香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以16.5% (二零零八年：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。

截至二零零九年三月三十一日止年度，應佔聯營公司的稅項344,000元 (二零零八年：705,000元) 已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

4 綜合損益表的稅項 (續)

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
除稅前溢利	187,480	880,003
除稅前溢利按照國家的適用稅率計算的名義稅項	29,535	159,535
不可扣減支出的稅項影響	12,631	10,805
毋須計稅項收入的稅項影響	(4,446)	(9,146)
年度未使用而且未確認的稅項影響	50	1,789
以往年度尚未確認的稅項虧損於本年使用的稅項影響	(3,280)	(126)
以往年度超額準備	(2,980)	(2,986)
一次性扣減本年度稅項的影響	—	(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	31,510	79,781

(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，香港特別行政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，相關遞延稅項資產及負債乃按16.5%（二零零八年：16.5%）的稅率計算，而計提香港利得稅則按年內估計應課稅溢利的16.5%（二零零八年：17.5%）計算。

5 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	二零零九年				二零零九年 總數 千元
	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	
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
鄧日燦先生	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*	38	2,998	666	270	3,972
獨立非執行董事					
冼為堅博士	50	200	-	-	250
胡經昌先生	50	200	-	-	250
鍾瑞明先生	50	200	-	-	250
	838	3,998	666	270	5,772

* 余達綱先生自二零零九年一月一日起辭任執行董事。

年報08-09
財務報表附註
(以港元列示)

5 董事酬金 (續)

董事名稱	二零零八年				二零零八年 總數 千元
	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	
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	3,735	778	336	4,899
獨立非執行董事					
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 酬金最高的個別僱員

五名酬金最高的個別僱員包括一位(二零零八年：一位)董事，其酬金詳情載於附註5。其餘四位(二零零八年：四位)酬金最高的個別僱員的酬金總額如下：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
薪金、補貼及實物利益	6,778	6,860
酌情花紅	688	863
退休金計劃供款	228	236
	7,694	7,959

6 酬金最高的個別僱員 (續)

四位(二零零八年：四位)酬金最高的個別僱員的酬金級別列述如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
0元 – 1,000,000元	–	–
1,000,001元 – 1,500,000元	–	1
1,500,001元 – 2,000,000元	2	–
2,000,001元 – 2,500,000元	2	3
	4	4

7 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202,246,000元(二零零八年：257,585,000元)溢利。

8 股息

(a) 本年度股息

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
已宣派及支付的中期股息每股15仙 (二零零八年：每股15仙)	86,585	86,585
於結算日後擬派末期股息每股17仙 (二零零八年：每股24仙)	98,129	138,536
	184,714	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

	二零零九年 千元	二零零八年 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(二零零八年：每股24仙)	138,536	138,536

9 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔本集團溢利163,829,000元(二零零八年:782,573,000元)及年內已發行的577,231,252股(二零零八年:577,231,252股)計算。

於截至二零零九年及二零零八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。

10 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

10 分部報告 (續)

業務分部 (續)

	二零零九年					分部間 抵銷 千元	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		
對外收入	495,642	-	230,961	196,592	693,090	-	1,616,285
分部間收入	23,554	-	4,390	-	1,320	(29,264)	-
其他對外收入	7,932	3,861	2,562	1,425	9,891	-	25,671
總額	527,128	3,861	237,913	198,017	704,301	(29,264)	1,641,956
對經營溢利的貢獻	414,143	(6,013)	(6,399)	4,172	4,584	-	410,487
未分配的營運收入及費用							(73,023)
經營溢利							337,464
融資成本							(19,871)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	10,714	1,018	1,374	-	-	13,106
聯營公司權益減值回撥							3,984
待出售物業減值撥備							(2,637)
可出售投資的減值虧損							(10,320)
投資物業公允價值淨減少	(134,246)	-	-	-	-	-	(134,246)
稅項							(31,510)
本年度溢利							155,970
分部資產	8,264,239	412,904	409,077	33,622	245,427	(680)	9,364,589
聯營公司權益	-	8,634	9,504	(6,096)	-	-	12,042
未分配資產							95,360
資產總值							9,471,991
分部負債	166,475	9,186	28,218	9,232	98,965	(680)	311,396
未分配負債							2,078,752
負債總額							2,390,148
本年度產生的資本開支	8,892	-	206,732	485	1,944		
本年度折舊及攤銷	10,643	-	21,551	4,464	1,627		

年報08-09
財務報表附註
(以港元列示)

10 分部報告 (續)

業務分部 (續)

	二零零八年					分部間 抵銷 千元	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		
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
總額	466,409	1,376	345,217	206,681	615,487	(28,748)	1,606,422
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
可出售投資的出售收益							6,180
投資物業公允價值淨增加	470,398	-	-	-	-	-	470,398
稅項							(79,781)
本年度溢利							800,222
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							376,750
資產總值							9,577,182
分部負債	149,669	4,609	36,117	11,604	79,039	(680)	280,358
未分配負債							2,184,917
負債總額							2,465,275
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		

10 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	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
對外收入	1,567,852	1,538,515	48,433	49,920	-	-
分部資產	8,311,973	8,238,636	753,329	707,208	299,967	251,340
本年度產生的資本開支	217,782	142,634	271	586	-	-

11 固定資產

(a) 本集團

	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	
成本或估值：						
於二零零八年四月一日	8,183,850	131,122	18,865	896,766	1,046,753	9,230,603
添置	1,063	-	-	192,330	192,330	193,393
出售	(345)	-	-	(147,257)	(147,257)	(147,602)
匯率調整	25,237	-	-	2,202	2,202	27,439
重估虧損	(134,246)	-	-	-	-	(134,246)
於二零零九年三月三十一日	8,075,559	131,122	18,865	944,041	1,094,028	9,169,587
代表：						
成本	-	131,122	18,865	944,041	1,094,028	1,094,028
二零零九年－估值	8,075,559	-	-	-	-	8,075,559
	8,075,559	131,122	18,865	944,041	1,094,028	9,169,587
累積折舊及攤銷：						
於二零零八年四月一日	-	81,551	9,350	637,120	728,021	728,021
本年度折舊	-	1,599	320	39,645	41,564	41,564
出售撥回	-	-	-	(143,646)	(143,646)	(143,646)
匯率調整	-	-	-	2,247	2,247	2,247
於二零零九年三月三十一日	-	83,150	9,670	535,366	628,186	628,186
賬面淨值：						
於二零零九年三月三十一日	8,075,559	47,972	9,195	408,675	465,842	8,541,401

* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及設備。

11 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	
成本或估值：						
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
代表：						
成本	-	131,122	18,865	896,766	1,046,753	1,046,753
二零零八年 - 估值	8,183,850	-	-	-	-	8,183,850
	8,183,850	131,122	18,865	896,766	1,046,753	9,230,603
累積折舊及攤銷：						
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
賬面淨值：						
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。

11 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	
成本或估值：					
於二零零八年四月一日	165,078	260	62,718	62,978	228,056
添置	-	-	2,205	2,205	2,205
出售	-	-	(925)	(925)	(925)
重估虧損	(20,035)	-	-	-	(20,035)
於二零零九年三月三十一日	145,043	260	63,998	64,258	209,301
代表：					
成本	-	260	63,998	64,258	64,258
二零零九年 - 估值	145,043	-	-	-	145,043
	145,043	260	63,998	64,258	209,301
累積折舊及攤銷：					
於二零零八年四月一日	-	208	37,700	37,908	37,908
本年度折舊	-	2	4,557	4,559	4,559
出售撥回	-	-	(912)	(912)	(912)
於二零零九年三月三十一日	-	210	41,345	41,555	41,555
賬面淨值：					
於二零零九年三月三十一日	145,043	50	22,653	22,703	167,746

* 其他包括機器、傢俬、裝置及設備。

11 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	
成本或估值：					
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
代表：					
成本	-	260	62,718	62,978	62,978
二零零八年 - 估值	165,078	-	-	-	165,078
	165,078	260	62,718	62,978	228,056
累積折舊及攤銷：					
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
賬面淨值：					
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。

11 固定資產 (續)

(c) 物業成本或估值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
位於香港的土地及樓宇：				
— 長期租賃	124,209	134,409	145	145
— 中期租賃	7,594,464	7,717,672	145,158	165,193
位於外地的土地及樓宇：				
— 長期租賃	471,685	450,815	—	—
— 中期租賃	34,967	30,720	—	—
— 短期租賃	221	221	—	—
	8,225,546	8,333,837	145,303	165,338

(d) 本集團及本公司的投資物業已於二零零九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13,953,000元(二零零八年：14,101,000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8,075,559,000元(二零零八年：8,183,850,000元)及145,043,000元(二零零八年：165,078,000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。

11 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	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
一年內	358,601	272,919	6,415	7,768
一年後但五年內	315,296	234,859	1,662	4,115
	673,897	507,778	8,077	11,883

12 附屬公司權益

	本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非上市股份－按成本	93,612	94,700
應收附屬公司賬款	4,045,515	4,157,917
應付附屬公司賬款	(1,234,844)	(1,201,645)
	2,904,283	3,050,972
減：減值虧損	(392,905)	(452,671)
	2,511,378	2,598,301

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3,295,237,000元(二零零八年：3,035,293,000元)及14,047,000元(二零零八年：11,854,000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。

年報08-09
財務報表附註
(以港元列示)

12 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。

該等附屬公司均為附註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詳情	股權百分比			主要業務
				本集團 實際持有	本公司 持有	附屬公司 持有	
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
Korngold 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

12 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詳情	股權百分比			主要業務
				本集團 實際持有	本公司 持有	附屬公司 持有	
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
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
Centralplot, Inc.	英屬處女群島	美國	38,133,295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6% (二零零八年：5%) 及2% (二零零八年：2%)。

- 外資企業

^ 中外合資經營企業

年報08-09
財務報表附註
(以港元列示)

13 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非上市公司股份－按成本	-	-	250	250
應佔資產／(負債)淨值	17,173	(4,097)	-	-
應收聯營公司賬款	12,173	20,420	7,019	10,509
予聯營公司貸款	48,971	79,590	-	-
	78,317	95,913	7,269	10,759
減：減值虧損	(66,275)	(91,985)	(6,753)	(9,925)
	12,042	3,928	516	834

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。

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。

13 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
二零零九年					
聯營公司財務報表總計	258,458	(196,637)	61,821	127,531	29,245
本集團實際權益	100,386	(83,213)	17,173	37,167	13,106
二零零八年					
聯營公司財務報表總計	316,299	(282,273)	34,026	134,707	23,379
本集團實際權益	125,292	(129,389)	(4,097)	38,809	7,558

14 可出售投資

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
非流動				
非上市證券 – 按成本	313	313	–	–
香港上市證券 (附註)	9,555	15,630	5,741	11,333
	9,868	15,943	5,741	11,333
流動				
非上市投資基金	–	276,246	–	–
總值	9,868	292,189	5,741	11,333
上市證券的市值	9,555	15,630	5,741	11,333

附註： 年內已確認減值虧損10,320,000元(二零零八年：零元)，乃由於該等投資的公允價值大幅及長期下跌所致。

15 發展中物業

本集團

	位於外地的永久業權土地	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
成本：		
於四月一日	234,902	236,278
本年度變動：		
發展開支：		
— 建設成本撥備撥回	(1,082)	(21,278)
— 其他開支	8,433	19,902
	7,351	(1,376)
成本：		
於三月三十一日	242,253	234,902

16 存貨

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
消耗品存貨	12,682	13,274	3,023	4,847
持作轉售物業	112,713	85,917	—	—
	125,395	99,191	3,023	4,847

持作轉售物業112,713,000元(二零零八年：85,917,000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。

17 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
應收賬款	45,242	59,743	1,655	4,491
減：呆賬撥備	(1,637)	(1,860)	-	(37)
其他應收款項	43,605	57,883	1,655	4,454
	75,924	72,272	9,749	9,890
	119,529	130,155	11,404	14,344

所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

(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	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
零至一個月	19,852	34,431	760	2,052
一至兩個月	9,214	9,803	244	1,487
超過兩個月	14,539	13,649	651	915
	43,605	57,883	1,655	4,454

本集團的信貸政策載於附註25(a)。

17 應收賬款及其他應收款項 (續)

(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	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於四月一日	1,860	1,877	37	7
已確認減值虧損	-	497	-	45
已撇銷不可收回款項	(223)	(514)	(37)	(15)
於三月三十一日	1,637	1,860	-	37

於二零零九年三月三十一日，本集團與本公司分別為1,637,000元（二零零八年：1,860,000元）及零元（二零零八年：37,000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，而管理層評估應收款項預計不可收回。因此，已分別確認特定呆賬撥備1,637,000元（二零零八年：1,860,000元）及零元（二零零八年：37,000元）。本集團未就該等結餘持有任何抵押品。

(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	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
未逾期及未減值	19,852	34,431	760	2,052
逾期少於一個月	9,214	9,803	244	1,487
逾期一至兩個月	5,735	4,291	431	442
逾期兩個月以上	8,804	9,358	220	473
	23,753	23,452	895	2,402
	43,605	57,883	1,655	4,454

17 應收賬款及其他應收款項 (續)

(c) 未減值的應收賬款 (續)

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。

18 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
銀行及其他財務機構存款	72,442	125,184	-	13,003
銀行存款及現金	312,129	166,914	9,360	8,145
	384,571	292,098	9,360	21,148

19 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
應付賬款	56,961	71,304	15,664	22,623
其他應付款項	126,790	127,028	32,271	30,456
應付附屬公司少數股東款項	148,634	166,813	-	-
	332,385	365,145	47,935	53,079

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內或要求時償還。

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55,494,000元(二零零八年：55,763,000元)除外，該筆款項乃參照年利率7.56%(二零零八年：7.56%)計息。

19 應付賬款及其他應付款項 (續)

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	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
三個月內或要求時償還	55,800	66,843	15,022	21,927
三個月以上至六個月內償還	1,161	4,461	642	696
	56,961	71,304	15,664	22,623

20 帶息借款

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 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	201,906	278,979	-	-
無抵押的長期銀行貸款還款期 如下：				
— 一年內	201,906	278,979	-	-
— 一至兩年	197,842	214,781	197,842	-
— 二至五年	317,473	299,739	-	299,739
	717,221	793,499	197,842	299,739
減：長期銀行貸款的流動部份	(201,906)	(278,979)	-	-
長期銀行貸款的非流動部分	515,315	514,520	197,842	299,739
帶息借款總額	717,221	793,499	197,842	299,739

銀行貸款的利息支出是以當時市場利率計算。

本集團的所有銀行信貸須受履行與本集團若干資產負債比率有關的契約所規限。該等契約常見於與金融機構達成的借貸安排。若本集團違反契約，則已提取的貸款將須於要求時償還。本集團會定期監察該等契約的遵行情況。本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註25(b)。於二零零九年三月三十一日，本集團概無違反與已提取信貸有關的契約（二零零八年：無）。

21 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。

22 資產負債表內所列稅項

(a) 資產負債表內所示的應付／(可收回) 稅項為：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
本年度香港利得稅準備	53,665	53,704	2,039	11,637
已付暫繳香港利得稅	(39,833)	(44,900)	(423)	(14,217)
	13,832	8,804	1,616	(2,580)
以往年度(可收回)／ 應付香港利得稅結餘	(9,231)	20	(7,614)	—
應付海外稅項	2,980	2,920	—	—
	7,581	11,744	(5,998)	(2,580)
呈列為：				
可收回稅項	(22,477)	(13,047)	(5,998)	(2,580)
應付稅項	30,058	24,791	—	—
	7,581	11,744	(5,998)	(2,580)

應付／(可收回) 稅項預期不會超逾一年後支付或收回。

22 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：					
於二零零七年四月一日	61,729	1,043,864	(870)	(12,330)	1,092,393
在損益表列支	7,903	11,940	268	4,416	24,527
匯兌調整	478	2,081	-	-	2,559
於二零零八年三月三十一日	70,110	1,057,885	(602)	(7,914)	1,119,479
於二零零八年四月一日	70,110	1,057,885	(602)	(7,914)	1,119,479
在損益表列支／(計入)	25,425	(21,740)	(24,874)	1,379	(19,810)
匯兌調整	517	2,409	-	-	2,926
於二零零九年三月三十一日	96,052	1,038,554	(25,476)	(6,535)	1,102,595

22 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	總額 千元
來自下列各項的遞延稅項：			
於二零零七年四月一日	3,595	11,316	14,911
在損益表列支	2,330	2,863	5,193
於二零零八年三月三十一日	5,925	14,179	20,104
於二零零八年四月一日	5,925	14,179	20,104
在損益表列支／(計入)	187	(3,306)	(3,119)
於二零零九年三月三十一日	6,112	10,873	16,985

(iii)

	本集團		本公司	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
在資產負債表確認的 遞延稅項資產淨值	(14,455)	(9,090)	-	-
在資產負債表確認的 遞延稅項負債淨值	1,117,050	1,128,569	16,985	20,104
	1,102,595	1,119,479	16,985	20,104

22 資產負債表內所列稅項 (續)

(c) 未確認的遞延稅項資產

於二零零九年三月三十一日，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96,425,000元(二零零八年：115,512,000元)的可抵扣累計虧損確認遞延稅項資產28,577,000元(二零零八年：35,164,000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。

23 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13,552,000元(二零零八年：11,875,000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13,000元(二零零八年：137,000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(二零零八年：無)。

24 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8(b))	-	-	-	-	-	-	(138,536)	(138,536)	-	(138,536)
向少數股東支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
於出售可出售投資 時轉撥至綜合收益表	-	-	-	-	-	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8(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
批准屬於上一年度的 股息(附註8(b))	-	-	-	-	-	-	(138,536)	(138,536)	-	(138,536)
向少數股東支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(85)	(85)
少數股東贖回股份	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,737)	(4,737)
折算海外附屬公司財務 報表的匯兌差額	-	-	-	15,730	-	-	-	15,730	14,239	29,969
可出售投資公允價值 的變動	-	-	-	-	-	(6,075)	-	(6,075)	-	(6,075)
於可出售投資減值時 轉撥至綜合損益表	-	-	-	-	-	10,320	-	10,320	-	10,320
聯營公司清盤	-	-	9,695	-	-	-	-	9,695	-	9,695
本年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	163,829	163,829	(7,859)	155,970
本年度已宣派股息 (附註8(a))	-	-	-	-	-	-	(86,585)	(86,585)	-	(86,585)
於二零零九年 三月三十一日	404,062	287,628	(91,086)	64,441	304,827	1,250	6,032,298	7,003,420	78,423	7,081,843

年報08-09
財務報表附註
(以港元列示)

24 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
於二零零七年四月一日	404,062	287,628	1,019,874	300,000	(16,227)	427,655	2,422,992
批准屬於上一年度的股息 (附註8(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8(a))	-	-	-	-	-	(86,585)	(86,585)
於二零零八年三月三十一日	404,062	287,628	1,019,874	300,000	(4,726)	460,119	2,466,957
於二零零八年四月一日	404,062	287,628	1,019,874	300,000	(4,726)	460,119	2,466,957
批准屬於上一年度的股息 (附註8(b))	-	-	-	-	-	(138,536)	(138,536)
可出售投資公允價值的變動 於可出售投資減值時	-	-	-	-	(5,594)	-	(5,594)
轉撥至損益表	-	-	-	-	10,320	-	10,320
本年度溢利	-	-	-	-	-	202,246	202,246
本年度已宣派股息 (附註8(a))	-	-	-	-	-	(86,585)	(86,585)
於二零零九年三月三十一日	404,062	287,628	1,019,874	300,000	-	437,244	2,448,808

24 權益總額 (續)

(c) 股本

	二零零九年		二零零八年	
	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，於收購時直接計入權益內。

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表的所有外幣匯兌差額。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司組織章程細則第117條處理。

於二零零九年三月三十一日應佔聯營公司的累計虧損為10,713,000元(二零零八年：32,022,000元)。

24 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，本公司於二零零九年三月三十一日的可分配儲備為682,214,000元(二零零八年：688,360,000元)。

董事於結算日後建議分派末期股息每股17仙(二零零八年：每股24仙)，合共98,129,000元(二零零八年：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帶息借款總額(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。權益總額則包括股東權益及少數股東權益。

24 權益總額 (續)

(e) 資本管理 (續)

於二零零九年及二零零八年三月三十一日的債務淨額對權益比率如下：

	附註	本集團	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
帶息借款	20	717,221	793,499
應付附屬公司少數股東的帶息款項	19	55,494	55,763
減：現金及銀行結存	18	(384,571)	(292,098)
債務淨額		388,144	557,164
股東權益		7,003,420	7,035,042
債務淨額與股東權益的比率		5.5%	7.9%

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。

25 金融風險管理及公允價值

信貸、流動資金、利率及外匯風險在本集團的日常業務過程中產生。本集團亦承受於其他實體的權益投資所產生的股本價格風險。

下文列示本集團所面臨的風險以及本集團管理該等風險所採用的金融風險管理政策及慣例。

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要歸因於應收賬款及其他應收款項以及現金及現金等價物。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。

就應收賬款及其他應收款項而言，當客戶要求信貸超出若干金額，則會對該個別客戶作出信貸評估。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。於二零零九年三月三十一日的應收賬款賬齡概述於附註17。

現金存放於擁有良好信貸評級的金融機構以降低信貸風險。

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。

25 金融風險管理及公允價值 (續)

(b) 流動資金風險

本公司及本集團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約獲遵守情況，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儲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
於二零零九年 三月三十一日					
應付賬款及其他應付款項 應付附屬公司	183,751	183,751	183,751	-	-
少數股東款項	148,634	148,634	148,634	-	-
帶息貸款	717,221	742,466	215,383	208,159	318,924
已收銷售及租金按金	104,518	104,518	104,518	-	-
遞延負債	88,916	88,916	-	44,945	43,971
	1,243,040	1,268,285	652,286	253,104	362,895
於二零零八年 三月三十一日					
應付賬款及其他應付款項 應付附屬公司	198,332	198,332	198,332	-	-
少數股東款項	166,813	166,813	166,813	-	-
帶息貸款	793,499	819,767	290,680	225,100	303,987
已收銷售及租金按金	96,364	96,364	96,364	-	-
遞延負債	56,907	56,907	-	29,606	27,301
	1,311,915	1,338,183	752,189	254,706	331,288

25 金融風險管理及公允價值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

本公司

	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
於二零零九年 三月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	47,935	47,935	47,935	-	-
已收按金	1,939	1,939	1,939	-	-
帶息貸款	197,842	202,444	2,712	199,732	-
遞延負債	1,657	1,657	79	1,578	-
	249,373	253,975	52,665	201,310	-
於二零零八年 三月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	53,079	53,079	53,079	-	-
已收按金	1,628	1,628	1,628	-	-
帶息貸款	299,739	317,295	6,654	6,654	303,987
遞延負債	2,028	2,028	-	1,098	930
	356,474	374,030	61,361	7,752	304,917

25 金融風險管理及公允價值 (續)

(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。

(i) 下表詳列本集團於結算日的借款利率剖析：

	本集團				本公司			
	二零零九年		二零零八年		二零零九年		二零零八年	
	實際利率	千元	實際利率	千元	實際利率	千元	實際利率	千元
浮息借款								
銀行貸款	0.35% - 2.65%	717,221	1.65% - 2.93%	793,499	0.35% - 1.37%	197,842	1.65%	299,739
應付附屬公司 少數股東款項	7.56%	55,494	7.56%	55,763	-	-	-	-
借款總額		<u>772,715</u>		<u>849,262</u>		<u>197,842</u>		<u>299,739</u>

(ii) 敏感度分析

於二零零九年三月三十一日，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1,600,000元（二零零八年：1,731,000元）及413,000元（二零零八年：618,000元）。

上述敏感度分析顯示，假設利率已於結算日出現變動，且已應用於重新計算本集團及本公司於結算日所持有並承受利率風險的帶息貸款款額，本集團及本公司稅後溢利（及保留溢利）的即時變動。此分析乃按與二零零八年相同的基準進行。

25 金融風險管理及公允價值 (續)

(d) 股本價格風險

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。

於二零零九年三月三十一日，本集團及本公司的可出售上市投資市值每增加／減少5%（二零零八年：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478,000元（二零零八年：782,000元）及287,000元（二零零八年：567,000元）。

上述敏感度分析顯示，假設市值已於結算日出現變動，且已應用於重新計量本集團及本公司於結算日所持有並承受股本價格風險的金融工具，本集團及本公司稅後溢利（及保留溢利）的即時變動。亦假設本集團及本公司權益投資的公允價值將因應市值而變動，本集團及本公司的可出售投資概不會因市值減少而被視作減值，及所有其他變數將維持不變。此分析乃按與二零零八年相同的基準進行。

(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元為本位。

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，故本集團於二零零九年三月三十一日並無重大的外匯風險。

25 金融風險管理及公允價值 (續)

(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二零零九年及二零零八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。

26 資本承擔

於二零零九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	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	261,622	207,636

27 經營租賃承擔

於二零零九年三月三十一日，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	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
一年內	14,374	13,597	706	4,239
一年以上至五年內	27,335	26,067	-	706
五年後	-	1,546	-	-
	41,709	41,210	706	4,945

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。

28 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(二零零八年：1,086,000,000元)的擔保。於二零零九年三月三十一日，該銀行信貸已動用523,000,000元(二零零八年：497,000,000元)。

29 有關連人士的重大交易

- (a) 本集團支付1,362,000元(二零零八年：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24,956,000元(二零零八年：17,861,000元)。

於結算日應付該等公司款項為533,000元(二零零八年：172,000元)。

於去年，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。已付該等聯營公司的服務費為1,047,000元，及於二零零八年三月三十一日應付該等聯營公司款項為28,000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，本年度的所收取／應收取管理費合共為3,156,000元(二零零八年：4,338,000元)。於結算日應收該等聯營公司款項淨額為3,308,000元(二零零八年：3,509,000元)。
- (c) 本公司及其全資附屬公司於本年度收到應收若干聯營公司結餘款淨額合共23,499,000元(二零零八年：1,131,000元)。該等結餘乃無抵押、免息及無固定還款期。於結算日應收該等聯營公司款項為54,771,000元(二零零八年：78,270,000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，該公司租用美麗華商場2樓2004號舖。本年度所收取／應收取的租金及大廈管理費合共1,840,000元(二零零八年：1,510,000元)。於結算日應收該附屬公司款項為294,000元(二零零八年：18,000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。

29 有關連人士的重大交易 (續)

- (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室及若干儲物室及廣告燈箱，年內需要繳付租金及大廈管理費合共11,962,000元(二零零八年：11,702,000元)，其中包括或有租金273,000元(二零零八年：804,000元)，於結算日沒有應收／應付該聯營公司結餘(二零零八年：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。
- (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。年內已收／應收租金及大廈管理費總額為數2,961,000元(二零零八年：2,533,000元)。於結算日應收該聯營公司的款項為3,000元(二零零八年：8,000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503A、503B及503C號舖及美麗華大廈6樓609-12室辦公室單位訂立租約。年內已收／應收租金及大廈管理費總額為數11,318,000元(二零零八年：7,392,000元)。於結算日應收該公司的款項為106,000元(二零零八年：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的持續關連交易。
- (h) 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樓的3013號舖、部份平台天台及引風機房訂立一份租約。年內已收／應收租金及大廈管理費總額為數6,071,000元。於結算日應收該公司的款項為14,000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。
- (i) 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。本年度已付服務費總額為數3,978,000元(二零零八年：零元)。於結算日並無應付該公司的結餘(二零零八年：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。
- (j) 在本年度，本集團董事及主要管理人員酬金為17,161,000元(二零零八年：14,658,000元)，詳情披露於附註5及6。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。

30 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8。

31 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。

32 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。

32 關鍵會計判斷及估計的主要不明朗因素 (續)

附屬公司的權益減值

鑑於本公司於附屬公司的權益或受減值虧損所限，資產之可收回金額需要確定。可收回金額為其淨售價及使用價值（以較高者為準）。由於可能無法獲取該等資產的市場報價，故很難精確估計售價。在釐定使用價值時，資產產生的預期現金流會貼現至現值，需要對有關如營業額的水平及附屬公司的營運成本金額等項目作出重大判斷。本公司利用所有現時可用的資料，以確定可收回價值合理而又近似之金額，包括根據合理的及可行的項目假設及估計如附屬公司之營業額及營運成本之預測。

33 已頒佈截至二零零九年三月三十一日止年度尚未生效的修訂、新訂準則及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若干修訂、新訂準則及詮釋，因在截至二零零九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。

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。

於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間尚未生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」及香港會計準則第1號（二零零七年修訂）「財務報表呈列」，可能會導致在綜合財務報表中作出修訂披露，包括重列首個採納期間的比較款額。

年報08-09
集團五年財政概要
(以港元列示)

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
業績					
營業額	1,616	1,588	1,434	1,663	1,362
股東應佔溢利(附註)	164	783	688	1,169	846
資產及負債					
固定資產(附註)	8,541	8,503	7,891	7,422	6,564
發展中物業	—	—	—	—	—
聯營公司權益	12	4	3	7	2
可出售投資	10	16	35	29	33
遞延稅項資產(附註)	14	9	16	17	1
作擔保存款	—	—	—	—	39
流動資產/(負債)淨值	225	280	476	306	105
資產總值減流動負債	8,802	8,812	8,421	7,781	6,744
長期負債	(515)	(514)	(751)	(696)	(825)
遞延負債	(89)	(57)	(69)	(70)	(51)
遞延稅項負債(附註)	(1,117)	(1,129)	(1,109)	(1,024)	(872)
	7,081	7,112	6,492	5,991	4,996
股本及儲備					
股本	404	404	404	404	404
儲備(附註)	6,599	6,631	6,023	5,536	4,581
本公司股東總權益	7,003	7,035	6,427	5,940	4,985
少數股東權益(附註)	78	77	65	51	11
	7,081	7,112	6,492	5,991	4,996
每股					
盈利	0.28元	1.36元	1.19元	2.03元	1.47元
本年度股息	0.32元	0.39元	0.39元	0.39元	0.37元
資產淨值	12.27元	12.32元	11.25元	10.38元	8.65元

附註：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之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之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。

1 主要發展中物業

地點	擬定用途	階段	地盤面積	集團所佔權益百分比(%)
位於外地物業				
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(%)
位於香港物業				
九龍尖沙咀彌敦道 118至130號 The Mira Hong Kong	九龍內地段 6022A及C部份	酒店及商業	中期	100
九龍尖沙咀 金巴利道1號 美麗華大廈及 美麗華商場	九龍內地段 6454 – 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 – 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(%)
位於香港物業 (續)				
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(%)
位於香港物業 (續)				
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80K及 L一部份	商業	長期	100
位於外地物業				
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 京華大廈 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

年報08-09

股東週年大會通告

本公司謹訂於二零零九年九月九日（星期三）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The Mira Hong Kong十八樓宴會廳舉行股東週年大會（「大會」），商議下列事項：

（一）省覽本公司截至二零零九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。

（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各項議案為普通決議案：

（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五(A)項之普通決議案所賦予之涵義相同。」

年報08-09

股東週年大會通告

(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五(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五(A)項之普通決議案可依據一般授權配發、發行及處理本公司額外股份或同意有條件或無條件配發、發行及處理之股本之面值總額內，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，二零零九年七月二十九日

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。受託投票表格必須填妥，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) 本公司由二零零九年九月二日（星期三）起至二零零九年九月九日（星期三）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，最遲須於二零零九年九月一日（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五(A)項至第五(C)項普通決議案作出知情決定之說明函件，將隨附本公司之二零零八／二零零九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, 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