



Shopping mall



Travel



Hotel



Food & Beverage



## 關於美麗華

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。





## 目錄

2	集團里程碑
4	財務摘要
6	董事會主席報告
9	董事總經理匯報
22	獎項名單
24	董事及高層管理人員資料
30	企業管治報告
36	董事會報告
64	獨立核數師報告
66	綜合收益表
67	綜合全面收益表
68	綜合資產負債表
70	資產負債表
71	綜合權益變動表
72	綜合現金流量表
74	財務報表附註
141	集團五年財政概要
142	集團物業
145	股東週年大會通告
148	公司資料

# 集團里程碑

## 2010

The French Window於國際金融中心商場啟業，為香港食家帶來典雅的當代法國佳餚。繼雲陽閣於六月完成裝修工程并以全新品牌面貌從新登場，位於The Mira內的美麗華商場也開始品牌重建及裝修工程。十二月開業的網上酒窖，使集團成為香港名酒佳釀經銷商。

## 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。

## 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

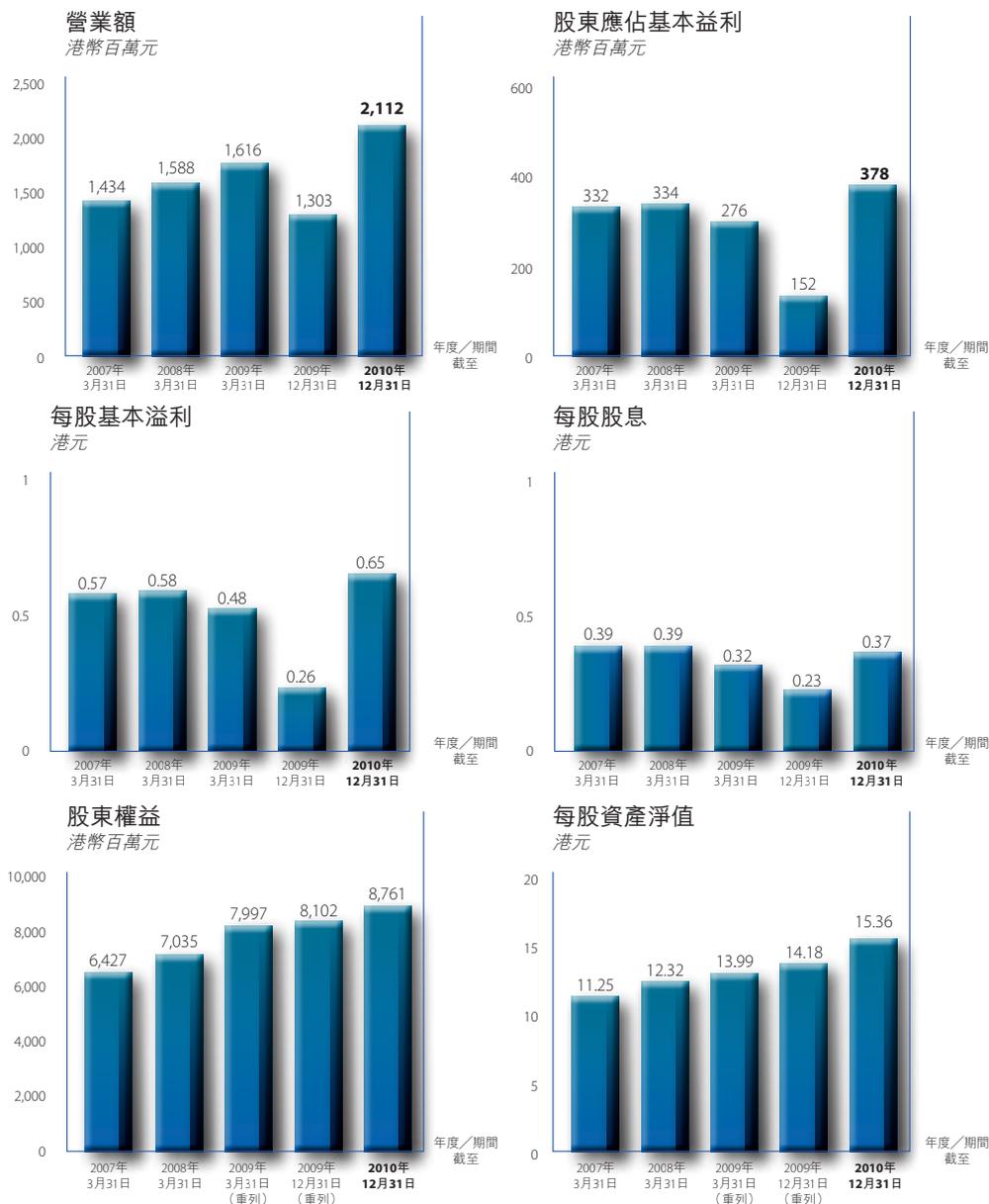
美麗華酒店是香港首間加入國際酒店網絡的酒店，開創香港酒店業先河。

---

## 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。





附註：

- 於二零零九年八月，本公司將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日。因此，截至二零零九年十二月三十一日止期間的比較數字僅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。
- 截至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零零九年三月三十一日止年度的比較數字已予調整，以反映提早採納《香港會計準則》第12號「所得稅」之修訂的影響（參閱財務報表附註2）。惟截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度的數字均沒有作出調整，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。

## 銳意向前跨進 拓展全新商機

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月的財政年度（「本報告年度」），集團的營業額約為港幣二十一億一千二百萬元（因更改財政年度年結日，上個報告期為截至二零零九年十二月三十一日止九個月（「二零零九年報告期」）：港幣十三億三百萬元）。股東應佔溢利約為港幣七億八千四百萬元（二零零九年報告期（重列）：港幣二億六千萬元）。扣除投資物業公允價值淨增加後，集團股東應佔基本溢利約為港幣三億七千八百萬元（二零零九年報告期（重列）：港幣一億五千二百萬元）。

二零一零年，香港的經濟環境持續改善，連帶亞洲區內物業相關、旅遊、餐飲及酒店等行業持續向好。根據香港旅遊發展局公佈的數據顯示，二零一零年訪港旅客人數較二零零九年大幅增長百分之二十一點八至三千六百萬人次，達歷史新高；而旅客消費亦同創新紀錄，較二零零九年增加百分之三十點五，估計總數達港幣二千一百二十六億元。





年內，集團業務發展進程理想，整體表現令人鼓舞。集團旗下酒店The Mira Hong Kong (「The Mira」) 入住率及平均房租較二零零九年報告期均錄得顯著增長，營運溢利約港幣一億二千萬元。The Mira酒店商場現正進行翻新工程，預計工程完成後可提供約九萬多平方呎的商場面積，該商場位處尖沙咀區的黃金地段，想必能吸引知名品牌爭相進駐，預計可為集團帶來理想的租金收入。

集團的收租業務維持平穩，本報告年度營業額約為港幣四億八千萬元。去年集團於美麗華商場及美麗華大廈進行各項翻新工程，藉以透過物業資產增值吸引更多優質商戶進駐。隨著各項工程如期竣工，業務表現將進一步改善。此外，集團於年內積極優化投資物業組合，致力加強業務的增長潛力。

香港經濟環境好轉成為餐飲業及旅遊業的增長動力。集團旗下的餐飲業務於年內跨越往年的重重挑戰，依然取得理想的業務表現，更榮獲多個本地及國際獎項，成功奠定了集團於高級餐飲業的領先地位。至於旅遊業方面，受惠於利好的經濟環境及市場氣氛，亞洲地區的旅遊業暢旺，刺激營業額錄得雙位數增長至港幣九億八千萬元。

### 企業管治及社會責任

集團深諳優質企業管治的重要性，並相信回饋社會乃企業公民的責任。本報告年度，集團繼續透過內部監控提升企業管治水平，同時加強集團員工的福利，銳意建立良好的企業環境。

本報告年度，集團持續推行 COSO (Committee of Sponsoring Organisations) 的內部監控標準。通過進行定期內部稽核，集團致力確保業務營運、管理監控等各方面符合COSO的國際專業水平。

除此以外，集團積極參與社會公益活動，包括：定期到社區中心探訪長者、參加環島行及贊助不同慈善機構各項籌款活動，其中有智行基金會及綠色力量等，為社會的弱勢社群提供支援，發揮同心互勉，關懷社會的精神。集團獲香港社會服務聯會再度頒發「商界展關懷」標誌，以表揚集團對社會公益的貢獻。

## 展望

本集團將把握整體經濟穩步增長的勢頭，以及零售、消費行業蓬勃的機遇，繼續推動各個核心業務的發展。集團近年分別在The Mira及旗下商場和投資物業進行連串的翻新工程，令The Mira成功躋身具備特色現代化設計的時尚酒店之列，同時令美麗華商場成為國際知名品牌進駐香港商場的熱點。此等工程不但有助提升物業組合的整體形象，加快資產增值，提高投資回報，更令顧客有煥然一新之感，為酒店及收租物業添注全新動力。

集團亦將推行穩健的業務策略，鞏固現有各個業務的發展。與此同時，集團亦會拓展業務，包括進軍國內餐飲業務市場，以及透過與國際知名品牌合作，開拓時裝零售業務，此新業務於未來料有滿意的增長。而集團的核心業務將持續提供長遠穩健收益，為股東帶來更豐碩回報。

## 致謝

本人謹藉此機會向董事局成員致謝，並向全體員工表達衷心的謝意，感謝各方於過去一年的不懈努力及寶貴貢獻。

主席  
李兆基

香港，二零一一年三月十六日

## 業務全面報捷 開創璀璨前景

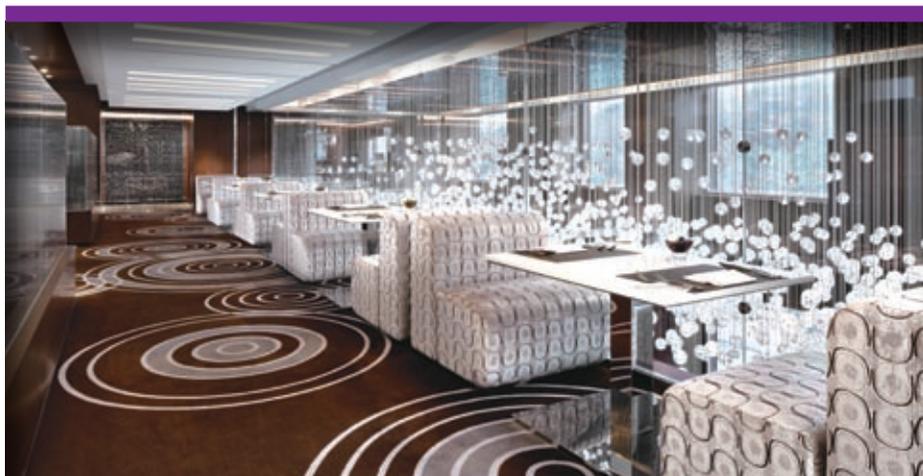
本報告年度，受惠香港經濟環境向好，本地樓市及旅遊業，以至餐飲消費相關行業有所轉強。年內，集團的四大核心業務，包括酒店業務、收租業務、餐飲業務及旅遊業務表現理想，致使整體業績表現較二零零九年報告期錄得顯著的增長。







## 酒店突破潛力 囊括星級獎項



### 酒店專營及 酒店管理業務

集團在香港及內地擁有及／或提供管理服務的酒店及服務式住宅共六家。目前，集團全資擁有及管理The Mira及在上海的服務式公寓－美麗華公寓。此外，集團為兩家位於蛇口的酒店，以及香港一家服務式住宅及一家酒店提供管理服務。二零一零年九月，集團已沽售其於蛇口一家酒店所持有的百分之二十五的權益。

The Mira為本港一家五星級的時尚酒店。隨著經濟環境持續改善，亞洲區的旅遊業暢旺，The Mira在報告年度內無論入住率或平均房租均顯著增加，其中入住率更由二零零九年報告期的百分之五十八攀升至本報告年度內的百分之八十。入住率及平均房租的升幅分別達二十二個百分點及百分之二十六。





本報告年度內，The Mira在餐飲營運方面亦表現理想，酒店內多家食肆接連獲得多個本地及國際認可的獎項。集團把旗下高級中菜食府－國金軒的出色經營理念延伸至The Mira內。位於The Mira內的國金軒於年內屢獲殊榮，包括獲《Hong Kong Tatler》評選為「2010年度香港最佳食府」、獲舉世知名的《2011年度米芝蓮美食指南》評定為「二星級優質食肆」。

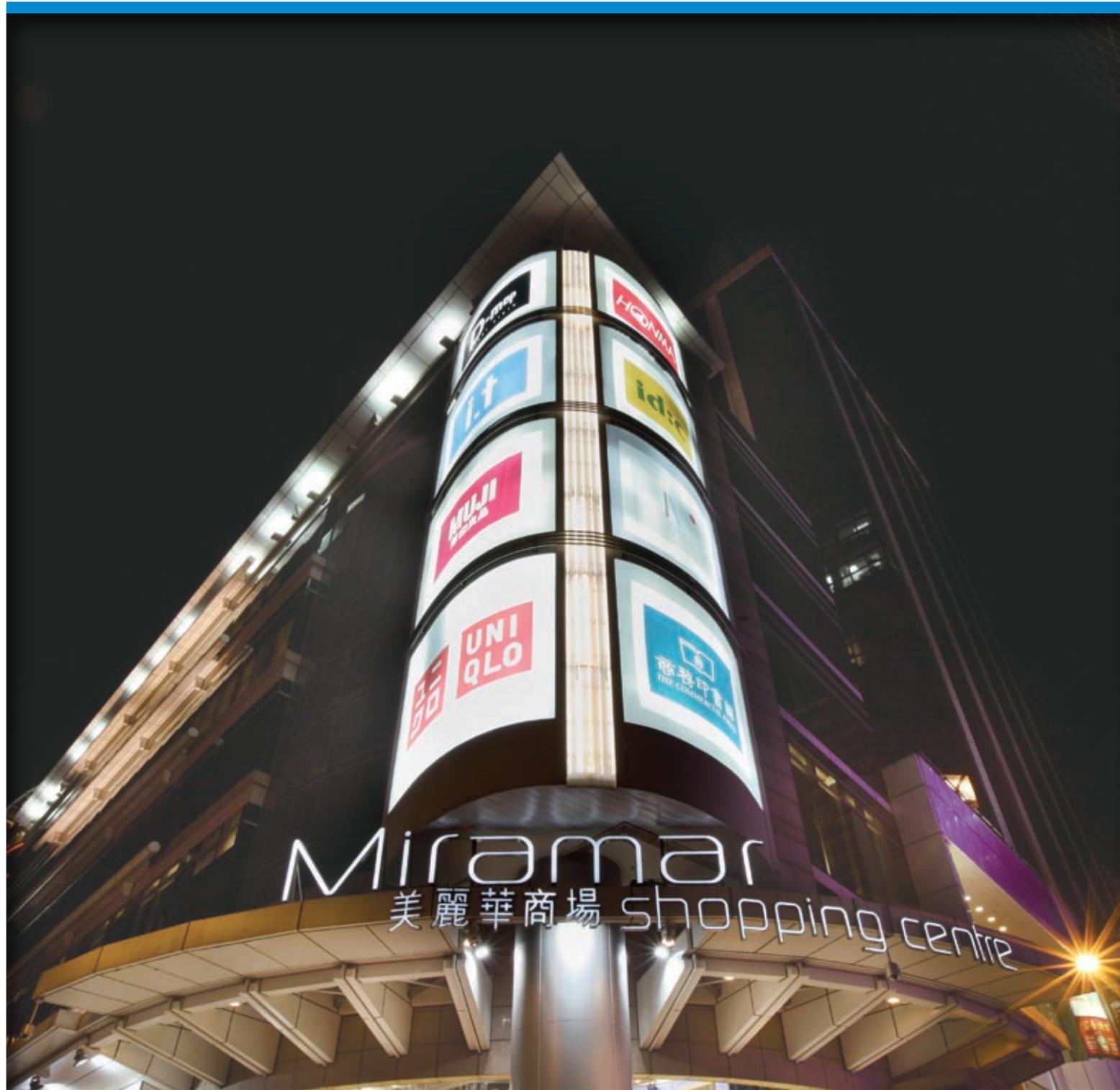
Yamm為The Mira內一間型格餐廳，以提供具水準的各國美食自助餐而廣受顧客歡迎。年內，Yamm榮獲《Hong Kong Tatler》評選為「2010年度香港最佳食府」、「《U Magazine》我最喜愛的食肆選舉」的「2009-2010年度我最喜愛的自助餐廳」，以及人氣網站OpenRice.com和Time Out Hong Kong分別頒發「優秀開飯熱店大獎－2010年度最優秀開飯酒店自助餐」及「全城十大頂尖自助餐廳」。

至於Whisk及Vibes兩間相連的餐廳以截然不同的風格備受饗客的

青睞。Whisk融合亞洲元素之精緻法式美饌使其獲得《2011年度米芝蓮美食指南》選為「最新推薦食肆」的美譽；而新開幕的露天酒廊Vibes，通過精巧的設計，把翠綠園藝及流水佈置等元素完美結合，令顧客仿如置身繁華鬧市中的綠州花園，在喧囂中覓得恬靜的一隅。Vibes憑藉其別具匠心的巧妙設計及精緻的美食，榮獲《Luxetasy》評選為「2010年度最佳新開業露天酒廊」。

The Mira內的食肆囊括多個行業殊榮，不但加強了集團酒店的知名度，更為集團尊尚餐飲業務提供了穩健的平台，創造了強大的協同效益。

集團憑藉其良好的酒店品牌形象、優質卓越的服務質素及豐富的酒店管理營運經驗，繼續締創佳績。The Mira於本報告年度內轉虧為盈，除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約達港幣一億二千萬元，而二零零九年報告期則錄得港幣一千二百萬元的虧損。





# 租務前景秀麗 開拓發展空間

## 收租業務

集團擁有良好的投資物業組合，包括購物中心商舖及寫字樓，帶來長期穩定的收益。本報告年度，美麗華商場及美麗華大廈的租務收益仍然是此業務的主要收入來源。由於九龍其他區域的寫字樓供應增加，尖沙咀區整體寫字樓的出租率下降，故本報告年度收租業務總體收入略降。然而，隨著集團旗下投資物業的數個翻新工程陸續竣工，相信收租業務的增長空間廣闊，前景樂觀。

### 美麗華商場

在本報告年度內，美麗華商場的平均出租率與二零零九年報告期相若，平均呎租金輕微下跌百分之二。商場地庫一樓的翻新工程已如期於二零一零年第二季完成，吸引多個著名品牌陸續進駐，當中包括萬寧、商務印書館及Caffé HABITU the table等，配合集團推出多個富特色且別開生面的非定期推廣活動，不但刺激了

整體人流上升，更帶動了商舖出租率持續改善。於二零一零年年末，美麗華商場的出租率已逾百分之九十五，表現理想。

美麗華商場的租戶主要為高級時裝店，集團網羅多個國際知名的時尚品牌，如agnès b、A|X Armani Exchange、DKNY Jeans、Calvin Klein Jeans、D-mop、i.t. 及 Vivienne Westwood等。此外，商場內有多間食肆，匯聚中、日、韓等各國美饌，為顧客提供各式各樣的精彩選擇。

### 美麗華大廈

美麗華大廈於本報告年度的平均出租率與二零零九年報告期持平，而平均呎租金則下調了百分之五。由於區內寫字樓供應增加，故本集團透過稍微下調美麗華大廈寫字樓的平均呎租金以加強物業對租戶的吸引力。二零一零年年末，美麗華大廈寫字樓的出租率接近百分之百，反映集團因時制宜的策略取得成效。

集團於二零一零年五月展開美麗華大廈公眾地方的翻新工程，藉以進一步加強競爭力、提升美麗華大廈作為甲級寫字樓的形象及加快資產增值，預計工程將於二零一一年年初完成。集團相信有關工程有助提升公眾對美麗華大廈的整體印象，並對租金收入有正面的效果。

### 美麗華商場－酒店大樓

如二零零九年年報中所述，The Mira酒店內的商場部份，包括地庫一樓至二樓共四層，正進行翻新工程，預計將於二零一一年年中完成，屆時商場現代時尚的裝潢及完善的設備將吸引更多尊貴品牌及優質企業進駐，有助帶動租金收入顯著增加。

除了現有投資物業外，集團於本年內積極優化物業組合，並以約港幣六千四百萬元購入位於香港旅遊熱門景點－赤柱大街的一幢投資物業，相信此項新投資能為集團帶來穩定收益。



# 拓展餐飲版圖 確立潮流形象

## 餐飲業務

集團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。集團營運的餐廳食肆還包括位於美麗華商場的雲陽閣，國際金融中心的國金軒及The French Window，以及仁安醫院的飯堂及Green Café。

本港的消費市場隨著經濟環境改善而持續增強，加上旅遊業轉旺，利好餐飲業務發展。本報告年度，集團的餐飲業務重拾升軌，表現令人滿意。集團旗下的餐廳食肆獲得多個極具代表性的本地及國際獎項，反映集團一直以來銳意建立尊尚餐飲業務的理念已得到市場的認同，更進一步奠定了集團於高級餐飲業的地位。

集團過去數年一直致力革新餐飲業務，為消費者提供優質的食品以締造難忘的美食體驗。本報告年度，雲陽閣已完成為期兩個月的翻新工程。另一方面，集團把

旗下的尊尚粵菜食府以「國錦軒」品牌拓展至國內市場。首家國錦軒位於北京，目前正進行裝潢粉飾工程，預計將於二零一一年第三季開業。

二零一零年九月，集團與日本著名餐飲集團Green House Food Co. Ltd. 攜手合作，共同把日本傳統吉列豬排店「勝博殿」的業務網絡拓展至香港市場。首家店舖位於購物熱點銅鑼灣，並將於二零一一年第二季開業。由於店舖地點優越，旅客及途人熙來攘往，預期這家歷史悠久的知名日本吉列豬排店會吸引眾多饕客慕名而來。集團也即將籌備在灣仔香港藝術中心開設第一家意大利餐廳。

報告年度內，集團與日本人氣拉麵店－「秀拉麵」達成特許經銷協議，於二零一一年三月在中環開設首間拉麵店。中環蒐羅各國精緻菜餚，區內優質食肆林立，



豐儉由人，集團相信秀拉麵對食品品質的堅持將大受一眾拉麵愛好者歡迎。

集團相信本港市場將維持穩健的增長，旗下的餐飲業務發展空間遼闊，增長前景樂觀。





## 旅遊業務暢旺 多元特色旅程

### 旅遊業務

本報告年度，亞洲地區的旅遊業務暢旺，致使集團的旅遊業務強勁增長。與二零零九年報告期相比，旅遊業務收益及營運溢利均錄得雙位數增長，表現令人滿意。日本旅行團路線尤為受歡迎，旅行團數目大幅增加，刺激來自日本旅行團的收入增長逾百分之二十。

儘管冰島火山爆發、個別航空公司工潮及二零一零年底歐洲風雪對相關地區的旅遊業造成沉重的打擊，然而美麗華集團的旅遊業務以亞洲地區為主，故所受的影響較為輕微。

商務機票收入也為集團旅遊業務帶來可觀的收入貢獻。本報告年度，亞洲區經濟蓬勃發展，推動了商貿交流，來自商務機票的收入顯著增加。



## 業務前景

綜觀二零一零年整體市場環境有利於集團旗下業務的發展，我們將把握此機遇，繼續推動核心業務增長。隨著集團旗下的酒店、商場及寫字樓的翻新工程逐步竣工，各項目的整體形象勢將進一步提升，不但有助提高租金收入，更對集團酒店及相關業務的長遠增長有莫大裨益。

根據香港旅遊發展局的資料顯示，受惠環球經濟穩定增長及內地放寬深圳居民以個人身份來港旅遊的限制，二零一零年訪港旅客人數及消費金額均創新高，預計二零一一年訪港旅客人數將繼續增加，為集團的未來發展添注新動力。

集團將繼續專注拓展四大核心業務，在二零一一年一個新的項目是為一幢位於灣仔正在興建中的精品酒店以「The Mira」的品牌提供管理服務，進一步加強了旗下「The Mira」的品牌力度，為集團帶來新的業務機遇。精品酒店樓高三十二層，目前正在興建中，預期將於二零一三年





試業。灣仔區的交通便利，融合新舊文化特色，已成為旅客遊港時喜愛入住酒店的地區。我們相信「The Mira」獨有的品牌形象及優質服務的口碑會令該精品酒店迅速成為區內受歡迎的酒店。

餐飲業務方面，我們除了取得秀拉麵在香港的特許經銷權外，也進一步拓展餐飲業務版圖，並在位於灣仔的香港藝術中心開設首間意大利餐廳 Assaggio，預計於二零一一年第二季開業。Assaggio主要針對富活力的年青新一代，務求在濃厚的藝術氛圍下讓顧客品嚐細膩的意國風情。

此外，集團將繼續密切留意國內市場的商機，以加強業務的增長潛力。二零一一年，集團將在北京及武漢開設尊尚中菜館－國錦軒，逐步開拓國內餐飲業市場。集團也會加快旗下商場的翻新工程的進度，提升其整體形象，藉以優化投資物業的競爭力及業務的盈利能力。

與此同時，集團財務穩健、管理經驗豐富，加上旗下的酒店及相關業務，以及收租業務已在香港建立穩固的基礎，我們有信心集團的核心業務將持續提供長遠穩健的收益，我們也積極令業務組合更趨多元化。二零一零年底，集團已在國內開展時裝銷售業務，並取得年輕品牌DKNY Jeans在中國的特許分銷權。展望二零一一年，集團將與多個國際知名品牌合作，通過在國內開設專門店，逐步建立零售網絡，從而於未來數年為集團帶來經營溢利增長。

董事總經理  
李家誠

香港，二零一一年三月十六日



# 在二零一零年獲頒的獎項名單

## THE MIRA HONG KONG

- ★ 2010年度 **Condé Nast Traveller** 熱選排行榜66間「全球最型格新酒店」之一
- ★ **TTG**《中國旅遊大獎2010》最佳商務酒店
- ★ 中國旅訊雜誌旅遊及會議大獎 – 最佳新開業商務酒店
- ★ 第五屆中國酒店星光獎 – 中國最佳設計精品酒店
- ★ **Travel Agent Magazine US** 2010年度熱選型格新酒店
- ★ 2010年度胡潤總統獎 – 頂級總統套房
- ★ 2010年度胡潤總統獎 – 頂級標準行政套房
- ★ 2010年度胡潤總統獎 – 香港頂級行政酒廊
- ★ 2010年度 **The International Davey** 大獎 – 網頁及網上推廣金獎

## MIRASPA

- ★ 2010年度 **Condé Nast Traveler** 熱選排行榜全球45間「最奢華時尚水療中心」之一
- ★ 2010年度 **HK Magazine** 水療大獎 – 最佳新開業水療中心
- ★ 2010年度 **AsiaSpa** 大獎 – 最佳都市水療中心
- ★ 2010年度 **Kelly England Guide to Life** 大獎 – 香港最佳水療中心

## COCO

- ★ **Time Out Hong Kong** 全城十大最優秀杯裝小蛋糕

## VIBES

- ★ **Hong Kong Tatler** Luxetasy 2010年度最佳新開業露天酒廊



## WHISK

- ★ **Hong Kong Tatler Luxe Dining** 香港最佳食府 2010
- ★ **Time Out Hong Kong** 全城最佳酒吧
- ★ **Foodie's 2010** 年度投票選舉最佳早午自助餐餐廳

## YAMM

- ★ **U Magazine** 我最喜愛的食肆選舉2009-2010年度「我最喜愛的自助餐廳」
- ★ **Hong Kong Tatler Luxe Dining** 年度香港最佳食府2010
- ★ **OpenRice** 優秀開飯熱店大獎2010 — 最優秀開飯酒店自助餐
- ★ **Time Out Hong Kong** 全城十大頂尖自助餐餐廳

## 國金軒

- ★ **Hong Kong Tatler Luxe Dining** 香港最佳食府 2010
- ★ 《香港澳門米芝蓮指南 2010》推介餐廳
- ★ **WOM Guide 2010** 入選餐廳

## THE FRENCH WINDOW

- ★ 紐約著名雜誌**Hospitality Design**「2010 Hospitality Design Awards設計大獎高級餐廳組別冠軍
- ★ **Hong Kong Tatler Luxe Dining** 香港最佳食府 2010
- ★ **WOM Guide 2010** 入選餐廳

## 翠亨邨

- ★ 2010年「美食之最大賞」— 海鮮：魚、蝦、蟹金獎
- ★ **Hong Kong Tatler Luxe Dining** 香港最佳食府2010
- ★ **WOM Guide 2010** 推介餐廳

## 雲陽閣

- ★ 《香港澳門米芝蓮指南 2010》「必比登評審團推介榜」入選餐廳
- ★ **Hong Kong Tatler Luxe Dining** 香港最佳食府2010
- ★ **U Magazine** 我最喜愛食肆選舉2010「我最喜愛的外省菜館」
- ★ **WOM Guide 2010** 推介餐廳

## 美麗華旅遊

- ★ **資本雜誌** 2009-2010 Best of the Best「資本傑出旅行社」大獎
- ★ **大韓航空** 傑出貢獻大獎(2008 -2010)
- ★ **日本航空** 2008-2010日本航空卓越大獎
- ★ **浙江省旅遊局** 浙江旅遊貢獻獎(2010)
- ★ **香港航空及香港快運** 最佳業績銷售大獎(2009-2010)
- ★ **中華航空** 百萬元銷售大獎
- ★ **中國東方航空，上海航空公司** 最佳團隊銷售獎(香港區) 2010
- ★ **韓亞航空** 最佳業績銷售大獎2010
- ★ **資本雜誌** 2010 Best of the Best「資本傑出豪華郵輪」大獎
- ★ **Golf Vacations** Golfer's Choice熱選豪華郵輪2010

# 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)*

八十二歲。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五十五年，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。於二零一零年十二月三十一日，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)*

八十一歲。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**

三十九歲。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。於二零一零年十二月三十一日，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。

### 馮鈺斌博士

六十三歲。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

六十一歲。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*

五十八歲。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顧問。鄧先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

### 林高演先生 *FCILT, FHKIoD*

五十九歲。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，並具有超過三十七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，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。於二零一零年十二月三十一日，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

六十四歲。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。於二零一零年十二月三十一日，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

七十歲。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。吳先生亦擁有超過四十二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*

五十五歲。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，具備逾二十九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

五十四歲。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*

六十四歲。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*

六十歲。胡先生於二零零五年獲委任為本公司獨立非執行董事。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。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。於二零一零年十二月三十一日，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, AAIA, FCIB, FHKIB*

六十四歲。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。他曾擔任恒生銀行（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。彼為恒基陽光資產管理有限公司之主席及非執行董事，該公司乃上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。此外，彼亦為香港科技大學顧問委員會委員。歐先生曾接受專業會計訓練，並為英國特許會計師，彼亦為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。於二零一零年十二月三十一日，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。

### 鍾瑞明博士 *GBS, JP, DSSc (Hon)*

五十九歲。鍾博士於二零零六年獲委任為本公司獨立非執行董事。鍾博士於香港大學畢業取得理學士學位，持有香港中文大學工商管理碩士學位，及獲香港城市大學頒授榮譽社會科學博士學位。彼亦為香港會計師公會資深會員。鍾博士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，鍾博士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、旭日企業有限公司及中國海外宏洋集團有限公司之獨立非執行董事。彼亦為中國建築股份有限公司及中國光大銀行股份有限公司（均在上海證券交易所上市）的獨立董事。鍾博士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*

五十一歲。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。陳先生擁有超過二十七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

四十七歲。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三十一年，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 Française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。

### 鍾瑞明先生

四十六歲。鍾先生於二零一零年四月加入本集團出任The Mira Hong Kong總經理。鍾先生持有瑞士羅桑省大學酒店管理學士學位，並擁有瑞士La Neuveville大學工商管理學士學位。鍾先生擁有逾二十年酒店管理經驗，涵蓋亞洲、歐洲和中東，專長餐飲業務。

鍾先生加入本集團前為迪拜棕櫚島亞特蘭蒂斯酒店高級副總裁，負責餐飲部，並曾於多間位於迪拜、歐洲、香港及中國的著名酒店擔任高級管理職位。

### 劉健成先生 *DBA, CA, CISA, CMC, FCPA*

五十五歲。劉先生於二零一零年三月加入本集團出任首席集團財務總監。劉先生持有工商管理博士學位、工商管理碩士及資訊管理碩士學位，及會計學士學位。劉先生為特許會計師、註冊信息系統審計師、註冊專業管理顧問及註冊會計師。劉先生擁有逾二十年的企業監控及財務管理經驗，並曾於多間著名國際企業任職。

### 李恒穎先生 *Architect, AP, Arbitrator*

四十一歲。李先生於二零零九年加入本集團，現任物業部總監，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，香港建築條例認可人仕，香港室內設計協會專業會員及香港地產行政師學會會員，負責本集團之項目發展及物業管理事宜。李先生擁有逾二十年有關經驗，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。

### 梁翠珊小姐

四十一歲，梁小姐於二零零九年十二月加入本集團為集團市務總監。梁小姐憑藉逾十六年市場推廣、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

四十七歲。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。伍小姐擁有逾二十二年的酒店經驗，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*

四十七歲。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。顏小姐擁有逾二十二年的商業行政管理工作經驗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(Aust.), FCPA, ACA, CIA*

四十九歲。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，並為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲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。

謝先生擁有逾二十五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。本公司截至二零一零年十二月三十一日止十二個月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  
鄧日樂先生  
林高演先生  
劉壬泉先生  
何厚鏘先生

### 非執行董事：

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  
鍾瑞明博士

董事的個人資料及董事之間的關係列載於本年報之「董事及高層管理人員資料」內。除本年報所披露外，董事間並無財務、業務、家庭或其他重大或有關之關係。



所有本公司非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任期不多於三年。冼為堅博士、梁祥彪先生及鍾瑞明博士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；鄭家安先生、胡經昌先生及歐肇基先生之任期至二零一三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；及
6. 根據上市規則發出的公告。

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，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博士；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博士；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。鍾瑞明博士乃審核委員會主席。

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，審核委員會召開了八次會議。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。

## 會議出席記錄

董事會及各委員會截至二零一零年十二月三十一日止十二個月召開的會議次數及董事的出席次數於下表列載：

董事	會議出席次數／舉行次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
<b>執行董事</b>			
李兆基博士	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	3/4	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	4/4	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>			
馮鈺斌博士	4/4	8/8	不適用
鄭家安先生	4/4	8/8	不適用
吳偉星先生	2/4	不適用	不適用
楊秉樑先生	3/4	不適用	不適用
梁祥彪先生	4/4	不適用	不適用
歐肇基先生	4/4	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>			
冼為堅博士	4/4	7/8	1/1
胡經昌先生	4/4	8/8	1/1
鍾瑞明博士	4/4	8/8	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

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，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	3,438
非核數服務：	
中期審閱	340
其他服務	23
	3,801

## 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64頁至第65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。

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，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二零一零年十二月三十一日止十二個月之財務業績，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截至二零一零年十二月三十一日止十二個月均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年報及截至二零一零年十二月三十一日止十二個月之已審核財務報表。

## 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12。

本公司及其附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止十二個月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。

於二零一零年十二月三十一日，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

本集團截至二零一零年十二月三十一日止十二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66頁至第140頁。

本公司已於二零一零年十月十二日派發中期股息每股港幣十五仙（截至二零零九年九月三十日止六個月：每股港幣十三仙）。董事會現建議派發截至二零一零年十二月三十一日止十二個月末期股息每股港幣二十二仙（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：每股港幣十仙），總額為港幣二億一千三百五十七萬六千元。

## 慈善捐款

本集團截至二零一零年十二月三十一日止十二個月之慈善捐款額為港幣十一萬四千五百四十元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣一百二十二萬五千九百一十一元）。

## 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

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月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  
鄧日燦先生  
林高演先生  
劉壬泉先生  
何厚鏘先生

### 非執行董事：

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  
鍾瑞明博士

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、李家誠先生、鄧日燦先生、歐肇基先生及胡經昌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

於二零一零年十二月三十一日，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%



除上所披露外，於二零一零年十二月三十一日，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，本公司及附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止十二個月並無參與任何安排，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，於二零一零年十二月三十一日，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 <sup>(附註一)</sup>	44.21%
李家誠先生	255,188,250股 <sup>(附註二)</sup>	44.21%
Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)	255,188,250股 <sup>(附註九)</sup>	44.21%
Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)	255,188,250股 <sup>(附註九)</sup>	44.21%
Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)	255,188,250股 <sup>(附註九)</sup>	44.21%
恒基兆業有限公司 (「恒兆」)	255,188,250股 <sup>(附註十)</sup>	44.21%
恒基兆業地產有限公司 (「恒地」)	255,188,250股 <sup>(附註十)</sup>	44.21%
Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)	255,188,250股 <sup>(附註十)</sup>	44.21%
Higgins Holdings Limited (「Higgins」)	100,612,750股 <sup>(附註十)</sup>	17.43%
Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)	79,121,500股 <sup>(附註十)</sup>	13.71%
Threadwell Limited (「Threadwell」)	75,454,000股 <sup>(附註十)</sup>	13.07%
<b>主要股東以外之人士</b>		
莊永昌先生	57,594,210股	9.98%

除上所披露外，於二零一零年十二月三十一日，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5及6。

## 持續關連交易及關連交易

本集團截至二零一零年十二月三十一日止十二個月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）（「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：

- (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（「首段重續分租協議」），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。該首段重續分租協議容許第二次續約，而專用權則可每年重續，而在首段重續分租協議屆滿時將會同時到期。

租金及其他費用：首段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；及

首段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）。

於二零一零年七月六日首段續約期間屆滿時，按照下文詳述之條款，租戶行使第二項選擇權以重續國際金融中心舖位之分租協議（「第二段重續分租協議」），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：由二零一零年七月七日起至二零一三年七月六日止，為期三年；而專用權則可每年重續，而在第二段重續分租協議屆滿時將會同時到期。

租金及其他費用：第二段重續分租協議內之每月基本租金為港幣697,161.60元，另加營業額租金（不包括差餉、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31,630.00元計算（包括管理費但不包括空調費、差餉、公共電費、稅務及其他支銷（如有））；兩者均須每月支付；及

第二段重續分租協議內之每月應付空調費、管理費及推廣費合共約為港幣328,408.30元(可不時檢討)，另有加時冷氣費即為每日港幣1,216.00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21,814.22元(可不時檢討)。

由於業主為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)(本公司之主要股東)之聯繫人，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的理想地點。以專用權租用的儲物室及廣告燈箱之用途是與餐廳的業務有關，而董事認為，在國際金融中心商場經營餐廳業務，適宜配合使用儲物室及廣告燈箱。

- (2) 於二零零七年八月十七日，正信有限公司(「正信」)作為業主與仁安醫院有限公司(「仁安」)作為租戶訂立租約(「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(「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；及

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。

仁安是一間由李博士家族私人信託間接控制之公司，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，訂立1801-02號舖位之租約構成本公司之持續關連交易。

(3) 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：

- (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特許協議（「平台天台特許協議」）；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特許協議（「引風機房特許協議」）。

有關協議之條款詳情載列如下：

#### 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（包括正信的項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。
- 平台天台特許協議之詳情
- 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) 在簽署平台天台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，惟須支付管理費及政府差餉。
- 用戶 : 只限作合法用途。

引風機房特許協議之詳情

- 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) 在簽署引風機房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。

恒基代理為恒地之全資附屬公司，而恒地為本公司之主要股東，持有本公司約44.21%權益。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，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、平台天台特許協議及引風機房特許協議構成本公司之持續關連交易。

- (4) 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（「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（「廣告位A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：

#### 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。

#### 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。

#### 廣告位A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、空調費及推廣徵費）；  
(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503A號及503B號舖位月租1%之每月推廣徵費為港幣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，訂立首份租賃協議、第二份租賃協議、廣告位A特許協議及第三份租賃協議構成本公司之持續關連交易。

- (5) 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。

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）；

(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，訂立千色店租約構成本公司之持續關連交易。

(6) 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(「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(「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；及

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，根據上市規則第14A章之規定，訂立1817-18號舖位之租約構成本公司之持續關連交易。

鑑於1801-02號舖位之租約及1817-18號舖位之租約均由正信與同一關連人士訂立，此兩份租賃協議均涉及同一樓宇內同一層數的物業，故此該等交易被視為關連交易，根據上市規則第14A.25條當作一項交易處理。

(7) 於二零一零年二月二日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立租約（「1803-07及1812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1803, 1804-06, 1807及1812室（「美麗華大廈1803-07及1812號舖位」）。

租期：自二零一零年二月一日起至二零一三年一月三十一日止，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361,000.00元；

每月管理費及空調費總額（可由正信或其指定之物業管理人定期檢討及修訂）為港幣64,247.90元；及

仁安須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。

免租期：自二零一零年二月一日起計三個月免租期，於該期間內仁安毋須支付租金，惟須支付美麗華大廈1803-07及1812號舖位之管理費、空調費、差餉及公用設施費用。

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1803-07及1812號舖位之租約構成本公司之持續關連交易。

鑑於1801-02號舖位之租約，1817-18號舖位之租約及1803-07及1812號舖位之租約均由正信與同一關連人士訂立，此三份租賃協議均涉及同一樓宇內同一層數的物業，故此該等交易被視為關連交易，根據上市規則第14A.25條當作一項交易處理。

(8) 於二零一零年二月二十六日，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」）；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特許協議（「重續廣告位A特許協議」）。

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503A-C號舖（「503A-C號舖位」）。
- 租期：由二零一零年二月五日至二零一一年八月四日（首尾兩日包括在內）為期十八個月，惟業主或租戶均有權在二零一零年十一月五日後提早終止此份租賃協議，但須給予對方不少於三個月之事先書面通知。
- 租金及其他開支：
- (a) 於租期內按月支付之租金為港幣421,000.00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59,250.00元（視乎政府檢討）；
  - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣76,528.80元（須由正信或其指定之503A-C號舖位管理公司於所決定之時間檢討）；及
  - (d) 佔503A-C號舖位月租1%之每月推廣徵費為港幣4,210.00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：由二零一零年二月五日至二零一一年八月四日（首尾兩日包括在內）為期十八個月，惟業主或租戶均有權在二零一零年十一月五日後提早終止此份租賃協議，但須給予對方不少於三個月之通知。
- 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232,000.00元；
  - (b) 每季支付之政府差餉為港幣38,250.00元（視乎政府檢討）；及
  - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣44,574.00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。

重續廣告位A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 : 由二零一零年三月一日至二零一一年八月三十一日為期十八個月，惟特許授予方或特許承授方均有權在二零一零年十二月一日後提早終止此份特許協議，但須給予對方不少於三個月之通知。
- 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50,000.00元；及  
(b) 每季支付之政府差餉為港幣4,050.00元（視乎政府檢討）。
- 用戶 : 只用作刊登特許承授方貿易名稱之廣告。

由於恒基代理為本公司之關連人士，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及重續廣告位A特許協議構成本公司之持續關連交易。

- (9) 於二零一零年六月二十二日，本集團與仁安訂立以下協議，該等協議構成本公司之持續關連交易：
- (i) 由正信作為業主與仁安作為租戶訂立之租約（「重續1801-02號舖位之租約」）；及
- (ii) 由正信作為業主與仁安作為租戶訂立之租約（「1808及1813號舖位之租約」）。

有關租約之條款詳情載列如下：

重續1801-02號舖位之租約之詳情

- 物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈18樓1801-02室（「美麗華大廈1801-02號舖位」）。
- 租期 : 自二零一零年六月一日起至二零一三年五月三十一日止，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130,000.00元；及  
每月管理費及空調費總額（可由正信或其指定之物業管理人定期檢討及修訂）為港幣24,424.00元。
- 分租 : 租戶有權將美麗華大廈1801-02號舖位分租予翹采醫務中心有限公司，為第三者（並非本公司之關連人士）。

1808及1813號舖位之租約之詳情

物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈18樓1808及1813室（「美麗華大廈1808及1813號舖位」）。

租期 : 自二零一零年六月十五日起至二零一三年六月十四日止，為期三年。

租金及其他費用 : 於租期內每月應付租金（不包括政府差餉、管理費及空調費）為港幣133,000.00元；

每月管理費及空調費總額（可由正信或其指定之物業管理人定期檢討及修訂）為港幣23,392.70元；及

仁安須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。

免租期 : 自二零一零年六月十五日起計兩個月免租期，於該期間內仁安毋須支付租金，惟須支付美麗華大廈1808及1813號舖位之管理費、空調費、差餉及公用設施費用。

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，訂立重續1801-02號舖位之租約及1808及1813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，1803-07及1812號舖位之租約、重續1801-02號舖位之租約及1808及1813號舖位之租約均由正信與同一關連人士訂立，此四份租賃協議均涉及同一樓宇內同一層數的物業，故此該等交易被視為關連交易，根據上市規則第14A.25條當作一項交易處理。



(10) 於二零一零年八月二十六日，本公司之全資附屬公司億萬全有限公司作為租戶（「租戶」）與北京高億房地產開發有限公司作為業主（「業主」）訂立租賃確認書（「租賃確認書」），據此，業主同意按照下文詳述之條款將物業租予租戶：

物業：中國北京市朝陽區東三環中路1號，環球金融中心西樓2層201、202、203、204及205單元，佔約2,688.45平方米（「環球金融中心舖位」）。

年期：初步年期由二零一零年十一月十五日起為期三年，其後租戶可行使之首項選擇權（「首項選擇權」），為於二零一三年十一月十四日初步租賃期間屆滿時，可續訂環球金融中心舖位之租賃合約三年；倘若租戶已行使首項選擇權，租戶可行使第二項選擇權以再續訂環球金融中心舖位之租賃合約兩年。

租金及其他費用：於租賃年期內每月應付之租金（不包括管理費及其他有關費用），為基本租金（此乃參考環球金融中心舖位之套內建築面積，以每套內建築平方米人民幣130元（即約港幣149.40元）計算），連同營業額租金，其為每月在環球金融中心舖位內營運業務所獲得稅前總營業額（不包括加一服務費，但扣除折扣及／或回扣）之7%超過每月基本租金之數額（「營業額租金」）；

除上述約定外，自初步租賃期間始日起至環球金融中心寫字樓出租率達到50%之前，環球金融中心舖位之每月應付基本租金僅為每套內建築平方米人民幣65元計算（約港幣74.70元），而此期間無須支付營業額租金。直到出租率達到50%，每月應付之基本租金乃按照前述所指的基準計算；及

於租賃年期內每月應付之管理費（不包括推廣徵費）乃參考環球金融中心舖位之套內建築面積，以每套內建築平方米人民幣50元（即約港幣57.47元）計算（可由業主或其指定之物業管理人定期檢討）。

裝修期及免租期：裝修期由二零一零年十一月十五日起至二零一一年三月十四日止共四個月，免租期由二零一一年三月十五日起至二零一一年六月十四日止共三個月；此等期間，租戶毋須支付租金，惟須支付管理費及其它有關費用。

用途：於環球金融中心舖位用作營運高級餐廳用途。

由於業主為本公司主要股東恒地的間接全資附屬公司，業主為恒地之聯繫人，因此，根據上市規則業主為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章訂立租賃確認書構成本公司一項持續關連交易。

億萬全有限公司正在於內地籌備成立一間全資附屬公司，名為北京國金軒餐飲有限公司（「北京國金軒」），此公司將用作擁有及營運位於環球金融中心舖位的高級餐廳。於北京國金軒在內地領取營業執照後，並在億萬全有限公司提出要求時，億萬全有限公司、北京國金軒及業主將簽訂《合同轉讓協議》，據此，億萬全有限公司會將環球金融中心舖位租賃合同項下全部權利及義務一併轉讓給北京國金軒，以使北京國金軒成為租戶。

各董事（包括獨立非執行董事）認為，環球金融中心為本公司營運高級餐廳及為本集團帶來溢利的理想地點。

(11) 二零一零年九月十七日，本集團與仁安訂立以下協議，該等協議構成本公司之持續關連交易：

- (i) 由正信作為業主與仁安作為租戶訂立之租約（「1814號舖位之租約」）；及
- (ii) 由正信作為業主與仁安作為租戶訂立之租約（「1815號舖位之租約」）。

有關租約之條款詳情載列如下：

#### 1814號舖位之租約之詳情

物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈18樓1814室（「美麗華大廈1814號舖位」）。

租期：自二零一零年八月十六日起至二零一三年八月十五日止，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31,000.00元；

每月管理費及空調費總額（可由正信或其指定之物業管理人定期檢討及修訂）為港幣5,222.20元；及

仁安須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。

免租期：自二零一零年八月十六日起計一個月免租期，於該期間內仁安毋須支付租金，惟須支付美麗華大廈1814號舖位之管理費、空調費、差餉及公用設施費用。

1815號舖位之租約之詳情

物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈18樓1815室（「美麗華大廈1815號舖位」）。

租期：自二零一零年九月十六日起至二零一三年九月十五日止，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21,500.00元；

每月管理費及空調費總額（可由正信或其指定之物業管理人定期檢討及修訂）為港幣3,579.10元；及

仁安須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。

免租期：自二零一零年九月十六日起計一個月免租期，於該期間內仁安毋須支付租金，惟須支付美麗華大廈1815號舖位之管理費、空調費、差餉及公用設施費用。

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1814號舖位之租約及1815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，1803-07及1812號舖位之租約、重續1801-02號舖位之租約、1808及1813號舖位之租約、1814號舖位之租約及1815號舖位之租約均由正信與同一關連人士訂立，此六份租賃協議均涉及同一樓宇內同一層數的物業，故此該等交易被視為關連交易，根據上市規則第14A.25條當作一項交易處理。

(12) 於二零一零年十二月七日，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特許協議（「重續平台天台特許協議」）；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特許協議（「重續引風機房特許協議」）。

有關協議之條款詳情載列如下：

重續租賃協議之詳情

- 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：由二零一一年六月十六日起至二零一三年六月十五日止（首尾兩日包括在內）為期兩年，惟租戶有權提早終止此份租賃協議，但須給予業主不少於六個月之書面通知。
- 租金及其他開支：
- (a) 於租期內按月支付的租金為港幣485,000.00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港幣77,841.00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4,850.00元（須由正信定期檢討）；及
  - (d) 根據政府估值而交付的政府差餉。
- 用戶：只可用作物業代理。

重續平台天台特許協議之詳情

- 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：由二零一一年六月十六日起至二零一三年六月十五日止（首尾兩日包括在內）為期兩年，惟特許承授方有權提早終止此份特許協議，但須給予特許授予方不少於六個月之書面通知。
- 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）；及
  - (c) 根據政府估值而交付的政府差餉。
- 用戶：只限作合法用途。

#### 重續引風機房特許協議之詳情

- 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 : 由二零一一年六月十六日起至二零一三年六月十五日止(首尾兩日包括在內)為期兩年,惟特許承授方有權提早終止此份特許協議,但須給予特許授予方不少於六個月之書面通知。
- 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;及  
(b) 根據政府估值而交付的政府差餉。
- 用戶 : 只限作合法用途。

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,訂立重續租賃協議、重續平台天台特許協議及重續引風機房特許協議構成本公司之持續關連交易。

#### 持續關連交易的年度審核

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) 截至二零一零年十二月三十一日止十二個月,並無超逾上限金額。

註:由於上述第12項交易所指的續租期始於二零一一年六月十六日直至二零一三年六月十五日終止,因此上限金額之審閱並不適用於截止二零一零年十二月三十一日止十二個月財政年度。

## 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。
8. 鄭家安先生亦有售賣酒類業務。

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截至二零一零年十二月三十一日止十二個月概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

## 銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零一零年十二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22。

## 本公司及其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

本公司及其附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止十二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截至二零一零年十二月三十一日止十二個月並無借貸費用資本化金額（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：無）。

## 退休金計劃

有關退休金計劃詳情載列於財務報表附註25。

## 股本

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月之股本詳情載列於財務報表附註26。

## 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

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月本集團及本公司的儲備之變動情況詳情分別載列於綜合權益變動表及財務報表附註26(a)。

## 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141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142頁至第144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。於二零一零年十二月三十一日，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（二零零九年（重列）：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。於二零一零年十二月三十一日，獲銀行授予之信貸額總數約為港幣十五億元（二零零九年：約港幣十四億元），其中百分之五十八（二零零九年：百分之六十）已動用。於二零一零年十二月三十一日，綜合淨借款約為港幣四億四千萬元（二零零九年：港幣四億七千萬元），而其中並無抵押貸款（二零零九年：無）。

## 僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團的全職僱員人數約為一千六百人，其中在香港聘用約一千五百人，在內地及美國共聘用約一百人。對員工的表現及為集團作出的努力和貢獻，集團一向予以肯定，及作適當的嘉許。故此，我們的薪酬政策亦以員工的工作成果、本身才能及他們對集團的貢獻為基礎。集團會定期根據營運表現、員工工作表現及市場資料，對員工的整體薪酬水平作出檢討。同時，集團亦設有獎勵金計劃及花紅制度以激發員工實踐個人和集團目標。通過定期檢討，集團僱員的工資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。

## 培訓及發展

在二零一零年，集團積極培養及提供一個「有動力的企業文化」，為各級管理人員安排「高效人士七習慣」培訓課程，加強溝通及管理技巧。此外，透過「美麗華集團工作指引方針」及「MiraWay服務態度標準」培訓，讓各級員工深入了解有動力的企業及其服務理念，貫徹標準。

為了確保我們的服務能達至「締造喜出望外」的標準，集團定期舉辦「優質服務」課程及「神秘顧客計劃」，用以改善整體服務水平，並將調查結果採納為持續改善服務的指標。



此外，由二零一一年開始，集團將以「締造新歷程」作為培訓及發展的指引，從集團內外不同的途徑招募有潛質的人才加以培訓，並會撥出較多資源為各級有潛質的員工設計培訓課程及編排在跨部門的工作實踐計劃，培訓及發展成為管理人才。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止十二個月之財務業績，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，二零一一年三月十六日

# 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66頁至第140頁美麗華酒店企業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日 貴集團的綜合資產負債表及 貴公司的資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、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資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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》的規定，編製真實而公平的綜合財務報表，以及維護董事認為必要的內部監控，以確保綜合財務報表的列報不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核工作的結果，對該等綜合財務報表提出意見，並按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行政序以獲取有關綜合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綜合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綜合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，以及評價綜合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 貴集團於二零一零年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

香港，二零一一年三月十六日

# 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月

	附註	截至 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元 (重列)
營業額	10	<b>2,112,119</b>	1,303,391
存貨成本		<b>(118,880)</b>	(73,156)
員工薪酬	3(a)	<b>(333,493)</b>	(224,861)
公用開支、維修保養及租金		<b>(108,415)</b>	(74,214)
旅行團及機票成本		<b>(879,016)</b>	(543,363)
毛利		<b>672,315</b>	387,797
其他收入		<b>43,196</b>	28,446
營運及其他費用		<b>715,511</b>	416,243
		<b>(196,255)</b>	(150,101)
扣除折舊及攤銷前之經營溢利		<b>519,256</b>	266,142
折舊及攤銷		<b>(87,681)</b>	(44,063)
經營溢利		<b>431,575</b>	222,079
融資成本	3(b)	<b>(11,784)</b>	(9,853)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>3,224</b>	(55)
待出售物業減值回撥／(撥備)		<b>423,015</b>	212,171
可出售投資的出售收益／(虧損)		<b>20,652</b>	(129)
投資物業的公允價值淨增加	11(a)	<b>16,009</b>	(205)
		<b>409,336</b>	109,186
除稅前溢利	3	<b>869,012</b>	321,023
稅項			
— 本期	4(a)	<b>(58,248)</b>	(39,518)
— 遞延	4(a)	<b>(5,343)</b>	(14,371)
本年度／期間溢利		<b>805,421</b>	267,134
應佔：			
本公司股東	7	<b>784,307</b>	259,689
非控股權益		<b>21,114</b>	7,445
		<b>805,421</b>	267,134
每股盈利－基本及攤薄	9	<b>港幣1.36元</b>	港幣0.45元

第74頁至第140頁的附註屬本財務報表的一部份。本公司股東應佔本年度／期間溢利的應付股息詳情載於附註8(a)。

# 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元 (重列)
本年度／期間溢利	<b>805,421</b>	267,134
本年度／期間其他全面收益(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	<b>29,050</b>	13,597
可出售投資的公允價值變動	<b>11,048</b>	7,160
出售可出售投資時轉至綜合收益表	<b>(16,009)</b>	-
	<b>24,089</b>	20,757
本年度／期間全面收益總額	<b>829,510</b>	287,891
應佔：		
本公司股東	<b>802,812</b>	278,883
非控股權益	<b>26,698</b>	9,008
本年度／期間全面收益總額	<b>829,510</b>	287,891

第74頁至第140頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
<b>固定資產</b>				
— 投資物業	11(a)	<b>8,712,627</b>	8,194,426	8,075,559
— 其他固定資產	11(a)	<b>732,246</b>	728,488	465,842
		<b>9,444,873</b>	8,922,914	8,541,401
聯營公司權益	13	<b>6,865</b>	7,495	12,042
共同控制公司權益	14	<b>1,141</b>	—	—
可出售投資	15	<b>6,013</b>	16,716	9,868
遞延稅項資產	24(b)(iii)	<b>18,138</b>	9,896	14,455
		<b>9,477,030</b>	8,957,021	8,577,766
<b>流動資產</b>				
待售發展中物業	16	<b>241,933</b>	241,180	242,253
存貨	17	<b>160,358</b>	132,996	125,395
應收賬款及其他應收款項	18	<b>208,351</b>	149,826	119,529
現金及銀行結存	19	<b>479,985</b>	427,714	384,571
可收回稅項	24(a)	<b>2,045</b>	2,930	22,477
		<b>1,092,672</b>	954,646	894,225
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	20	<b>(417,191)</b>	(440,124)	(332,385)
帶息借款	22	<b>(214,911)</b>	(299,919)	(201,906)
已收銷售及租賃按金		<b>(116,408)</b>	(79,935)	(104,518)
應付稅項	24(a)	<b>(17,160)</b>	(56,395)	(30,058)
應付股息	8(a)	<b>—</b>	(75,040)	—
		<b>(765,670)</b>	(951,413)	(668,867)
<b>流動資產淨值</b>		<b>327,002</b>	3,233	225,358
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<b>9,804,032</b>	8,960,254	8,803,124

## 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
<b>承前總資產減流動負債</b>		<b>9,804,032</b>	8,960,254	8,803,124
<b>非流動負債</b>				
帶息借款	22	<b>(647,492)</b>	(541,911)	(515,315)
遞延負債	23	<b>(86,627)</b>	(95,327)	(88,916)
應付附屬公司非控股權益款項	21	<b>(54,040)</b>	-	-
遞延稅項負債	24(b)(iii)	<b>(150,918)</b>	(134,733)	(123,771)
		<b>(939,077)</b>	(771,971)	(728,002)
<b>資產淨值</b>		<b>8,864,955</b>	8,188,283	8,075,122
<b>資本及儲備</b>				
股本	26(b)	<b>404,062</b>	404,062	404,062
儲備		<b>8,356,882</b>	7,698,223	7,592,509
<b>本公司股東應佔總權益</b>		<b>8,760,944</b>	8,102,285	7,996,571
<b>非控股權益</b>		<b>104,011</b>	85,998	78,551
<b>權益總額</b>		<b>8,864,955</b>	8,188,283	8,075,122

經董事會於二零一一年三月十六日批准及授權刊發。

李兆基  
主席

李家誠  
董事總經理

第74頁至第140頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
固定資產				
— 投資物業	11(b)	<b>185,969</b>	157,858	145,043
— 其他固定資產	11(b)	<b>20,588</b>	22,447	22,703
		<b>206,557</b>	180,305	167,746
附屬公司權益	12	<b>3,863,622</b>	3,934,431	3,746,222
聯營公司權益	13	<b>353</b>	258	516
可出售投資	15	<b>-</b>	11,780	5,741
		<b>4,070,532</b>	4,126,774	3,920,225
<b>流動資產</b>				
存貨	17	<b>3,275</b>	4,308	3,023
應收賬款及其他應收款項	18	<b>15,131</b>	14,868	11,404
現金及銀行結存	19	<b>16,840</b>	33,577	9,360
可收回稅項	24(a)	<b>-</b>	311	5,998
		<b>35,246</b>	53,064	29,785
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	20	<b>(68,332)</b>	(77,643)	(47,935)
帶息借款	22	<b>-</b>	(299,919)	-
已收按金		<b>(1,674)</b>	(2,214)	(1,939)
應付稅項	24(a)	<b>(315)</b>	-	-
應付股息	8(a)	<b>-</b>	(75,040)	-
		<b>(70,321)</b>	(454,816)	(49,874)
<b>流動負債淨值</b>		<b>(35,075)</b>	(401,752)	(20,089)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,035,457</b>	3,725,022	3,900,136
<b>非流動負債</b>				
應付附屬公司款項	12	<b>(1,254,307)</b>	(1,247,360)	(1,234,844)
帶息借款	22	<b>(249,192)</b>	-	(197,842)
遞延負債	23	<b>(2,125)</b>	(1,205)	(1,657)
遞延稅項負債	24(b)(iii)	<b>(7,106)</b>	(6,783)	(6,112)
		<b>(1,512,730)</b>	(1,255,348)	(1,440,455)
<b>資產淨值</b>		<b>2,522,727</b>	2,469,674	2,459,681
<b>資本及儲備</b>				
股本		<b>404,062</b>	404,062	404,062
儲備		<b>2,118,665</b>	2,065,612	2,055,619
<b>權益總額</b>	26(a)	<b>2,522,727</b>	2,469,674	2,459,681

經董事會於二零一一年三月十六日批准及授權刊發。

李兆基  
主席

李家誠  
董事總經理

第74頁至第140頁的附註屬本財務報表的一部份。



# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月

	本公司股東應佔										
	附註	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 重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
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
會計政策變動之影響	2	-	-	-	-	-	-	993,151	993,151	128	993,279
於二零零九年四月一日 (重列)		404,062	287,628	(91,086)	64,441	304,827	1,250	7,025,449	7,996,571	78,551	8,075,122
<b>截至二零零九年 十二月三十一日 止九個月的權益變動：</b>											
本期間溢利		-	-	-	-	-	-	259,689	259,689	7,445	267,134
其他全面收益		-	-	-	12,034	-	7,160	-	19,194	1,563	20,757
本期間全面收益總額		-	-	-	12,034	-	7,160	259,689	278,883	9,008	287,891
就上一年度批准及											
於期內支付的末期股息	8(b)	-	-	-	-	-	-	(98,129)	(98,129)	-	(98,129)
就本期宣派的中期股息	8(a)	-	-	-	-	-	-	(75,040)	(75,040)	-	(75,040)
向非控股權益支付的股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(1,561)	(1,561)
於二零零九年 十二月三十一日 (重列)		404,062	287,628	(91,086)	76,475	304,827	8,410	7,111,969	8,102,285	85,998	8,188,283
於二零一零年一月一日 (重列)		<b>404,062</b>	<b>287,628</b>	<b>(91,086)</b>	<b>76,475</b>	<b>304,827</b>	<b>8,410</b>	<b>7,111,969</b>	<b>8,102,285</b>	<b>85,998</b>	<b>8,188,283</b>
<b>截至二零一零年 十二月三十一日 止十二個月的權益變動：</b>											
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	784,307	784,307	21,114	805,421
其他全面收益		-	-	-	23,466	-	(4,961)	-	18,505	5,584	24,089
本年度全面收益總額		-	-	-	23,466	-	(4,961)	784,307	802,812	26,698	829,510
就上一年度批准及											
於年內支付的末期股息	8(b)	-	-	-	-	-	-	(57,723)	(57,723)	-	(57,723)
就本年度宣派的中期股息	8(a)	-	-	-	-	-	-	(86,585)	(86,585)	-	(86,585)
附屬公司清盤		-	-	-	-	-	-	-	-	(2,685)	(2,685)
附屬公司權益變動		-	-	-	-	-	-	155	155	(155)	-
向非控股權益支付的股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(5,845)	(5,845)
於二零一零年 十二月三十一日		<b>404,062</b>	<b>287,628</b>	<b>(91,086)</b>	<b>99,941</b>	<b>304,827</b>	<b>3,449</b>	<b>7,752,123</b>	<b>8,760,944</b>	<b>104,011</b>	<b>8,864,955</b>

第74頁至第140頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月

附註	截至 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>869,012</b>	321,023
調整賬項：		
銀行利息收入	<b>(4,075)</b>	(1,921)
出售其他固定資產淨虧損	<b>1,507</b>	6,087
折舊及攤銷	<b>87,681</b>	44,063
融資成本	<b>11,784</b>	9,853
應佔聯營公司溢利減虧損	<b>(3,224)</b>	55
待出售物業減值撥備(回撥)/撥備	<b>(20,652)</b>	129
可出售投資的出售(收益)/虧損	<b>(16,009)</b>	205
投資物業的公允價值淨增加	<b>(409,336)</b>	(109,186)
出售聯營公司收益	<b>(312)</b>	-
匯兌差額	<b>(1,245)</b>	(2,423)
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>	<b>515,131</b>	267,885
待售發展中物業減少	<b>117</b>	1,699
存貨增加	<b>(1,108)</b>	(5,222)
應收賬款及其他應收款項增加	<b>(59,335)</b>	(30,302)
應收聯營公司賬款減少	<b>1,661</b>	4,184
應付聯營公司賬款增加	<b>4,428</b>	-
應付賬款及其他應付款項增加	<b>6,909</b>	57,390
已收銷售及租賃按金增加/(減少)	<b>36,473</b>	(24,583)
遞延負債(減少)/增加	<b>(8,700)</b>	6,411
<b>經營所得現金</b>	<b>495,576</b>	277,462
已收銀行利息	<b>4,076</b>	1,927
已付利息及其他借貸成本	<b>(12,867)</b>	(11,484)
已付股息	<b>(219,348)</b>	(98,129)
已付非控股權益股息	<b>(5,845)</b>	(1,561)
已收聯營公司股息	<b>2,305</b>	308
已付稅項		
- 已付香港利得稅	<b>(89,196)</b>	(11,848)
- 退回香港利得稅	<b>13</b>	20,858
- 已付海外稅項	<b>(7,415)</b>	(2,644)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>167,299</b>	174,889

## 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月

	附註	截至 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
<b>投資活動</b>			
購入投資物業付款		<b>(67,879)</b>	–
購入其他固定資產付款		<b>(88,180)</b>	(264,996)
投資共同控制公司付款		<b>(1,141)</b>	–
出售可出售投資所得款項		<b>21,751</b>	107
出售其他固定資產所得款項		<b>275</b>	464
出售聯營公司所得款項		<b>200</b>	–
到期日超過三個月的定期存款減少／(增加)		<b>20,701</b>	(58,848)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(114,273)</b>	(323,273)
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款		<b>3,313,000</b>	831,000
償還銀行貸款		<b>(3,291,000)</b>	(706,000)
(償還)／提取附屬公司非控股權益借入貸款		<b>(6,923)</b>	3,404
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>15,077</b>	128,404
<b>現金及現金等價物淨增加／(減少)</b>		<b>68,103</b>	(19,980)
於二零一零年一月一日／二零零九年四月一日的 現金及現金等價物		<b>368,866</b>	384,571
匯率變動影響		<b>4,869</b>	4,275
<b>於十二月三十一日的現金及現金等價物</b>		<b>441,838</b>	368,866
<b>於十二月三十一日的 現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結存	19	<b>479,985</b>	427,714
減：到期日超過三個月的定期存款		<b>(38,147)</b>	(58,848)
		<b>441,838</b>	368,866

第74頁至第140頁的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》（「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2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

本公司在上一個財政年度已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日。因此，本回顧財政期涵蓋二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日。因此，綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及有關附註所呈列之比較數字（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）無法與本年度的數字完全作比較。

截至二零一零年十二月三十一日止十二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及共同控制公司。

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1(g)）；及
- 被歸類為可出售投資的金融工具（見附註1(f)）。

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。

## 1 主要會計政策 (續)

### (b) 財務報表的編製基準 (續)

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34。

### (c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團有權支配該公司之財務及經營決策，並藉從此從其業務獲取利益時，即存在控制。於評估控制權時，將計及現時可行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資會自控制開始日期起合併入賬綜合財務報表內，直至控制結束日期為止。集團內部交易所產生之任何未變現盈利於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損則按照未變現盈利之相同方式抵銷，但抵銷額只僅限沒有證據顯示已出現減值之部份。

非控股權益（前稱「少數股東權益」）指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團未有就此與該權益持有人達成任何附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義之法定義務。就各項業務合併而言，在計量非控股權益時，本集團可選擇按公允值計算或按非控股權益分佔附屬公司之可辨別資產淨值予以計量。

非控股權益會在綜合資產負債表之權益項目中，與本公司股東之應佔權益分開呈報。而非控股權益所佔本集團業績之權益則會在綜合收益表及綜合全面收益表中列作為本公司非控股權益與本公司股東之間的年內損益總額及全面收益總額分配。非控股權益持有人之貸款及其他有關該等持有人之合約責任，於綜合資產負債表根據附註1(m)或(n)視乎負債性質而定列為財務負債。

本集團之附屬公司權益變動（不會導致失去控制權）計作股權交易，而控股及非控股權益之金額將於綜合權益內作出調整，以反映相關權益之變動，惟不會對商譽作出調整，亦不會確認任何損益。

倘本集團失去附屬公司之控制權，有關交易將會當作出售有關附屬公司之全部權益入賬，而所得盈虧將於收益表中確認入賬。於失去控制權當日在該前附屬公司仍然保留之任何權益將按公允值確認入賬，而此金額將被視為財務資產於首次確認時之公允值（參閱附註1(f)）或（倘適用）於聯營公司或共同控制公司之投資在首次確認時之成本值（參閱附註1(d)）。

在本公司資產負債表內，附屬公司之投資是按成本減去減值虧損（參閱附註1(j)）列賬，惟如有關投資被歸類為待出售（或包括在已歸類為待出售之出售組別）除外。

## 1 主要會計政策 (續)

### (d) 聯營公司及共同控制公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力的公司，包括參與財務及經營政策之決定，但並不控制或共同控制其管理層之公司。

共同控制公司是指本集團或本公司與其他人士按一項合約性安排而經營之公司，而在該項合約性安排下，本集團或本公司與一名或多名其他人士對該公司之經濟活動共同行使控制權。

於聯營公司或共同控制公司之投資根據權益法記入綜合財務報表內，惟如有關投資已被列作待售投資（或包括在已歸類為待出售之出售組別）則除外。根據權益法，有關投資首先按成本值入賬，並就本集團所佔被投資公司可辨別資產淨值於收購日期之公允值超過投資成本之數（如有）作出調整。有關投資其後按本集團所佔被投資公司資產淨值於收購後之變動及任何關乎有關投資的減值虧損作出調整（參閱附註1(e)及(j)）。於收購日期超過成本值之數、本集團所佔被投資公司於本年度之收購後稅後業績及任何減值虧損將於綜合收益表確認，而本集團所佔被投資公司之收購後稅後其他全面收入則於綜合全面收益表確認。

如本集團分攤之虧損超過其於聯營公司或共同控制公司之權益，則本集團之權益將會減至零，並毋須確認其他虧損；惟如本集團需對該聯營公司或共同控制公司承擔法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或共同控制公司之權益為按照權益法計算之投資賬面值，以及實質上構成本集團對聯營公司或共同控制公司投資淨額一部份之長期權益。

本集團及其聯營公司或共同控制公司之間交易所產生之未變現盈虧，均按本集團於聯營公司或共同控制公司所佔權益比例沖銷；惟倘未變現虧損是由已轉讓資產出現減值，則須立刻在收益表中確認。

倘本集團對聯營公司不再具有重大影響力或對共同控制公司終止行使控制權，將會當作出售有關被投資公司之全部權益入賬，而所得盈虧將於收益表中確認。於不再具有重大影響力或終止行使控制權當日在該前被投資公司仍然保留之任何權益將按公允值確認入賬，而此金額將被視為財務資產於首次確認時之公允值（參閱附註1(f)）或（倘適用）於聯營公司或共同控制實體之投資在首次確認時之成本值（參閱附註1(d)）。

在本公司資產負債表內，聯營公司或共同控制公司之投資是按成本減去減值虧損（參閱附註1(j)）後列賬，惟如有關投資被歸類為待出售（或包括在已歸類為待出售之出售組別）則除外。

## 1 主要會計政策 (續)

### (e) 商譽

商譽指：

- (i) 已轉移代價之公允值、在被收購公司之非控股權益之金額及本集團早前所持被收購公司股權之公允值之總金額；超出
- (ii) 於收購日期被收購方之可辨別資產及負債之公允淨值之金額。

如(ii)之金額大於(i)，超出之金額即時在收益表確認為議價購入之收益。

商譽按成本值減去累計減值虧損後列賬。業務合併所得之商譽會被分配至各個現金生產單位或各組現金生產單位（預期會產生合併協同效應中受益），並須每年接受減值測試（參閱附註1(j)）。

於年內出售某現金生產單位時，所對應之已收購商譽金額於出售時計入損益內。

### (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、聯營公司及共同控制公司的投資除外）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1(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根據附註1(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1(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。

## 1 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1(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)。

### (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1(j)）：

- 於租賃土地上的自用建築物（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。



## 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1(g)）或持作發展待售的物業（參閱附註1(k)(ii)）除外。

## 1 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1(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及共同控制公司之投資（參閱附註1(d)）而言，減值虧損透過按照附註1(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1(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。

## 1 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。

## 1 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。

## 1 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1(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。

## 1 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1(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，則按成本扣除呆賬減值撥備後列賬。

### (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1(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。

## 1 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。本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動均在收益表內確認，但與於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。

## 1 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）。

當投資物業根據附註1(g)所載按公平價值列賬，遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

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。



## 1 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逾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1(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。

## 1 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。

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。

## 1 主要會計政策 (續)

### (t) 外幣換算 (續)

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。

個人的近親指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。

## 1 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。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈兩項香港財務報告準則之修訂本、多項香港財務報告準則的修訂及兩項新詮釋，並於本集團及本公司的會計期間開始生效。其中下列之發展均適用於本集團的財務報告：

- 《香港財務報告準則》第3號(2008年修訂)「業務合併」
- 《香港會計準則》第27號「綜合及獨立財務報告」的修訂
- 《香港財務報告準則》的改進(2009年)
- 《香港(詮釋)》第5號「財務報表的呈報 – 就借款人對包含可隨時要求償還條款的有期貸款的分類」

本集團及本公司並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋。惟《香港會計準則》第12號「所得稅」之修定(就有關根據《香港會計準則》第40號「投資物業」以公允價值列賬的投資物業之遞延稅項確認)除外。該修訂於二零一二年一月一日或以後開始的年度期間生效，惟於該修訂容許下，本集團及本公司決定提早採納該修訂。

## 2 會計政策變動 (續)

### 提早採納《香港會計準則》第12號「所得稅」之修訂

《香港會計準則》第12號之修訂引致之會計政策變動對本集團及本公司的本期及先前期間之財務報表而言，是唯一具重大影響之變動。由於該項會計政策變動，本集團及本公司須參照如於結算日，出售投資物業時所產生之稅項負債，而計算其投資物業之遞延稅項，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而體現該物業所包含的大部份經濟利益。修訂前，如該物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其公允價值按適用的稅率而計算。

此會計政策變動獲追溯應用，二零零九年四月一日及二零一零年一月一日之期初結餘已重列，而截至二零零九年十二月三十一日止九個月的比較數字亦已作相關調整。因此引致若干集團的投資物業之估值增加而計提之遞延稅項已減少，闡述如下：

	本集團			本公司		
	先前呈報 港幣千元	採納香港 會計準則 第12號之 修訂的影響 港幣千元	重列 港幣千元	先前呈報 港幣千元	採納香港 會計準則 第12號之 修訂的影響 港幣千元	重列 港幣千元
<b>截至二零零九年十二月三十一日止九個月之收益表：</b>						
遞延稅項	31,449	(17,078)	14,371	2,785	(2,114)	671
本期間溢利	250,056	17,078	267,134	175,009	2,114	177,123
應佔溢利：						
— 本公司股東	242,621	17,068	259,689	175,009	2,114	177,123
— 非控股權益	7,435	10	7,445	—	—	—
每股盈利 — 基本及攤薄	港幣0.42元	港幣0.03元	港幣0.45元	—	—	—
<b>於二零零九年十二月三十一日之資產負債表：</b>						
遞延稅項負債	1,145,090	(1,010,357)	134,733	19,770	(12,987)	6,783
保留溢利	6,101,750	1,010,219	7,111,969	439,084	12,987	452,071
非控股權益	85,860	138	85,998	—	—	—
<b>於二零零九年四月一日之資產負債表：</b>						
遞延稅項負債	1,117,050	(993,279)	123,771	16,985	(10,873)	6,112
保留溢利	6,032,298	993,151	7,025,449	437,244	10,873	448,117
非控股權益	78,423	128	78,551	—	—	—

## 2 會計政策變動 (續)

### 其他香港會計準則之發展引致之會計政策變動

《香港(詮釋)》第5號之頒佈對本集團的財務報表並無重大影響，此仍由於該詮釋之要求與本集團已採納之政策一致。其他準則之發展亦引致本集團會計政策變動，但該會計政策變更對本期間或比較期間並無重大影響，理由如下：

- 《香港財務報告準則》第3號及《香港會計準則》第27號的主要修訂，尚未對本集團的財務報表產生重大影響，因為該等變動將於本集團進行有關交易(例如，業務合併或出售附屬公司)時才會首次生效，及並無要求就過往此類交易重列已記錄的金額。
- 《香港財務報告準則》第3號(涉及確認被投資公司的遞延稅項資產)及《香港會計準則》第27號(有關非控股權益(前稱「少數股東權益」)獲分配之虧損超過其股東權益)之修訂並無產生重大影響，因為無需重列以往期間所錄之金額，且於本期間並無產生有關遞延稅項資產或虧損。
- 《香港財務報告準則》的改進(2009年)綜合準則中有關《香港會計準則》第17號「租賃」所推行之修訂，導致本集團若干位於香港特別行政區之租賃土地權益之分類有變，惟這並不對該等租賃已確認的金額構成重大影響，因為所有該等租賃相關之地價已全數支付，並於餘下的租賃期內攤銷。

有關該等會計政策變動的進一步詳情如下：

- 由於採納《香港財務報告準則》第3號(2008年修訂)，於二零一零年一月一日或之後進行之任何企業合併，將根據《香港財務報告準則》第3號(2008年修訂)所載之新規定及詳細指引予以確認。其中包括以下的會計政策變動：
  - 本集團因業務合併產生的交易成本，例如中介人佣金、法律費用、盡職審查費及其他專業和顧問費，將於產生時列支，而以往該等費用均列作業務合併成本的一部份，因此影響了已確認商譽的金額。
  - 倘本集團於緊接獲得控制權之前已持有被投資公司之權益，則該等權益將視作猶如按獲得控制權日期之公允價值出售及重新收購。以往，會應用累進法，據此，商譽按猶如於每個收購階段累積計算。
  - 或有代價將按收購日之公允值計算。有關或有代價之計量其後如有任何變動，而有關變動與在收購日期已存在之事實及情況無關的話，將於損益表確認。於過往，有關變動會入賬確認為業務合併成本之調整，因而影響已確認商譽金額。

## 2 會計政策變動 (續)

### 其他香港會計準則之發展引致之會計政策變動 (續)

- 倘於收購當日被投資公司有累積稅項虧損或其他暫時性可抵扣差異，且未符合遞延稅項資產之確認標準，則其後該等資產將於損益賬內確認，而非像以往確認為商譽之調整。
- 除本集團現有政策按非控股權益分佔被投資公司可識別資產淨值之比例，計量於被投資公司之非控股權益，日後本集團可選擇按逐項交易基準以公允價值計量非控股權益。

根據《香港財務報告準則》第3號(2008年修訂)之過渡性條文，該等新訂會計政策將應用於本期間或未來期間的任何業務合併。有關確認遞延稅項資產變動之新政策亦會應用於以往業務合併中所取得的累積稅項虧損及其他暫時性可扣除差額。就收購日期早於採用此本準則的業務合併，則無需對資產及負債之公允價值作出調整。

- 由於採納《香港會計準則》第27號(2008年修訂)，以下會計政策變動將於二零一零年一月一日起生效：
  - 倘本集團收購一家非全資附屬公司之額外權益，該交易將按股東(非控股權益)以擁有人之身份進行之交易入賬，及不會因該等交易而確認商譽。同樣地，倘本集團出售其於附屬公司的部份權益但仍保留控制權，則該交易將按股東(非控股權益)以擁有人之身份進行之交易入賬，及不會為該等交易而確認損益。以往，本集團將該等交易分別視作累進交易及部份出售入賬。
  - 倘本集團失去某附屬公司之控制權，該交易將列作出售該附屬公司之全部權益，而本集團保留之任何餘下權益按公允價值確認(猶如重新收購)。

根據《香港會計準則》第27號之過渡條文，該等新會計政策預期將於本期間或未來期間進行之交易中應用，因此以往期間不作重列。

## 2 會計政策變動 (續)

### 其他香港會計準則之發展引致之會計政策變動 (續)

- 為與上述《香港財務報告準則》第3號及《香港會計準則》第27號的之修訂一致，及因應《香港會計準則》第28號「投資聯營公司」及《香港會計準則》第31號「共同控制公司權益」之修訂，以下會計政策將於二零一零年一月一日起生效：
  - 倘本集團於緊接取得重大影響力或共同控制之前持有被投資公司之權益，該等權益將視作猶如於獲得重大影響力或共同控制日期之公允值出售及重新收購入賬。以往，則應用累進法，據此商譽猶如於每個收購階段累積計算入賬。
  - 倘本集團失去重大影響力或共同控制，交易將列作出售該被投資公司之全部權益入賬，而任何餘下權益按公允價值確認（猶如重新收購）。以往，該交易視作部份出售入賬。

為符合《香港財務報告準則》第3號及《香港會計準則》第27號之過渡條文規定，該等新會計政策將於本期或未來期間進行之交易中應用，因此，以往期間不作重列。

其他與本集團財務報告有關的會計變動如下：

- 由於《香港會計準則》第27號的修訂，自二零一零年一月一日起，非全資附屬公司所產生的任何虧損將按該附屬公司的控股權益及非控股權益之比例分配，即使結果引至非控股權益於綜合權益之結果為虧損結餘。以往，如分配到非控股權益為虧損結餘，此虧損只會當非控股權益有法律義務賠償虧損才會被分配到非控股權益。根據《香港會計準則》第27號之過渡條文，新會計政策將適用現在及未來期間之交易，過往之虧損並無需予以重列。
- 由於《香港會計準則》第17號「租賃」的修訂（源於「《香港財務報告準則》的改進（2009年）」綜合準則），本集團已重新評估土地租賃權益的分類，這評估是按本集團的判斷其土地租賃有否轉讓絕大部份從土地擁有權衍生的風險及回報，致使本集團在經濟位地上與購買者相似。本集團認為將該等租賃繼續分類為經營租賃乃合適的。但已註冊並可轉讓擁有權的香港特別行政區的土地及依據政府的土地政策在續租時毋須支付額外土地溢價之土地租賃權益則除外。本集團不會將該等租賃權益分類為經營租賃，原因為本集團認為其所處情況在經濟上與買方近似。由於所有有關該等租賃的租賃溢價已全數支付，並已按餘下的租賃期內攤銷，故有關會計政策的變更對本期間及過往期間並無重大影響。



## 2 會計政策變動 (續)

### 其他香港會計準則之發展引致之會計政策變動 (續)

- 由於《香港財務報告準則》第8號「營運分部」的修訂（源於「《香港財務報告準則》的改進（2009年）」綜合準則），闡明分部資產的資料只有在有關資料會定期提供予最高層管理人員的情況下，方予報告。由於本集團並無向最高層管理人員提供分部資產的資料，本財務報告並沒有披露該資料。

## 3 除稅前溢利

除稅前溢利已（計入）／扣除：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
<b>(a) 員工薪酬</b>		
界定供款計劃的供款	13,479	8,749
薪金、工資及其他福利	320,014	216,112
	<b>333,493</b>	224,861
<b>(b) 融資成本</b>		
須在五年內償還的銀行墊款及其他借貸的利息	9,948	8,949
其他借貸成本	1,836	904
	<b>11,784</b>	9,853
<b>(c) 其他</b>		
核數師酬金	3,887	3,540
匯兌淨（盈利）／虧損	(1,062)	796
出售其他固定資產淨虧損	1,507	6,087
來自投資物業的應收租金扣除直接開支港幣44,770,000元 （截至二零零九年十二月三十一日 止九個月：港幣34,387,000元）	(436,463)	(329,675)
經營租賃費用：最低租賃付款－物業租金	33,108	22,217
上市證券股息收入	(287)	(257)
銀行利息收入	(4,075)	(1,921)
出售聯營公司收益	(312)	—

#### 4. 綜合收益表的稅項

(a) 綜合收益表所示的稅項：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元 (重列)
<b>本期稅項 – 香港利得稅</b>		
本年度／期間計提	<b>49,850</b>	39,324
以往年度撥備不足	<b>149</b>	31
	<b>49,999</b>	39,355
<b>本期稅項 – 海外</b>		
本年度／期間計提	<b>6,662</b>	1,177
以往年度撥備不足／(超額撥備)	<b>1,587</b>	(1,014)
	<b>8,249</b>	163
<b>遞延稅項</b>		
投資物業公允價值變動	<b>2,591</b>	1,011
源自及撥回暫時性差異	<b>2,752</b>	13,360
	<b>5,343</b>	14,371
	<b>63,591</b>	53,889

香港利得稅撥備是按本年度的估計應評稅溢利以16.5%（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：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。

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，應佔聯營公司的稅項港幣142,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣105,000元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

#### 4. 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 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	<b>869,012</b>	321,023
按有關國家適用的利得稅稅率計算除稅前溢利 之稅項	<b>138,674</b>	50,098
不可扣減支出的稅項影響	<b>4,844</b>	4,183
毋須計稅收入的稅項影響	<b>(78,635)</b>	(18,178)
未被確認之本年度／期間稅務虧損的稅項影響	<b>523</b>	21,051
本年度／期間使用以往年度尚未確認的稅項虧損 的稅項影響	<b>(3,551)</b>	(2,282)
以往年度撥備不足／(超額撥備)	<b>1,736</b>	(983)
實際稅項支出	<b>63,591</b>	53,889

## 5 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	截至二零一零年十二月三十一日止十二個月				
	薪金、補貼		酌情花紅	退休金	
	董事袍金	及實物利益		計劃供款	總額
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
李兆基博士	50	50	-	-	100
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
<b>獨立非執行董事</b>					
冼為堅博士	50	200	-	-	250
胡經昌先生	50	200	-	-	250
鍾瑞明博士	50	200	-	-	250
	<b>750</b>	<b>1,000</b>	-	-	<b>1,750</b>

## 5 董事酬金 (續)

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 <sup>#</sup>	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
鍾瑞明博士	38	150	–	–	188
	583	748	–	–	1,331

<sup>#</sup> 余金波先生於二零零九年七月六日辭世。

## 6 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（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：無）。董事酬金詳情載於附註5。該五名（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：五名）酬金最高的個別僱員的酬金總額如下：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
薪金、補貼及實物利益	9,560	7,076
酌情花紅	1,504	-
退休金計劃供款	412	255
	<b>11,476</b>	7,331

五名（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：五名）酬金最高的個別僱員的酬金級別如下：

	個別僱員人數	
	截至 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月
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	4	-
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	-	-
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	-	1
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	-	-
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	-	-
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	-	-
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元	1	-
	<b>5</b>	5

## 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港幣203,400,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月（重列）：港幣177,123,000元）溢利。

## 8 股息

### (a) 本年度／期間股息

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣15仙 (截至二零零九年十二月三十一日止九個月：每股港幣13仙)	<b>86,585</b>	75,040
於結算日後擬派末期股息每股港幣22仙 (截至二零零九年十二月三十一日止九個月：每股港幣10仙)	<b>126,991</b>	57,723
	<b>213,576</b>	132,763

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／期間核准及支付的上一財政年度股息

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
本年度／期間核准及支付的上一財政年度末期股息 每股港幣10仙 (截至二零零九年十二月三十一日止九個月：每股港幣17仙)	<b>57,723</b>	98,129

## 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港幣784,307,000元(截至二零零九年十二月三十一日止九個月(重列)：港幣259,689,000元)及年度／期間已發行的577,231,252股(截至二零零九年十二月三十一日止九個月：577,231,252股)股份計算。

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月及截至二零零九年十二月三十一日止九個月並沒有具攤薄盈利之普通股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 10 分部報告

本集團按業務性質劃分分部及進行管理。本集團確定了下列五個匯報分部。該匯報分部與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

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。



## 10 分部報告 (續)

## (a) 分部業績 (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二零一零年十二月三十一日止十二個月及截至二零零九年十二月三十一日止九個月的分部資料。

	截至二零一零年十二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	481,233	3,383	442,129	201,911	983,463	2,112,119
分部間收入	-	-	2,031	5,100	-	7,131
須匯報分部收入	481,233	3,383	444,160	207,011	983,463	2,119,250
分部間收入抵銷						(7,131)
綜合營業額						2,112,119
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	410,018	(13,475)	143,500	18,287	33,515	591,845
未分配的公司費用						(160,270)
						431,575
融資成本						(11,784)
應佔聯營公司溢利減虧損						3,224
待出售物業減值回撥						20,652
可出售投資的出售收益						16,009
投資物業的公允價值淨增加	409,336	-	-	-	-	409,336
綜合除稅前溢利						869,012

## 10 分部報告 (續)

## (a) 分部業績 (續)

	截至二零零九年十二月三十一日止九個月					
	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	364,062	–	210,344	124,130	604,855	1,303,391
分部間收入	–	–	1,532	3,233	–	4,765
<b>須匯報分部收入</b>	364,062	–	211,876	127,363	604,855	1,308,156
分部間收入抵銷						(4,765)
<b>綜合營業額</b>						<u>1,303,391</u>
<b>須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)</b>	310,073	(13,330)	28,717	(2,407)	15,746	338,799
未分配的公司費用						(116,720)
						<u>222,079</u>
融資成本						(9,853)
應佔聯營公司溢利減虧損						(55)
待出售物業減值撥備						(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
<b>綜合除稅前溢利</b>						<u><u>321,023</u></u>

## 10 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，而倘為於聯營公司及共同控制公司的權益，則基於營運所在地點。

	對外收入		非流動資產	
	截至 二零一零年 十二月三十一日 止十二個月 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港特別行政區	<b>2,056,884</b>	1,267,694	<b>8,870,784</b>	8,444,020
中華人民共和國	<b>55,235</b>	35,697	<b>582,095</b>	486,389
	<b>2,112,119</b>	1,303,391	<b>9,452,879</b>	8,930,409

## 11 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
<b>成本或估值：</b>						
於二零一零年一月一日	8,194,426	131,122	18,865	1,234,284	1,384,271	9,578,697
添置	68,522	-	-	112,010	112,010	180,532
出售	-	-	-	(16,443)	(16,443)	(16,443)
重新分類	18,854	9,099	-	(27,953)	(18,854)	-
匯兌調整	21,489	-	-	1,976	1,976	23,465
重估盈餘	409,336	-	-	-	-	409,336
於二零一零年十二月 三十一日	8,712,627	140,221	18,865	1,303,874	1,462,960	10,175,587
<b>代表：</b>						
成本	-	140,221	18,865	1,303,874	1,462,960	1,462,960
二零一零年－估值	8,712,627	-	-	-	-	8,712,627
	8,712,627	140,221	18,865	1,303,874	1,462,960	10,175,587
<b>累積折舊及攤銷：</b>						
於二零一零年一月一日	-	84,350	9,807	561,626	655,783	655,783
本年度折舊	-	1,626	375	85,680	87,681	87,681
出售撥回	-	-	-	(14,661)	(14,661)	(14,661)
匯兌調整	-	-	-	1,911	1,911	1,911
於二零一零年十二月 三十一日	-	85,976	10,182	634,556	730,714	730,714
<b>賬面淨值：</b>						
於二零一零年十二月 三十一日	8,712,627	54,245	8,683	669,318	732,246	9,444,873

\* 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					
	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*	小計 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本或估值：</b>						
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
<b>代表：</b>						
成本	–	131,122	18,865	1,234,284	1,384,271	1,384,271
二零零九年 – 估值	8,194,426	–	–	–	–	8,194,426
	8,194,426	131,122	18,865	1,234,284	1,384,271	9,578,697
<b>累積折舊及攤銷：</b>						
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
<b>賬面淨值：</b>						
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、傢俬、裝置及設備。

## 11 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*	小計 港幣千元	
成本或估值：					
於二零一零年一月一日	157,858	260	65,932	66,192	224,050
添置	-	-	2,481	2,481	2,481
出售	-	-	(1,609)	(1,609)	(1,609)
重估盈餘	28,111	-	-	-	28,111
於二零一零年十二月三十一日	185,969	260	66,804	67,064	253,033
代表：					
成本	-	260	66,804	67,064	67,064
二零一零年 - 估值	185,969	-	-	-	185,969
	185,969	260	66,804	67,064	253,033
累積折舊及攤銷：					
於二零一零年一月一日	-	213	43,532	43,745	43,745
本年度折舊	-	3	4,104	4,107	4,107
出售撥回	-	-	(1,376)	(1,376)	(1,376)
於二零一零年十二月三十一日	-	216	46,260	46,476	46,476
賬面淨值：					
於二零一零年十二月三十一日	185,969	44	20,544	20,588	206,557

\* 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 (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	
<b>成本或估值：</b>					
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
<b>代表：</b>					
成本	–	260	65,932	66,192	66,192
二零零九年 – 估值	157,858	–	–	–	157,858
	157,858	260	65,932	66,192	224,050
<b>累積折舊及攤銷：</b>					
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
<b>賬面淨值：</b>					
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。

## 11 固定資產 (續)

(c) 物業成本或估值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
位於香港的土地及建築物：				
— 長期租賃	<b>144,409</b>	131,309	<b>145</b>	145
— 中期租賃	<b>8,155,616</b>	7,690,870	<b>186,084</b>	157,973
位於外地的土地及建築物：				
— 長期租賃	<b>522,711</b>	486,433	—	—
— 中期租賃	<b>48,756</b>	35,580	—	—
— 短期租賃	<b>221</b>	221	—	—
	<b>8,871,713</b>	8,344,413	<b>186,229</b>	158,118

(d) 本集團及本公司的投資物業已於二零一零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。

本年度／期間內在綜合收益表中確認的或有租金總數為港幣16,449,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣9,366,000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8,712,627,000元（二零零九年：港幣8,194,426,000元）及港幣185,969,000元（二零零九年：港幣157,858,000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。



## 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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	<b>378,219</b>	326,905	<b>7,420</b>	5,278
一年後但五年內	<b>480,820</b>	264,473	<b>2,383</b>	2,962
	<b>859,039</b>	591,378	<b>9,803</b>	8,240

## 12 附屬公司權益

	本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份－按成本	<b>93,332</b>	93,612
應收附屬公司賬款(附註)	<b>4,163,871</b>	4,231,591
	<b>4,257,203</b>	4,325,203
減：減值虧損	<b>(393,581)</b>	(390,772)
	<b>3,863,622</b>	3,934,431
應付附屬公司賬款(附註)	<b>(1,254,307)</b>	(1,247,360)

附註：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3,383,517,000元(二零零九年：港幣3,496,490,000元)及港幣16,360,000元(二零零九年：港幣15,840,000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。

## 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	所有權權益比率			主要業務
				本集團實際權益	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
諾士佛有限公司	香港	香港	20,000,000港元	100%	-	100%	股份投資
諾士佛階有限公司	香港	香港	10,000港元	100%	100%	-	股份投資
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	95%	-	95%	餐飲食肆營運
東方美麗華有限公司	香港	香港	10,000港元	100%	-	100%	物業租賃
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

## 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	所有權權益比率			主要業務
				本集團實際權益	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
WineLoft Limited	香港	香港	1港元	100%	-	100%	銷售酒類
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

## 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	所有權權益比率			主要業務
				本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
上海恒美酒店管理有限公司 <sup>^*</sup>	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 <sup>^*</sup>	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9% (二零零九年(重列)：7%)及2% (截至二零零九年十二月三十一日止九個月：2%)。

~ 外資企業

^ 中外合資經營企業

## 13 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市公司股份 – 按成本	-	-	250	250
應佔資產淨值	3,041	16,810	-	-
應收聯營公司賬款	7,328	8,439	4,911	4,821
予聯營公司貸款	48,971	48,971	-	-
	59,340	74,220	5,161	5,071
減：減值虧損	(52,475)	(66,725)	(4,808)	(4,813)
	6,865	7,495	353	258

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	所有權權益比率			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
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
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

\* 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 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
截至二零一零年十二月三十一日 止十二個月					
聯營公司財務報表總計	<b>189,839</b>	<b>(173,683)</b>	<b>16,156</b>	<b>44,370</b>	<b>8,553</b>
本集團實際權益	<b>79,665</b>	<b>(76,624)</b>	<b>3,041</b>	<b>17,184</b>	<b>3,224</b>
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	269,916	(194,525)	75,391	90,427	(182)
本集團實際權益	99,366	(82,556)	16,810	26,150	(55)

### 14 共同控制公司權益

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔資產淨值	<b>6,000</b>	—
應付共同控制公司款項	<b>(4,859)</b>	—
	<b>1,141</b>	—

應付共同控制公司款項均無抵押、免息及無固定還款期限。

下表列示本集團於共同控制公司之權益詳情。

公司名稱	業務 架構形式	註冊地點 及經營地點	已發行的 股本詳情	所有權權益比率			主要業務
				本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
Saboten Miramar Hong Kong Company Limited*	公司	香港	12,000,000 港元	50%	—	50%	餐飲食肆 營運

\* 畢馬威會計師事務所非此等共同控制公司的法定核數師。

## 14 共同控制公司權益 (續)

共同控制公司之財務資料摘要如下 – 本集團應佔之權益：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
流動資產	6,570	–
流動負債	(570)	–
資產淨值	6,000	–

該共同控制公司於二零一零年七月註冊成立但於二零一零年十二月三十一日止該公司仍未開始營運。

## 15 可出售投資

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港上市證券 (按市值)	6,013	16,716	–	11,780

## 16 待售發展中物業

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
位於外地的永久業權土地	241,933	241,180

## 17 存貨

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
消耗品存貨	17,227	17,904	3,275	4,308
待出售物業	139,172	115,092	–	–
其他	3,959	–	–	–
	160,358	132,996	3,275	4,308

待出售物業港幣139,172,000元 (二零零九年：港幣115,092,000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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收賬款	68,956	62,327	3,244	2,328
減：呆賬撥備	(1,407)	(1,407)	-	-
	67,549	60,920	3,244	2,328
其他應收款項	140,802	88,906	11,887	12,540
	208,351	149,826	15,131	14,868

除港幣11,112,000元（二零零九年：港幣12,202,000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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
零至一個月	38,922	35,091	2,411	1,213
一至兩個月	10,885	12,172	292	601
超過兩個月	17,742	13,657	541	514
	67,549	60,920	3,244	2,328

本集團的信貸政策載於附註27(a)。

## (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。

本年度／期間內呆賬撥備的變動（包括個別及共同虧損部份）如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於二零一零年一月一日／二零零九年四月一日	1,407	1,637
已撇銷不可收回款項	-	(230)
於十二月三十一日	1,407	1,407

## 18 應收賬款及其他應收款項 (續)

### (b) 應收賬款減值 (續)

於二零一零年十二月三十一日，本集團為港幣1,407,000元（二零零九年：港幣1,407,000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，已確認特定呆賬撥備港幣1,407,000元（二零零九年：港幣1,407,000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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
未逾期及未減值	<b>38,922</b>	35,091	<b>2,411</b>	1,213
逾期少於一個月	<b>10,885</b>	12,172	<b>292</b>	601
逾期一至兩個月	<b>4,636</b>	5,459	<b>237</b>	310
逾期兩個月以上	<b>13,106</b>	8,198	<b>304</b>	204
	<b>28,627</b>	25,829	<b>833</b>	1,115
	<b>67,549</b>	60,920	<b>3,244</b>	2,328

未逾期及未減值的應收款項與眾多無近期不良欠款記錄的客戶有關。

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



## 19 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行及其他財務機構存款	<b>100,904</b>	116,031	<b>118</b>	–
銀行存款及現金	<b>379,081</b>	311,683	<b>16,722</b>	33,577
	<b>479,985</b>	427,714	<b>16,840</b>	33,577

## 20 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付賬款	<b>81,980</b>	78,947	<b>27,041</b>	25,150
其他應付款項	<b>239,708</b>	209,139	<b>36,863</b>	52,493
應付附屬公司非控股權益款項 (參閱附註21)	<b>91,075</b>	152,038	–	–
應付聯營公司款項(附註)	<b>4,428</b>	–	<b>4,428</b>	–
	<b>417,191</b>	440,124	<b>68,332</b>	77,643

附註：應付聯營公司款項乃無抵押、免息及要求時償還。

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內或要求時償還。

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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
三個月內或要求時償還	<b>67,877</b>	76,038	<b>26,485</b>	24,605
三個月以上至六個月內償還	<b>14,103</b>	2,909	<b>556</b>	545
	<b>81,980</b>	78,947	<b>27,041</b>	25,150

## 21 應付附屬公司非控股權益款項

惟應付其中一附屬公司非控股權益款項港幣54,040,000元(二零零九年：港幣56,317,000元)乃參照年利率6.14%(二零零九年：7.56%)計息及預期超過一年才償還(二零零九年：無固定還款期限)外，其餘應付附屬公司非控股權益款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。

## 22 帶息借款

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	<b>214,911</b>	299,919	-	299,919
無抵押的長期銀行 貸款還款期如下：				
— 一年內	<b>214,911</b>	299,919	-	299,919
— 一至二年	-	307,661	-	-
— 二至五年	<b>647,492</b>	234,250	<b>249,192</b>	-
	<b>862,403</b>	841,830	<b>249,192</b>	299,919
減：長期銀行貸款的流動部份	<b>(214,911)</b>	(299,919)	-	(299,919)
長期銀行貸款的非流動部份	<b>647,492</b>	541,911	<b>249,192</b>	-
帶息借款總額	<b>862,403</b>	841,830	<b>249,192</b>	299,919

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27(b)。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無違反有關已提取信貸的契約(二零零九年：無)。

## 23 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。

## 24 資產負債表內所列稅項

(a) 資產負債表內所示的(可收回)/應付稅項為：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度/期間				
香港利得稅準備	<b>49,850</b>	39,324	<b>643</b>	1,697
已付暫繳香港利得稅	<b>(36,160)</b>	(910)	–	(2,008)
	<b>13,690</b>	38,414	<b>643</b>	(311)
以往年度應付/(可收回)				
香港利得稅結餘	<b>91</b>	14,551	<b>(328)</b>	–
應付海外稅項	<b>1,334</b>	500	–	–
	<b>15,115</b>	53,465	<b>315</b>	(311)
呈列為：				
可收回稅項	<b>(2,045)</b>	(2,930)	–	(311)
應付稅項	<b>17,160</b>	56,395	<b>315</b>	–
	<b>15,115</b>	53,465	<b>315</b>	(311)

(可收回)/應付稅項預期不會超逾一年後支付或收回。

## 24 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)的組成部份和本年度／期間變動如下：

	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：					
於二零零九年四月一日	96,052	1,038,554	(25,476)	(6,535)	1,102,595
會計政策變動之影響 (附註2)	–	(993,279)	–	–	(993,279)
於二零零九年四月一日 (重列)	96,052	45,275	(25,476)	(6,535)	109,316
在收益表列支／(計入)	36,553	1,011	(20,764)	(2,429)	14,371
匯兌調整	231	870	–	49	1,150
於二零零九年 十二月三十一日 (重列)	132,836	47,156	(46,240)	(8,915)	124,837
於二零一零年一月一日 (重列)	<b>132,836</b>	<b>47,156</b>	<b>(46,240)</b>	<b>(8,915)</b>	<b>124,837</b>
在收益表列支／(計入)	<b>11,231</b>	<b>2,591</b>	–	<b>(8,479)</b>	<b>5,343</b>
匯兌調整	<b>549</b>	<b>1,944</b>	–	<b>107</b>	<b>2,600</b>
於二零一零年 十二月三十一日	<b>144,616</b>	<b>51,691</b>	<b>(46,240)</b>	<b>(17,287)</b>	<b>132,780</b>

## 24 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年度／期間變動如下：

	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：			
於二零零九年四月一日	6,112	10,873	16,985
會計政策變動之影響 (附註2)	–	(10,873)	(10,873)
於二零零九年四月一日 (重列)	6,112	–	6,112
在收益表列支	671	–	671
於二零零九年十二月三十一日 (重列)	6,783	–	6,783
於二零一零年一月一日 (重列)	<b>6,783</b>	–	<b>6,783</b>
在收益表列支	<b>323</b>	–	<b>323</b>
於二零一零年十二月三十一日	<b>7,106</b>	–	<b>7,106</b>

#### (iii)

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
在資產負債表確認的 遞延稅項資產淨值	<b>(18,138)</b>	(9,896)	–	–
在資產負債表確認的 遞延稅項負債淨值	<b>150,918</b>	134,733	<b>7,106</b>	6,783
	<b>132,780</b>	124,837	<b>7,106</b>	6,783

## 24 資產負債表內所列稅項 (續)

### (c) 未確認的遞延稅項資產

於二零一零年十二月三十一日，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201,650,000元（二零零九年：港幣221,975,000元）的可抵扣累計虧損確認遞延稅項資產港幣49,071,000元（二零零九年：港幣51,635,000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。

## 25 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。

本年度／期間本集團於界定供款計劃及強積金計劃的供款達港幣13,774,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣9,408,000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，本年度／期間約港幣295,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣659,000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：港幣零元）。

## 26 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
於二零零九年四月一日	404,062	287,628	1,019,874	300,000	-	437,244	2,448,808
會計政策變動之影響 (附註2)	-	-	-	-	-	10,873	10,873
於二零零九年四月一日 (重列)	404,062	287,628	1,019,874	300,000	-	448,117	2,459,681
截至二零零九年 十二月三十一日止九個月 的權益變動：							
本期間溢利及全面收益總額 就上一年度批准的	-	-	-	-	6,039	177,123	183,162
末期股息 (附註8(b))	-	-	-	-	-	(98,129)	(98,129)
就本期宣派的中期股息 (附註8(a))	-	-	-	-	-	(75,040)	(75,040)
於二零零九年 十二月三十一日 (重列)	404,062	287,628	1,019,874	300,000	6,039	452,071	2,469,674
於二零一零年 一月一日 (重列)	<b>404,062</b>	<b>287,628</b>	<b>1,019,874</b>	<b>300,000</b>	<b>6,039</b>	<b>452,071</b>	<b>2,469,674</b>
截至二零一零年 十二月三十一日止 十二個月的權益變動：							
本年度溢利及全面收益總額 就上一年度批准的	-	-	-	-	(6,039)	203,400	197,361
末期股息 (附註8(b))	-	-	-	-	-	(57,723)	(57,723)
就本年度宣派的 中期股息 (附註8(a))	-	-	-	-	-	(86,585)	(86,585)
於二零一零年 十二月三十一日	<b>404,062</b>	<b>287,628</b>	<b>1,019,874</b>	<b>300,000</b>	-	<b>511,163</b>	<b>2,522,727</b>

## 26 權益總額 (續)

### (b) 股本

	二零一零年		二零零九年	
	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	<b>700,000,000</b>	<b>490,000</b>	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	<b>577,231,252</b>	<b>404,062</b>	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1(t)所載會計政策處理。

一般儲備的應用根據本公司組織章程細則第117條處理。

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。

於二零一零年十二月三十一日應佔聯營公司的累計虧損為港幣9,845,000元（二零零九年：港幣11,076,000元）。



## 26 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。

資本儲備及一般儲備的應用根據本公司組織章程細則第117條處理。

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。

根據香港《公司條例》第79B條計算，本公司於二零一零年十二月三十一日的可分配儲備為港幣704,332,000元（二零零九年：港幣673,353,000元）。

董事於結算日後建議分派末期股息每股港幣22仙（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：每股港幣10仙），合共港幣126,991,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣57,723,000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（包括應付附屬公司非控股權益的帶息款項）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非控股權益。

## 26 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	
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
帶息借款	22	<b>862,403</b>	841,830
應付附屬公司非控股權益的帶息款項	21	<b>54,040</b>	56,317
減：現金及銀行結存	19	<b>(479,985)</b>	(427,714)
<b>債務淨額</b>		<b>436,458</b>	470,433
<b>股東權益</b>		<b>8,760,944</b>	8,102,285
<b>債務淨額與股東權益的比率</b>		<b>5.0%</b>	5.8%

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。

## 27 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。

## 27 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。於二零一零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。

## 27 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
於二零一零年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	321,688	321,688	321,688	–	–
應付聯營公司款項	4,428	4,428	4,428	–	–
應付附屬公司非控股權益款項	145,115	151,751	94,393	57,358	–
帶息貸款	862,403	881,610	221,569	5,870	654,171
已收銷售及租金按金	116,408	116,408	116,408	–	–
遞延負債	86,627	86,627	–	21,587	65,040
	<b>1,536,669</b>	<b>1,562,512</b>	<b>758,486</b>	<b>84,815</b>	<b>719,211</b>
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	–	–
應付附屬公司非控股權益款項	152,038	156,296	156,296	–	–
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	1,550,860	906,095	374,812	269,953

## 27 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 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
於二零一零年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	63,904	63,904	63,904	-	-
應付聯營公司款項	4,428	4,428	4,428	-	-
已收按金	1,674	1,674	1,674	-	-
帶息貸款	249,192	256,542	2,650	2,650	251,242
遞延負債	2,125	2,125	-	1,897	228
	<b>321,323</b>	<b>328,673</b>	<b>72,656</b>	<b>4,547</b>	<b>251,470</b>
已作出的財務擔保：					
— 擔保金額上限 (附註30)	-	618,000	618,000	-	-
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30)	-	546,000	546,000	-	-

## 27 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非控股權益款項有關。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			
	二零一零年		二零零九年		二零一零年		二零零九年	
	實際利率	金額	實際利率	金額	實際利率	金額	實際利率	金額
		港幣千元		港幣千元		港幣千元		港幣千元
浮息借款								
銀行貸款	<b>0.805% - 1.07%</b>	<b>862,403</b>	0.51% - 1.19%	841,830	<b>0.98% - 1.07%</b>	<b>249,192</b>	0.51% - 0.85%	299,919
應付附屬公司 非控股權益款項	<b>6.14%</b>	<b>54,040</b>	7.56%	56,317	-	-	-	-
借款總額		<b>916,443</b>		898,147		<b>249,192</b>		299,919

### (ii) 敏感度分析

於二零一零年十二月三十一日，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1,901,000元（二零零九年：港幣1,864,000元）及港幣520,000元（二零零九年：港幣626,000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十二月三十一日止九個月相同的基準進行。

## 27 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投資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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的可出售上市投資市值每增加／減少5%（二零零九年：5%）（所有其他可變因素維持不變）估計不會對本集團的溢利構成任何影響（除非出現減值）。本集團的權益總額則會分別增加／減少港幣301,000元（二零零九年：港幣837,000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十二月三十一日止九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（「人民幣」）或美元（「美元」）融資要求及有關回報，以人民幣或美元借款作融資。

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，故本集團於二零一零年十二月三十一日並無重大的外匯風險。

## 27 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）：公允價值以相同金融工具在活躍市場中的報價（不予調整）計算。
- 第二級：公允價值以類似金融工具在活躍市場中的報價，或採用估值技術（當中所有的參數直接或間接來自可觀察市場的數據）計算。
- 第三級（最低等級）：公允價值計量採用估值技術（當中一些重要的參數均非來自可觀察市場的數據）計算。

#### 本集團

	二零一零年			
	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
<b>資產</b>				
可出售投資：				
— 於香港上市證券	<b>6,013</b>	-	-	<b>6,013</b>

	二零零九年			
	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
<b>資產</b>				
可出售投資：				
— 於香港上市證券	16,716	-	-	16,716



## 27 金融風險管理及公允價值 (續)

### (f) 公允價值估計 (續)

#### (i) 以公允價值計量的金融工具 (續)

本公司

	二零一零年			
	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
<b>資產</b>				
可出售投資：				
— 於香港上市證券	-	-	-	-

	二零零九年			
	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
<b>資產</b>				
可出售投資：				
— 於香港上市證券	11,780	-	-	11,780

於本年度，第一級與第二級工具之間並無轉換。

#### (ii) 並非以公允價值計量的金融工具的公允價值

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二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二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。

## 28 資本承擔

於二零一零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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	<b>49,810</b>	229,758
已批准但未訂約	<b>118,723</b>	1,342
	<b>168,533</b>	231,100

## 29 經營租賃承擔

於二零一零年十二月三十一日，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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	<b>41,404</b>	19,308	<b>5,181</b>	4,534
一年以上至五年內	<b>95,728</b>	42,918	<b>20,525</b>	–
五年後	<b>1,934</b>	2,444	–	–
	<b>139,066</b>	64,670	<b>25,706</b>	4,534

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。

## 30 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1,257,000,000元（二零零九年：港幣1,086,000,000元）的擔保。於二零一零年十二月三十一日，該銀行信貸已動用港幣618,000,000元（二零零九年：港幣546,000,000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。

### 31 有關連人士的重大交易

- (a) 本集團支付港幣1,362,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣1,022,000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／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16,334,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣12,032,000元）。

於結算日應收該等公司款項為港幣13,307,000元（二零零九：應付港幣1,122,000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，本年所收取／應收取管理費合共為港幣2,583,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣1,902,000元）。於年末應收該等聯營公司款項淨額為港幣544,000元（二零零九年：港幣1,590,000元）。

- (c) 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。本年度所收取／應收取管理費合共為港幣1,713,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣6,879,000元）。截至二零零九年十二月三十一日止九個月已收取／應收取的金額，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。於結算日應收該等公司款項淨額為港幣2,676,000元（二零零九年：港幣4,209,000元）。

- (d) 本公司及其全資附屬公司於本年度向若干聯營公司提供之貸款合共港幣64,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：收回貸款淨額港幣190,000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／貸款為港幣54,645,000元（二零零九年：港幣54,581,000元）。

- (e) 本集團按一般商業條款獲其主要股東之一間附屬公司提供保安服務。本年度已付服務費總額為數港幣91,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣2,953,000元）。於結算日應付該公司的款項為港幣零元（二零零九年：港幣967,000元）。

- (f) 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港幣2,176,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣1,616,000元）。於結算日應收該附屬公司款項為港幣6,000元（二零零九年：港幣6,000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。

### 31 有關連人士的重大交易 (續)

- (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。本年度需要繳付租金及大廈管理費合共港幣12,684,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣8,844,000元），其中包括或有租金港幣259,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣41,000元），於結算日沒有應收／應付該聯營公司結餘（二零零九年：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。
- (h) 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1801-08室、1812-15室、及1817-18室辦公室單位。本年度已收取／應收取租金及大廈管理費總額為數港幣7,444,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣2,217,000元）。於結算日應收該聯營公司的款項為港幣8,000元（二零零九年：港幣2,000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。本年度已收取／應收取租金及大廈管理費總額為數港幣10,819,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣9,827,000元）。於結算日應收該公司的款項為港幣零元（二零零九年：港幣1,006,000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。本年度已收取／應收取租金及大廈管理費總額為數港幣9,567,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣7,150,000元）。於結算日應收該公司的款項為港幣8,000元（二零零九年：港幣751,000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。
- (k) 於本年度，本集團與其主要股東的一間附屬公司訂立一份租約，按一般商業條款租中國環球金融中心西樓2層201-05單元。本年度已繳付租金及大廈管理費按金港幣1,650,000元，於結算日沒有應收／應付該公司結餘。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。
- (l) 於本年度，本集團董事及主要管理人員酬金為港幣16,742,000元（截至二零零九年十二月三十一日止九個月：港幣9,757,000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層的酬金。

## 32 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8。

## 33 重列比較之數字

由於採用《香港會計準則》第12號「所得稅」之修訂，若干比較數字已調整以反映集團的若干投資物業以公允價值入賬之相關遞延稅項準備之減少。該等會計政策變更之詳情載於附註2內。此外，若干比較數字已重新分類，以符合本年度呈列的要求。

## 34 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。

### 34 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。

### 35 已頒佈截至二零一零年十二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，因在截至二零一零年十二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。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
《香港會計準則》第24號「 <i>關連人士披露</i> 」的修訂	二零一一年一月一日
《香港財務報告準則》的改進（二零一零年）	二零一一年七月一日或 二零一一年一月一日

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 二零一零年 十二月 三十一日 十二個月 港幣百萬元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止九個月 港幣百萬元 (重列)	截至 二零零九年 三月 三十一日 止十二個月 港幣百萬元 (重列)	截至 二零零八年 三月 三十一日 止十二個月 港幣百萬元	截至 二零零七年 三月 三十一日 止十二個月 港幣百萬元
<b>業績</b>					
營業額	<b>2,112</b>	1,303	1,616	1,588	1,434
股東應佔溢利	<b>784</b>	260	142	783	688
<b>資產及負債</b>					
固定資產	<b>9,445</b>	8,923	8,541	8,503	7,891
聯營公司權益	<b>7</b>	7	12	4	3
共同控制公司權益	<b>1</b>	-	-	-	-
可出售投資	<b>6</b>	17	10	16	35
遞延稅項資產	<b>18</b>	10	15	9	16
流動資產淨值	<b>327</b>	3	225	280	476
資產總值減流動負債	<b>9,804</b>	8,960	8,803	8,812	8,421
帶息借款	<b>(647)</b>	(542)	(515)	(514)	(751)
遞延負債	<b>(87)</b>	(95)	(89)	(57)	(69)
應付附屬公司非控股權益款項	<b>(54)</b>	-	-	-	-
遞延稅項負債	<b>(151)</b>	(135)	(124)	(1,129)	(1,109)
資產淨值	<b>8,865</b>	8,188	8,075	7,112	6,492
<b>股本及儲備</b>					
股本	<b>404</b>	404	404	404	404
儲備	<b>8,357</b>	7,698	7,593	6,631	6,023
本公司股東總權益	<b>8,761</b>	8,102	7,997	7,035	6,427
非控股權益	<b>104</b>	86	78	77	65
權益總額	<b>8,865</b>	8,188	8,075	7,112	6,492
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
<b>每股</b>					
盈利	<b>1.36元</b>	0.45元	0.24元	1.36元	1.19元
本年／本期度股息	<b>0.37元</b>	0.23元	0.32元	0.39元	0.39元
資產淨值	<b>15.36元</b>	14.18元	13.99元	12.32元	11.25元

附註：由於提早採納《香港會計準則》第12號「所得稅」之修訂，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比較數字已調整以反映集團的若干投資物業以公允價值入賬之相關遞延稅項準備之減少。該等會計政策變動之詳情載於附註2內。惟截至二零零八年三月三十一日止十二個月及過往年度的數字均沒有作出調整，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。

# 集團物業

於二零一零年十二月三十一日

## 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



## 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 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
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
香港赤柱大街88號	赤柱內地段105 及赤柱地段1130	商業	中期	100

## 2 主要投資及／或自用的物業 (續)

地點	地段號碼	用途	年期	集團所佔權益 百分比(%)
<b>位於外地物業</b>				
中華人民共和國 深圳蛇口工業特區 碧濤苑第二座1樓A室	蛇口工業特區 102一部份	住宅	短期	100
中華人民共和國 廣東省廣州市 環市東路496號 廣發花園美麗華廣場第4層	—	商業	中期	100
中華人民共和國 北京朝陽區 建國門外大街24號 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

本公司謹訂於二零一一年六月一日（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）省覽本公司及其附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止十二個月之經審核賬目、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，二零一一年四月十四日

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) 本公司由二零一一年五月二十四日（星期二）起至二零一一年六月一日（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，最遲須於二零一一年五月二十三日（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，將隨附本公司之二零一零年年報寄發予本公司股東。

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

非執行董事：

- + 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
- @ + 鍾瑞明博士 GBS, JP, DSSc (Hon)

集團總經理： 陳偉成先生 BSc, MBA

首席集團財務總監： 劉健成先生 DBA, CA, CISA, CMC, FCPA

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  
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，而鍾瑞明博士乃該委員會主席  
@ 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

美麗華酒店企業有限公司

香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈15樓

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