

LOOKING TO THE FUTURE 展望未來



ANNUAL REPORT 2009

二零零九年年報

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED
美麗華酒店企業有限公司

展望未來

美麗華集團

美麗華酒店企業有限公司（股份代號:71，下稱「美麗華集團」）創立於一九五七年，一直與香港同步發展，並於一九七零年在香港交易所上市。美麗華集團是恒基兆業地產集團成員，業務發展多元化，包括酒店、服務式住宅、物業投資、餐飲及旅遊等，遍佈香港、中國內地及美國主要城市。





集團展望

我們致力成為與時並進和具創新思維的酒店及旅遊服務集團，為業界樹立最高標準，並保持獨特優秀的品牌形象和風格，在同業中別樹一幟。

集團使命

我們矢志成為首選的服務供應商、僱主、合作夥伴及投資對象。

集團領導

在董事長李兆基博士帶領下，美麗華集團匯聚無限創意，實踐遠大目標。

集團里程碑

美麗華的成就，源於先進意念及人才，帶領業界潮流，迎合顧客需求。

集團里程碑：創先紀要

美麗華的成就，源於先進意念及人才，帶領業界潮流，迎合顧客需求。

2008/09

美麗華酒店完成重修工程，打造全新品牌易名為The Mira Hong Kong，以新穎設計演繹高級品味及都市生活時尚，成為商務及休閒旅客的不二之選。

2006

美麗華旅遊註冊成立。美麗華商場內部翻新完成。

李家誠先生獲董事會委任為董事總經理。

2005

國金軒及亮明居於國際金融中心商場啟業，迅即成為香港最受歡迎的高尚食府之一。

2002

諾士佛階項目開始發展。

1993

恒基兆業地產集團成為美麗華集團主要股東。

1988

三座舊酒店大樓拆卸重建，成為美麗華商場及美麗華大廈。

1986

美麗華旅運註冊成立。

1983

美麗華集團進軍內地市場，投資發展深圳蛇口首間五星級酒店，佔百分之二十五股權。

1978

美麗華酒店完成擴建，房間數目增至一千三百三十間，包括設於頂層的二萬六千平方呎的頂層套房，成為香港及東南亞區最大型的酒店。

1973

翠亨邨隆重開幕。

1970

美麗華酒店企業有限公司於香港交易所上市。

1966

美麗華酒店是香港首間加入國際酒店網絡的酒店，開創香港酒店業先河。

1957

何善衡博士及楊志雲先生從西班牙教會購入擁有一百九十二間客房的香港美麗華酒店，並創立美麗華酒店企業有限公司。

公司資料

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)
- @ > 鄧日樂先生 MBA, BBS, JP
- > 林高演先生 FCILT, FHKIoD
- > 劉王泉先生
- > 何厚鏘先生 BA, ACA, FCPA

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	集團里程碑
4	公司資料
6	業績概況
7	董事會主席報告
10	董事總經理匯報
25	獎項名單
27	董事及高層管理人員資料
33	企業管治報告
39	董事會報告
62	獨立核數師報告
64	綜合收益表
65	綜合全面收益表
66	綜合資產負債表
68	資產負債表
69	綜合權益變動表
70	綜合現金流量表
72	財務報表附註
136	集團五年財政概要
137	集團物業
140	股東週年大會通告

業績概況

回顧年度內集團財務狀況
保持強健

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司股東應佔溢利	243	164
本公司股東應佔基本溢利 (附註)	152	276
	港幣	港幣
每股盈利	0.42元	0.28元
每股基本盈利	0.26元	0.48元
每股股息	0.23元	0.32元
	於二零零九年 十二月三十一日	於二零零九年 三月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
股東權益	7,092	7,003
	港幣	港幣
每股資產淨值	12.44元	12.27元

附註：本公司股東應佔基本溢利並不包括投資物業之公允價值淨增加／減少（已扣除遞延稅項及少數股東權益）

董事會主席報告

環球經濟回穩，
集團業務基礎
更形鞏固，
管理層目光遠大，
銳意爭取更佳成績

由於本公司更改財政年度年結日，本報告期只涵蓋九個月的業績。在截至二零零九年十二月三十一日的九個月（「報告期」），集團的營業額約為港幣十三億零三百萬元（去年全年十二個月：港幣十六億一千六百萬元）。股東應佔溢利約為港幣二億四千三百萬元（去年全年十二個月：港幣一億六千四百萬元）。扣除投資物業公允價值的淨增加後，集團九個月的核心業務之稅後溢利約為港幣一億五千二百萬元（去年全年十二個月：港幣二億七千六百萬元）。

集團旗下酒店The Mira Hong Kong（「The Mira」）於報告期始六個月仍在進行翻新工程，至二零零九年九月十七日隆重開幕，在裝修期間的入住率下跌導致盈利下降。開幕後，酒店之先進設備及時尚裝璜，加上最現代化之專業



董事會主席報告

管理營運，令賓客耳目一新，入住率理所當然有顯著升幅，而房價相比翻新前更提升超過四份之四十。

集團的收租業務表現穩定，本報告期內錄得營業額約港幣三億六千四百萬元。隨着市場經濟復甦，零售業及寫字樓市道回穩，集團適時調配，把握契機，加快步伐為集團的物業資產進行增值，其中包括翻新美麗華商場、美麗華大廈及美麗華商場酒店大樓等，同時亦精選適合商場主題之商戶，務求將商戶組合及其質素進一步優化。

二零零九年旅遊市場受全球經濟危機及新型流感疫情的負面影響表現疲弱，然而集團旅遊業務於報告期內逆流而上，盈利表現令人鼓舞，團體外遊業務尤然。報告期內總營業額錄得約港幣六億零五百萬元，相比去年同期上升約百分之二十，營運溢利更錄得約兩倍之升幅。

企業管治及社會責任

集團繼續加強企業管治，並致力推行企業社會責任計劃，積極回饋社會及提升集團員工的福利。

報告期內，集團繼續確保符合COSO (Committee of Sponsoring Organisations)內部監控標準訂明的規定。集團定期進行內部稽核，以確保業務符合COSO的標準。

集團亦積極投入社會公益活動，包括舉辦多次捐血活動及探訪老人院。香港社會服務聯會連續第三年向本集團頒發「商界展關懷」標誌，以嘉許集團積極關懷社會的精神。集團亦於年初成立委員會，定期舉行會議，落實連串預防新型流感的措施，以及舉辦Good Living Ways工作坊，確保員工的職業健康及安全。

高瞻遠矚 力創佳績

展望

環球經濟回穩，整體市場氣氛及商業信心日漸回升，全球酒店及旅遊業重拾升軌，本集團之酒店業務乘着商務客旅恢復增長及高級消閒意慾明顯增加的勢頭，生意有相當進展，預算The Mira於來年能為集團帶來可觀的收益。旅遊業務方面更在眾多同業競爭激烈下脫穎而出，盈利上升表現位列前茅，然而集團僅視之為起步，當繼續把握契機，藉着提高產品及服務質素使營業溢利加快遞升，從而為投資帶來更豐碩的成果。

二零零九及二零一零年尖沙咀區相繼有三個新落成的商場，樓面面積共約一百三十萬平方呎，預期令商舖租賃市場於來年競爭激烈，但同時亦增加了尖沙咀區作為購物熱點的吸引力。集團亦已於本年底為美麗華大廈寫字樓公用地方進行翻新工程，預期於二零一一年初完成，再配合地鐵公司已落實興建隧道連接至毗鄰The Mira的商場，將對集團所擁有之商場及寫字樓有莫大裨益，屆時租金收入可望有進一步提升。集團各項業務之革新計劃將繼續推

行，同時亦專注業務擴展，包括開拓新旅遊路線提升知名度及爭取市場佔有率，在國內擴展集團飲食業務及透過收購、合資或管理合約模式發展旅遊及酒店服務業，從而提升投資回報。如無不可預見之因素，集團於來年將有令人滿意之表現。

致謝

本人藉此機會對董事局各成員的英明領導，以及全體員工努力不懈投入工作，深表謝意。

主席
李兆基

香港，二零一零年三月十七日

董事總經理匯報

集團對充滿機遇的
香港市場抱有信心，
繼續以一貫致力不懈的
經營宗旨，為客戶
提供無可比擬的款待、
餐飲及旅遊服務。

在報告期初，環球金融危機對集團各
主要業務均帶來負面的影響，惟集團
的旅遊業務維持強勁的表現。在各國
政府推出刺激經濟的措施後，市場情
況逐漸改善，隨著消費信心回升，集
團的酒店及相關業務呈現復甦的跡
象，情況令人鼓舞。



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，當中香港的The Mira，以及在上海的服務式公寓美麗華公寓，為集團全資擁有及管理。另外，集團擁有兩家在蛇口的酒店的部份業權，並為這兩家酒店，以及三家分別在上海及香港的非自資酒店提供合約式管理服務；至於在服務式住宅方面，除國內的美麗華公寓外，集團亦在香港管理一家非自資擁有的服務式住宅。

集團酒店業務的主要收益來自The Mira。報告期內，The Mira已完成大型的翻新工程，以提供更優秀的服務及設施，並提升集團重新定位的品牌價值及形象。The Mira的客房散發高尚品味和時代觸覺，為賓客提供先進的高科技設施。其他為國際商務及豪華旅客特備的設施包括：附設「專享禮待樓層」的The Mira Club、主題套房及剛落成的MiraSpa。後者佔地一萬八千平方呎，提供健身、美容及水療服務。集團在二零零九年九月十七日舉行了隆重的開幕儀式，獲得賓客及媒體的認同及讚賞，為香港酒店業的發展奠下一個重要的里程碑。



董事總經理匯報

集團憑藉本身的
優勢基礎，
以敏銳的
觸覺向前邁進，
屢創驕人佳績，
譜寫優質典範。

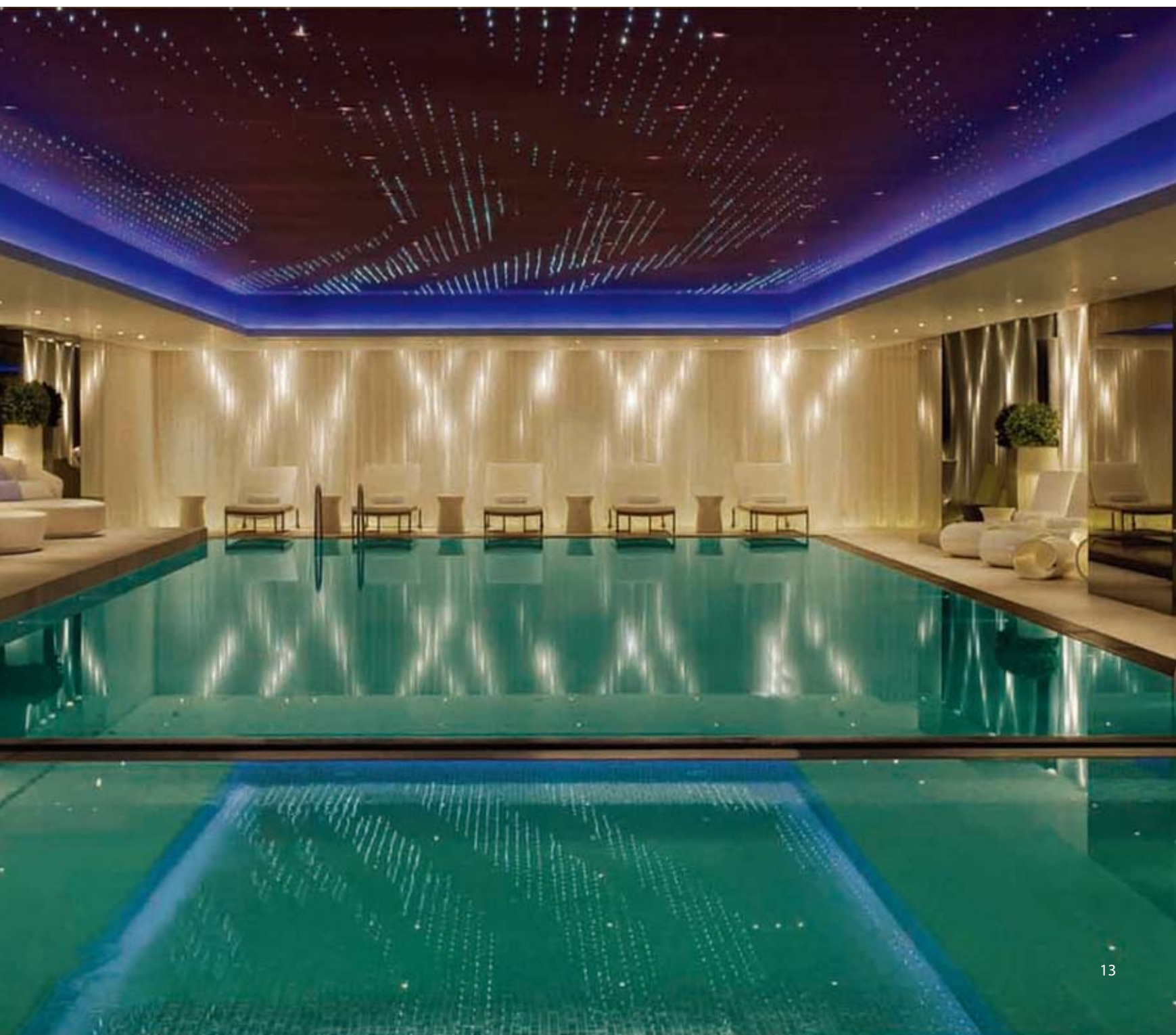
入住率方面，由於酒店進行大型的翻新工程，可供出租房間減少，加上金融危機影響，住客的數目顯著下跌，並反映於營運表現。與去年全年比較，報告期內的平均入住率雖然下降約十五個百分點，但平均房租則維持不變。除此之外，酒店亦專注於婚宴及餐飲業務，以及重振會展與獎勵旅遊(MICE)及企業市場，且漸見佳績。從中期來說，集團預期相關的投資將帶動收入上升。

酒店管理服務是集團酒店業務的另一收入來源。報告期內中港兩地的經濟顯著改善，加上區內的商務客逐漸回升，在二零零九年第四季，集團的管理業務整體上有所改善。





精挑細選 屢創輝煌



董事總經理匯報

美麗華商場坐落於市區黃金地段，為香港商場地標之一，能吸引眾多知名商戶進駐加盟。

收租業務

集團收租業務的收入主要來自美麗華商場的商舖及寫字樓租務收益。報告期內集團的出租物業錄得令人滿意的租金收入，出租率亦維持在約百分之八十七的水平。

美麗華商場

在報告期內，美麗華商場的平均出租率較去年全年下降約九個百分點，主要是由於在二零零九年九月展開商場地庫一樓之翻新工程，故該樓層之原租客需要遷出。翻新工程於二零一零年首季完成後，新租客將會陸續遷入。美麗華商場在期內的平均呎租金較去年全年上升約百分之八。

美麗華商場的租戶以高級時裝店為主，包括 Agnes b、C K Jeans、D-mop、i.t、無印良品、Uniqlo及Vivienne Westwood等。除時裝店外，商場內有多間食肆，匯聚各國佳餚，包括中式、日式及韓國餐廳。在二零零九年，尖沙咀區增添兩間大型之新商場。另一間毗鄰The Mira酒店





租賃業務 前景瑰麗



董事總經理匯報

美麗華大廈將進行翻新工程，預計於2011年竣工，將可進一步增加租金收入。

的商場，亦將於二零一零年開幕，將為美麗華商場帶來更大的競爭，但同時亦增加尖沙咀區吸引力，可望提升商場的人流。

美麗華大廈

美麗華大廈在報告期內的平均出租率下跌約四個百分點，而平均呎租金則較去年全年上升約百分之八。為保持競爭力及吸引更多國際企業，我們已於二零零九年第四季進行翻新工程，包括所有公用地方、電梯大堂及走廊，預計將於二零一一年初完工。

美麗華商場 – 酒店大樓

集團決定在二零一零年中翻新The Mira的商場部份，包括地庫一樓至二樓，預計需時約一年。在革新品牌的計劃下，集團將以尊貴品牌及頂尖公司為目標租客，預計在完成翻新後，租金收入將會大幅上升。





積極物色 頂級租戶



董事總經理匯報

集團經營多間
格調高雅的食肆，
為具品味的饗客締造
難忘的美食體驗。

餐飲業務

集團現時經營三家翠亨邨酒樓：分別位於美麗華商場、中環新世界大廈及西貢匡湖居。集團營運的其他餐館包括：位於美麗華商場的雲陽閣川菜館，以及設於國際金融中心的國金軒及亮明居（亮明居已於二零零九年結束營業，改裝為高級法國餐廳，取名“The French Window”）。

每年首季可說是餐飲業務最暢旺的季度。鑑於集團更改財政年度年結日，本報告期僅涵蓋二零零九年四月至十二月，及因位於國際金融中心的亮明居結業進行翻新，亦影響毗鄰國金軒的業務，令集團餐飲業務在本報告期內表現較為遜色。

餐飲業務在報告期內面對重重挑戰，在消費信心受影響的情況下，集團的餐飲業務錄得虧損。環球金融危機及新型流感，影響集團旗下





開創尊尚美食之道



董事總經理匯報

大部分的餐廳業績，特別是位於國際金融中心的高級食府，因為不少企業削減業務應酬開支。

為應對上述的挑戰，並在競爭激烈的市場中把握契機，集團在報告期內致力革新餐飲業務。雲陽閣川菜館將於二零一零年初展開翻新工程，而亮明居已改裝為高級法國餐廳，取名“The French Window”，並已於二零零九年十二月開業。

隨著經濟復甦，帶動消費開支重拾升軌，集團的餐飲業務可望持續改善。





至佳品質
滿足客戶頂級的要求



董事總經理匯報

集團的旅遊部門儘管
面對波動的經營環境，
但憑藉在長途旅行團
業務上的競爭優勢，
成功取得可觀的
業務增長。

旅遊業務

整體的旅遊業市場表現疲弱，但在二零零九年第三季度有顯著改善，而集團的旅遊業務更是表現優越，主要由於我們的長線旅行團的差異化戰略具競爭力，支持客量大幅增加，較去年全年上升約百分之一百四十。

集團推出多條高檔及長線旅遊路線，為客戶帶來更多的旅遊選擇。這項策略與集團的酒店、旅遊及消閒業務發揮重大的協同效益。在革新集團品牌的行動配合下，旅遊業務的發展為消費者提供多元化的旅遊選擇，繼而帶動旅遊套餐的邊際利潤增加，顯著刺激營業額上升。

此外，集團旅遊部繼續與布蘭森的維珍銀河合作，擔任其在香港首間及唯一承辦太空旅遊的代理商，進一步鞏固集團在創新的高檔旅遊市場的地位。





愉悦旅程 — 洗煩囂



董事總經理匯報

業務前瞻

儘管環球經濟危機短期內帶來負面的影響，集團對前景仍充滿信心，因此推出多項計劃及發展項目，相信旅遊、零售及消費信心轉強，將令核心業務的表現受惠。

繼The Mira完成翻新工程及啟用後，這家集團旗下的酒店已晉身為本港最高級時尚的酒店之一。為鞏固酒店的聲譽及革新品牌，集團為The Mira推出全新的網站，方便賓客直接從網上預訂客房，從而增強我們在高級旅遊市場的競爭力。此外，集團的網站亦耳目一新，新增餐飲業務的部分，讓投資者、客戶、股東及媒體可隨時查閱集團的核心業務動向，並提升集團的透明度。

餐飲業務已開始恢復動力。集團對旗下食府之各項革新及提升品牌的行動，正好反映集團對餐飲業務復甦的信心。集團亦積極尋求拓展中國內地餐飲市場的機會，計劃於二零一零年中在北京開設一家中菜館。

因中央政府放寬非廣東籍的深圳居民參加定點團赴港的限制，而企業及會展與獎勵旅遊亦呈現明顯的復甦跡象。香港旅遊發展局公布的數字顯示，預計在二零一零年，訪港旅客人數將上升逾百分之五至三千一百萬人，消費總額達港幣一千七百四十億元，較去年高出百分之七。集團為配合市場發展已在中國內地、日本、美國及澳洲設有酒店業務代表辦事處，

藉此提升客房的銷售潛力。同時亦繼續逐步拓展國內餐飲及酒店管理市場的計劃。我們深信酒店及相關業務之擴展，連同集團的收租業務之穩健收益，將為股東帶來更佳的回報。


董事總經理
李家誠

香港，二零一零年三月十七日

在二零零九年獲頒的獎項名單

The Mira Hong Kong :

 **Travel Weekly China 旅訊**「中國旅遊業界獎2009 – 最佳新開業商務酒店」大獎

 **Travel + Leisure**「The Best of 2009 – The region's hottest place to stay」大獎

WHISK :

 **Foodie Magazine**「Top 10 Outstanding new restaurants」之一


COCO :


 **The List**「THE LIST 100 Hong Kong Exceptional Shops and Service 2009」之入選名單


Yamm :

 **Hong Kong Tatler** 香港最佳食府2009

 **Openrice.com**「最優秀開飯酒店自助餐2009」

 **U Magazine** 我最喜愛的食肆選舉 2009「我最喜愛的新食力2008」

 **U Magazine** 我最喜愛的食肆選舉 2009「讀者最喜愛食品獎」

 **U Magazine** 我最喜愛的食肆選舉 2009「全城最熱晚市自助餐」

 **Weekend Weekly 2009**必吃食店大獎「必食自助餐票王」

在二零零九年獲頒的獎項名單

國金軒：

- 🏆 《香港澳門米芝蓮指南2009》推介餐廳

翠亨邨：

- 🏆 《香港澳門米芝蓮指南2009》推介餐廳

雲陽閣川菜館：

- 🏆 《香港澳門米芝蓮指南2009》
「必比登評審團推介榜」入選餐廳
- 🏆 2009年「美食之最大賞」一點心組
至高榮譽金獎

美麗華旅遊：

- 🏆 資本雜誌 2009資本傑出旅行社
- 🏆 新假期 最受歡迎歐洲團大獎 (2008-2009)
- 🏆 中國東方航空 香港區最佳團隊銷售獎 (2008-2009)
- 🏆 大韓航空 大韓航空傑出貢獻大獎 (2008 -2009)
- 🏆 中國國際航空公司 香港地區團體銷售貢獻獎
(2008-2009)
- 🏆 以色列航空 2009年最佳旅行團業績銷售大獎

董事及高層管理人員資料

董事

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

八十一歲。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，而該等公司均為上市公司。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。於二零零九年十二月三十一日，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。李博士乃李家誠先生之父親。

冼為堅博士 *DSSc (Hon)*

八十歲。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。彼亦曾為恒生銀行有限公司之董事。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。李先生為恒地及恒發之副主席，以及香港中華煤氣有限公司之董事，而該等公司均為上市公司。彼亦為恒兆之副主席。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。於二零零九年十二月三十一日，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。

董事及高層管理人員資料

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，香港科技大學校董會委員，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

六十歲。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*

五十七歲。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，並具有超過三十六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，以及香港中華煤氣有限公司之董事，而該等公司為上市公司。林先生為恒兆、Multiglade、Higgins、Threadwell、Aynbury、Hopkins、Riddick及Rimmer 之董事。於二零零九年十二月三十一日，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。劉先生具有超過四十年之銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為恒地及恒發之執行董事，並為香港小輪（集團）有限公司之董事，而該等公司均為上市公司。於二零零九年十二月三十一日，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

六十九歲。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。吳先生亦擁有超過四十一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*

五十四歲。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，具備逾二十八年管理及地產發展經驗。何先生亦為Vision Values Holdings Limited之董事，以及中信泰富有限公司、香港小輪（集團）有限公司、利興發展有限公司，信德集團有限公司及升岡國際有限公司之獨立非執行董事。何先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

楊秉樑先生

五十三歲。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*

六十三歲。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。

董事及高層管理人員資料

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。於二零零九年十二月三十一日，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, AIA, FCIB, FHKIB*

六十三歲。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，並擁有逾三十三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，而該等公司為上市公司。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。於二零零九年十二月三十一日，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*

五十八歲。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*

五十歲。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。陳先生擁有超過二十六年酒店行政管理經驗，涵蓋國家廣闊。

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。

周國明先生

四十六歲。周先生於二零一零年一月加入本集團為飲食業務營運及發展副總裁。周先生在酒店界服務超過三十年，並擁有豐富的酒店管理及葡萄酒教學經驗。他現任香港專業品酒師協會會長。周先生持有南澳大學工商管理學士學位，他並獲頒授Chevalier du Sopexa en Gastronomie Francaise及Commandeur du Bon Temps等榮譽，周先生並為波爾多葡萄酒學院認可講師。

Mr Dirk DALICHAU

四十一歲。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闊經驗。

李恒穎先生 *Architect, AP, Arbitrator*

四十歲。李先生於二零零九年九月加入本集團，現任物業部助理總監，李先生為註冊建築師（認可人士），持有建築學士及理學士學位，並為英國特許仲裁師學會會員，負責本集團之項目發展及管理事宜。

李先生擁有逾十七年有關經驗，並曾任職於多間上市公司及著名機構出任有關項目發展，管理及投資者關係相關工作之管理層職務。

董事及高層管理人員資料

梁翠珊小姐

四十歲，於二零零九年十二月加入本集團為集團市務總監。梁小姐憑藉逾十五年市場推廣、傳訊、酒店及商場管理的豐富經驗，以專業獨到的理念領導其團隊推動集團市場策略方針及策劃集團定位及品牌方向。加入本集團前，梁小姐曾於多間具規模的機構及酒店集團任職，負責業務推廣、發展、市場推廣及傳訊的範疇。

伍慧娜小姐

四十六歲。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酒店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。伍小姐擁有逾二十一年的酒店經驗，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 BA, MBA

四十六歲。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，與及香港公開大學語言與翻譯文學士學位。顏小姐擁有逾二十一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

四十八歲。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。

謝先生擁有逾二十四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。

企業管治報告

本公司致力維持高水平之企業管治。本公司於截至二零零九年十二月三十一日止九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（「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

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。

企業管治報告

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。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；馮鈺斌博士、楊秉樑先生及吳偉星先生之任期至二零一二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。

於截至二零零九年十二月三十一日止九個月期間內，本公司共召開三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。

於截至二零零九年十二月三十一日止九個月期間內，審核委員會召開了三次會議。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。

企業管治報告

會議出席記錄

董事會及各委員會於截至二零零九年十二月三十一日止九個月期間內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	3/3	不適用	1/1
李家誠先生	3/3	不適用	不適用
鄧日樂先生	3/3	不適用	1/1
林高演先生	3/3	不適用	不適用
劉壬泉先生	3/3	不適用	不適用
何厚鏘先生	2/3	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）	不適用	不適用	不適用
馮鈺斌博士	2/3	2/3	不適用
鄭家安先生	3/3	3/3	不適用
吳偉星先生	1/3	不適用	不適用
楊秉樑先生	3/3	不適用	不適用
梁祥彪先生	2/3	不適用	不適用
歐肇基先生	3/3	不適用	不適用
獨立非執行董事			
冼為堅博士	2/3	3/3	1/1
胡經昌先生	3/3	3/3	1/1
鍾瑞明先生	3/3	3/3	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

於截至二零零九年十二月三十一日止九個月期間內，本公司給予本公司核數師 — 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	3,378
非核數服務：	
中期審閱	340
稅務服務	188
內部稽核諮詢服務	173
其他服務	23
	4,102

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62頁至第63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。

於截至二零零九年十二月三十一日止九個月期間內，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。

企業管治報告

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十二月三十一日止九個月之財務業績，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截至二零零九年十二月三十一日止九個月期間內遵守標準守則所規定的標準。

董事會報告

董事會同寅謹此提呈彼等之二零零九年年報及截至二零零九年十二月三十一日止九個月之已審核財務報表。

更改財政年度終結日

由於財政年度終結日最近已由三月三十一日改為十二月三十一日，現呈覽的財務報表及本董事會報告函蓋二零零九年四月一日至十二月三十一日止九個月的期間。

主要業務

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

本公司及其附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日止九個月之主要業務及經營地區分析載列於財務報表附註13。

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。

於二零零九年十二月三十一日，董事、彼等之聯繫人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十二月三十一日止九個月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64頁至第135頁。

本公司已於二零一零年一月十三日派發中期股息每股港幣十三仙，董事會現建議派發截至二零零九年十二月三十一日止九個月之末期股息每股港幣十仙，總額為港幣一億三千二百七十六萬三千元。

慈善捐款

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止九個月期間內之慈善捐款額為港幣一百二十二萬五千九百一十一元（截止二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣一萬八千五百零七元）。

固定資產

固定資產之變動詳情載列於財務報表附註12。

董事會報告

董事

於截至二零零九年十二月三十一日止九個月期間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

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，李兆基博士、冼為堅博士、鄭家安先生、劉壬泉先生及梁祥彪先生將於本屆股東週年大會舉行時輪值告退。上述五位董事均合符資格，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

於二零零九年十二月三十一日，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%
	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	2,221	-	-	-	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%

董事會報告

除上所披露外，於二零零九年十二月三十一日，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截至二零零九年十二月三十一日止九個月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，於二零零九年十二月三十一日，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，於二零零九年十二月三十一日，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6及7。

董事會報告

持續關連交易及關連交易

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止九個月期間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、推廣費及所有其他支出）如下：

- (a) 由二零零四年十一月七日至二零零五年七月六日，基本租金每月為數港幣435,726.00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，基本租金每月為數港幣484,140.00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港幣484,140.00元或多於每月港幣580,968.00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港幣193,656.00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港幣580,968.00元，另加營業額租金（不包括政府差餉、空調費、管理費、推廣徵費及所有其他支銷（如有））；及專用權按專用費每月合共港幣29,628.00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港幣348,000.00元（可不時檢討）。每月就專用權而支付的空調費則合共約為港幣13,400.00元（可不時檢討）。

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。

董事會報告

- (2) 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。

- (3) 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）為港幣145,300.00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）為港幣23,026.70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。

董事會報告

(4) 於二零零八年八月十五日，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。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港幣468,000.00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港幣73,949.00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%的每月推廣徵費為港幣4,680.00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港幣14,415.00元；
 - (f) 在簽署租賃協議時須向正信支付的垃圾清理費港幣28,830.00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）為港幣162,000.00元；
 (b) 每月管理費為港幣8,901.20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港幣12,449.00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港幣24,898.00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。

董事會報告

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）為港幣32,000.00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港幣2,440.00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港幣4,880.00元；及
(e) 因批准恒基代理的裝修圖則而須支付的專業費用（包括正信的項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，惟以港幣1,789,078.00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。

(5) 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港幣166,000.00元（不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣徵費）；
 - (b) 每季支付之政府差餉為港幣17,850.00元（視乎政府檢討）；
 - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣25,742.30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%之每月推廣徵費為港幣1,660.00元（須由正信定期檢討）。
- 用戶：只可用作物業代理。

董事會報告

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）為港幣329,000.00元；
- (b) 每季支付之政府差餉為港幣35,700.00元（視乎政府檢討）；及
- (c) 每月管理費及空調費總額為港幣43,248.00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）為港幣68,000.00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港幣343,400.00元（不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣費）；

(b) 每月管理費及空調費總額為港幣46,960.10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港幣33,600.00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港幣9,154.00元；

(e) 佔第三項物業月租1%之每月推廣費為港幣3,434.00元（須由正信定期檢討）；

(f) 垃圾清理費為港幣18,308.00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。

董事會報告

(6) 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港幣272,968.00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港幣58元至港幣80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港幣55,160.00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港幣58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。

(7) 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港幣138,000.00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、空調費及推廣徵費);

「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港幣14,250.00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港幣32,411.30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);

董事會報告

(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港幣6,000.00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。

(8) 於二零零九年七月二十四日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立租約(「重續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 : 自二零零九年六月十二日起至二零一二年六月十一日止，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)為港幣65,000.00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)為港幣10,171.80元。

由於仁安為本公司之關連人士，因此，根據上市規則14A章之規定，訂立重續1817-18號舖位之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) 由二零零九年四月一日至二零零九年十二月三十一日止，並無超逾上限金額。

就第六段所載有關Contender與MSS訂立構成本公司持續關連交易之兩份協議，雙方於二零零九年十一月十五日同意延長該等協議兩個半月，至二零一零年一月三十一日止。

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，各董事於截至二零零九年十二月三十一日止九個月期間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。

董事會報告

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截至二零零九年十二月三十一日止九個月概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於截至二零零九年十二月三十一日止九個月之銀行貸款及其他借款詳情載列於財務報表附註21。

本公司與各附屬公司發行之借入股本、可調換證券、認股權證或購買權資料

本公司與各附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日止九個月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截至二零零九年十二月三十一日止九個月並無借貸費用資本化金額（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：無）。

退休金計劃

有關退休金計劃詳情載列於財務報表附註24。

股本

於截至二零零九年十二月三十一日止九個月之股本詳情載列於財務報表附註25。

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

於截至二零零九年十二月三十一日止九個月，儲備之變動情況詳情載列於綜合權益變動表。

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136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137頁至第139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。於二零零九年十二月三十一日，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）僅為百分之十二（於二零零九年三月三十一日：百分之十）。

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。於二零零九年十二月三十一日，獲銀行授予之信貸額總數約為港幣十四億元（於二零零九年三月三十一日：約港幣十四億元），其中百分之六十（於二零零九年三月三十一日：百分之五十一）已動用。於二零零九年十二月三十一日，綜合淨借款約為港幣四億七千萬元（於二零零九年三月三十一日：港幣三億九千萬元），而其中並無抵押貸款（於二零零九年三月三十一日：無）。

董事會報告

僱員

截至二零零九年十二月三十一日，本集團的全職僱員人數約為一千六百人，其中在香港聘用約一千四百人，在內地及美國共聘用約二百人。我們的薪酬及福利政策繼續配合著集團的目標及發展，在釐定及檢討員工的薪酬及福利時，集團會考慮各種有關因素，包括工作職責及範疇、員工工作表現、公司表現及市場情況。故此，我們整體的薪酬及福利水平在市場上保持競爭力，而各部門員工亦得到公平合理的待遇。於二零一零年，我們致力提昇員工福利，以獎償及挽留人才。集團繼續採用獎勵金計劃以激勵員工，同時，亦會增加年假及假期福利，讓員工改善生活質素。此等福利提昇有助增加在人力市場上的競爭能力。

培訓及發展

面對集團在二零零九年的不同轉變，我們透過不同類型的培訓活動散播正面思想的種子的同時，也帶動良好的學習文化。由「培訓意向評估」開始，我們訂下及確實執行「潛能發揮」的培訓策略。

除了核心培訓課程，包括：(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)；及(三) 有效行政(修飾溝通與行政工作技巧)外，也同時為個別部門度身訂做了不同類型的課程。透過與員工在工作上的直接接觸，讓我們更加肯定培訓策略的可行性。

在二零一零年，我們將會設計及為不同工作層面的同事，提供學習機會，讓他們在應付日常的工作運作同時，也能達到理想的業績。我們會為員工訂立四個層次的培訓，由上而下的執行，包括：(一) 企業文化重整(由管理層帶動的一個文化改動，創造更良好的工作氣氛)；(二) 策略行動課程(為策略領導層校準目標及方向，落實執行)；(三) 卓越管理(加強前線領導員的才能發展及建立溝通橋樑)；(四) 全面顧客服務(神秘顧客及部門培訓員政策為員工服務水平作指引)。我們更會以獎勵計劃，配合以上的培訓活動，使有潛力的員工得以被發掘及發展所長。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止九個月之財務業績，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，二零一零年三月十七日

獨立核數師報告



獨立核數師報告

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64至135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十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至二零零九年十二月三十一日止九個月的綜合收益表、綜合全面收益表、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十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止九個月的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

香港，二零一零年三月十七日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止九個月

	附註	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 港幣千元
營業額	11	1,303,391	1,616,285
存貨成本		(73,156)	(108,624)
員工薪酬	4(b)	(224,861)	(294,598)
公用開支、維修保養及租金		(74,214)	(92,135)
旅行團及機票成本		(543,363)	(623,865)
毛利		387,797	497,063
其他收入		28,446	35,899
		416,243	532,962
營運及其他費用		(150,101)	(153,934)
扣除折舊及攤銷前之經營溢利		266,142	379,028
折舊及攤銷		(44,063)	(41,564)
經營溢利		222,079	337,464
融資成本	4(a)	(9,853)	(19,871)
應佔聯營公司溢利減虧損		(55)	13,106
聯營公司權益減值回撥		-	3,984
		212,171	334,683
待出售物業撥備		(129)	(2,637)
可出售投資的出售虧損／減值虧損		(205)	(10,320)
投資物業的公允價值淨增加／(減少)	12(a)	109,186	(134,246)
除稅前溢利	4	321,023	187,480
稅項			
— 本期	5(a)	(39,518)	(51,320)
— 遞延	5(a)	(31,449)	19,810
本期間／年度溢利		250,056	155,970
應佔：			
本公司股東	8	242,621	163,829
少數股東權益		7,435	(7,859)
		250,056	155,970
每股盈利 — 基本及攤薄	10	0.42元	0.28元

第72頁至第135頁的附註屬本財務報表的一部份。本公司股東應佔本期間／年度溢利的應付股息詳情載於附註9(a)。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止九個月

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 港幣千元
本期間／年度溢利	250,056	155,970
本期間／年度其他全面收益（除稅及重新分類調整後）：		
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	13,597	29,969
可出售投資的公允價值變動	7,160	(6,075)
可出售投資減值轉至綜合收益表	-	10,320
聯營公司清盤	-	9,695
	20,757	43,909
本期間／年度全面收益總額	270,813	199,879
應佔：		
本公司股東	261,815	193,499
少數股東權益	8,998	6,380
本期間／年度全面收益總額	270,813	199,879

第72頁至第135頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	12(a)	8,194,426	8,075,559
— 其他固定資產	12(a)	728,488	465,842
		8,922,914	8,541,401
聯營公司權益	14	7,495	12,042
可出售投資	15	16,716	9,868
遞延稅項資產	23(b)(iii)	9,896	14,455
		8,957,021	8,577,766
流動資產			
待售發展中物業	16	241,180	242,253
存貨	17	132,996	125,395
應收賬款及其他應收款項	18	149,826	119,529
現金及銀行結存	19	427,714	384,571
可收回稅項	23(a)	2,930	22,477
		954,646	894,225
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	(440,124)	(332,385)
帶息借款	21	(299,919)	(201,906)
已收銷售及租賃按金		(79,935)	(104,518)
應付稅項	23(a)	(56,395)	(30,058)
應付股息	9(a)	(75,040)	—
		(951,413)	(668,867)
流動資產淨值		3,233	225,358
總資產減流動負債結轉		8,960,254	8,803,124

	附註	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
承前總資產減流動負債		8,960,254	8,803,124
非流動負債			
帶息借款	21	(541,911)	(515,315)
遞延負債	22	(95,327)	(88,916)
遞延稅項負債	23(b)(iii)	(1,145,090)	(1,117,050)
		(1,782,328)	(1,721,281)
資產淨值		7,177,926	7,081,843
資本及儲備			
股本	25(b)	404,062	404,062
儲備		6,688,004	6,599,358
本公司股東應佔總權益		7,092,066	7,003,420
少數股東權益		85,860	78,423
權益總額		7,177,926	7,081,843

經董事會於二零一零年三月十七日批准及授權刊發。

李兆基
主席

李家誠
董事總經理

第72頁至第135頁的附註屬本財務報表的一部份。

資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	12(b)	157,858	145,043
— 其他固定資產	12(b)	22,447	22,703
		180,305	167,746
附屬公司權益	13	2,687,071	2,511,378
聯營公司權益	14	258	516
可出售投資	15	11,780	5,741
		2,879,414	2,685,381
流動資產			
存貨	17	4,308	3,023
應收賬款及其他應收款項	18	14,868	11,404
現金及銀行結存	19	33,577	9,360
可收回稅項	23(a)	311	5,998
		53,064	29,785
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	(77,643)	(47,935)
帶息借款	21	(299,919)	—
已收按金		(2,214)	(1,939)
應付股息	9(a)	(75,040)	—
		(454,816)	(49,874)
流動負債淨值		(401,752)	(20,089)
總資產減流動負債		2,477,662	2,665,292
非流動負債			
帶息借款	21	—	(197,842)
遞延負債	22	(1,205)	(1,657)
遞延稅項負債	23(b)(iii)	(19,770)	(16,985)
		(20,975)	(216,484)
資產淨值		2,456,687	2,448,808
資本及儲備			
股本		404,062	404,062
儲備		2,052,625	2,044,746
權益總額	25(a)	2,456,687	2,448,808

經董事會於二零一零年三月十七日批准及授權刊發。

李兆基
主席

李家誠
董事總經理

第72頁至第135頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止九個月

本公司股東應佔

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	一般儲備 港幣千元	投資		總計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總權益 港幣千元
						重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元			
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
截至二零零九年 三月三十一日										
止年度的權益變動：										
就上一年度批准及										
於年內支付的末期股息	-	-	-	-	-	-	(138,536)	(138,536)	-	(138,536)
就本年度宣派的中期股息	-	-	-	-	-	-	(86,585)	(86,585)	-	(86,585)
向少數股東支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(85)	(85)
向少數股東贖回股份	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,737)	(4,737)
本年度全面收益總額	-	-	9,695	15,730	-	4,245	163,829	193,499	6,380	199,879
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
於二零零九年四月一日	404,062	287,628	(91,086)	64,441	304,827	1,250	6,032,298	7,003,420	78,423	7,081,843
截至二零零九年 十二月三十一日										
止期間的權益變動：										
就上一年度批准及										
於期內支付的末期股息	-	-	-	-	-	-	(98,129)	(98,129)	-	(98,129)
就本期宣派的中期股息	-	-	-	-	-	-	(75,040)	(75,040)	-	(75,040)
向少數股東支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,561)	(1,561)
本期間全面收益總額	-	-	-	12,034	-	7,160	242,621	261,815	8,998	270,813
於二零零九年 十二月三十一日	404,062	287,628	(91,086)	76,475	304,827	8,410	6,101,750	7,092,066	85,860	7,177,926

第72頁至第135頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止九個月

附註	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	321,023	187,480
調整賬項：		
— 利息收入	(1,921)	(6,225)
— 出售其他固定資產淨虧損	6,087	3,588
— 折舊及攤銷	44,063	41,564
— 融資成本	9,853	19,871
— 應佔聯營公司溢利減虧損	55	(13,106)
— 聯營公司權益減值回撥	—	(3,984)
— 待出售物業減值撥備	129	2,637
— 可出售投資的出售虧損／減值虧損	205	10,320
— 投資物業的公允價值淨(增加)／減少	(109,186)	134,246
— 匯兌差額	(2,423)	1,207
營運資金變動前之經營溢利	267,885	377,598
待售發展中物業減少／(增加)	1,699	(7,351)
存貨增加	(5,222)	(36,053)
應收賬款及其他應收款項(增加)／減少	(30,302)	10,761
應收聯營公司賬款減少	4,184	27,416
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)	57,390	(15,551)
已收銷售及租賃按金(減少)／增加	(24,583)	8,154
遞延負債增加	6,411	32,009
經營所得現金	277,462	396,983
已收利息	1,927	6,193
已付利息及其他借貸成本	(11,484)	(19,282)
已付股息	(98,129)	(225,121)
已付少數股東股息	(1,561)	(85)
已收聯營公司股息	308	3,984
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(11,848)	(64,275)
— 退回香港利得稅	20,858	9,354
— 已付海外稅項	(2,644)	(562)
經營活動所得現金淨額	174,889	107,189

	附註	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 港幣千元
投資活動			
購入投資物業付款		-	(1,063)
購入其他固定資產付款		(264,996)	(192,330)
贖回少數股東股份付款		-	(4,737)
出售可出售投資所得款項		107	276,246
出售其他固定資產所得款項		464	368
到期日超過三個月的定期存款增加		(58,848)	-
投資活動(所用)/所得現金淨額		(323,273)	78,484
融資活動			
新增銀行貸款		831,000	3,998,000
償還銀行貸款		(706,000)	(4,074,000)
提取/(償還)少數股東借入貸款		3,404	(18,179)
融資活動所得/(所用)現金淨額		128,404	(94,179)
現金及現金等價物淨(減少)/增加		(19,980)	91,494
於四月一日的現金及現金等價物		384,571	292,098
匯率變動影響		4,275	979
於十二月三十一日/三月三十一日的 現金及現金等價物		368,866	384,571
於十二月三十一日/三月三十一日的 現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結存	19	427,714	384,571
減：到期日超過三個月的定期存款		(58,848)	-
		368,866	384,571

第72頁至第135頁的附註屬本財務報表的一部份。

財務報表附註

1 更改財政年度年結日

根據二零零九年八月十七日的公告，本公司將財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日。

基於本公司是恒基兆業地產集團成員之一，而主要成員恒基兆業地產有限公司已更改其財政年度年結日為十二月三十一日；及為統一本集團旗下公司之財政年度年結日（包括本公司之多間中國附屬公司根據中國有關法律規定將其財政年度年結日定為十二月三十一日），以及為方便本公司編製其綜合財務報表，本公司將其財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日。

因此，回顧財政期涵蓋二零零九年四月一日至二零零九年十二月三十一日止九個月。因此，綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及相關附註的比較數字（包括二零零八年四月一日至二零零九年三月三十一日止十二個月期間）無法與本期間的數字完全作出比較。

2 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》（「香港財務報告準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「香港會計準則」）和詮釋）、香港公認會計原則和香港《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若干於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可提早採納的新訂及經修訂《香港財務報告準則》。附註3載列初次應用該等與本集團有關的《香港財務報告準則》所引致當前和以往會計期間之會計政策變動資料，而該等變動已反映於本財務報表內。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零零九年十二月三十一日止九個月的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團持有權益的各聯營公司。

除以下資產是按其公允價值列賬（見下文載的會計政策）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2(g)）；及
- 被歸類為可出售投資的金融工具（見附註2(f)）。

2 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表的編製基準 (續)

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》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。

管理層會持續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。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響之判斷以及估計的討論內容，已載列於附註33。

(c) 附屬公司和少數股東權益

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團有權決定該實體的財務及經營政策從而獲取利益，則本集團已持有該實體之控制權。於評估控制權時，現時可行使的潛在投票權已計算在內。

於附屬公司的投資由控制權開始當日至控制權終止當日在綜合財務報表中合併計算。集團內部往來的結餘，以及集團內部交易所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。集團內部交易所引致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。

少數股東權益是指非本公司直接或透過附屬公司間接擁有之附屬公司淨資產的權益部份，而本集團並未與有關權益持有人協定任何附加條款，令本集團整體對該等權益產生符合金融負債定義之法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表之權益部份內，與本公司股東應佔權益分開呈列。少數股東所佔本集團業績之權益在綜合收益表及綜合全面收益表中呈列，以顯示本期間之總溢利或虧損於少數股東權益與本公司股東權益之間的分配。

如果歸屬少數股東的虧損超過其所佔附屬公司的權益，超額部份和歸屬少數股東的任何進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須履行具有約束力的義務，並且有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。如果附屬公司其後錄得溢利，所有有關溢利便會分配為本集團的權益，直至本集團收回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司和少數股東權益 (續)

少數股東權益持有人貸款及該等持有人的其他合約責任視乎負債的性質，根據附註2(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待出售（或包括在已歸劃為待出售之出售組別）外，本公司資產負債表所列示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後列賬（參閱附註2(j)）。

(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，但並不控制或聯合控制其管理（包括參與其財務及經營決策）的實體。

除非被劃歸為待出售（或計入被劃歸為待出售之出售組合），否則，於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表。根據權益法，投資先以成本列賬，然後就本集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動及有關投資的任何減值虧損作出調整。本集團於期內所佔聯營公司於收購後及除稅後業績於綜合收益表中確認，而本集團所佔聯營公司的其他全面損益於收購後及除稅後項目則於綜合全面收益表中確認。

當本集團對聯營公司承擔的虧損超出其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司作出付款則除外。就此而言，本集團所佔聯營公司的權益是按照權益法計算投資的賬面值，以及實質上構成本集團在聯營公司投資淨額一部份的長期權益為準。

本集團與其聯營公司之間交易所產生的未變現損益，乃按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷；但如能證明已轉資產出現減值，則會即時在損益中確認有關未變現虧損。

除聯營公司被歸劃為待出售（或包括在已歸劃為待出售之出售組合）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後列賬（參閱附註2(j)）。

2 主要會計政策 (續)

(e) 商譽

商譽是指業務合併的成本或於聯營公司的投資高於本集團所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額中所佔份額的部份。

商譽是按成本減去累計減值虧損列賬。自業務合併產生的商譽分配至預期從合併的協同效益中受益之各現金產生單元或現金產生單元組別，並每年接受減值測試(參閱附註2(j))。就聯營公司而言，商譽賬面值包括於所佔聯營公司權益的賬面值內，及若有客觀證據顯示該投資出現減值時進行整體減值測試(參閱附註2(j))。

本集團在被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額中所佔部份超過業務合併的成本或於聯營公司投資的部份，會即時在損益中確認。

於期內出售的現金產生單元或聯營公司的任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

(f) 其他證券投資

本集團及本公司有關證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下：

除非證券投資的公允價值能可靠地利用可觀察市場數據以估值技術計量，否則，初步應按公允價值(即其交易價)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：

倘若投資之證券無法在交投活躍市場中取得報價，而且不能可靠地計量公允價值時，該等投資會以成本減去減值虧損於資產負債表確認(參閱附註2(j))。

不屬於上述類別的證券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，由此產生的任何損益均於其他全面收益中確認及於權益中以公允價值儲備個別累計。來自該等投資的股息收入根據附註2(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根據附註2(s)(v)載列的政策於損益中確認。該等投資終止確認或減值時(參閱附註2(j))，累計損益會由權益重新分類至損益。

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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(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／或建築物（參閱附註2(i)）。投資物業包括目前尚未確定未來用途的持有土地及正興建或發展作未來用途投資物業的物業。

除非投資物業於結算日尚在興建或發展過程中及其公允價值於當時無法可靠計量，則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損益將於收益表確認。投資物業的租金收入按附註2(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2(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2(i)。

(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列入資產負債表（參閱附註2(j)）：

- 於租賃土地上的自用建築物，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2(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損益。

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，如適用）：

- 租賃土地按租約所餘年期計算折舊；
- 於租賃土地上的建築物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。

2 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，倘所有權之絕大部份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。而所有權之絕大部份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2(g)）下持有的物業入賬；及
- 經營租賃下持有作自用的土地，其公允價值於租約開始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2(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，以等額分期在收益表扣除，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。租賃優惠則在收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收益表扣除。

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（參閱附註2(g)）或持作發展待售的物業（參閱附註2(k)(ii)）除外。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值

(i) 證券投資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出售投資的證券投資（於附屬公司的投資除外（參閱附註2(j)(ii)））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，將根據以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就使用權益法確認聯營公司之投資（參閱附註2(d)）而言，減值虧損透過按照附註2(j)(ii)所述將投資整體之可收回金額比較其賬面值之方式計量。倘按照附註2(j)(ii)釐定可收回金額所用估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。
- 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，並以相類似財務資產按現時市場的回報率（倘貼現的影響屬重大）貼現。按成本價列報的證券的減值虧損不予撥回。

2 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(i) 證券投資及其他應收款項的減值 (續)

- 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，則該減值虧損於收益表內轉回。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。

- 就可出售投資而言，於公允價值儲備中確認的累積虧損將重新分類至損益。於收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，減去該資產先前於收益表內確認的減值虧損。

有關可出售投資於收益表內確認的減值虧損並不於收益表內轉回。該等資產的公允價值的任何往後增加於其他全面收益中確認。

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，均在收益表確認。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(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；
- 於附屬公司的投資（持有這些劃歸為待出售投資（或包括在已劃歸為待出售的出售組合）除外）；及
- 商譽。

如任何該等跡象出現，則須估計該資產的可收回金額。同時，商譽的可收回金額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公允價值減銷售成本和使用價值兩者中的較高者為準。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（即現金產生單元）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元的賬面值超出其可收回金額時，減值虧損於收益表內確認。就產生現金單元確認的減值虧損按均衡比例作分配，先減少分配為產生現金單元（或單元群）的任何商譽的賬面值，其後再減少其他資產在該單元（或單元群）的賬面值，除該資產的賬面值（若能計量）將不會減少低於其個別公允價值減出售成本或使用價值。
- 減值虧損轉回
就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會撥回。

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收益表中。

2 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須按照香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末，本集團應用與其在財政年度末使用之相同減值測試、確認及撥回標準（見附註2(j)(i)及(ii)）。

於中期期間就商譽、可出售證券及沒有掛牌按成本價列報的證券確認的減值虧損，不會於其後期間撥回。即使假若有關中期期間的減值評估僅於財政年度末進行，而並無確認虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。因此，若可出售證券的公允價值於年度餘下期間或任何其他其後期間增加，該增加將於其他全面收益而非於損益中確認。

(k) 存貨

(i) 消耗品存貨

存貨是以成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。

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。

可變現淨值乃日常業務過程中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。存貨減值至可變現淨值及所有存貨損失所產生之金額，於減值或虧損發生時期確認為支出。因可變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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(k) 存貨 (續)

(ii) 發展中物業

有關發展中物業是以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本與可變現淨值確定如下：

— 待售發展中物業

待售發展中物業之成本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成本（參閱附註2(u)）。可變現淨值指估計之售價減估計之完工成本及物業銷售所產生之成本。

— 待出售物業

若為本集團發展之物業，未售出物業之成本按獲比例分配之該發展項目之全部發展成本計量。可變現淨值指估計之售價減物業銷售所產生之成本。

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

(l) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項按公允價值初始確認，其後按攤銷成本扣除呆賬減值撥備後列賬（參閱附註2(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，則按成本扣除呆賬減值撥備後列賬（參閱附註2(j)）。

(m) 帶息借款

帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而成本與贖回價值之間的任何差異均以實際利率法計算，並連同應付利息及應付費用於借款期內在損益中確認。

(n) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項按公允價值初始確認（財務擔保負債根據附註2(r)(i)而計量則除外），應付賬款及其他應付款項其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

2 主要會計政策 (續)

(o) 現金和現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金及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在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

本期間所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動均在收益表內確認，但與其他全面收益確認或直接確認為股東權益項目相關的，相關稅項則分別於其他全面收益確認或直接確認為股東權益。

本期所得稅是按本期間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。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生。暫時性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。遞延稅項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，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利）均會確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項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性差異而產生的數額；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性差異預計轉回的同一年間或遞延稅項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性差異是否足以支持確認由未利用可抵扣稅項虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時性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由商譽所產生暫時性差異；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性差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異）。

遞延稅項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。遞延稅項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稅項資產的賬面金額。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，該遞延稅項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。

本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項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稅項負債：

- 本期稅項資產和負債：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
- 遞延稅項資產和負債：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稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

2 主要會計政策 (續)

(r) 已作出的財務擔保、撥備及或有負債

(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收益表確認其相對之開支。

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收益表分期攤銷。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過目前有關該擔保在應付賬款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2(r)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或有負債

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撥備。如果貨幣時間價值重大，則按預計所需支出的現值計提撥備。

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存在與否的潛在責任，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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(s) 收入確認

收入應按已收及應收代價的公允價值計量。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，根據下列方法在收益表內確認：

- (i) 經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內，以等額在收益表確認；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收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（以物業之風險及擁有權轉至買家之時間為準）兩者之較後日期為準。發展中物業之收入乃於轉讓法定業權時確認。於收入確認日前所收售出物業所收取之按金及分期款項記入資產負債表內之銷售按金及分期款項內。
- (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在股東收取股息之權利確立時確認。上市投資的股息收入在投資項目的項目除息時確認。
- (v) 利息收入按實際利息法確認為收入。

(t) 外幣換算

本期間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。匯兌收益及虧損於收益表中確認。

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，並按公允價值釐定當日的匯率換算。

2 主要會計政策 (續)

(t) 外幣換算 (續)

海外業務業績按相當於交易日匯率的匯率換算成港幣。資產負債表項目按結算日之收市匯率換算成港幣。匯兌差額將於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備內的權益個別累計。於二零零五年一月一日之前收購的海外業務合併計算時產生之商譽則按收購海外業務當日適用的匯率換算。

出售海外業務時，倘出售的損益獲確認，有關該海外業務的匯兌差額的累計金額將自權益重新分類為損益。

(u) 借貸成本

倘需要長時間建造才可投入擬定用途或出售的資產，則收購、興建或生產該資產直接相關的借貸成本將予以資本化。其他借貸成本將於產生期間列作支出。

屬於合資格資產成本一部份的借貸成本在資產產生開支、借貸成本正在產生和使資產投入擬定用途或出售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或出售所必須的絕大部份準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(v) 關連人士

就本財務報表而言，以下被視為與本集團有關連的人士：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中間機構控制本集團或對本集團的財務及經營政策決策上發揮重大影響或共同控制本集團；
- (ii) 本集團與該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士為本集團的聯營公司或本集團為出資方的合營企業；
- (iv) 該人士為本集團或本集團母公司的主要管理人員的成員或該人士之近親家庭成員或共同控制或發揮重大影響之實體；
- (v) 該人士為上文(i)所指人士的近親家庭成員或受該等人士控制、共同控制或發揮重大影響之實體；或
- (vi) 該人士屬提供予本集團或與本集團有關連人士的任何公司的僱員離職後福利計劃。

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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(w) 分部報告

經營分部及財務報表所呈報各分類項目之金額乃自定期提供予本集團最高層管理人員之財務資料中識別得出。最高層管理人員依據該等財務資料分配資源至本集團各項業務及地理位置，以及評估本集團各項業務及地理位置之表現。

就財務報表而言，除非分類具備相似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務之方法及監管環境的性質方面相似，否則各個重大經營分部不會合併計算。個別非重大之經營分部，倘若符合上述大部份標準，則可合併計算。

3 會計政策變動

香港會計師公會頒佈一項新訂《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》的修訂及新詮釋，有關準則、修訂及詮釋於本集團及本公司的本會計期間開始生效。其中，以下有關準則與本集團的財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第8號「營運分部」
- 《香港會計準則》第1號（二零零七年修訂）「財務報表的呈列」
- 《香港財務報告準則》第7號「金融工具：披露 – 改進金融工具的披露」的修訂
- 《香港財務報告準則》的改進（二零零八年）
- 《香港會計準則》第27號「綜合及獨立財務報表 – 投資附屬公司、合營公司或聯營公司的成本」的修訂
- 《香港會計準則》第23號（二零零七年修訂）「借貸成本」

3 會計政策變動 (續)

《香港會計準則》第23號的修訂與本集團已採用的政策一致，因此該修訂對本集團的財務報表並無重大影響。其餘準則之變動的影響載列如下：

- 《香港財務報告準則》第8號要求分部的披露應以本集團首席營運決策人對本集團處理和管理的方法為基礎，各匯報分部的匯報金額應為向本集團首席營運決策人匯報，作為評估分部業績及決定營運事項的數額。這與以往年度分部資料按相關產品和服務來劃分本集團財務報表的分部的呈報方式不同。採納《香港財務報告準則》第8號導致修訂分部資料的呈報方式，使與向本集團最高層管理人員提供的內部報告更為一致。相關數額已按與經修訂分部資料一致的基準提供。
- 由於採用《香港會計準則》第1號（二零零七年修訂），期間因股東進行交易導致權益變動的詳情，已與其他收入及支出分開呈列於經修訂之綜合權益變動表內。所有其他收入及支出項目若被確認為期間的損益，則會於綜合收益表呈列，否則將會於綜合全面收益表內呈列。本財務報表已採用新格式來列報綜合全面收益表和綜合權益變動表，相應數額經已重列以符合新呈報方式。這些呈報方式的變動對任何呈列期間的已匯報損益、總收入及支出或資產淨值並無影響。
- 由於採用《香港財務報告準則》第7號的修訂，本財務報表附註26(f)載有本集團金融工具公允價值計量之更廣泛披露，該披露根據可觀察的市場數據將該等公允價值計量以公允價值等級制度分類成三個等級。本集團已採納《香港財務報告準則》第7號修訂的過渡條文，並無就新披露要求呈列有關金融工具公允價值計量的比較資料。
- 《香港財務報告準則》的改進（二零零八年）包括香港會計師公會對所頒佈一系列的《香港財務報告準則》作出多項輕微修訂的修訂匯編。其中，本集團的會計政策因下列修訂而出現變動：
 - 由於《香港會計準則》第28號「投資聯營公司」的修訂，聯營公司根據權益法列賬確認的減值虧損不再分配至聯營公司賬面值內包含的商譽。因此，倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，減值虧損將予撥回。本集團以往將減值虧損分配至商譽，且根據有關商譽的會計政策，並不考慮將虧損撥回。根據該修訂的過渡條文，此新政策將應用於本期或未來期間的任何減值虧損。過往期間的任何減值虧損，因不被追溯而不予重列。

財務報表附註

3 會計政策變動 (續)

- 《香港會計準則》第27號的修訂已刪除有關收購前盈利產生的股息應確認為投資對象的投資賬面值減少，而非確認為收入的規定。因此，自二零零九年四月一日起，附屬公司及聯營公司應收的所有股息，無論來自收購前或收購後溢利，均會於本公司損益內確認，而對投資對象的投資賬面值則不會減少，除非賬面值會因投資對象宣派股息而被評估減值則作別論。在此情況下，除於損益內確認股息收入外，本公司亦會確認減值虧損。根據該修訂的過渡條文，此新政策將應用於本期或未來期間的任何應收股息，但過往期間的則不予重列。

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 港幣千元
(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	8,949	18,538
其他借貸成本	904	1,333
	9,853	19,871
(b) 員工薪酬		
界定供款計劃的供款	8,749	13,552
薪金、工資及其他福利	216,112	281,046
	224,861	294,598
(c) 其他		
核數師酬金	3,540	3,157
匯兌淨虧損／(盈利)	796	(812)
出售其他固定資產淨虧損	6,087	3,588
來自投資物業的應收租金扣除直接開支港幣34,387,000元 (截至二零零九年三月三十一日 止十二個月：港幣45,047,000元)	(329,675)	(438,154)
經營租賃費用：最低租賃付款		
— 物業租金	22,217	22,517
上市證券股息收入	(257)	(495)
銀行利息收入	(1,921)	(3,572)
投資基金派款	—	(2,653)
聯營公司清盤虧損	—	5,097

5. 綜合收益表的稅項
(a) 綜合收益表所示的稅項：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 港幣千元
本期稅項 – 香港利得稅		
本期間／年度計提	39,324	53,665
以往年度撥備不足／(超額撥備)	31	(2,967)
	39,355	50,698
本期稅項 – 海外		
本期間／年度計提	1,177	635
以往年度超額撥備	(1,014)	(13)
	163	622
遞延稅項		
投資物業公允價值變動	18,089	(21,740)
源自及撥回暫時性差異	13,360	1,930
	31,449	(19,810)
	70,967	31,510

香港利得稅撥備是按本期間的估計應評稅溢利以16.5%（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：16.5%）的稅率計算。

海外稅項乃按照對本集團徵稅國家的適用稅率計算。

截至二零零九年十二月三十一日止九個月，應佔聯營公司的稅項港幣105,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣344,000元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

財務報表附註

5. 綜合收益表的稅項 (續)

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 港幣千元
除稅前溢利	321,023	187,480
按有關國家適用的利得稅稅率計算除稅前溢利 之稅項	50,098	29,535
不可扣減支出的稅項影響	4,183	12,631
毋須計稅收入的稅項影響	(1,100)	(4,446)
未被確認之本期間／年度稅務虧損的稅項影響	21,051	50
本期間／年度使用以往年度尚未確認的稅項虧損 的稅項影響	(2,282)	(3,280)
以往年度超額撥備	(983)	(2,980)
實際稅項支出	70,967	31,510

6 董事酬金

依照香港《公司條例》第161條披露的董事酬金如下：

董事名稱	截至二零零九年十二月三十一日止九個月				總額 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、補貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	
李兆基博士	38	37	-	-	75
余金波先生 [#]	13	-	-	-	13
李家誠先生	38	-	-	-	38
馮鈺斌博士	38	112	-	-	150
鄭家安先生	38	112	-	-	150
鄧日樂先生	38	37	-	-	75
林高演先生	38	-	-	-	38
劉壬泉先生	38	-	-	-	38
吳偉星先生	38	-	-	-	38
何厚鏘先生	38	-	-	-	38
楊秉樑先生	38	-	-	-	38
梁祥彪先生	38	-	-	-	38
歐肇基先生	38	-	-	-	38
獨立非執行董事					
冼為堅博士	38	150	-	-	188
胡經昌先生	38	150	-	-	188
鍾瑞明先生	38	150	-	-	188
	583	748	-	-	1,331

[#] 余金波先生於二零零九年七月六日辭世。

財務報表附註

6 董事酬金 (續)

董事名稱	截至二零零九年三月三十一日止十二個月				總額 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、補貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	
李兆基博士	50	50	-	-	100
余金波先生	50	-	-	-	50
李家誠先生	50	-	-	-	50
馮鈺斌博士	50	150	-	-	200
鄭家安先生	50	150	-	-	200
鄧日燊先生	50	50	-	-	100
林高演先生	50	-	-	-	50
劉壬泉先生	50	-	-	-	50
吳偉星先生	50	-	-	-	50
何厚鏘先生	50	-	-	-	50
楊秉樑先生	50	-	-	-	50
梁祥彪先生	50	-	-	-	50
歐肇基先生	50	-	-	-	50
余達綱先生*	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。

7 酬金最高的個別僱員

五名酬金最高的僱員並不包括本公司董事（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：一名），董事酬金詳情載於附註6。該五名（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：四名）酬金最高的個別僱員的酬金總額如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 港幣千元
薪金、補貼及實物利益	7,076	6,778
酌情花紅	-	688
退休金計劃供款	255	228
	7,331	7,694

五名（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：四名）酬金最高的個別僱員的酬金級別如下：

	個別僱員人數	
	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月
港幣0元－港幣1,000,000元	1	-
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	3	-
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	-	2
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	-	2
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	1	-
	5	4

8 本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔綜合溢利包括一筆已列入本公司財務報表的港幣175,009,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣202,246,000元）溢利。

財務報表附註

9 股息

(a) 本期間／年度股息

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股13仙 (截至二零零九年三月三十一日止十二個月：每股15仙)	75,040	86,585
於結算日後擬派末期股息每股10仙 (截至二零零九年三月三十一日止十二個月：每股17仙)	57,723	98,129
	132,763	184,714

截至二零零九年九月三十日止六個月的中期股息港幣75,040,000元已於二零一零年一月支付。

於結算日後擬派末期股息並未在結算日確認為負債。

(b) 本期間／年度核准及支付的上一財政年度股息

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 港幣千元
本期間／年度核准及支付的上一財政年度末期股息每股17仙 (截至二零零九年三月三十一日止十二個月：每股24仙)	98,129	138,536

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣242,621,000元(截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣163,829,000元)及期內已發行的577,231,252股(截至二零零九年三月三十一日止十二個月：577,231,252股)股份計算。

截至二零零九年十二月三十一日止九個月及截至二零零九年三月三十一日止十二個月並沒有具攤薄盈利之普通股股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

11 分部報告

本集團按業務性質劃分分部及進行管理。本集團首次採納《香港財務報告準則》第8號「營運分部」，並確定了下列五個匯報分部。該準則與本集團向最高層管理人員作內部資料呈報時所採用的準則一致，以進行資源分配及表現評估。在劃分下列匯報分部時，本集團並無將任何營運分部合併計算。

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

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，以及酒店、飲食及旅遊業務收入。

(a) 分部業績及資產

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

分部資產包括所有有形資產及流動資產，但不包括於聯營公司之權益、可出售投資、遞延稅項資產及其他公司資產。本集團並無向高層管理人員提供分部資產之資料，惟該資料已根據《香港財務報告準則》第8號披露。

財務報表附註

11 分部報告 (續)

(a) 分部業績及資產 (續)

下表載列有關本集團向本集團最高層管理人員呈報以進行資源分配及評估之截至二零零九年十二月三十一日止九個月及截至二零零九年三月三十一日止十二個月的分部資料。

	截至二零零九年十二月三十一日止九個月					總額 港幣千元
	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	
對外收入	364,062	-	210,344	124,130	604,855	1,303,391
分部間收入	-	-	1,532	3,233	-	4,765
須匯報分部收入	364,062	-	211,876	127,363	604,855	1,308,156
分部間收入抵銷						(4,765)
綜合營業額						1,303,391
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	310,073	(13,330)	28,717	(2,407)	15,746	338,799
未分配的公司費用						(116,720)
						222,079
融資成本						(9,853)
應佔聯營公司溢利減虧損						(55)
待出售物業撥備						(129)
可出售投資的出售虧損						(205)
投資物業的公允價值淨增加	109,186	-	-	-	-	109,186
綜合除稅前溢利						321,023

	於二零零九年十二月三十一日					總額 港幣千元
	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	
須匯報分部資產	8,136,206	396,178	939,684	50,590	283,336	9,805,994
聯營公司權益						7,495
未分配公司資產						98,178
綜合資產總值						9,911,667

11 分部報告 (續)

(a) 分部業績及資產 (續)

	截至二零零九年三月三十一日止十二個月					
	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	總額 港幣千元
對外收入	483,201	-	243,402	196,592	693,090	1,616,285
分部間收入	-	-	1,590	5,470	-	7,060
須匯報分部收入	483,201	-	244,992	202,062	693,090	1,623,345
分部間收入抵銷						(7,060)
綜合營業額						1,616,285
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	419,009	(6,013)	22,170	8,635	8,287	452,088
未分配的公司費用						(114,624)
						337,464
融資成本						(19,871)
應佔聯營公司溢利減虧損						13,106
聯營公司權益減值回撥						3,984
待出售物業撥備						(2,637)
可出售投資的減值虧損						(10,320)
投資物業的公允價值淨減少	(134,246)	-	-	-	-	(134,246)
綜合除稅前溢利						187,480
	於二零零九年三月三十一日					
	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	總額 港幣千元
須匯報分部資產	8,009,420	412,680	668,213	33,249	248,883	9,372,445
聯營公司權益						12,042
未分配公司資產						87,504
綜合資產總值						9,471,991

財務報表附註

11 分部報告 (續)

(b) 地區資料

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

	對外收入		非流動資產	
	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
香港特別行政區	1,267,694	1,565,331	8,444,020	8,079,348
中華人民共和國	35,697	50,954	486,389	474,095
	1,303,391	1,616,285	8,930,409	8,553,443

12 固定資產

(a) 本集團

	其他固定資產					
	投資物業 港幣千元	酒店 港幣千元	持作自用的 租賃土地 及建築物 港幣千元	其他* 港幣千元	小計 港幣千元	總計 港幣千元
成本或估值：						
於二零零九年四月一日	8,075,559	131,122	18,865	944,041	1,094,028	9,169,587
添置	-	-	-	313,180	313,180	313,180
出售	-	-	-	(23,855)	(23,855)	(23,855)
匯兌調整	9,681	-	-	918	918	10,599
重估盈餘	109,186	-	-	-	-	109,186
於二零零九年十二月三十一日	8,194,426	131,122	18,865	1,234,284	1,384,271	9,578,697
代表：						
成本	-	131,122	18,865	1,234,284	1,384,271	1,384,271
二零零九年十二月一估值	8,194,426	-	-	-	-	8,194,426
	8,194,426	131,122	18,865	1,234,284	1,384,271	9,578,697
累積折舊及攤銷：						
於二零零九年四月一日	-	83,150	9,670	535,366	628,186	628,186
本期間折舊	-	1,200	137	42,726	44,063	44,063
出售撥回	-	-	-	(17,304)	(17,304)	(17,304)
匯兌調整	-	-	-	838	838	838
於二零零九年十二月三十一日	-	84,350	9,807	561,626	655,783	655,783
賬面淨值：						
於二零零九年十二月三十一日	8,194,426	46,772	9,058	672,658	728,488	8,922,914

* 其他主要包括機器、傢私、裝置及設備。

財務報表附註

12 固定資產 (續)

(a) 本集團 (續)

	其他固定資產					
	投資物業 港幣千元	酒店 港幣千元	持作自用的 租賃土地 及建築物 港幣千元	其他* 港幣千元	小計 港幣千元	總計 港幣千元
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)
匯兌調整	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
二零零九年三月 – 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)
匯兌調整	–	–	–	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。

12 固定資產 (續)

(b) 本公司

	其他固定資產				總計 港幣千元
	投資物業 港幣千元	持作自用的 租賃土地 及建築物 港幣千元	其他* 港幣千元	小計 港幣千元	
成本或估值：					
於二零零九年四月一日	145,043	260	63,998	64,258	209,301
添置	-	-	3,380	3,380	3,380
出售	-	-	(1,446)	(1,446)	(1,446)
重估盈餘	12,815	-	-	-	12,815
於二零零九年十二月三十一日	157,858	260	65,932	66,192	224,050
代表：					
成本	-	260	65,932	66,192	66,192
二零零九年十二月 - 估值	157,858	-	-	-	157,858
	157,858	260	65,932	66,192	224,050
累積折舊及攤銷：					
於二零零九年四月一日	-	210	41,345	41,555	41,555
本期間折舊	-	3	3,633	3,636	3,636
出售撥回	-	-	(1,446)	(1,446)	(1,446)
於二零零九年十二月三十一日	-	213	43,532	43,745	43,745
賬面淨值：					
於二零零九年十二月三十一日	157,858	47	22,400	22,447	180,305

* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及設備。

財務報表附註

12 固定資產 (續)

(b) 本公司 (續)

	其他固定資產				總計 港幣千元
	投資物業 港幣千元	持作自用的 租賃土地 及建築物 港幣千元	其他* 港幣千元	小計 港幣千元	
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
二零零九年三月 - 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

* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及設備。

12 固定資產 (續)

(c) 物業成本或估值分析如下：

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
位於香港的土地及建築物：				
— 長期租賃	131,309	124,209	145	145
— 中期租賃	7,690,870	7,594,464	157,973	145,158
位於外地的土地及建築物：				
— 長期租賃	486,433	471,685	—	—
— 中期租賃	35,580	34,967	—	—
— 短期租賃	221	221	—	—
	8,344,413	8,225,546	158,118	145,303

(d) 本集團及本公司的投資物業已於二零零九年十二月三十一日由獨立測量師行－戴德梁行（其部份員工為香港測量師學會資深會員，而且具備近期評估相同地點和同類物業的經驗）參考其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。

(e) 本集團及本公司以經營租賃形式租出投資物業。這些租賃一般初步為期一年至六年，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。租賃付款額通常會定期調整，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。

此期間內在綜合收益表中確認的或有租金總數為港幣9,366,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣13,953,000元）。

(f) 本集團及本公司用作經營租賃形式的投資物業賬面總額分別為港幣8,194,426,000元（二零零九年三月三十一日：港幣8,075,559,000元）及港幣157,858,000元（二零零九年三月三十一日：港幣145,043,000元）。

所有經營租賃形式下持有的物業，若符合投資物業的定義，則劃歸為投資物業。

財務報表附註

12 固定資產 (續)

(g) 不可撤銷的經營租賃在日後應收的最低租賃付款總額如下：

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
一年內	326,905	358,601	5,278	6,415
一年後但五年內	264,473	315,296	2,962	1,662
	591,378	673,897	8,240	8,077

13 附屬公司權益

	本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
非上市股份－按成本	93,612	93,612
應收附屬公司賬款	4,231,591	4,045,515
應付附屬公司賬款	(1,247,360)	(1,234,844)
	3,077,843	2,904,283
減：減值虧損	(390,772)	(392,905)
	2,687,071	2,511,378

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港幣3,496,490,000元(二零零九年三月三十一日：港幣3,295,237,000元)及港幣15,840,000元(二零零九年三月三十一日：港幣14,047,000元)外，應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

13 附屬公司權益 (續)

對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情如下。

該等附屬公司均為附註2(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港元	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港元	100	99	1	物業租賃
Contender Limited	香港	香港	200,000港元	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港元	100	-	100	物業租賃
宏國發展有限公司	香港	香港	10,000港元	100	100	-	物業租賃
大城資源有限公司	香港	中華人民共和國	100港元	100	-	100	物業租賃
高美企業有限公司	香港	香港	180,000港元	94.4	94.4	-	物業租賃
夠好投資有限公司	香港	香港	2港元	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港元	100	-	100	物業銷售
Korngold Limited	香港	香港	2港元	100	100	-	物業投資
萬佳資源有限公司	香港	香港	1,000港元	97.5	-	97.5	餐飲食肆營運
Miramar Finance Limited	香港	香港	100,000港元	100	100	-	財務
Miramar Group (Corporate Funding) Co. Limited	香港	香港	1,000港元	100	99	1	財務

財務報表附註

13 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及繳足的股本詳情	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	
美麗華酒店管理有限公司	香港	香港	10,000港元	100	100	-	餐飲食肆營運及酒店管理
美麗華酒店(運通)企業有限公司	香港	香港	10,000,000港元	100	100	-	旅行社
美麗華旅遊有限公司	香港	香港	13,000,000港元	53.8	53.8	-	旅行社
The Pinesprop Limited	香港	香港	1,000港元	100	100	-	物業投資
億萬全有限公司	香港	香港	10,000港元	100	-	100	股份投資
興和物業有限公司	香港	香港	10,000港元	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港元	100	-	100	物業租賃
正信有限公司	香港	香港	200,000港元	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港元	70	-	100	物業銷售
翠亨邨茶寮有限公司	香港	香港	500,000港元	100	100	-	餐飲食肆營運
華實投資有限公司	香港	香港	10,000港元	100	100	-	物業租賃
裕衡投資有限公司	香港	香港	10,000港元	100	100	-	物業投資
宏鷹資源有限公司	香港	香港	2港元	100	-	100	餐飲食肆營運
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	38,133,285美元	88	-	88	物業發展

13 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及繳足的股本詳情	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	
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7%（二零零九年三月三十一日：6%）及2%（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：2%）。

- 外資企業

^ 中外合資經營企業

14 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
非上市公司股份 – 按成本	-	-	250	250
應佔資產淨值	16,810	17,173	-	-
應收聯營公司賬款	8,439	12,173	4,821	7,019
予聯營公司貸款	48,971	48,971	-	-
	74,220	78,317	5,071	7,269
減：減值虧損	(66,725)	(66,275)	(4,813)	(6,753)
	7,495	12,042	258	516

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。

財務報表附註

14 聯營公司權益 (續)

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
			本集團 實際持有	本公司持有	附屬公司持有	
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
Restaurant Kanetanaka Company Limited*	香港	香港	24.98	24.98	-	飛機餐飲服務
蛇口南山翠亨邨飲食 服務有限公司*	中華人民 共和國	中華人民 共和國	50	-	50	餐飲食肆營運
深圳南海酒店 有限公司*	中華人民 共和國	中華人民 共和國	25	-	25	酒店營運
宏佳物業有限公司	香港	中華人民 共和國	50	-	50	股份投資

* 畢馬威會計師事務所非此等聯營公司的法定核數師。

14 聯營公司權益 (續)

聯營公司財務資料概要：

	資產 港幣千元	負債 港幣千元	權益 港幣千元	收益 港幣千元	溢利／(虧損) 港幣千元
截至二零零九年十二月三十一日 止九個月					
聯營公司財務報表總計	254,716	(194,525)	60,191	90,427	(182)
本集團實際權益	99,366	(82,556)	16,810	26,150	(55)
截至二零零九年三月三十一日 止十二個月					
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

15 可出售投資

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
非上市證券－按成本	–	313	–	–
香港上市證券 (附註)	16,716	9,555	11,780	5,741
	16,716	9,868	11,780	5,741
上市證券的市值	16,716	9,555	11,780	5,741

附註：減值虧損港幣10,320,000元已於截至二零零九年三月三十一日止十二個月內確認，乃由於該等投資的公允價值大幅及長期下跌所致。

財務報表附註

16 待售發展中物業

本集團

	位於外地的永久業權土地	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
成本：		
於四月一日	242,253	234,902
本期間／年度變動：		
發展開支：		
— 建設成本撥備撥回	(4,053)	(1,082)
— 其他開支	2,980	8,433
	(1,073)	7,351
成本：		
於十二月三十一日／三月三十一日	241,180	242,253

17 存貨

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
消耗品存貨	17,904	12,682	4,308	3,023
待出售物業	115,092	112,713	—	—
	132,996	125,395	4,308	3,023

待出售物業港幣115,092,000元(二零零九年三月三十一日：港幣112,713,000元)已扣除一般準備，按成本及預計可變現淨值兩者中的較低者列示。

18 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
應收賬款	62,327	45,242	2,328	1,655
減：呆賬撥備	(1,407)	(1,637)	-	-
	60,920	43,605	2,328	1,655
其他應收款項	88,906	75,924	12,540	9,749
	149,826	119,529	14,868	11,404

除港幣12,202,000元（二零零九年三月三十一日：港幣12,171,000元）的賬款預期超逾一年後收回，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	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
零至一個月	35,091	19,852	1,213	760
一至兩個月	12,172	9,214	601	244
超過兩個月	13,657	14,539	514	651
	60,920	43,605	2,328	1,655

本集團的信貸政策載於附註26(a)。

財務報表附註

18 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。

期間內／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	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
於四月一日	1,637	1,860	-	37
已撇銷不可收回款項	(230)	(223)	-	(37)
於十二月三十一日／三月三十一日	1,407	1,637	-	-

於二零零九年十二月三十一日，本集團與本公司分別為港幣1,407,000元(二零零九年三月三十一日：港幣1,637,000元)及港幣零元(二零零九年三月三十一日：港幣零元)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港幣1,407,000元(二零零九年三月三十一日：港幣1,637,000元)及港幣零元(二零零九年三月三十一日：港幣零元)。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	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
未逾期及未減值	35,091	19,852	1,213	760
逾期少於一個月	12,172	9,214	601	244
逾期一至兩個月	5,459	5,735	310	431
逾期兩個月以上	8,198	8,804	204	220
	25,829	23,753	1,115	895
	60,920	43,605	2,328	1,655

18 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。

19 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
銀行及其他				
財務機構存款	116,031	72,442	-	-
銀行存款及現金	311,683	312,129	33,577	9,360
	427,714	384,571	33,577	9,360

20 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
應付賬款	78,947	56,961	25,150	15,664
其他應付款項	209,139	126,790	52,493	32,271
應付附屬公司 少數股東款項	152,038	148,634	-	-
	440,124	332,385	77,643	47,935

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港幣56,317,000元（二零零九年三月三十一日：港幣55,494,000元）除外，該筆款項乃參照年利率7.56%（二零零九年三月三十一日：7.56%）計息。

財務報表附註

20 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	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
三個月內或要求時償還	76,038	55,800	24,605	15,022
三個月以上至六個月內償還	2,909	1,161	545	642
	78,947	56,961	25,150	15,664

21 帶息借款

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
無抵押及須於一年內償還的 長期銀行貸款的流動部份	299,919	201,906	299,919	-
無抵押的長期銀行 貸款還款期如下：				
— 一年內	299,919	201,906	299,919	-
— 一至兩年	307,661	197,842	-	197,842
— 二至五年	234,250	317,473	-	-
	841,830	717,221	299,919	197,842
減：長期銀行貸款的流動部份	(299,919)	(201,906)	(299,919)	-
長期銀行貸款的非流動部份	541,911	515,315	-	197,842
帶息借款總額	841,830	717,221	299,919	197,842

銀行貸款的利息支出以當時市場利率計算。

須於一年內償還的銀行貸款將以再融資或本集團一般營運資金償還。

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26(b)。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無違反有關已提取信貸的契約（二零零九年三月三十一日：無）。

22 遞延負債

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

23 資產負債表內所列稅項

(a) 資產負債表內所示的應付／(可收回) 稅項為：

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
本期間／年度				
香港利得稅準備	39,324	53,665	1,697	2,039
已付暫繳香港利得稅	(910)	(39,833)	(2,008)	(423)
	38,414	13,832	(311)	1,616
以往年度應付／(可收回)				
香港利得稅結餘	14,551	(9,231)	–	(7,614)
應付海外稅項	500	2,980	–	–
	53,465	7,581	(311)	(5,998)
呈列為：				
可收回稅項	(2,930)	(22,477)	(311)	(5,998)
應付稅項	56,395	30,058	–	–
	53,465	7,581	(311)	(5,998)

應付／(可收回) 稅項預期不會超逾一年後支付或收回。

財務報表附註

23 資產負債表內所列稅項 (續)

(b) 已確認遞延稅項資產和負債：

(i) 本集團

已在綜合資產負債表確認的遞延稅項負債／(資產)的組成部份和本期間／年度變動如下：

	超過相關 折舊的 折舊免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 所帶來的 未來收益 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
來自下列各項的遞延稅項：					
於二零零八年四月一日	70,110	1,057,885	(602)	(7,914)	1,119,479
在收益表列支／(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
於二零零九年四月一日	96,052	1,038,554	(25,476)	(6,535)	1,102,595
在收益表列支／(計入)	36,553	18,089	(20,764)	(2,429)	31,449
匯兌調整	231	870	-	49	1,150
於二零零九年 十二月三十一日	132,836	1,057,513	(46,240)	(8,915)	1,135,194

23 資產負債表內所列稅項 (續)

(b) 已確認遞延稅項資產和負債：(續)

(ii) 本公司

已在資產負債表確認的遞延稅項負債的組成部份和本期間／年度變動如下：

	超過相關 折舊的 折舊免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	總額 港幣千元
來自下列各項的遞延稅項：			
於二零零八年四月一日	5,925	14,179	20,104
在收益表列支／(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
於二零零九年四月一日	6,112	10,873	16,985
在收益表列支	671	2,114	2,785
於二零零九年十二月三十一日	6,783	12,987	19,770

(iii)

	本集團		本公司	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
在資產負債表 確認的遞延稅項資產淨值	(9,896)	(14,455)	-	-
在資產負債表 確認的遞延稅項 負債淨值	1,145,090	1,117,050	19,770	16,985
	1,135,194	1,102,595	19,770	16,985

財務報表附註

23 資產負債表內所列稅項 (續)

(c) 未確認的遞延稅項資產

於二零零九年十二月三十一日，由於可用作抵扣資產的未來稅務溢利數額未能確定，本集團尚未就港幣221,975,000元（二零零九年三月三十一日：港幣96,425,000元）的可抵扣累計虧損確認遞延稅項資產港幣51,635,000元（二零零九年三月三十一日：港幣28,577,000元）。

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

24 退休金計劃

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

以下退休金計劃由本集團設立：

界定供款退休計劃及強積金計劃

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

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為按香港僱傭條例管轄條例僱傭，且未參與上述界定供款計劃的僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強積金計劃，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港幣20,000元所限制。向計劃繳付的供款即時歸屬。

本期間本集團於界定供款計劃及強積金計劃的供款達港幣9,408,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣13,478,000元），並已於綜合收益表列支。沒收的供款可用於遞減本集團於此計劃的供款，本期間約港幣659,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣13,000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（二零零九年三月三十一日：港幣零元）。

25 權益總額

(a) 權益組成部份變動

本集團綜合權益各個組成部份的期初和期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司權益個別組成部份於期初和期末的變動詳情載列如下：

本公司

	股本 港幣千元	股份 溢價 港幣千元	資本 儲備 港幣千元	一般 儲備 港幣千元	投資 重估 儲備 港幣千元	保留 溢利 港幣千元	總計 港幣千元
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 末期股息 (附註9(b))	-	-	-	-	-	(138,536)	(138,536)
本年度已宣派中期股息 (附註9(a))	-	-	-	-	-	(86,585)	(86,585)
可出售投資公允價值的 變動	-	-	-	-	(5,594)	-	(5,594)
於可出售投資減值時 轉撥至收益表	-	-	-	-	10,320	-	10,320
本年度溢利	-	-	-	-	-	202,246	202,246
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
於二零零九年四月一日	404,062	287,628	1,019,874	300,000	-	437,244	2,448,808
批准屬於上一年度的 末期股息 (附註9(b))	-	-	-	-	-	(98,129)	(98,129)
本期間已宣派中期股息 (附註9(a))	-	-	-	-	-	(75,040)	(75,040)
可出售投資公允價值的 變動	-	-	-	-	6,039	-	6,039
本期間溢利	-	-	-	-	-	175,009	175,009
於二零零九年 十二月三十一日	404,062	287,628	1,019,874	300,000	6,039	439,084	2,456,687

財務報表附註

25 權益總額 (續)

(b) 股本

	於二零零九年十二月三十一日		於二零零九年三月三十一日	
	股份 數量	金額 港幣千元	股份 數量	金額 港幣千元
法定股本：				
普通股每股面值港幣0.70元	700,000,000	490,000	700,000,000	490,000
已發行及繳足股本：				
普通股每股面值港幣0.70元	577,231,252	404,062	577,231,252	404,062

(c) 儲備的性質及用途

(i) 本集團

股份溢價賬的應用受香港《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2(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2(f)所載的會計政策處理。

一般儲備的應用根據本公司組織章程細則第117條處理。

於二零零九年十二月三十一日應佔聯營公司的累計虧損為港幣11,076,000元（二零零九年三月三十一日：港幣10,713,000元）。

25 權益總額 (續)

(c) 儲備的性質及用途 (續)

(ii) 本公司

股份溢價賬的應用受香港《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2(f)所載的會計政策處理。

資本儲備及普通儲備的應用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十二月三十一日的可分配儲備為港幣673,353,000元（二零零九年三月三十一日：港幣682,214,000元）。

董事於結算日後建議分派末期股息每股10仙（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：每股17仙），合共港幣57,723,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣98,129,000元）。這些股息於結算日尚未確認為負債。

(d) 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。

財務報表附註

25 權益總額 (續)

(d) 資本管理 (續)

於結算日的債務淨額對權益比率如下：

	附註	本集團	
		於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
帶息借款	21	841,830	717,221
應付附屬公司少數股東的帶息款項	20	56,317	55,494
減：現金及銀行結存	19	(427,714)	(384,571)
債務淨額		470,433	388,144
股東權益		7,092,066	7,003,420
債務淨額與股東權益的比率		6.6%	5.5%

本公司或任何其附屬公司概無受外部實施的資本規定限制。

26 金融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一般業務過程中出現。本集團亦從對其他實體的股權投資和本身的股價波動受到股權價格風險的影響。

下文列示本集團所承受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銀行結存。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。

26 金融風險管理及公允價值 (續)

(a) 信貸風險 (續)

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天至六十天內到期。欠款逾期超過六十天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。正常情況下，本集團並無向客戶收取擔保。於二零零九年十二月三十一日的應收賬款賬齡概述於附註18。

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。

(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。

財務報表附註

26 金融風險管理及公允價值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

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 港幣千元	總額 港幣千元	合約未貼現現金流量		
			一年內或 按要求時 港幣千元	超過一年但 不超過兩年 港幣千元	超過兩年但 不超過五年 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	288,086	288,086	288,086	–	–
應付附屬公司少數股東款項	152,038	152,038	152,038	–	–
帶息貸款	841,830	856,176	306,738	311,718	237,720
已收銷售及租金按金	79,935	79,935	79,935	–	–
應付股息	75,040	75,040	75,040	–	–
遞延負債	95,327	95,327	–	63,094	32,233
	1,532,256	1,546,602	901,837	374,812	269,953
於二零零九年三月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	183,751	183,751	183,751	–	–
應付附屬公司少數股東款項	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

26 金融風險管理及公允價值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

本公司

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總額 港幣千元	一年內或 按要求時 港幣千元	超過一年但 不超過兩年 港幣千元	超過兩年但 不超過五年 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	77,643	77,643	77,643	-	-
已收按金	2,214	2,214	2,214	-	-
帶息貸款	299,919	301,354	301,354	-	-
應付股息	75,040	75,040	75,040	-	-
遞延負債	1,205	1,205	-	1,002	203
	456,021	457,456	456,251	1,002	203
已作出的財務擔保：					
— 擔保金額上限 (附註29)	-	546,000	546,000	-	-
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	-
已作出的財務擔保：					
— 擔保金額上限 (附註29)	-	523,000	523,000	-	-

財務報表附註

26 金融風險管理及公允價值 (續)

(c) 利率風險

本集團所承受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。利率風險由本集團的高級管理層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			
	於二零零九年 十二月三十一日		於二零零九年 三月三十一日		於二零零九年 十二月三十一日		於二零零九年 三月三十一日	
	實際利率	港幣千元	實際利率	港幣千元	實際利率	港幣千元	實際利率	港幣千元
浮息借款								
銀行貸款	0.51% – 1.19%	841,830	0.35% – 2.65%	717,221	0.51% – 0.85%	299,919	0.35% – 1.37%	197,842
應付附屬公司 少數股東款項	7.56%	56,317	7.56%	55,494	–	–	–	–
借款總額		<u>898,147</u>		<u>772,715</u>		<u>299,919</u>		<u>197,842</u>

(ii) 敏感度分析

於二零零九年十二月三十一日，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／增加約港幣1,864,000元（二零零九年三月三十一日：港幣1,600,000元）及港幣626,000元（二零零九年三月三十一日：港幣413,000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。此分析乃按與截至二零零九年三月三十一日止十二個月相同的基準進行。

26 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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司的可出售上市投資市值每增加／減少5%（二零零九年三月三十一日：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／減少港幣837,000元（二零零九年三月三十一日：港幣478,000元）及港幣590,000元（二零零九年三月三十一日：港幣287,000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）以及綜合權益其他組成部份的即時變動。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。此分析乃按與截至二零零九年三月三十一日止十二個月相同的基準進行。

(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十二月三十一日並無重大的外匯風險。

財務報表附註

26 金融風險管理及公允價值 (續)

(f) 公允價值估計

(i) 以公允價值計量的金融工具

根據《香港財務報告準則》第7號「金融工具：披露」所釐定三種程度的公允價值，下表呈列於結算日以公允價值計量的金融工具之賬面值，每項金融工具的公允價值根據其等級最低的重要公允價值計量參素確定的類別歸類。各等級定義如下：

- 第一級 (最高等級)：公允價值計量在活躍市場中相同金融工具的報價 (未經調整)。
- 第二級：公允價值計量參照在活躍市場中類似金融工具的報價，或採用估值技術確定，而其全部重要的參數直接或間接來自可觀察市場的數據。
- 第三級 (最低等級)：公允價值計量採用估值技術確定，任何重要的參數均非來自可觀察市場的數據。

本集團

於二零零九年十二月三十一日

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
資產				
可供出售投資：				
— 於香港上市證券	16,716	-	-	16,716

本公司

於二零零九年十二月三十一日

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
資產				
可供出售投資：				
— 於香港上市證券	11,780	-	-	11,780

於本期間，第一級與第二級工具之間並無轉換。

26 金融風險管理及公允價值 (續)

(f) 公允價值估計 (續)

(ii) 並非以公允價值計量的金融工具的公允價值

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、銀行結存及其他流動資產、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。

所有金融工具均按與其於二零零九年十二月三十一日及二零零九年三月三十一日的公允價值相若的金額報值。應收／(應付) 附屬公司款項為無抵押、免息及無固定償還期。由於這些條款，故披露其公允價值的意義不大。

27 資本承擔

於二零零九年十二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	
	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	229,758	261,622
已批准但未訂約	1,342	-
	231,100	261,622

財務報表附註

28 經營租賃承擔

於二零零九年十二月三十一日，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	
	於 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零九年 三月三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零九年 三月三十一日 港幣千元
一年內	19,308	14,374	4,534	706
一年以上至五年內	42,918	27,335	-	-
五年後	2,444	-	-	-
	64,670	41,709	4,534	706

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

29 或然負債

本公司為若干全資附屬公司所獲的銀行信貸作出金額為港幣1,086,000,000元（二零零九年三月三十一日：港幣1,086,000,000元）的擔保。於二零零九年十二月三十一日，該銀行信貸已動用港幣546,000,000元（二零零九年三月三十一日：港幣523,000,000元）。於結算日，董事並不認為本公司將有可能就任何擔保而被提出索償。

30 有關連人士的重大交易

- (a) 本集團支付港幣1,022,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣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，服務費合共為港幣12,032,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣24,956,000元）。

於期末應付該等公司款項為港幣1,122,000元（二零零九年三月三十一日：港幣533,000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期間收入的若干百分比計算，本期所收取／應收取管理費合共為港幣1,902,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣3,156,000元）。於期末應收該等聯營公司款項淨額為港幣1,590,000元（二零零九年三月三十一日：港幣3,308,000元）。

30 有關連人士的重大交易 (續)

- (c) 於本期間，本集團與其主要股東的若干聯屬公司訂立管理協議，按一般商業條款為香港一家服務式公寓提供管理服務。管理費以該服務式公寓於提供服務期間所產生的收入的若干百分比計算。本期間所已收／應收取管理費合共為港幣6,879,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣零元）。其中，港幣6,038,000元為於過往年度向該服務式公寓提供上述管理服務所產生的管理費。於期末應收該等公司款項淨額為港幣4,209,000元（二零零九年三月三十一日：港幣5,110,000元）。
- (d) 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港幣190,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣23,499,000元）。該等結餘乃無抵押、免息及無固定還款期。於期末應收該等聯營公司款項為港幣54,581,000元（二零零九年三月三十一日：港幣54,771,000元）。
- (e) 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。本期間所收取／應收取的租金及大廈管理費合共港幣1,616,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣1,840,000元）。於期末應收該附屬公司款項為港幣6,000元（二零零九年三月三十一日：港幣294,000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。
- (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室及若干儲物室及廣告燈箱，期內需要繳付租金及大廈管理費合共港幣8,844,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣11,962,000元），其中包括或有租金港幣41,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣273,000元），於期末沒有應收／應付該聯營公司結餘（二零零九年三月三十一日：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的持續關連交易。
- (g) 本集團與其主要股東的一間聯營公司訂立一份租約，按一般商業條款租賃美麗華大廈18樓1801-02室及1817-18室辦公室單位。期內已收／應收租金及大廈管理費總額為數港幣2,217,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣2,961,000元）。於期末應收該聯營公司的款項為港幣2,000元（二零零九年三月三十一日：港幣3,000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) 本集團與其主要股東的一間附屬公司訂立一份租約，按一般商業條款租賃美麗華商場5樓503A、503B及503C號舖及美麗華大廈6樓609-12室辦公室單位。期內已收／應收租金及大廈管理費總額為數港幣9,827,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣11,318,000元）。於期末應收該公司的款項為港幣1,006,000元（二零零九年三月三十一日：港幣106,000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。

財務報表附註

30 有關連人士的重大交易 (續)

- (i) 本集團與其主要股東的一間聯營公司訂立一份租約，按一般商業條款租賃美麗華商場3樓的3013號舖、部份平台天台及引風機房。期內已收／應收租金及大廈管理費總額為數港幣7,150,000元（截至二零零九年三月止十二個月：港幣6,071,000元）。於期末應收該公司的款項為港幣751,000元（二零零九年三月三十一日：港幣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。
- (j) 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。本期間已付服務費總額為數港幣2,953,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣3,978,000元）。於期末應付該公司的款項為港幣39,000元（二零零九年三月三十一日：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的持續關連交易。
- (k) 於本期間，本集團董事及主要管理人員酬金為港幣9,757,000元（截至二零零九年三月三十一日止十二個月：港幣17,161,000元），詳情披露於附註6及7。薪酬委員會考慮個別表現、責任和市場趨勢來決定董事及高級管理層的酬金。

31 結算日後事項

於結算日後，董事建議派發末期股息，有關詳情披露於附註9。

32 比較數字

由於應用《香港會計準則》第1號（二零零七年修訂）「財務報表的呈列」和《香港財務報告準則》第8號「營運分部」，若干比較數字已作調整以符合本期間的呈列要求並就本期間首次披露的項目提供比較金額。有關該等發展的更多詳情披露於附註3。

33 關鍵會計判斷及估計的主要不明朗因素

在應用附註2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租約期滿時收入增加之可能性後，按其公允價值於資產負債表內列賬。其公允價值由獨立專業測量師行評估。

投資物業的公允價值反映（包括但不限於）現有租賃的租金收入及按現行市況而假設未來租賃租金收入。按相似的基準，有關公允價值亦反映就投資物業預期可產生的任何現金流出。

其他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2(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。

33 關鍵會計判斷及估計的主要不明朗因素 (續)

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（如獨立專業測量師行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。

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。

34 已頒佈截至二零零九年十二月三十一日止期間尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日期，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十二月三十一日止九個月尚未生效，故本財務報表尚未採納該等新準則。其中，以下變動與本集團之財務報表有關：

	於以下日期或之後開始的 會計期間生效
《香港財務報告準則》第3號（修訂）「業務合併」	二零零九年七月一日
《香港會計準則》第27號「綜合及獨立財務報表」的修訂	二零零九年七月一日
《香港財務報告準則》的改進（二零零九年）	二零零九年七月一日或 二零一零年一月一日

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

集團五年財政概要

	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止九個月 港幣百萬元	截至三月三十一日止十二個月			
		二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
業績					
營業額	1,303	1,616	1,588	1,434	1,663
股東應佔溢利	243	164	783	688	1,169
資產及負債					
固定資產	8,923	8,541	8,503	7,891	7,422
聯營公司權益	7	12	4	3	7
可出售投資	17	10	16	35	29
遞延稅項資產	10	14	9	16	17
流動資產淨值	3	225	280	476	306
資產總值減流動負債	8,960	8,802	8,812	8,421	7,781
長期負債	(542)	(515)	(514)	(751)	(696)
遞延負債	(95)	(89)	(57)	(69)	(70)
遞延稅項負債	(1,145)	(1,117)	(1,129)	(1,109)	(1,024)
	7,178	7,081	7,112	6,492	5,991
股本及儲備					
股本	404	404	404	404	404
儲備	6,688	6,599	6,631	6,023	5,536
本公司股東總權益	7,092	7,003	7,035	6,427	5,940
少數股東權益	86	78	77	65	51
	7,178	7,081	7,112	6,492	5,991
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股					
盈利	0.42元	0.28元	1.36元	1.19元	2.03元
本期／本年度股息	0.23元	0.32元	0.39元	0.39元	0.39元
資產淨值	12.44元	12.27元	12.32元	11.25元	10.38元

集團物業

於二零零九年十二月三十一日

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 6454一部份	商業	中期	100
九龍尖沙咀 諾士佛台6號	九龍內地段 7415一部份	商業	中期	100
九龍尖沙咀 金巴利道16號 香檳大廈1字樓	九龍內地段 6022B一部份	商業	中期	100
九龍佐敦道37E至37H 及37J至37K號及 上海街95至103號 統一大廈13樓A3室	九龍內地段 6727一部份	住宅	中期	100
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

集團物業

於二零零九年十二月三十一日

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) 的外牆一部份	內地段2366J	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
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
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

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				
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
中華人民共和國 上海市虹橋路 美麗華花園的地面商場 1樓、2樓一部份及3樓 一部份寫字樓及地庫	-	商業	長期	51.4

股東週年大會通告

本公司謹訂於二零一零年六月二十二日（星期二）中午十二時正，假座香港九龍尖沙咀彌敦道一百一十八至一百三十號 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十二月三十一日止九個月之經審核賬目、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。」

(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，二零一零年四月十五日

股東週年大會通告

註冊辦事處：

香港九龍
尖沙咀
彌敦道一百三十二號
美麗華大廈十五樓

附註：

- (一) 凡有權出席上述大會及投票之本公司股東，可委派一位代表出席及在點票投票時投票，代表人不必為本公司之股東。受托投票表格必須填妥，並於開會前至少四十八小時送達香港九龍尖沙咀彌敦道一百三十二號美麗華大廈十五樓本公司註冊辦事處。
- (二) 本公司由二零一零年六月十五日（星期二）起至二零一零年六月二十二日（星期二）止，首尾兩天在內，暫停接受辦理股份登記及過戶手續。
- (三) 為確保享有末期股息及出席大會之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一零年六月十四日（星期一）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