



# 觸動 創意生活

---

## 二零一二年年報

美麗華酒店企業有限公司  
股份代號：71

# 目錄

3	關於美麗華
4	集團里程碑
6	財務摘要
9	董事會主席報告
12	行政總裁匯報
24	獎項名單
26	董事及高層管理人員資料
33	企業管治報告
42	董事會報告
65	獨立核數師報告
67	綜合收益表
69	綜合全面收益表
70	綜合資產負債表
72	資產負債表
74	綜合權益變動表
76	綜合現金流量表
79	財務報表附註
149	集團五年財政概要
150	集團物業
153	股東週年大會通告
156	公司資料



# 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、零售及旅遊等，遍佈香港、中國內地及美國主要城市。

# 集團里程碑



1948 美麗華酒店於1948年開業，成為香港戰後首家酒店。

## 1957

商人楊志雲先生從西班牙教會購入擁有192間客房的香港美麗華酒店，並聯同何善衡博士創立美麗華酒店企業有限公司。



1966 美麗華酒店開創業界先河，是香港首家加入國際酒店網路的酒店，盡享全球宣傳的優勢。

## 1970

美麗華酒店企業有限公司於香港上市。



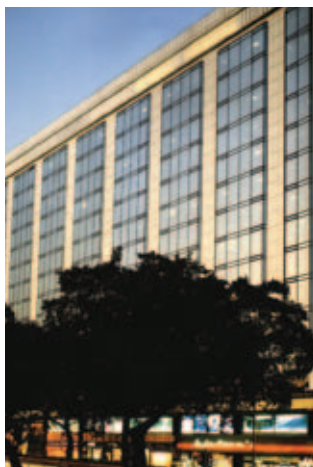
1973 翠亨邨隆重開幕，以正宗廣東菜色聞名，吸引食客慕名而至。翠亨邨至今仍以優質家鄉美饌和精緻美味點心饗客，品質譽滿全城。

## 1978

於香港交易所上市8年後，美麗華酒店房間數目增至超過1,330間，成為當時東南亞最大型的酒店。

1986 美麗華旅運註冊成立。





1988 公司正式進軍物業市場，美麗華商場及美麗華大廈隆重開幕，當中的零售店舖和優質寫字樓物業仍是公司重要收入來源。

## 1993

獲恒基兆業地產集團收購

2002 公司在美麗華商場毗鄰發展諾士佛階專案，進一步加強業務組合。

2006 美麗華旅遊註冊成立。

## 2008

美麗華酒店進行重修工程，打造全新品牌The Mira Hong Kong，兩年後成為香港首家酒店獲認可加入總部設於柏林的頂尖酒店系列Design Hotels™成員，帶領時尚生活品味，為Mira品牌奠定基礎。

2010 美麗華集團的服飾銷售業務擴展至內地市場，至今在內地推展的DKNY Jeans零售店數目已增至超過40間。

2011 集團在香港的米芝蓮星級粵菜食府「國金軒」進軍內地，在北京開設餐廳名為「國錦軒」。

## 2012

美麗華集團成立55周年，集團旗下商場Mira Mall正式開幕，而新派居酒屋Zanzo亦登陸大坑，成為該區時尚蒲點。

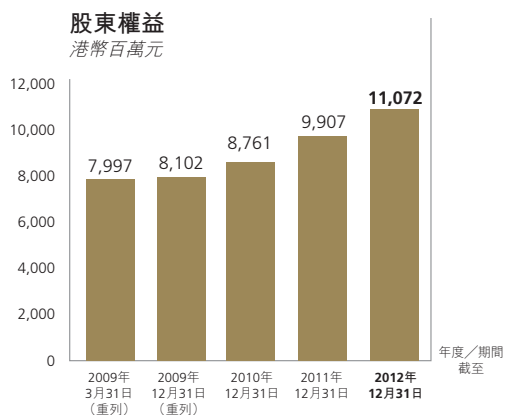
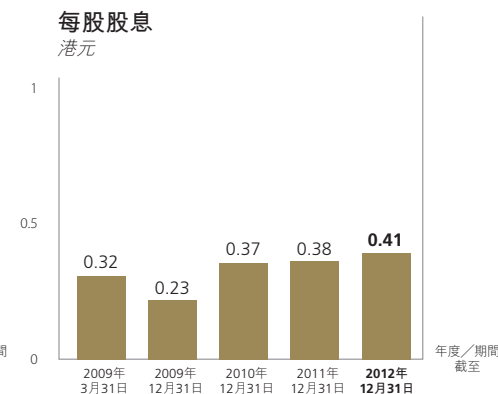
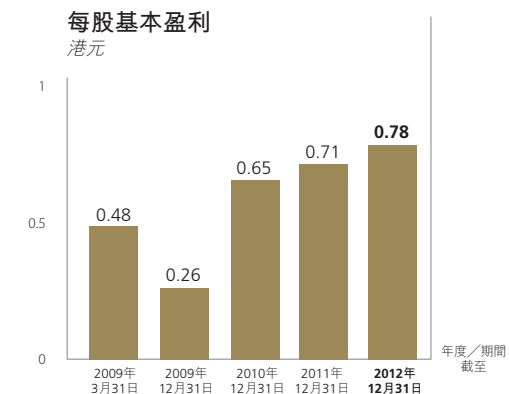
「國錦軒」於3月在武漢開業。另外，法式餐廳The French Window注入新概念及形象，9月以Brasserie形式重新開業。

# 財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
物業投資	690	566
物業發展及銷售	173	45
酒店擁有及管理	615	534
餐飲業務	285	228
旅遊業務	1,120	1,055
服飾銷售業務	91	68
<b>綜合營業額</b>	<b>2,974</b>	<b>2,496</b>
<b>本公司股東應佔溢利</b>	<b>1,377</b>	<b>1,325</b>
<b>本公司股東應佔基本溢利 (附註)</b>	<b>448</b>	<b>411</b>
	港幣	港幣
<b>每股盈利</b>	<b>2.39</b>	<b>2.30</b>
<b>每股基本盈利</b>	<b>0.78</b>	<b>0.71</b>
<b>每股股息</b>	<b>0.41</b>	<b>0.38</b>
	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>本公司股東應佔綜合資產淨值</b>	<b>11,072</b>	<b>9,907</b>
	港幣	港幣
<b>每股綜合資產淨值</b>	<b>19.40</b>	<b>17.35</b>

附註：本公司股東應佔基本溢利的計算並不包括投資物業之公允價值淨增加／減少（已扣除遞延稅項及非控股權益）的影響。





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數字已重列，以反映於二零一零年提早採納《香港會計準則》第12號「所得稅」之修訂的影響。





## 董事會主席報告

# 經營回顧 及前景

截至二零一二年十二月三十一日止年度（「本年度」），集團營業額約為港幣二十九億七千四百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度（「去年度」）上升百分之十九（二零一一年：港幣二十四億九千六百萬元）。股東應佔溢利約為港幣十三億七千七百萬元，較去年度上升百分之四（二零一一年：港幣十三億二千五百萬元）。扣除集團投資物業公允價值淨增加後，股東應佔基本溢利約為港幣四億四千八百萬元（二零一一年：港幣四億一千一百萬元），較去年度上升百分之九。每股基本盈利港幣七十八仙，較去年度上升百分之十（二零一一年：港幣七十一仙）。

## 業務概覽

受惠於訪港旅客人數持續增長，二零一二年訪港旅客約達四千八百六十萬人次，繼續帶動本港酒店、餐飲及旅遊諸業穩步發展。集團之酒店、收租、餐飲及旅遊業務，均得益自旅客絡繹訪港，旗下的酒店及服務式公寓業務，入住率和房租皆穩步上升。集團於本年度亦致力拓展多元化業務，整體業績表現令人滿意。

集團繼續優化其投資物業組合，旗下兩個商場改造升級後，獲多家國際時尚和高檔次品牌進駐，於本年度帶動租金收入穩步上揚。餐飲業務方面，以優質品牌及積極增添休閒和高檔次的餐飲選擇迎合不同的口味，並樹立時尚的餐飲形象。此外，集團之旅遊業務於本年度成功吸引更多長途旅客並擴大市場份額。集團旗下之酒店、商場和餐廳能發揮業務之間的協同效應，並有助於招徠顧客。

## 企業管治及社會責任

集團深諳優質企業管治的重要性，以保障股東權益，並履行社會責任，惠澤社群。本年度，集團積極參與社會公益活動，為社會作出貢獻。集團熱心公益，參與多項社區和慈善活動，亦鼓勵員工踴躍參與。本年度，集團參與綠色力量環島行慈善行山比賽，籌得善款用作支持環境教育工作。此外，集團亦積極響應紅十字會的捐血活動，並參與麥當勞叔叔之家為需要幫助的兒童舉辦義工服務等。



## 業務前景

隨著全球經濟逐步復甦，內地經濟穩步增長，國民收入水平上升，加上內地居民持續來港旅遊的熱情，預期香港零售業於二零一三年將會持續增長，諸消費行業將繼續興旺。

集團於過往幾年通過將酒店、商場和寫字樓改造升級，不斷提升和優化物業資產組合，帶動出租率及租價持續上升，加上集團之資金充裕，連同活力充沛和進取的管理團隊，集團將繼續努力經營各核心業務，並悉心發展新開發的業務，為未來增長奠定良好基礎，並為股東創造理想回報。

## 致謝

本人由衷感謝董事局成員及全體員工於過去一年的鼎力支持及寶貴貢獻，並期望與大家繼續同心協力，共創佳績。

主席  
李兆基

香港，二零一三年三月十九日

## 行政總裁匯報

# 多元業務 迎向未來

憑藉美麗華在過去五十五年來建立的穩固基礎，除了酒店及收租業務為集團提供穩定增長的收入來源外，我們亦推動新業務的發展，注入嶄新的增長動力。

集團持續加強管理，同時採取了一系列措施，致力提升集團五大生活時尚業務及加強彼此的協同效應，旨在進一步提高邊際利潤。酒店及收租業務方面，我們對商業物業進行改造升級並完善酒店管理，以提升營運效益。

我們以優質品牌策略經營餐飲業務，開拓時尚多元的餐飲體驗。我們的旅遊業務成功吸引更多長途旅客，同時有助提升集團的酒店、購物商場及餐廳業務。我們亦放眼內地龐大的零售市場，抓緊拓展服裝銷售業務的機遇。

整體而言，集團各主要核心業務於本年度均錄得令人滿意的業績。











# 酒店及服務式 公寓業務

二零一二年，受到訪港旅客人數強勁增長所帶動，酒店及服務式公寓業務持續向好。集團位於尖沙咀的旗艦酒店The Mira Hong Kong之平均入住率由二零一一年的百分之八十三上升至二零一二年的百分之八十四。平均房價上升約百分之九。除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（EBITDA）按年上升百分之十三至約港幣二億三千三百六十萬元。

由集團提供管理服務的時尚設計酒店Mira Moon，計劃將於二零一三年夏季於灣仔開業。該酒店提供約九十間客房，座落於港島灣仔區融合新舊文化特色、交通便捷的興旺旅遊購物區。新酒店將融入象徵「The Mira」品牌的優質服務以及獨特的室內設計風格。隨著近年本港酒店房間數量供不應求，集團相信Mira Moon將可從中受惠。

旅客倍增  
帶動商機



# 收租業務

集團在香港及內地擁有優越的投資物業組合，當中包括位處尖沙咀黃金商業地段的兩個購物中心及一幢寫字樓，在完成一系列之優化改造工程後，出租率及租金收入持續增長，亦帶動其資產之價值持續提升。

## 全新形象 盡享優勢

### 美麗華商場

改造升級後的美麗華商場憑藉其全新及富活力的形象，吸引多個時尚和高檔次的國際熱門品牌進駐。集團透過針對性的市場推廣及策略性的宣傳企劃，提升商場的品牌形象，並帶動出租率及平均呎租金上升。截至二零一二年年底，美麗華商場的出租率約達百分之九十九，平均呎租金按年上升百分之七。

目前的租戶主要為國際知名的時尚及高端時裝品牌，如DKNY、agnés b、American Eagle Outfitters、A|X Armani Exchange、Calvin Klein、DKNY Jeans、D-mop、i.t、Samsonite及Vivienne Westwood。商場亦匯聚中、日、韓、意等各國美饌的特色食肆，為顧客提供一站式的美食體驗。

二零一三年一月，美麗華商場獲《資本雜誌》頒發2012年度資本傑出環保企業大獎。

### Mira Mall

The Mira酒店內商場Mira Mall換上全新面貌，於二零一二年第四季度隆重開幕，進一步加強「The Mira」品牌在尖沙咀核心地段的知名度。Mira Mall主力吸引年青並具消費能力的顧客，商場於繁盛的彌敦道入口更有佔地多層的國際熱門品牌旗艦店。目前已獲多個國際知名的高端及奢侈品品牌垂青，租戶包括Coach旗艦店、Tommy Hilfiger、collect point、景福珠寶及twist等。隨著新店相繼開業，相信將為集團的租金收入持續增長帶來動力。截至二零一二年年底，商場店舖出租率約達百分之九十九。

### 美麗華大廈

二零一二年，市場對尖沙咀甲級寫字樓的需求殷切，美麗華大廈寫字樓的租金收入錄得令人滿意的增長。美麗華大廈改造升級工程於二零一一年竣工，其嶄新的面貌及持續提供優質的管理服務成功吸引來自本地及國際企業的高質素租戶。截至二零一二年年底，美麗華大廈寫字樓的出租率約達百分之九十九，平均呎租金按年上升百分之四。





# miranmol







# 餐飲業務

集團的餐飲業務以優質品牌策略為消費者帶來現代化飲食概念及多元化的餐飲選擇。集團的餐廳品牌包括翠亨邨、雲陽閣川菜館、米芝蓮星級中式餐廳國金軒、法式酒館The French Window、意大利餐廳 Assaggio Trattoria Italiana、人氣日本拉麵店秀拉麵、日式傳統吉列豬排店勝博殿及最近開幕、集團的最新嘗試日式居酒屋 Zanzo。

集團亦於北京和武漢開設了兩家「國錦軒」，以滿足內地對尊尚中式食府的需求。

優質品牌  
強化業務







# 旅遊 業務

在經營環境充滿挑戰的二零一一年過後，集團的旅遊業務於二零一二年重回正軌，營業額錄得百分之六的增長，達到港幣十一億一千九百八十萬元。增長動力主要來自吸引更多長途旅客的策略及擴大市場佔有率。針對大眾市場的旅遊業務亦持續增長，有效提升了集團收入。二零一二年旅遊業務的EBITDA錄得約百分之四十的按年增長至港幣三千五百五十萬元。集團將加強廣告投入和宣傳推廣，並繼續發展長線旅行團業務。







## 服飾 銷售業務

集團於二零一一年開始於具增長潛力的內地市場發展服飾銷售業務，於上海及北京開設DKNY Jeans自營零售店。截至二零一二年年底，集團的特許經營零售網絡覆蓋內地主要城市。儘管內地經濟增長步伐放緩，影響整體零售市況，但集團將繼續加強分銷網絡，建立穩固的服飾零售業務平台。





the mira  
HONG KONG



# 業務前景

儘管環球經濟復甦仍充滿不確定性，但內地經濟增長勢頭可望持續。隨著國民收入水平提高，加上內地居民持續來港旅遊的熱情，有助推動香港的零售及旅遊業蓬勃發展。集團的核心業務亦將能在此等利好的宏觀政策下從中得益。

我們將持續提升酒店的優質服務。此外，集團投資物業組合價值因近年成功優化而有所提升，當中以美麗華大廈及Mira Mall為主，並配合優化其租戶組合，此舉將有助提高出租率及租金。與此同時，我們將審慎評估發展新業務和進行併購的機會，為酒店及收租業務發展注入增長動力。

憑藉經驗豐富的管理團隊之領導及精心策劃的未來發展藍圖，集團將抓緊市場機遇，持續優化生活時尚業務組合，創造可持續增長的回報。

行政總裁  
李家誠

香港，二零一三年三月十九日

# 獎項名單

## 集團

---

- 香港人力資源管理學會「2012卓越人力資源獎－卓越學習及發展獎」
- 僱員再培訓局「ERB人才企業嘉許計劃－企業大獎2011-2012」

## 酒店及服務式公寓業務

---

### The Mira Hong Kong

- 《香港／澳門米芝蓮指南2013》  
推介酒店

## 收租業務

---

### 美麗華商場及美麗華大廈

- 環境保護署「室內空氣質素檢定證書2012－優良級」－美麗華商場
- 環境保護署「室內空氣質素檢定證書2012－卓越級」－美麗華大廈
- 《資本雜誌》「資本傑出環保企業大獎2012」
- 西九龍總區防止罪案辦公室  
「西九龍最佳保安選舉－優異物業管理獎2011」

## 旅遊業務

---

### 美麗華旅遊及美麗華旅運

- 《資本雜誌》「2012 Best of the Best 資本傑出旅行社」



## 餐飲業務

---



### Assaggio Trattoria Italiana

- 《香港／澳門米芝蓮指南2013》  
推介餐廳
- 意大利商會「Ospitalità Italiana認證」
- Hong Kong Tatler Dining  
「香港最佳餐廳2013」

### 國金軒－香港

- 《香港／澳門米芝蓮指南2013》  
一星級餐廳
- Hong Kong Tatler Dining  
「香港最佳餐廳2010至2013」

### 國錦軒－內地

- 《BOSS STYLE臻品》2012 BOSS絕對  
影響力「最佳星級粵港精筵」(武漢)
- Time Out Beijing Food Awards 2012  
「最佳高端中餐廳」(北京)
- 《胡潤百富》  
「2012至尚優品新秀獎」(北京)

### 秀拉麵

- 《香港／澳門米芝蓮指南2013》  
「必比登」推介餐廳

### Room One

- Hong Kong Tatler Dining  
「香港最佳酒吧2012-2013」

### 勝博殿日式炸豬排

- 《新假期》  
「必吃食店大獎2012－必吃日菜」

### 翠亨邨

- 《香港／澳門米芝蓮指南2013》  
推介餐廳
- Hong Kong Tatler Dining  
「香港最佳餐廳2010至2013」

### Vibes

- Hong Kong Tatler Dining  
「香港最佳酒吧2013」

### Whisk

- 《香港／澳門米芝蓮指南2013》  
推介餐廳
- 《最佳酒店餐廳》香港餐廳週2013
- Hong Kong Tatler Dining  
「香港最佳餐廳2012至2013」

### Yamm

- Hong Kong Tatler Dining  
「香港最佳餐廳2012至2013」

### 雲陽閣

- Hong Kong Tatler Dining  
「香港最佳餐廳2009至2013」



## 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)*

八十四歲。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）有限公司之非執行董事。彼亦為東亞銀行有限公司之獨立非執行董事，惟將於二零一三年四月二十四日退任該董事之職。所有上述公司均為上市公司。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。於二零一二年十二月三十一日，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)*

八十三歲。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，現時兼任本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。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。彼亦曾為恒生銀行有限公司及新世界發展有限公司之董事。冼博士亦為本公司若干附屬公司之董事。

#### 李家誠先生

四十一歲。李先生於二零零四年獲委任為本公司董事，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，二零一二年六月七日職銜轉為行政總裁。彼負責政策釐訂、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非執行董事，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。於二零一二年十二月三十一日，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

六十五歲。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之獨立非執行董事，該公司為領匯房地產投資信託基金之管理人。彼為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，香港科技大學顧問委員會委員及香港銀行學會副會長。馮博士亦為本公司若干附屬公司之董事。

### 鄭家安先生

六十三歲。鄭先生於一九八五年獲委任為本公司董事，現時兼任本公司審核委員會委員。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*

六十歲。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。彼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會德豐有限公司獨立非執行董事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*

六十一歲。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，並具有超過三十九年從事銀行及地產發展之豐富經驗。彼由二零一二年十二月十二日起退任香港大學校董會成員。彼為香港大學教研發展基金董事及復旦大學教育發展基金會董事。林先生於二零零八年獲香港大學頒授名譽大院士銜，現為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。林先生亦為香港小輪（集團）有限公司之主席，恒地及恒發之副主席，以及香港中華煤氣有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。林先生為恒兆、Multiglade、Higgins、Threadwell、Aynbury、Hopkins、Riddick及Rimmer之董事。於二零一二年十二月三十一日，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

六十六歲。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。劉先生亦為恒地之執行董事，並為香港小輪（集團）有限公司之非執行董事，而該兩間公司均為上市公司。他曾擔任上市公司恒發之執行董事，直至彼於二零一一年六月九日退任。於二零一二年十二月三十一日，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。

### 何厚鏘先生 BA, ACA, FCPA

五十七歲。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，具備逾三十一年管理及地產發展經驗。何先生亦為Vision Values Holdings Limited之董事，以及香港小輪（集團）有限公司、利興發展有限公司，信德集團有限公司及升岡國際有限公司之獨立非執行董事。何先生曾任中信泰富有限公司董事。何先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

### 楊秉樑先生

五十六歲。楊先生於二零零零年獲委任為本公司董事及於二零一二年十二月調任為本公司獨立非執行董事。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董事及主席及新世界發展有限公司之獨立非執行董事。

### 梁祥彪先生 BA, MBA

六十六歲。梁先生於二零零四年獲委任為本公司董事及於二零一二年十二月調任為本公司獨立非執行董事。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之獨立非執行董事。



### 胡經昌先生 *BBS, JP*

六十二歲。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。彼亦為有利集團有限公司、恒地、恒發及香港小輪（集團）有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。胡先生曾擔任上市公司其士泛亞控股有限公司之獨立非執行董事直至二零一一年十月二十七日。於二零一二年十二月三十一日，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*

六十六歲。歐先生於二零零五年一月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事，而於二零零五年十一月七日調職為本公司非執行董事。歐先生為香港著名銀行家，並擁有逾三十二年之本地及國際銀行業務經驗。彼曾擔任恒生銀行（由一九九三年十月至一九九八年三月）及新加坡華僑銀行（由一九九八年九月至二零零二年四月）之行政總裁。歐先生現時為恒地之獨立非執行董事（二零一二年十二月十八日獲調任），九龍倉集團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，而該等公司均為上市公司。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。歐先生曾擔任上市公司會德豐有限公司之獨立非執行董事直至二零一二年十月二十二日。彼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。於二零一二年十二月三十一日，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)*

六十一歲。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、第十一屆及第十二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、旭日企業有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、中國光大控股有限公司及恒地之獨立非執行董事，而該等公司皆於香港聯合交易所有限公司上市。彼亦為中國建築股份有限公司的獨立董事，該公司於上海證券交易所上市。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。彼亦曾為中國光大銀行股份有限公司之獨立董事（該公司於上海證券交易所上市）及中國網通集團（香港）有限公司、泰盛國際（控股）有限公司及玖龍紙業（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。於二零一二年十二月三十一日，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。

## 高層管理人員

### 施志國先生

四十三歲。施先生於二零一二年五月加入本集團出任首席集團營運總監。施先生持有香港大學電腦工程理學士及香港科技大學工商管理碩士學位。施先生乃資深行政人員，在資訊科技業擁有逾二十年經驗，曾於惠普公司在大中華區多間公司擔任高級管理職位，職責覆蓋銷售、業務發展及領導公司營運。施先生有能力管理大規模的公司，曾帶領公司業務大幅改善，成績卓著。彼對推動業務發展、管理及建立有效團隊、解決問題、制定策略等多方面，彼均擁有豐富經驗，且在香港、中國及台灣建立了強大的人際網絡，藉此可提升公司的短期績效和長遠可持續增長。在加入本集團之前，施先生任職貿易通電子貿易有限公司，出任執行董事及副行政總裁。

### 林建基先生

五十二歲。林先生於二零一二年五月加入本集團出任首席集團財務總監。林先生持有英國布魯內爾大學工商管理碩士學位，並為英國特許管理會計師公會資深會員。林先生擁有三十多年財務管理經驗，工作範疇包括在亞太區與高級業務領導人緊密夥拍工作以達致策略、業務及財務目標；提升財務管理至增值職能；領導合併和收購計劃、可行性研究及投資項目；及精簡流程，提升操作效率。在加入本集團之前，林先生在香港滙豐銀行任職，出任資訊管理、策劃及分析部主管，覆蓋滙豐香港區的業務，亦曾任資產管理部亞太區首席財務總監；林先生早期曾於美國運通及澳洲國民銀行任職，並曾擔任管理顧問。

### 鄭國基先生

四十四歲。鄭國基先生於二零一二年十一月加入本集團出任內部稽核總監。鄭先生持有香港大學金融系學士學位及深圳大學商業法文憑。鄭先生乃資深稽核及風險管理專才，擁有超過十五年的相關專業經驗，對於物業及房地產方面尤為熟悉。在加入本集團之前，鄭先生任職領匯管理有限公司，出任風險管理及規管部總監及內部稽核總監；亦曾於怡和集團擔任集團稽核監督顧問。





### 吳劍汶先生

四十四歲。吳劍汶先生於二零一二年十一月加入本集團出任物業資產管理業務總監。吳先生乃香港註冊專業測量師及認可人士，持有香港理工大學工商管理（金融服務）碩士學位，亦為英國特許仲裁師協會會員、香港上訴裁判庭（樓宇）的裁判委員會成員及香港綠建築協會註冊BEAM專業會員。吳先生在地產及建築業擁有逾二十年經驗，善於資產管理及效益提升，曾負責多項大型翻新工程及增值項目，包括住宅及商業樓宇。在加入本集團之前，吳先生任職領匯管理有限公司，出任項目工程及策劃部總經理。

### Kenneth SORENSEN先生

四十七歲。Kenneth Sorensen先生於二零一二年十一月加入本集團出任酒店及服務式公寓業務總監。Sorensen先生為丹麥人，持有瑞士羅桑省大學酒店管理學士學位。Sorensen先生足跡遍全球，是一位具多元文化閱歷的資深行政人員，擁有逾二十五年銷售、市務、業務發展、營運、資產管理及領導公司營運的管理經驗，在近十五年專注亞太區。彼曾在酒店及餐飲業的主要職系擔當重要領導角色。在加入本集團之前，Sorensen先生掌管Onyx Hospitality Group的北亞地區業務。

### 鍾瑞明先生

四十八歲。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，於二零一二年五月獲委任為餐飲業務總監。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。在加入本集團前，鍾先生任職迪拜棕櫚島亞特蘭蒂斯酒店高級副總裁，負責餐飲部。

### 文妙珠小姐

四十五歲。文妙珠小姐二零一二年十二月加入本集團出任服飾鞋履業務總監。文小姐畢業於嶺南大學主修市場行銷，並於英國特許市務學會取得專業人士認可資格。文小姐擁有逾二十年流行時裝服飾的零售經驗，曾擔任多間著名零售企業的高級管理職位，對於發展、推進和落實業務策略，及為跨國公司優化在中國當地的組織／體制等方面均具有豐富經驗。彼近年專注於店舖及網上零售，跨越生活品味以至奢侈品不同市場。在加入本集團之前，文小姐任職Yoox Group出任中國地區總經理及Yoox亞洲總監。

### 李美儀小姐

四十四歲。李美儀小姐於二零一三年一月加入本集團出任集團市務及企業傳訊總監。李小姐的豐富市務經驗主要集中在創造、維持和活化振興品牌方面。李小姐在物業和生活產品方面的廣博閱歷主要在太古地產任職時期累積，包括參與創造購物生活小區及籌劃其眾多香港及中國優質多功能商業群組及商場啓用，並為品牌設計、定位及市務推廣等工作。

### 何偉昌先生

四十三歲。何偉昌先生於二零一二年十二月加入本集團出任資訊科技及系統管理總監。何先生持有香港大學電腦工程學士及工商管理碩士學位。何先生在資訊科技業擁有超過二十年經驗，曾在多間全球性及本地的資訊科技公司擔任領導層角色，在技術及管理方面具有豐富經驗，對於項目管理和變更管理尤為熟悉。彼在負責資訊科技的策略和運作，及與業務部門合作提供網上客戶服務和支援方面亦經驗豐富。在加入本集團之前，何先生任職貿易通電子貿易有限公司，出任資訊總監。

### 陳天勳先生

四十八歲。陳先生於二零零九年四月加入本集團出任集團採購總監。陳先生於英國伯明翰大學取得酒店及旅遊管理（榮譽）文學士學位；於香港中文大學取得市場學及國際商業管理文憑和公司管理文憑。陳先生擁有豐富的採購工作經驗，曾在亞太區、國內及香港多間著名的企業任職，當中包括但不限於香格里拉、麗思卡爾頓酒店集團、華特迪士尼及香港賽馬會。



## 企業管治報告

本公司致力維持高水平之企業管治。本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度均遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（於二零一二年三月三十一日及之前有效）及企業管治守則（於二零一二年四月一日起生效）的適用守則條文，除企業管治守則之守則條文第A.6.7條外。

就企業管治守則之守則條文第A.6.7條，所有非執行董事（包括獨立非執行董事）均有出席二零一二年六月七日舉行的本公司股東週年大會，只有一位非執行董事及一位獨立非執行董事因事而未能出席該股東週年大會。

## 董事會

本公司董事會（「董事會」）現時由以下十四位成員組成，當中執行董事六名，非執行董事三名及獨立非執行董事五名，名單詳列如下：

### 執行董事

李兆基博士  
李家誠先生  
鄧日燊先生  
林高演先生  
劉壬泉先生  
何厚鏘先生

### 非執行董事

馮鈺斌博士  
鄭家安先生  
歐肇基先生  
吳偉星先生（於二零一二年六月七日退任）

### 獨立非執行董事

冼為堅博士  
胡經昌先生  
鍾瑞明博士  
楊秉樑先生（於二零一二年十二月六日調任）  
梁祥彪先生（於二零一二年十二月六日調任）

截至二零一二年十二月三十一日止年度，吳偉星先生已退任為董事，自二零一二年股東週年大會結束時生效；而楊秉樑先生及梁祥彪先生，原為本公司非執行董事，已調任為本公司獨立非執行董事，生效日期為二零一二年十二月六日。

董事的個人資料及董事之間的關係列載於本年報之「董事及高級管理人員資料」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。

本公司所有非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任期不多於三年。鄭家安先生、胡經昌先生及歐肇基先生之任期至二零一三年十二月三十一日止；冼為堅博士、梁祥彪先生、鍾瑞明博士及楊秉樑先生之任期至二零一四年十二月三十一日止；馮鈺斌博士之任期至二零一五年十二月三十一日止；惟均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均為獨立人士。儘管(i)楊秉樑先生及梁祥彪先生於二零一二年十二月六日獲調任為獨立非執行董事之前，已獲委任為本公司非執行董事；(ii)楊秉樑先生是吳偉星先生之內弟，而吳偉星先生為本公司前非執行董事並已於二零一二年六月七日退任；(iii)楊秉樑先生間接擁有本公司若干附屬公司之股權；及(iv)楊秉樑先生持有本公司業務之少數權益，董事會認為他們屬獨立人士，因為他們在調任前均無參與本公司及其任何附屬公司之日常業務管理，亦無擔任任何管理角色或具有任何行政職能。董事會亦認為，楊秉樑先生屬獨立人士，因為，(a)他與吳偉星先生的家庭關係不應解釋為好像如上市規則第3.13(6)條所指的有密切關連；(b)楊先生只是間接擁有本公司若干附屬公司的微不足道之少數股權；及(c)楊先生並無於本公司的任何主要業務活動中擁有重大利益，亦無涉及與本公司之間的屬於上市規則第3.13(4)範圍內的重大商業交易。

根據本公司組織章程細則第77、78及79條，李兆基博士、冼為堅博士、鄭家安先生、劉壬泉先生及梁祥彪先生將於即將舉行之二零一三年股東週年大會輪值告退，惟彼等已表示願意膺選連任。提名委員會亦向董事會推薦彼等可膺選連任。

冼為堅博士出任獨立非執行董事超過九年。作為獨立非執行董事，經驗豐富見識廣博的冼博士多年來一直向本公司表達客觀和獨立見解，並持續對其獨立角色表現堅定承擔。董事會同意提名委員會之意見，認為冼博士的長期服務不會影響其提供獨立意見，並確信冼博士具備繼續履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信及經驗，董事會推薦冼博士在二零一三年股東週年大會上參選連任董事。

李兆基博士作為本公司主席之角色和李家誠先生作為行政總裁之角色分開。

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行政總裁





負責。本公司主席之主要功能為管理本公司董事會。高級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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，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。董事會成立了四個委員會，分別為一般事務董事委員會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，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。

## 企業管治職能

董事會負責履行以下有關企業管治之職能：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
- (e) 檢討本公司遵守《守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

## 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，其中三位成員為獨立非執行董事：分別為冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明博士；而其餘兩位成員為執行董事：分別為李兆基博士及鄧日樂先生。鍾瑞明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。獲董事會轉授責任，薪酬委員會須釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利、賠償金額及喪失或終止職務或委任的賠償。

## 審核委員會

審核委員會主要負責審閱本集團之財務業績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，其中三位成員為獨立非執行董事：分別為冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明博士；而其餘兩位成員為非執行董事：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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，審核委員會召開了四次會議。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、批准外聘核數師酬金及聘任條款，並就外聘核數師的重新委任向董事會提供建議。

## 提名委員會

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司設立提名委員會，並由五位成員組成，其中三位成員為獨立非執行董事：分別為冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明博士；而其餘兩位成員為執行董事：分別為李兆基博士及李家誠先生。李兆基博士為提名委員會主席。

提名委員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，並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。



提名委員會討論及檢討了董事會之組合、評核所有獨立非執行董事的獨立性，並向董事會建議將兩名非執行董事調職為獨立非執行董事，及建議於即將舉行之二零一三年股東週年大會上通過所有退任董事之重選。

## 會議出席記錄

董事會、各委員會及本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度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				2012年股東週年大會
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	
<b>執行董事</b>					
李兆基博士	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
李家誠先生	4/4	不適用	不適用	1/1	1/1
鄧日樂先生	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1
林高演先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
劉壬泉先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
何厚鏘先生	3/4	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>非執行董事</b>					
馮鈺斌博士	2/4	3/4	不適用	不適用	0/1
鄭家安先生	4/4	4/4	不適用	不適用	1/1
歐肇基先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
吳偉星先生 (於二零一二年六月七日退任)	0/4	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
冼為堅博士	4/4	4/4	1/1	1/1	1/1
胡經昌先生	4/4	4/4	1/1	1/1	1/1
鍾瑞明博士	3/4	4/4	1/1	1/1	0/1
楊秉樑先生 (於二零一二年十二月六日調任)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
梁祥彪先生 (於二零一二年十二月六日調任)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1

## 董事培訓

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事以下列形式參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能：

董事	培訓類型
<b>執行董事</b>	
李兆基博士	A, B
李家誠先生	A, B
鄧日樂先生	A, B
林高演先生	A, B
劉壬泉先生	A, B
何厚鏘先生	A, B
<b>非執行董事</b>	
馮鈺斌博士	A, B
鄭家安先生	A, B
歐肇基先生	A, B
吳偉星先生（於二零一二年六月七日退任）	B
<b>獨立非執行董事</b>	
冼為堅博士	B
胡經昌先生	A, B
鍾瑞明博士	A, B
楊秉樑先生（於二零一二年十二月六日調任）	A, B
梁祥彪先生（於二零一二年十二月六日調任）	A, B
A: 出席研討會及／或會議及／或論壇	
B: 閱讀關於董事職務及責任的資料	





## 核數師之酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司給予本公司核數師一畢馬威會計師事務所，作為提供核數及非核數服務的已支付／應支付費用（不包括非預算款項下開支的費用）如下：

	酬金 港幣千元
核數服務	4,209
非核數服務：	
中期審閱	370
其他服務	31
	<hr/>
	4,610
	<hr/> <hr/>

## 問責及稽核

董事負責監督編製年度財務報表，使財務報表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。集團財務報表的編製均符合所有有關之法規及合適之會計準則。董事有責任貫徹採用合適之會計政策以及作出審慎和合理之判斷及估計，並確保賬目乃按持續經營基準而編製。

核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第65頁至第66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。

本公司於回顧年內通過進行內部稽核令管理層得到保證其業務營運及管理監控符合國際專業標準。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二零一二年十二月三十一日止年度之財務業績，並與本集團內部稽核及獨立核數師討論本集團核數、內部監控及財務報告等事宜。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」) 作為董事買賣本公司證券的守則。經特定查詢後，本公司確認所有董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度均遵守標準守則所規定的標準。

## 與股東之溝通

截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東溝通政策。該政策旨在促進與本公司股東之有效溝通，確保股東在知情情況下行使其權力，及讓投資人士可公平及適時地取得本公司資料。此政策亦將隨著內部結構、監管及市場發展之任何其後改變而更新。

本公司已設立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

- (i) 企業通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，並可於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 網頁www.hkex.com.hk及本公司網頁www.miramar-group.com查閱；
- (ii) 透過聯交所作出定期公佈，該等定期公佈亦登載於聯交所及本公司各自之網頁；
- (iii) 公司資料可於本公司之網頁查閱，而本公司之組織章程大綱及細則可於聯交所及本公司各自之網頁查閱；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供一個平台，向董事及高層管理人員發表意見和交流觀點；及
- (v) 本公司股份過戶登記處為股東提供股票登記、股息派付、更改股東詳情及相關事宜之服務。

## 股東權利

### (a) 股東召開股東特別大會之程序

根據香港法例第32章《公司條例》第113條，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於二十分之一(5%)之股東(「股東特別大會呈請人」)，可向本公司註冊辦事處(現時之地址為香港九龍尖沙咀彌敦道一百三十二號美麗華大廈十五樓)提交書面呈請(應註明收件人為公司秘書)，請求召開股東特別大會。

該呈請必須述明會議的目的，以及必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。



倘股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體股東發出充足通知，而召開股東特別大會。

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一(21)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人因董事會未有正式召開股東特別大會而產生之所有合理開支，均由本公司向股東特別大會呈請人償付。

## **(b) 股東大會上提呈議案之程序**

根據香港法例第32章《公司條例》第115A條，持有本公司不少於所有本公司股東總投票權四十分之一(2.5%)之股東(「呈請人」)，或不少於五十名持有本公司股份而每名股東所持股份已繳足的平均股款不少於港幣二千元的股東，可向本公司提交書面要求：(i)向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(ii)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

由所有呈請人簽署之呈請可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上呈請人簽署；且呈請須在不少於(倘為要求決議案通知之呈請)大會舉行前六週或(倘為任何其他呈請)大會舉行前一週，遞交本公司註冊辦事處，並須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交呈請後六週或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。本公司股東提名人士參選董事之程序載於本公司網站。

## **(c) 股東向董事會作出查詢之程序**

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍  
尖沙咀  
彌敦道132號  
美麗華大廈15樓  
傳真：(852) 2736 4975  
電郵：IR@miramar-group.com

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

## **組織章程文件**

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司組織章程文件並無任何變動。

## 董事會報告

董事會同寅謹此提呈彼等之年報及截至二零一二年十二月三十一日止年度之已審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股，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、餐飲、旅遊業務及服飾銷售業務；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二零一二年十二月三十一日止年度之主要業務及經營地區分析載列於財務報表附註10。

## 主要客戶及供應商

由於本集團業務多元化及性質關係，故本集團五大客戶及供應商佔本集團銷售及採購之比率均低於百分之三十。

於二零一二年十二月三十一日，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

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況已列載於第67頁至第148頁之財務報表。

本公司已於二零一二年十月十八日派發中期股息每股港幣十六仙（二零一一年：每股港幣十五仙）。董事會現建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣二十五仙（二零一一年：每股港幣二十三仙），總額為港幣二億三千六百六十六萬五千元。

## 慈善捐款

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之慈善捐款額為港幣四萬四千零四十六元（二零一一年：港幣三萬三千一百四十六元）。

## 固定資產

固定資產之變動詳情載列於財務報表附註11。





## 董事

截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至本報告日期為止之董事為：

### 執行董事：

李兆基博士  
李家誠先生  
鄧日燊先生  
林高演先生  
劉壬泉先生  
何厚鏘先生

### 非執行董事：

馮鈺斌博士  
鄭家安先生  
歐肇基先生  
吳偉星先生（於二零一二年六月七日退任）

### 獨立非執行董事：

冼為堅博士  
胡經昌先生  
鍾瑞明博士  
楊秉樑先生（於二零一二年十二月六日調任）  
梁祥彪先生（於二零一二年十二月六日調任）

根據本公司組織章程細則第77、78及79條，李兆基博士、冼為堅博士、鄭家安先生、劉壬泉先生及梁祥彪先生將於即將舉行之二零一三年股東週年大會輪值告退，惟彼等已表示願意膺選連任。提名委員會亦向董事會推薦彼等可膺選連任。

## 董事之服務合約

所有擬於即將召開之二零一三年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。

## 權益披露

### 董事股份權益

於二零一二年十二月三十一日，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，本公司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 <i>(附註一)</i>	-	44.21%
	李家誠先生	-	-	-	255,188,250 <i>(附註二)</i>	44.21%
	冼為堅博士	4,158,000	-	-	-	0.72%
	馮鈺斌博士	-	-	-	8,426,710 <i>(附註三)</i>	1.46%
	鄭家安先生	7,774,640	4,000	-	-	1.35%
	鄧日樂先生	125,000	-	11,241,900 <i>(附註四)</i>	-	1.97%
	梁祥彪先生	-	1,080,000 <i>(附註五)</i>	-	-	0.19%
Centralplot Inc.	鄧日樂先生	2,221	-	-	-	2%
宏佳物業有限公司	李兆基博士	-	-	2 <i>(附註六)</i>	-	100%
	李家誠先生	-	-	-	2 <i>(附註六)</i>	100%

除上文所披露外，於二零一二年十二月三十一日，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二零一二年十二月三十一日止年度並無參與任何安排，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，於二零一二年十二月三十一日，下列股東實益擁有本公司已發行股本百分之五或以上之權益：

主要股東	普通股份權益	所持總發行股本百分比
李兆基博士	255,188,250股 (附註一)	44.21%
李家誠先生	255,188,250股 (附註二)	44.21%
Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)	255,188,250股 (附註七)	44.21%
Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)	255,188,250股 (附註七)	44.21%
Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)	255,188,250股 (附註七)	44.21%
恒基兆業有限公司 (「恒兆」)	255,188,250股 (附註八)	44.21%
恒基兆業地產有限公司 (「恒地」)	255,188,250股 (附註八)	44.21%
Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)	255,188,250股 (附註八)	44.21%
Higgins Holdings Limited (「Higgins」)	100,612,750股 (附註八)	17.43%
Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)	79,121,500股 (附註八)	13.71%
Threadwell Limited (「Threadwell」)	75,454,000股 (附註八)	13.07%
<b>主要股東以外之人士</b>		
莊永昌先生	57,594,210股	9.98%

除上文所披露外，於二零一二年十二月三十一日，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股股份，而此等股份權益於附註二、七及八內重覆敘述。
- (二) 李家誠先生為本公司之董事及於附註七所敘述之單位信託（「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股股份，而此等股份權益於附註一、七及八重覆敘述。
- (三) 此等股份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) 此等股份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) 此等股份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、七及八所述，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。
- (七) 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股股份權益於附註一、二及八重覆敘述。
- (八) 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股股份權益乃附註一、二及七所敘述之股份。

## 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分別載列於財務報表附註5及6。





## 持續關連交易

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之持續關連交易如下：

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

物業：國際金融中心商場第三層3101至3107號舖位（內地段第8898號R段零售商舖）（「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：於租賃年內每月應付之租金（不包括政府差餉、空調費及管理費、推廣費及所有其他支出）如下：

- (a) 由二零零四年十一月七日至二零零五年七月六日，基本租金每月為數港幣435,726.00元，連同營業額租金，其為租戶在國際金融中心舖位內營業所記賬或收取之全部總金額（不包括加一服務費）之10%超過每月基本租金之數額（「營業額租金」）；
- (b) 由二零零五年七月七日至二零零七年七月六日，基本租金每月為數港幣484,140.00元，連同營業額租金；
- (c) 由二零零七年七月七日至二零一零年七月六日（「首段續約期間」），於租戶行使首項選擇權之前提下，支付公開市場租金，惟基本租金不得少於每月港幣484,140.00元或多於每月港幣580,968.00元，連同營業額租金；及
- (d) 由二零一零年七月七日至二零一三年七月六日（「第二段續約期間」），於租戶行使第二項選擇權之前提下，支付公開市場租金，惟基本租金不得少於首段續約期間最後一個曆月所支付之基本租金或多於首段續約期間最後一個曆月所支付之基本租金之120%，連同營業額租金。

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

於初步分租期間屆滿時，按照下文詳述之條款，租戶行使首項選擇權以重續分租協議（「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（「專用權」）：

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（「專用權」）：

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) 於二零零九年七月二十四日，正信作為業主與仁安醫院有限公司（「仁安」）作為租戶訂立租約（「1817-18號舖位之租約」），據此，正信同意按照下文詳述之條款將物業租予仁安：

物業	:	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈18樓1817-18室（「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。

仁安是一間由李兆基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1817-18號舖位之租約構成本公司之持續關連交易。

(3) 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。

(4) 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（「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：

#### 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，而該公司為第三者（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。

- (5) 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。



億萬全有限公司已於內地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」），此公司乃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，億萬全有限公司、北京國金軒及業主已簽訂《租賃合同轉讓協議》，據此，億萬全有限公司已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。

(6) 於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。

(7) 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，但須給予特許授與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。

(8) 於二零一一年八月十二日，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（「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（「首份租賃協議」）；
- (iii) 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」）；及
- (iv) 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」）。

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5樓501-502號舖（「501-502號舖位」）。

租期 : 由二零一一年十二月一日至二零一四年八月四日（首尾兩日包括在內）為期兩年八個月零四日，惟業主或租戶均有權在二零一三年二月四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。

免租期 : 自二零一一年十二月一日起計三個月免租期。



- 租金及其他開支
- (a) 於租期內按月支付之租金為港幣742,900.00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83,700.00元（視乎政府檢討）；
  - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣161,531.80元（須由正信或其指定之501-502號舖位管理公司於所決定之時間檢討）；
  - (d) 佔501-502號舖月租1%之每月推廣徵費為港幣7,429.00元（須由正信定期檢討）；及
  - (e) 審核裝修圖則之審核費為港幣27,707.00元及垃圾清理費為港幣55,414.00元。

#### 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
- ： 由二零一一年八月五日至二零一四年八月四日（首尾兩日包括在內）為期三年，惟業主或租戶均有權在二零一三年二月四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為港幣458,000.00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71,700.00元（視乎政府檢討）；
  - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣82,622.80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4,580.00元（須由正信定期檢討）。

#### 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 : 由二零一一年八月五日至二零一二年八月四日(首尾兩日包括在內)為期一年,惟業主或租戶均有權在二零一一年十二月四日後提早終止此份租賃協議,但須給予對方不少於一個月之通知。

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292,000.00元;  
(b) 每季支付之政府差餉為港幣36,300.00元(視乎政府檢討);及  
(c) 每月管理費及空調費總額為港幣48,144.00元(須由正信或其指定之美麗華大廈609-12號舖位管理公司於所決定之時間檢討)。

#### 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 : 由二零一一年九月一日至二零一四年八月三十一日為期三年,惟特許授予方或特許承授方均有權在二零一二年二月二十九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55,000.00元;及  
(b) 每季支付之政府差餉為港幣7,500.00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。

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,訂立租賃協議、首份租賃協議、第二份租賃協議及廣告位A特許協議構成本公司之持續關連交易。

(9) 於二零一一年十二月二十九日,正信作為業主與仁安作為租戶訂立租約(「1816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1816室(「美麗華大廈1816號舖位」)。

租期 : 自二零一一年十二月十六日起至二零一三年九月十五日止,為期一年零九個月。



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49,000.00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6,074.70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：自二零一一年十二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1816號舖位之管理費、空調費、差餉及公用設施費用。

用戶：僅用作診所，並由不同組合之專科醫生主診，專營內科。

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1816號舖位之租約構成本公司之持續關連交易。

(10) 於二零一二年五月十五日，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（「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：初步租賃期為三年，由二零一一年十月三日起至二零一四年十月二日止（「初步租賃期間」）。

租金及其他開支：(a) 於租期內每月應付之租金（不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣徵費（須於每月第一日預付）如下：

(i) 由二零一一年十月三日至二零一四年十月二日，基本租金每月為港幣220,800.00元，另加每年額外營業額租金（於期末後支付）；

(ii) 由二零一四年十月三日至二零一七年十月二日，於租戶行使選擇權（定義見下文）之前提下，支付公開市場租金，另加每年額外營業額租金（於期末後支付）；

(b) 每季支付之政府差餉為港幣19,800.00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) 於二零一一年十月三日至二零一一年十二月三十一日期間，每月管理費及空調費總額為港幣36,833.90元；而由二零一二年一月一日起，每月管理費及空調費總額將為港幣41,067.00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）；及
- (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）。

選擇權 : 千色店可行使選擇權，即千色店可在初步租賃期間屆滿前不少於6個月及不多於7個月，以書面形式向正信申請續租新千色店租約三年。

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。

(11) 於二零一二年八月十七日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立重續1817-18號舖位之租約，據此，正信同意按照下文詳述之條款將物業租予仁安：

續物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈18樓1817-18室。

租期 : 一年三個月零四日（由二零一二年六月十二日起至二零一三年九月十五日止）。

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92,000.00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12,666.80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，訂立重續1817-18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、1801-02號舖位之租約、1808及1813號舖位之租約、1814號舖位之租約、1815號舖位之租約、1816號舖位及重續1817-18號舖位之租約均由正信與同一關連人士訂立，此八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。





## 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) 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，並無超逾上限金額。

## 董事於合約之權益

除部份董事於「持續關連交易」內之合約擁有顯著利益外，各董事於本財政年度內或於財政年度完結時，對本公司及附屬公司為訂約方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. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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二零一二年十二月三十一日止年度概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

## 銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零一二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23。

## 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二零一二年十二月三十一日止年度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

本公司及其附屬公司截至二零一二年十二月三十一日止年度並無借貸費用資本化金額（二零一一年：無）。



## 股本

截至二零一二年十二月三十一日止年度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

截至二零一二年十二月三十一日止年度儲備之變動情況詳情載列於財務報表附註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149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150頁至第152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。於二零一二年十二月三十一日，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）僅為百分之十九（二零一一年：百分之十七）。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港幣計值。本集團之主要匯率風險來自人民幣計值並位於中國內地之業務及以人民幣計值之若干銀行存款和以美元計值之債券投資。

集團的融資安排主要以港幣為主，而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，故屬浮動性質。

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。於二零一二年十二月三十一日，獲銀行授予之信貸額總數約為港幣二十七億元（二零一一年：約港幣二十一億元），其中百分之七十四（二零一一年：百分之七十八）已動用。於二零一二年十二月三十一日，綜合淨借款約為港幣六千萬元（二零一一年：港幣四億三千萬元），而其中港幣八千萬元為抵押貸款（二零一一年：無）。

## 僱員

本公司於二零一二年取得的成績，是我們各業務部門員工努力、熱誠和專業的成果。於二零一二年十二月三十一日，本公司的全職僱員人數約為二千二百一十人，其中在香港聘用一千六百五十五人，在中華人民共和國及美國共聘用五百五十五人。本公司的政策是配合公司使命、願景和策略的達成，來給予僱員報酬。本公司提供具市場競爭力而對內公平的薪酬待遇，以吸引、保留和激勵合資格僱員。我們的薪酬待遇是透過績效管理、按表現付薪和獎償性花紅等制度，基於「按績效支付」的原則管理。

## 培訓及發展

我們透過「S.E.E.」(觀察、體驗和洞悉)的模式，來幫助僱員發展。這是一個有計劃、有系統的方法，令不同層面的團隊成員能夠遠瞻公司前景、獲取經驗、在制訂的業務策略和績效管理過程得到參與、並獲機會接觸廣泛工作及環境層面俾能發展領導才能。此外，我們在發展人才方面不斷努力，已獲得僱員再培訓局頒發「ERB人才企業嘉許計劃－二零一二年度企業大獎」。我們將繼續把重點放在建設一個高效的團隊，通過溝通和指導方式來提高業務效率。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務業績，並與本集團內部稽核及獨立核數師討論本集團核數、內部監控及財務報告等事宜。

## 核數師

畢馬威會計師事務所即將告退，惟願膺選連任。於即將舉行之二零一三年股東週年大會上，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，二零一三年三月十九日





## 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」)已審計列載於第67頁至第148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二零一二年十二月三十一日 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

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表,以令財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不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計對該等綜合財務報表提出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定,僅向整體股東報告。除此以外,我們的報告不可用作其他用途。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》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。



## 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 貴集團於二零一二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，二零一三年三月十九日



## 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>營業額</b>	10	<b>2,973,859</b>	2,495,924
存貨成本		<b>(405,793)</b>	(220,017)
員工薪酬	3(a)	<b>(481,724)</b>	(397,058)
公用開支、維修保養及租金		<b>(163,308)</b>	(136,478)
旅行團及機票成本		<b>(1,002,469)</b>	(954,171)
<b>毛利</b>		<b>920,565</b>	788,200
其他收入		<b>78,727</b>	52,020
營運及其他費用		<b>(305,875)</b>	(215,444)
折舊及攤銷		<b>(131,693)</b>	(100,414)
		<b>561,724</b>	524,362
融資成本	3(b)	<b>(30,259)</b>	(15,659)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>(670)</b>	(531)
應佔共同控制公司溢利／(虧損)		<b>742</b>	(719)
		<b>531,537</b>	507,453
待出售物業減值回撥		–	2,278
出售物業的淨收益		<b>41,879</b>	–
交易證券之已實現及未變現之淨收益／(虧損)		<b>13,068</b>	(14,938)
投資物業的公允價值淨增加	11(a)	<b>929,079</b>	914,580
<b>除稅前溢利</b>	3	<b>1,515,563</b>	1,409,373
<b>稅項</b>			
– 本期	4(a)	<b>(79,038)</b>	(61,817)
– 遞延	4(a)	<b>(28,946)</b>	(19,050)
<b>本年度溢利結轉</b>		<b>1,407,579</b>	1,328,506

## 綜合收益表（續）

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
承前本年度溢利		<u>1,407,579</u>	<u>1,328,506</u>
應佔：			
本公司股東	7	1,377,111	1,325,310
非控股權益		<u>30,468</u>	<u>3,196</u>
		<u>1,407,579</u>	<u>1,328,506</u>
每股盈利－基本及攤薄	9	<u>港幣2.39元</u>	<u>港幣2.30元</u>

第79頁至第148頁的附註屬本財務報表的一部份。本公司股東應佔本年度溢利的應付股息詳情載於附註8(a)。



## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,407,579</u>	<u>1,328,506</u>
本年度其他全面收益（除稅及重新分類調整後）：		
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	6,504	39,851
可出售證券的公允價值變動	<u>7,246</u>	<u>1,108</u>
	<u>13,750</u>	<u>40,959</u>
本年度全面收益總額	<u><b>1,421,329</b></u>	<u><b>1,369,465</b></u>
應佔：		
本公司股東	1,389,971	1,360,031
非控股權益	<u>31,358</u>	<u>9,434</u>
本年度全面收益總額	<u><b>1,421,329</b></u>	<u><b>1,369,465</b></u>

以上綜合全面收益表的組成部份沒有任何稅項影響。

第79頁至第148頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業	11(a)	10,535,158	9,653,219
— 其他固定資產	11(a)	844,641	931,814
		<b>11,379,799</b>	10,585,033
聯營公司權益	13	2,102	3,844
共同控制公司權益	14	7,692	5,599
可出售證券	15	250,234	7,121
遞延稅項資產	25(b)(iii)	33,608	22,746
		<b>11,673,435</b>	10,624,343
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業	16	62,297	239,767
存貨	17	184,634	156,098
應收賬款及其他應收款項	18	338,127	320,073
可出售證券	15	31,977	30,939
交易證券	19	2,828	79,277
現金及銀行結存	20	1,992,253	1,291,971
可收回稅項	25(a)	15,924	2,454
		<b>2,628,040</b>	2,120,579
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	21	(520,661)	(558,025)
銀行貸款及透支	23	(965,513)	(240,000)
已收銷售及租賃按金		(161,638)	(129,085)
應付稅項	25(a)	(29,166)	(24,006)
		<b>(1,676,978)</b>	(951,116)
<b>流動資產淨值</b>		<b>951,062</b>	1,169,463
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<b>12,624,497</b>	11,793,806





## 綜合資產負債表（續）

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
承前總資產減流動負債		<u>12,624,497</u>	<u>11,793,806</u>
非流動負債			
銀行貸款	23	(1,041,182)	(1,423,323)
遞延負債	24	(117,239)	(124,616)
應付附屬公司非控股權益持有人款項	22	(47,438)	(55,666)
遞延稅項負債	25(b)(iii)	<u>(218,152)</u>	<u>(177,734)</u>
		<u>(1,424,011)</u>	<u>(1,781,339)</u>
資產淨值		<u><u>11,200,486</u></u>	<u><u>10,012,467</u></u>
資本及儲備			
股本	26(b)	404,062	404,062
儲備		<u>10,668,584</u>	<u>9,503,518</u>
本公司股東應佔總權益		<u>11,072,646</u>	<u>9,907,580</u>
非控股權益		<u>127,840</u>	<u>104,887</u>
權益總額		<u><u>11,200,486</u></u>	<u><u>10,012,467</u></u>

經董事會於二零一三年三月十九日批准及授權刊發。

李兆基  
主席

李家誠  
行政總裁

第79頁至第148頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業	11(b)	<b>236,315</b>	210,056
— 其他固定資產	11(b)	<b>18,157</b>	17,796
		<b>254,472</b>	227,852
附屬公司權益	12	<b>2,778,795</b>	3,071,287
聯營公司權益	13	<b>66</b>	303
		<b>3,033,333</b>	3,299,442
<b>流動資產</b>			
存貨	17	<b>5,217</b>	5,233
應收賬款及其他應收款項	18	<b>27,566</b>	21,432
現金及銀行結存	20	<b>1,396,516</b>	1,014,842
可收回稅項	25(a)	<b>—</b>	502
		<b>1,429,299</b>	1,042,009
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	21	<b>(92,832)</b>	(81,401)
銀行貸款及透支	23	<b>(288,836)</b>	(100,000)
已收按金		<b>(1,499)</b>	(3,609)
		<b>(383,167)</b>	(185,010)
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,046,132</b>	856,999
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<b>4,079,465</b>	4,156,441



## 資產負債表（續）

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
承前總資產減流動負債		<u>4,079,465</u>	<u>4,156,441</u>
非流動負債			
應付附屬公司款項	12	(1,604,097)	(1,441,990)
銀行貸款	23	-	(184,526)
遞延稅項負債	25(b)(iii)	<u>(8,123)</u>	<u>(7,448)</u>
		<u>(1,612,220)</u>	<u>(1,633,964)</u>
資產淨值		<u><u>2,467,245</u></u>	<u><u>2,522,477</u></u>
資本及儲備			
股本		404,062	404,062
儲備		<u>2,063,183</u>	<u>2,118,415</u>
權益總額	26(a)	<u><u>2,467,245</u></u>	<u><u>2,522,477</u></u>

經董事會於二零一三年三月十九日批准及授權刊發。

李兆基  
主席

李家誠  
行政總裁

第79頁至第148頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔								非控股 權益	權益總額 港幣千元
	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		
於二零一一年一月一日的結餘	404,062	287,628	(91,086)	99,941	304,827	3,449	7,752,123	8,760,944	104,011	8,864,955
二零一一年度的權益變動：										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	1,325,310	1,325,310	3,196	1,328,506
其他全面收益	-	-	-	33,613	-	1,108	-	34,721	6,238	40,959
全面收益總額	-	-	-	33,613	-	1,108	1,325,310	1,360,031	9,434	1,369,465
就上一年度批准的末期股息	8(b)	-	-	-	-	-	(126,991)	(126,991)	-	(126,991)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(586)	(586)
因附屬公司股權減少導致 非控股權益增加	-	-	-	-	-	-	181	181	(181)	-
來自非控股權益的股本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	3,567	3,567
向非控股權益支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,358)	(11,358)
於二零一一年十二月三十一日 的結餘	404,062	287,628	(91,086)	133,554	304,827	4,557	8,864,038	9,907,580	104,887	10,012,467



## 綜合權益變動表（續）

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔								非控股 權益	權益總額
	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		
於二零一二年一月一日的結餘	<u>404,062</u>	<u>287,628</u>	<u>(91,086)</u>	<u>133,554</u>	<u>304,827</u>	<u>4,557</u>	<u>8,864,038</u>	<u>9,907,580</u>	<u>104,887</u>	<u>10,012,467</u>
二零一二年的權益變動：										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	1,377,111	1,377,111	30,468	1,407,579
其他全面收益	-	-	-	5,614	-	7,246	-	12,860	890	13,750
全面收益總額	-	-	-	5,614	-	7,246	1,377,111	1,389,971	31,358	1,421,329
就上一年度批准的末期股息	8(b)	-	-	-	-	-	(132,763)	(132,763)	-	(132,763)
就本年度宣派的中期股息	8(a)	-	-	-	-	-	(92,357)	(92,357)	-	(92,357)
因附屬公司股權減少導致 非控股權益增加		-	-	-	-	-	215	215	(215)	-
向非控股權益支付的股息		-	-	-	-	-	-	-	(8,190)	(8,190)
於二零一二年十二月三十一日 的結餘	<u>404,062</u>	<u>287,628</u>	<u>(91,086)</u>	<u>139,168</u>	<u>304,827</u>	<u>11,803</u>	<u>10,016,244</u>	<u>11,072,646</u>	<u>127,840</u>	<u>11,200,486</u>

第79頁至第148頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		<b>1,515,563</b>	1,409,373
調整賬項：			
非上市債務證券的利息收入		<b>(2,806)</b>	–
銀行利息收入		<b>(28,210)</b>	(5,815)
出售其他固定資產淨虧損		<b>4,928</b>	1,537
折舊及攤銷		<b>131,693</b>	100,414
融資成本		<b>30,259</b>	15,659
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>670</b>	531
應佔共同控制公司(溢利)/虧損		<b>(742)</b>	719
聯營公司權益減值回撥		–	(3,133)
呆壞賬減值虧損		<b>2,979</b>	10
待出售物業減值回撥		–	(2,278)
貨品撥備		<b>18,108</b>	–
出售物業淨收益		<b>(41,879)</b>	–
交易證券的已實現及未變現的淨(收益)/虧損		<b>(13,068)</b>	14,938
投資物業的公允價值淨增加		<b>(929,079)</b>	(914,580)
出售聯營公司虧損/(收益)		<b>38</b>	(313)
匯兌差額		<b>(2,285)</b>	4,331
<b>營運資金變動前之經營溢利結轉</b>		<b>686,169</b>	621,393





## 綜合現金流量表（續）

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
承前營運資金變動前之經營溢利	686,169	621,393
待售發展中物業減少	177,007	1,668
存貨（增加）／減少	(43,969)	11,972
應收賬款及其他應收款項減少／（增加）	14,953	(104,560)
應收聯營公司賬款（增加）／減少	(52)	1,175
應收共同控制公司款項增加	(1,351)	(5,177)
應付聯營公司賬款增加／（減少）	6,061	(16)
應付賬款及其他應付款項（減少）／增加	(35,129)	28,285
已收銷售及租賃按金增加	32,553	12,677
遞延負債（減少）／增加	(7,377)	37,989
購入交易證券付款	(185,627)	(147,399)
出售交易證券所得款項	275,144	53,184
<b>經營所得現金</b>	<b>918,382</b>	<b>511,191</b>
已收銀行利息	21,241	2,886
已付利息及其他借貸成本	(27,131)	(15,674)
已付股息	(225,120)	(213,576)
已付非控股權益股息	(8,190)	(11,358)
已收聯營公司股息	-	442
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(66,608)	(51,331)
— 退回香港利得稅	1,031	64
— 已付海外稅項	(21,770)	(4,113)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>591,835</b>	<b>218,531</b>

## 綜合現金流量表（續）

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>投資活動</b>			
購入投資物業付款		(3,464)	(301)
購入其他固定資產付款		(47,000)	(193,264)
購入可出售證券付款		(238,022)	(30,939)
出售其他固定資產所得款項		471	277
出售聯營公司所得款項		1,086	884
出售物業所得款項		76,725	-
到期日超過三個月的定期存款增加		(575,869)	(777,399)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(786,073)</b>	<b>(1,000,742)</b>
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款所得款項		6,078,096	2,814,061
償還銀行貸款		(5,745,520)	(2,009,061)
償還附屬公司非控股權益持有人借入貸款		(25,822)	(2,460)
來自非控股權益的股本投入		-	3,567
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>306,754</b>	<b>806,107</b>
<b>現金及現金等價物淨增加</b>		<b>112,516</b>	<b>23,896</b>
於一月一日的現金及現金等價物		476,425	441,838
<b>匯率變動影響</b>		<b>2,283</b>	<b>10,691</b>
於十二月三十一日的現金及現金等價物		<b>591,224</b>	<b>476,425</b>
<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	20	1,992,253	1,291,971
銀行透支		(9,614)	-
減：到期日超過三個月的定期存款		(1,391,415)	(815,546)
		<b>591,224</b>	<b>476,425</b>

第79頁至第148頁的附註屬本財務報表的一部份。



## 財務報表附註

### 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於本集團及本公司的本會計期間首次生效的《香港財務報告準則》數項修訂。該等修訂包括對《香港會計準則》第12號「*所得稅－遞延稅項：收回相關資產*」的修訂，而本集團已於上年度提早採納該準則。其他新修訂與本集團的財務報表並無關係，而本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

#### (b) 財務報表的編製基準

截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團於各聯營公司及共同控制公司持有的權益。

除以下資產是按其公允價值列賬（見下文所載的會計政策）外，本財務報表皆以歷史成本作為編製基準：

- 投資物業（參閱附註1(g)）；及
- 被歸類為可出售證券或交易證券的金融工具（參閱附註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。

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不確定性的主要原因，於附註2論述。

## 1 主要會計政策 (續)

### (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集團內部結餘及交易以及任何未變現溢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，但抵銷額只限沒有證據顯示已出現減值之部份。

非控股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合約責任。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價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價值確認入賬，而此金額將被視為財務資產於首次確認時之公允價值（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價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其他全面收入之收購後稅後項目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；惟如本集團需代表被投資公司承擔法定或推定責任或代表該被投資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，均按本集團於被投資公司所佔權益比例沖銷；惟倘未變現虧損顯示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不再具有共同控制權，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失去共同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價值確認入賬，而此金額將被視為財務資產於首次確認時之公允價值（參閱附註1(f)）或（倘適用）於聯營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，聯營公司及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) 已轉移代價之公允價值、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價值之總金額；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)，超出之金額即時在損益內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（預期會從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) 其他債務及股本證券投資

本集團及本公司有關債務及股本證券投資（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：

債務及股本證券投資初步按公允價值（即其交易價格）列賬；但如可根據只包括可觀察市場數據之變數之估值方法更可靠地估計出公允價值則除外。成本包括應佔交易成本；惟下文所述者除外。此等投資其後因應所屬分類入賬如下：

持作交易證券投資會被歸類為流動資產，任何相關交易費用於發生時在損益內確認。此證券之公允價值會在每個年結日重新估量，由此而得到的任何收益或虧損所得之盈虧於損益內確認。在損益內確認之盈虧淨額並不包括從此等投資賺取所得之任何股息或利息，因為有關股息或利息會按附註1(s)(v)及(vi)所載政策確認。

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





## 1 主要會計政策 (續)

### (f) 其他債務及股本證券投資 (續)

不屬上述任何類別的證券投資被歸類為可出售證券。於各個報告期末，會重新計算公允價值，所得之盈虧會於其他全面收入中確認，及單項累計呈列於權益中之公允價值儲備，惟貨幣項目攤銷成本變動所產生之匯兌盈虧除外，該等盈虧直接在損益中確認。從此等投資所得之股息收入會按附註1(s)(v)所載政策於損益內確認，而該等投資附帶利息時，使用實際利率法所計算的利息會按附註1(s)(vi)所載政策於損益內確認。當終止確認此等投資或此等投資出現耗損（見附註1(j)）時，累計收益或虧損將由權益轉至損益核算。

本集團會在承諾購買／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

### (g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物（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損益內確認。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)。

## 1 主要會計政策 (續)

### (h) 其他固定資產

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

- 於租賃土地上分類為根據經營租賃持有的自用建築物 (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。

### (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。



## 1 主要會計政策 (續)

### (i) 租賃資產 (續)

#### (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) 債務及股本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債務及股本證券投資以及其他流動及非流動應收款項，在每一結算日作檢討以決定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括本集團注意到的以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財政困難；
- 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：

- 就附屬公司、聯營公司及共同控制公司之投資（包括使用權益法確認者（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股本證券，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。按成本價列報的股本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) 債務及股本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。

- 就可出售證券而言，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。

有關可出售股本證券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。

若可出售債務證券其後公允價值的增加可客觀地與確認減值虧損後發生之事件相關連，則會撥回有關可出售債務證券之減值虧損。在該情況下撥回之減值虧損於損益中確認。

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；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。





## 1 主要會計政策 (續)

### (j) 資產減值 (續)

#### (ii) 其他資產減值 (續)

##### — 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。

#### (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（參閱附註1(j)(i)及(ii)）。

於中期期間就商譽、可出售股本證券及沒有掛牌按成本價列報的股本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，若可出售股本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) 消耗品存貨及商品

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。

## 1 主要會計政策 (續)

### (k) 存貨 (續)

#### (i) 消耗品存貨及商品 (續)

當存貨出售及有關收入可確認時，此批存貨之賬面價值將確認為支出。存貨減值至可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。

#### (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，其後按實際利率法計算的攤銷成本扣除呆賬減值撥備後列賬（參閱附註1(j)），惟借予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。



## 1 主要會計政策 (續)

### (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（惟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。

### (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。

## 1 主要會計政策 (續)

### (q) 所得稅 (續)

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期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期間內轉回。

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)所載按公允價值列賬，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。



## 1 主要會計政策 (續)

### (q) 所得稅 (續)

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。

### (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。

## 1 主要會計政策 (續)

### (r) 已作出的財務擔保、撥備及或有負債 (續)

#### (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。

### (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物業已落成之日（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) 銷售貨品

收入在貨品交付客戶，且客戶接納貨品及其所有權相關之風險及回報時確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。





## 1 主要會計政策 (續)

### (s) 收入確認 (續)

- (iv) 酒店、餐飲、旅遊及管理服務收入於提供相關服務時確認。
- (v) 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。
- (vi) 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（包括於二零零五年一月一日或之後收購的海外業務合併計算時產生的商譽）按結算日之收市匯率換算成港幣。匯兌差額將於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備內的權益個別累計。於二零零五年一月一日之前收購的海外業務合併計算時產生之商譽則按收購海外業務當日適用的匯率換算。

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

### (u) 借貸成本

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

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (v) 關連人士

- (a) 某人士或其近親家庭成員為與本集團有關連，如該人士：
- (i) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則某實體為與本集團有關連：
- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連）。
  - (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
  - (iii) 兩個實體均為相同第三方之合營企業。
  - (iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
  - (v) 該實體為提供福利予本集團僱員或與本集團關聯之實體之僱員離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響力之人士，或是該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。

某人士之近親家庭成員指可影響該人士與該實體交易之家庭成員，或受該人士與該實體交易影響之家庭成員。

### (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 關鍵會計判斷及估計的主要不明朗因素

在應用本集團會計政策時，管理層作出以下的判斷。

### 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每年評估。

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。

### 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。

### 3 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>(a) 員工薪酬</b>		
界定供款計劃的供款	15,544	15,011
薪金、工資及其他福利	466,180	382,047
	<b>481,724</b>	<b>397,058</b>
<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	26,247	13,312
其他借貸成本	4,012	2,347
	<b>30,259</b>	<b>15,659</b>
<b>(c) 其他</b>		
核數師酬金	4,693	4,375
匯兌淨盈利	(5,288)	(11,993)
出售其他固定資產淨虧損	4,928	1,537
經營租賃費用：最低租賃付款－物業租金	64,251	53,133
呆壞賬減值虧損	2,979	10
來自投資物業的應收租金扣除直接開支港幣50,576,000元 (二零一一年：港幣45,834,000元)	(545,757)	(483,933)
其他租金扣除直接開支港幣1,522,000元 (二零一一年：港幣4,992,000元)	(92,236)	(31,659)
上市證券股息收入	(3,287)	(1,415)
銀行利息收入	(28,210)	(5,815)
來自非上市債務證券的利息收入	(2,806)	–
出售聯營公司虧損／(收益)	38	(313)
聯營公司權益減值回撥	–	(3,133)
貨品撥備	18,108	–



## 4 綜合收益表的稅項

### (a) 綜合收益表所示的稅項：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>本期稅項 – 香港利得稅</b>		
本年度計提	<b>71,154</b>	58,303
以往年度(超額撥備)/撥備不足	<b>(370)</b>	284
	<b>70,784</b>	58,587
<b>本期稅項 – 海外</b>		
本年度計提	<b>5,358</b>	5,499
以往年度撥備不足/(超額撥備)	<b>2,896</b>	(2,269)
	<b>8,254</b>	3,230
<b>遞延稅項</b>		
投資物業公允價值變動	<b>16</b>	404
源自及撥回暫時性差異	<b>28,930</b>	18,646
	<b>28,946</b>	19,050
	<b>107,984</b>	80,867

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以16.5%（二零一一年：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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司的稅項港幣7,000元（二零一一年：港幣10,000元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，應佔共同控制公司的稅項港幣34,000元（二零一一年：港幣零元）已列入應佔共同控制公司溢利/(虧損)。

#### 4 綜合收益表的稅項（續）

(b) 稅項支出和除稅前溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
除稅前溢利	<b>1,515,563</b>	1,409,373
按有關國家適用的利得稅稅率計算除稅前溢利之稅項	<b>237,432</b>	231,258
不可扣減支出的稅項影響	<b>11,886</b>	5,291
毋須計稅收入的稅項影響	<b>(170,509)</b>	(155,749)
未被確認之本年度未使用稅項虧損的稅項影響	<b>26,826</b>	15,676
本年度使用以往年度尚未確認的稅項虧損的稅項影響	<b>(177)</b>	(13,624)
以往年度撥備不足／(超額撥備)	<b>2,526</b>	(1,985)
實際稅項支出	<b>107,984</b>	80,867



## 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：

	二零一二年				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	
<b>董事名稱</b>					
李兆基博士	100	-	-	-	100
李家誠先生	50	-	-	-	50
馮鈺斌博士	200	-	-	-	200
鄭家安先生	200	-	-	-	200
鄧日樂先生	100	-	-	-	100
林高演先生	50	-	-	-	50
劉壬泉先生	50	-	-	-	50
吳偉星先生*	22	-	-	-	22
何厚鏘先生	50	-	-	-	50
歐肇基先生	50	-	-	-	50
<b>獨立非執行董事</b>					
冼為堅博士	250	-	-	-	250
胡經昌先生	250	-	-	-	250
鍾瑞明博士	250	-	-	-	250
楊秉樑先生**	50	-	-	-	50
梁祥彪先生**	50	-	-	-	50
	<b>1,722</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,722</b>

\* 於二零一二年六月七日退任。

\*\* 於二零一二年十二月六日調任為獨立非執行董事。



## 5 董事酬金 (續)

董事名稱	二零一一年				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	100	-	-	-	100
李家誠先生	50	-	-	-	50
馮鈺斌博士	200	-	-	-	200
鄭家安先生	200	-	-	-	200
鄧日燊先生	100	-	-	-	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	250	-	-	-	250
胡經昌先生	250	-	-	-	250
鍾瑞明博士	250	-	-	-	250
	<u>1,750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,750</u>



## 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（二零一一年：無）。董事酬金詳情載於附註5。該五名（二零一一年：五名）酬金最高的個別僱員的酬金總額如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
薪金、補貼及實物利益	8,679	10,780
酌情花紅	863	2,377
退休金計劃供款	421	472
	<u>9,963</u>	<u>13,629</u>

五名（二零一一年：五名）酬金最高的個別僱員的酬金級別如下：

	個別僱員人數	
	二零一二年	二零一一年
港幣0元－港幣1,000,000元	—	—
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	—	—
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	3	2
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	—	1
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	2	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	—	—
港幣5,000,001元－港幣5,500,000元	—	—
港幣5,500,001元－港幣6,000,000元	—	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

## 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169,888,000元（二零一一年：港幣213,326,000元）溢利。

## 8 股息

### (a) 本年度股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣16仙 (二零一一年：每股港幣15仙)	92,357	86,585
於結算日後擬派末期股息每股港幣25仙 (二零一一年：每股港幣23仙)	144,308	132,763
	<b>236,665</b>	<b>219,348</b>

於結算日後擬派末期股息並未在結算日確認為負債。

### (b) 本年度核准及支付的上一財政年度股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度核准及支付的上一財政年度末期股息 每股港幣23仙(二零一一年：每股港幣22仙)	132,763	126,991

## 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1,377,111,000元(二零一一年：港幣1,325,310,000元)及年度已發行的577,231,252股(二零一一年：577,231,252股)股份計算。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度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。本集團確定了下列六個匯報分部。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
餐飲業務：	餐飲食肆營運
旅遊業務：	旅行社營運
服飾銷售業務：	服飾批發及零售

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、餐飲、旅遊業務及服飾銷售業務。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、餐飲、旅遊及服飾銷售業務收入。

### (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直接產生的支出而定。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及應佔共同控制公司虧損、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二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度的分部資料。

	二零一二年						總額 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 及銷售 港幣千元	酒店擁有 及管理 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	服飾 銷售業務 港幣千元	
對外收入	690,091	172,660	615,036	285,133	1,119,793	91,146	2,973,859
分部間收入	-	-	1,871	5,345	-	-	7,216
須匯報分部收入	690,091	172,660	616,907	290,478	1,119,793	91,146	2,981,075
分部間收入抵銷							(7,216)
綜合營業額							<u>2,973,859</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	586,433	(20,901)	233,611	(39,561)	35,476	(35,162)	759,896
未分配的公司費用							(198,172)
融資成本							561,724
應佔聯營公司溢利減虧損							(30,259)
應佔共同控制公司溢利							(670)
出售物業的淨收益							742
交易證券之已實現及未變現的淨收益							41,879
投資物業的公允價值淨增加	929,079						13,068
							<u>929,079</u>
綜合除稅前溢利							<u>1,515,563</u>



## 10 分部報告 (續)

### (a) 分部業績 (續)

	二零一一年						總額 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 及銷售 港幣千元	酒店擁有 及管理 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	服飾 銷售業務 港幣千元	
對外收入	566,418	44,734	534,109	227,941	1,054,820	67,902	2,495,924
分部間收入	—	—	2,494	6,457	—	—	8,951
須匯報分部收入	566,418	44,734	536,603	234,398	1,054,820	67,902	2,504,875
分部間收入抵銷							(8,951)
<b>綜合營業額</b>							<b>2,495,924</b>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	490,974	(13,030)	206,527	(16,906)	25,419	(4,331)	688,653
未分配的公司費用							(164,291)
融資成本							524,362
應佔聯營公司溢利減虧損							(15,659)
應佔共同控制公司虧損							(531)
待出售物業減值回撥							(719)
待出售物業減值回撥							2,278
交易證券之已實現及未變現的淨虧損							2,278
投資物業的公允價值淨增加	914,580	—	—	—	—	—	(14,938)
							914,580
<b>綜合除稅前溢利</b>							<b>1,409,373</b>

## 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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港特別行政區	<b>2,622,447</b>	2,321,796	<b>10,684,759</b>	9,881,663
中華人民共和國	<b>178,752</b>	174,128	<b>704,834</b>	712,813
美國	<b>172,660</b>	—	—	—
	<b><u>2,973,859</u></b>	<b><u>2,495,924</u></b>	<b><u>11,389,593</u></b>	<b><u>10,594,476</u></b>





## 11 固定資產

### (a) 本集團

	其他固定資產					總計 港幣千元
	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	
成本或估值：						
於二零一二年一月一日	9,653,219	140,221	19,473	1,560,710	1,720,404	11,373,623
添置	3,464	-	-	55,924	55,924	59,388
出售	(55,054)	-	(8,372)	(9,911)	(18,283)	(73,337)
重新分類	-	-	(4,064)	-	(4,064)	(4,064)
匯兌調整	4,450	-	-	1,042	1,042	5,492
重估盈餘	929,079	-	-	-	-	929,079
於二零一二年十二月三十一日	<u>10,535,158</u>	<u>140,221</u>	<u>7,037</u>	<u>1,607,765</u>	<u>1,755,023</u>	<u>12,290,181</u>
代表：						
成本	-	140,221	7,037	1,607,765	1,755,023	1,755,023
二零一二年 - 估值	<u>10,535,158</u>	-	-	-	-	<u>10,535,158</u>
	<u>10,535,158</u>	<u>140,221</u>	<u>7,037</u>	<u>1,607,765</u>	<u>1,755,023</u>	<u>12,290,181</u>
累積折舊及攤銷：						
於二零一二年一月一日	-	87,893	10,509	690,188	788,590	788,590
本年度折舊	-	1,917	329	129,447	131,693	131,693
出售撥回	-	-	(3,406)	(4,512)	(7,918)	(7,918)
重新分類	-	-	(2,302)	-	(2,302)	(2,302)
匯兌調整	-	-	-	319	319	319
於二零一二年十二月三十一日	-	<u>89,810</u>	<u>5,130</u>	<u>815,442</u>	<u>910,382</u>	<u>910,382</u>
賬面淨值：						
於二零一二年十二月三十一日	<u>10,535,158</u>	<u>50,411</u>	<u>1,907</u>	<u>792,323</u>	<u>844,641</u>	<u>11,379,799</u>

\* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及設備。

## 11 固定資產 (續)

### (a) 本集團 (續)

	其他固定資產					總計 港幣千元
	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	
<b>成本或估值：</b>						
於二零一一年一月一日	8,712,627	140,221	18,865	1,303,874	1,462,960	10,175,587
添置	301	–	608	302,276	302,884	303,185
出售	–	–	–	(46,508)	(46,508)	(46,508)
重新分類	1,156	–	–	(1,156)	(1,156)	–
匯兌調整	24,555	–	–	2,224	2,224	26,779
重估盈餘	914,580	–	–	–	–	914,580
於二零一一年十二月三十一日	<u>9,653,219</u>	<u>140,221</u>	<u>19,473</u>	<u>1,560,710</u>	<u>1,720,404</u>	<u>11,373,623</u>
<b>代表：</b>						
成本	–	140,221	19,473	1,560,710	1,720,404	1,720,404
二零一一年 – 估值	<u>9,653,219</u>	–	–	–	–	<u>9,653,219</u>
	<u>9,653,219</u>	<u>140,221</u>	<u>19,473</u>	<u>1,560,710</u>	<u>1,720,404</u>	<u>11,373,623</u>
<b>累積折舊及攤銷：</b>						
於二零一一年一月一日	–	85,976	10,182	634,556	730,714	730,714
本年度折舊	–	1,917	327	98,170	100,414	100,414
出售撥回	–	–	–	(44,694)	(44,694)	(44,694)
匯兌調整	–	–	–	2,156	2,156	2,156
於二零一一年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>87,893</u>	<u>10,509</u>	<u>690,188</u>	<u>788,590</u>	<u>788,590</u>
<b>賬面淨值：</b>						
於二零一一年十二月三十一日	<u>9,653,219</u>	<u>52,328</u>	<u>8,964</u>	<u>870,522</u>	<u>931,814</u>	<u>10,585,033</u>

\* 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* 港幣千元	小計 港幣千元	
<b>成本或估值：</b>					
於二零一二年一月一日	210,056	260	67,418	67,678	277,734
添置	-	-	4,584	4,584	4,584
出售	-	-	(1,094)	(1,094)	(1,094)
重估盈餘	26,259	-	-	-	26,259
於二零一二年十二月三十一日	<u>236,315</u>	<u>260</u>	<u>70,908</u>	<u>71,168</u>	<u>307,483</u>
<b>代表：</b>					
成本	-	260	70,908	71,168	71,168
二零一二年一估值	<u>236,315</u>	-	-	-	<u>236,315</u>
	<u><b>236,315</b></u>	<u><b>260</b></u>	<u><b>70,908</b></u>	<u><b>71,168</b></u>	<u><b>307,483</b></u>
<b>累積折舊及攤銷：</b>					
於二零一二年一月一日	-	219	49,663	49,882	49,882
本年度折舊	-	3	4,220	4,223	4,223
出售撥回	-	-	(1,094)	(1,094)	(1,094)
於二零一二年十二月三十一日	-	<u>222</u>	<u>52,789</u>	<u>53,011</u>	<u>53,011</u>
<b>賬面淨值：</b>					
於二零一二年十二月三十一日	<u><b>236,315</b></u>	<u><b>38</b></u>	<u><b>18,119</b></u>	<u><b>18,157</b></u>	<u><b>254,472</b></u>

\* 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>					
於二零一一年一月一日	185,969	260	66,804	67,064	253,033
添置	–	–	1,142	1,142	1,142
出售	–	–	(528)	(528)	(528)
重估盈餘	24,087	–	–	–	24,087
於二零一一年十二月三十一日	<u>210,056</u>	<u>260</u>	<u>67,418</u>	<u>67,678</u>	<u>277,734</u>
<b>代表：</b>					
成本	–	260	67,418	67,678	67,678
二零一一年一估值	<u>210,056</u>	–	–	–	<u>210,056</u>
	<u>210,056</u>	<u>260</u>	<u>67,418</u>	<u>67,678</u>	<u>277,734</u>
<b>累積折舊及攤銷：</b>					
於二零一一年一月一日	–	216	46,260	46,476	46,476
本年度折舊	–	3	3,925	3,928	3,928
出售撥回	–	–	(522)	(522)	(522)
於二零一一年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>219</u>	<u>49,663</u>	<u>49,882</u>	<u>49,882</u>
<b>賬面淨值：</b>					
於二零一一年十二月三十一日	<u>210,056</u>	<u>41</u>	<u>17,755</u>	<u>17,796</u>	<u>227,852</u>

\* 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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
位於香港的土地及建築物：				
— 長期租賃	117,845	165,917	145	145
— 中期租賃	9,957,581	9,047,385	236,430	210,171
— 短期租賃	2,865	—	—	—
位於外地的土地及建築物：				
— 長期租賃	550,959	546,813	—	—
— 中期租賃	52,945	52,577	—	—
— 短期租賃	221	221	—	—
	<b>10,682,416</b>	<b>9,812,913</b>	<b>236,575</b>	<b>210,316</b>

(d) 本集團及本公司的投資物業已於二零一二年十二月三十一日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重估。估值是由獨立測量師行－戴德梁行（其部份員工為香港測量師學會會員，而且具備近期評估相同地點和同類物業的經驗）進行。

(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。

本年度在綜合收益表中確認的或有租金總數為港幣19,478,000元（二零一一年：港幣19,245,000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10,535,158,000元（二零一一年：港幣9,653,219,000元）及港幣236,315,000元（二零一一年：港幣210,056,000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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	533,667	513,720	110	3,557
一年後但五年內	566,860	626,442	-	-
五年後	11,339	-	-	-
	<u>1,111,866</u>	<u>1,140,162</u>	<u>110</u>	<u>3,557</u>

## 12 附屬公司權益

	本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市股份 – 按成本	93,332	93,332
應收附屬公司賬款 (附註(a))	<u>3,095,892</u>	<u>3,361,294</u>
	<b>3,189,224</b>	3,454,626
減：減值虧損	<u>(410,429)</u>	<u>(383,339)</u>
	<u>2,778,795</u>	<u>3,071,287</u>
應付附屬公司賬款 (附註(b))	<u>(1,604,097)</u>	<u>(1,441,990)</u>

附註：

- (a) 除應收若干附屬公司款項港幣1,976,232,000元(二零一一年：港幣2,500,548,000元)按當時市場利率計息外，其他應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (b) 除應付若干附屬公司款項港幣545,454,000元(二零一一年：港幣284,510,000元)按當時市場利率計息外，其他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 (「中國」)	100港元	100%	-	100%	物業租賃
志達建築工程有限公司	香港	中國	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
榮光集團有限公司	香港	香港	1港元	100%	100%	-	餐飲食肆營運
大城資源有限公司	香港	中國	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



## 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	
佳晴投資有限公司	香港	中國	100,000港元	100%	-	100%	物業銷售
Korngold Limited	香港	香港	2港元	100%	100%	-	物業投資
萬佳資源有限公司	香港	香港	1,000港元	90%	-	90%	餐飲食肆營運
Mira Moon Limited	香港	香港	1港元	100%	100%	-	酒店營運
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
美麗華酒店及物業管理 有限公司	香港	香港	1港元	100%	100%	-	物業管理
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



## 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	
The Pinesprop Limited	香港	香港	1,000港元	100%	100%	–	物業投資
興和物業有限公司	香港	香港	10,000港元	100%	93%	7%	物業租賃
彩城發展有限公司	香港	香港	1港元	100%	100%	–	餐飲食肆營運
安德資源有限公司	香港	中國	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
誠雋投資有限公司	香港	香港	1港元	100%	100%	–	餐飲食肆營運
力盈資源有限公司	香港	中國	10,000港元	70%	–	100%	物業銷售
翠亨邨茶寮有限公司	香港	香港	500,000港元	100%	100%	–	餐飲食肆營運
華實投資有限公司	香港	香港	10,000港元	100%	100%	–	物業租賃
裕衡投資有限公司	香港	香港	10,000港元	100%	100%	–	物業投資
宏鷹資源有限公司	香港	香港	2港元	100%	–	100%	餐飲食肆營運
北京國金軒餐飲有限公司~*	中國	中國	2,100,000美元	100%	–	100%	餐飲食肆營運

## 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	
美利物業管理(上海)有限公司~*	中國	中國	5,000,000美元	100%	-	100%	物業租賃 及管理
麗華坊商貿(上海)有限公司~*	中國	中國	60,000,000人民幣	100%	-	100%	服飾銷售
諾士佛商貿(北京)有限公司~*	中國	中國	5,000,000人民幣	100%	-	100%	服飾銷售
上海恒美酒店管理有限公司^*	中國	中國	200,000美元	100%	-	100%	酒店管理
上海上美置業有限公司^*	中國	中國	13,000,000美元	51.4%	-	68.6%	物業發展
武漢國錦軒餐飲有限公司~*	中國	中國	43,400,000人民幣	100%	-	100%	餐飲食肆營運
Centralplot, Inc.	英屬處女 群島	美國	38,133,285美元	88%	-	88%	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%（二零一一年：9%）及5%（二零一一年：4%）。

~ 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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市公司股份－按成本	-	-	-	250
應佔資產淨值	<b>6,812</b>	8,606	-	-
應收聯營公司賬款	<b>6,205</b>	6,153	<b>4,274</b>	4,261
予聯營公司貸款	<b>36,971</b>	36,971	-	-
	<b>49,988</b>	51,730	<b>4,274</b>	4,511
減：減值虧損	<b>(47,886)</b>	(47,886)	<b>(4,208)</b>	(4,208)
	<b>2,102</b>	3,844	<b>66</b>	303

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。

聯營公司名稱	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	
金利怡國際有限公司*	香港	中國	49%	-	49%	物業銷售
美康堂保健中心(香港)有限公司	香港	香港	50%	-	50%	餐飲顧問及 健康食品營運

\* 畢馬威會計師事務所非此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	虧損 港幣千元
<b>二零一二年</b>					
聯營公司財務報表總計	<b>159,206</b>	<b>(145,860)</b>	<b>13,346</b>	<b>11,078</b>	<b>(1,309)</b>
本集團實際權益	<b>70,407</b>	<b>(63,595)</b>	<b>6,812</b>	<b>5,536</b>	<b>(670)</b>
<b>二零一一年</b>					
聯營公司財務報表總計	165,169	(145,817)	19,352	31,776	(2,400)
本集團實際權益	72,106	(63,500)	8,606	12,583	(531)

### 14 共同控制公司權益

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔資產淨值	<b>6,023</b>	5,281
應收共同控制公司款項	<b>1,669</b>	318
	<b>7,692</b>	<b>5,599</b>

應收共同控制公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。



## 14 共同控制公司權益 (續)

下表列示本集團於共同控制公司之權益詳情。

共同控制公司名稱	業務架構形式	註冊地點及 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	
Saboten Miramar Hong Kong Company Limited	公司	香港	12,000,000港元	50%	-	50%	餐飲食肆營運

共同控制公司之財務資料摘要如下 – 本集團實際權益

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產	1,417	1,836
流動資產	6,166	4,641
流動負債	(1,560)	(1,196)
資產淨值	<u>6,023</u>	<u>5,281</u>
收入	8,509	4,879
支出	(7,767)	(5,598)
本年度溢利/(虧損)	<u>742</u>	<u>(719)</u>

## 15 可出售證券

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
外地的非上市債務證券	240,598	—
香港上市股本證券	9,636	7,121
	<b>250,234</b>	7,121
<b>流動資產</b>		
非上市投資基金	31,977	30,939
合計	<b>282,211</b>	38,060
上市股本證券的市值	<b>9,636</b>	7,121

## 16 待售發展中物業

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
位於外地的永久業權土地	<b>62,297</b>	239,767

## 17 存貨

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
消耗品存貨	19,911	29,861	5,217	5,233
待出售物業	113,992	110,376	—	—
商品	50,731	15,861	—	—
	<b>184,634</b>	156,098	<b>5,217</b>	5,233

待出售物業港幣113,992,000元（二零一一年：港幣110,376,000元）及商品港幣50,731,000元（二零一一年：港幣15,861,000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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收賬款	136,459	95,153	7,478	3,452
減：呆賬撥備	(3,838)	(1,417)	(10)	(10)
	<u>132,621</u>	<u>93,736</u>	<u>7,468</u>	<u>3,442</u>
其他應收款項、訂金及預付款項	205,506	226,337	20,098	17,990
	<u>338,127</u>	<u>320,073</u>	<u>27,566</u>	<u>21,432</u>

除港幣31,044,000元（二零一一年：港幣10,499,000元）的賬款預期超逾一年後收回外，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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
零至一個月	94,840	60,797	4,444	3,035
一至兩個月	12,270	15,085	1,414	320
超過兩個月	25,511	17,854	1,610	87
	<u>132,621</u>	<u>93,736</u>	<u>7,468</u>	<u>3,442</u>

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。

## 18 應收賬款及其他應收款項 (續)

### (b) 應收賬款減值 (續)

本年度呆賬撥備的變動 (包括個別及共同虧損部份) 如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	1,417	1,407	10	–
已確認減值虧損	2,979	10	–	10
撇銷不可收回金額	(558)	–	–	–
於十二月三十一日	<b>3,838</b>	<b>1,417</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

於二零一二年十二月三十一日，本集團與本公司分別為港幣3,838,000元 (二零一一年：港幣1,417,000元) 及港幣10,000元 (二零一一年：港幣10,000元) 的應收賬款已個別釐定為減值。被個別釐定為減值的應收款項與陷入財務困難的客戶相關，而管理層評估應收款項預計不可收回。因此，已分別確認特定呆賬撥備港幣3,838,000元 (二零一一年：港幣1,417,000元) 及港幣10,000元 (二零一一年：港幣10,000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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
未逾期及未減值	94,840	60,797	4,444	3,035
逾期少於一個月	12,270	15,085	1,414	320
逾期一至兩個月	7,096	4,510	1,306	66
逾期兩個月以上	18,415	13,344	304	21
	<b>37,781</b>	<b>32,939</b>	<b>3,024</b>	<b>407</b>
	<b>132,621</b>	<b>93,736</b>	<b>7,468</b>	<b>3,442</b>



## 18 應收賬款及其他應收款項 (續)

### (c) 未減值的應收賬款 (續)

未逾期及未減值的應收款項與眾多無近期不良欠款記錄的客戶有關。

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

## 19 交易證券

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港上市股本證券 (按市值)	<b>2,828</b>	79,277

## 20 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行及其他財務機構存款	<b>1,557,965</b>	1,040,975	<b>1,390,212</b>	990,366
銀行存款及現金	<b>434,288</b>	250,996	<b>6,304</b>	24,476
	<b>1,992,253</b>	1,291,971	<b>1,396,516</b>	1,014,842

於二零一二年十二月三十一日，現金及銀行結存包括存放在中國境內的銀行存款等同港幣186,577,000元 (二零一一年：等同港幣127,995,000元)。匯出有關銀行存款必須遵守中國政府頒佈之外匯管制條例及相關法規。

## 21 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付賬款	109,518	104,973	32,485	31,195
其他應付款項	324,784	357,042	55,951	45,794
應付附屬公司非控股權益款項 (參閱附註22)	75,886	91,598	–	–
應付聯營公司款項 (附註)	10,473	4,412	4,396	4,412
	<b>520,661</b>	<b>558,025</b>	<b>92,832</b>	<b>81,401</b>

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
三個月內或要求時償還	89,443	88,925	31,987	30,686
三個月以上至六個月內償還	20,075	16,048	498	509
	<b>109,518</b>	<b>104,973</b>	<b>32,485</b>	<b>31,195</b>

## 22 應付附屬公司非控股權益持有人款項

應付一家附屬公司非控股權益持有人款項港幣47,438,000元(二零一一年：港幣55,666,000元)乃參照年利率6.14%(二零一一年：6.14%)計息及預期超過一年才償還，以及應付另一家附屬公司非控股權益持有人款項港幣4,304,000元(二零一一年：港幣零元)乃參照年利率6.14%(二零一一年：無)計息及須於一年內償還，除此之外，其餘應付附屬公司非控股權益持有人款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。



## 23 銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
無抵押銀行透支	<u>9,614</u>	<u>–</u>	<u>8,976</u>	<u>–</u>
無抵押的銀行貸款及還款期如下：				
– 一年內	<u>955,899</u>	<u>240,000</u>	<u>279,860</u>	<u>100,000</u>
– 一年後但兩年內	<u>387,984</u>	<u>563,427</u>	<u>–</u>	<u>184,526</u>
– 二年後但五年內	<u>653,198</u>	<u>859,896</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>1,041,182</u>	<u>1,423,323</u>	<u>–</u>	<u>184,526</u>
	<u>1,997,081</u>	<u>1,663,323</u>	<u>279,860</u>	<u>284,526</u>
	<u>2,006,695</u>	<u>1,663,323</u>	<u>288,836</u>	<u>284,526</u>

銀行貸款及透支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)。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無違反有關已提取信貸的契約（二零一一年：無）。

## 24 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。

## 25 資產負債表內所列稅項

(a) 資產負債表內所示的應付／(可收回) 稅項為：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度香港利得稅準備	71,154	58,303	–	149
已付暫繳香港利得稅	(44,328)	(37,128)	–	(651)
	<b>26,826</b>	21,175	–	(502)
以往年度可收回香港利得稅結餘	(518)	(74)	–	–
(可收回)／應付海外稅項	(13,066)	451	–	–
	<b>13,242</b>	21,552	–	(502)
呈列為：				
可收回稅項	(15,924)	(2,454)	–	(502)
應付稅項	29,166	24,006	–	–
	<b>13,242</b>	21,552	–	(502)

應付／(可收回) 稅項預期不會超逾一年後支付或收回。



## 25 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：					
於二零一一年一月一日	144,616	51,691	(46,240)	(17,287)	132,780
在收益表列支／(計入)	18,760	404	5,148	(5,262)	19,050
匯兌調整	661	2,224	—	273	3,158
	<u>164,037</u>	<u>54,319</u>	<u>(41,092)</u>	<u>(22,276)</u>	<u>154,988</u>
於二零一二年一月一日	<b>164,037</b>	<b>54,319</b>	<b>(41,092)</b>	<b>(22,276)</b>	<b>154,988</b>
在收益表列支／(計入)	<b>7,658</b>	<b>16</b>	<b>28,364</b>	<b>(7,092)</b>	<b>28,946</b>
匯兌調整	<b>142</b>	<b>404</b>	<b>—</b>	<b>64</b>	<b>610</b>
	<u>171,837</u>	<u>54,739</u>	<u>(12,728)</u>	<u>(29,304)</u>	<u>184,544</u>
於二零一二年十二月三十一日	<b>171,837</b>	<b>54,739</b>	<b>(12,728)</b>	<b>(29,304)</b>	<b>184,544</b>



## 25 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變動如下：

	超過相關 折舊的折舊 免稅額 港幣千元
來自下列各項的遞延稅項：	
於二零一一年一月一日	7,106
在收益表列支	<u>342</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u><u>7,448</u></u>

	超過相關 折舊的折舊 免稅額 港幣千元
來自下列各項的遞延稅項：	
於二零一二年一月一日	7,448
在收益表列支	<u>675</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u><u>8,123</u></u>



## 25 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)

(iii)

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
在資產負債表確認的遞延稅項資產淨值	<b>(33,608)</b>	(22,746)	-	-
在資產負債表確認的遞延稅項負債淨值	<b>218,152</b>	177,734	<b>8,123</b>	7,448
	<b>184,544</b>	154,988	<b>8,123</b>	7,448

### (c) 未確認的遞延稅項資產

於二零一二年十二月三十一日，由於可用作抵扣資產的未來稅務溢利數額未能確定，本集團及本公司尚未就分別港幣297,538,000元（二零一一年：港幣171,359,000元）及港幣36,971,000元（二零一一年：港幣零元）的可抵扣累計稅務虧損確認遞延稅項資產港幣73,413,000元（二零一一年：港幣46,166,000元）及港幣6,100,000元（二零一一年：港幣零元）。

稅務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。

## 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	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日結餘	404,062	287,628	1,019,874	300,000	511,163	2,522,727
截至二零一一年的權益變動：						
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	213,326	213,326
就上一年度批准的末期股息 (附註8(b))	-	-	-	-	(126,991)	(126,991)
就本期宣派的中期股息(附註8(a))	-	-	-	-	(86,585)	(86,585)
於二零一一年十二月三十一日結餘	<u>404,062</u>	<u>287,628</u>	<u>1,019,874</u>	<u>300,000</u>	<u>510,913</u>	<u>2,522,477</u>
於二零一二年一月一日結餘	<b>404,062</b>	<b>287,628</b>	<b>1,019,874</b>	<b>300,000</b>	<b>510,913</b>	<b>2,522,477</b>
截至二零一二年的權益變動：						
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	169,888	169,888
就上一年度批准的末期股息 (附註8(b))	-	-	-	-	(132,763)	(132,763)
就本年度宣派的中期股息(附註8(a))	-	-	-	-	(92,357)	(92,357)
於二零一二年十二月三十一日結餘	<u>404,062</u>	<u>287,628</u>	<u>1,019,874</u>	<u>300,000</u>	<u>455,681</u>	<u>2,467,245</u>



## 26 權益總額 (續)

### (b) 股本

	二零一二年		二零一一年	
	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	<u>700,000,000</u>	<u>490,000</u>	<u>700,000,000</u>	<u>490,000</u>
已發行及繳足股本：				
普通股每股面值港幣0.70元	<u>577,231,252</u>	<u>404,062</u>	<u>577,231,252</u>	<u>404,062</u>

### (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證券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。

於二零一二年十二月三十一日應佔聯營公司的累計虧損為港幣1,324,000元(二零一一年：收益港幣220,000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。

根據香港《公司條例》第79B條計算，本公司於二零一二年十二月三十一日的可分配儲備為港幣598,503,000元（二零一一年：港幣679,995,000元）。

董事於結算日後建議分派末期股息每股港幣25仙（二零一一年：每股港幣23仙），合共港幣144,308,000元（二零一一年：港幣132,763,000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	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行貸款及透支	23	<b>2,006,695</b>	1,663,323
應付附屬公司非控股權益持有人的帶息款項	22	<b>51,742</b>	55,666
減：現金及銀行結存	20	<b>(1,992,253)</b>	(1,291,971)
<b>債務淨額</b>		<b><u>66,184</u></b>	<u>427,018</u>
<b>股東權益</b>		<b><u>11,072,646</u></b>	<u>9,907,580</u>
<b>債務淨額與股東權益的比率</b>		<b><u>0.6%</u></b>	<u>4.3%</u>

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。

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日至六十天內到期。欠款逾期超過六十天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。正常情況下，本集團並無向客戶收取擔保。於二零一二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

	合約未貼現現金流量			總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	一年內或 按要求時 港幣千元	超過一年 但不超過兩年 港幣千元	超過兩年 但不超過五年 港幣千元		
於二零一二年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	434,302	–	–	434,302	434,302
應付聯營公司款項	10,473	–	–	10,473	10,473
應付附屬公司非控股 權益持有人款項	75,886	47,438	–	123,324	123,324
銀行貸款及透支	1,158,633	400,373	486,800	2,045,806	2,006,695
已收銷售及租金按金	161,638	–	–	161,638	161,638
遞延負債	–	61,416	55,823	117,239	117,239
	<b>1,840,932</b>	<b>509,227</b>	<b>542,623</b>	<b>2,892,782</b>	<b>2,853,671</b>
於二零一一年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	462,015	–	–	462,015	462,015
應付聯營公司款項	4,412	–	–	4,412	4,412
應付附屬公司非控股 權益持有人款項	95,016	59,084	–	154,100	147,264
銀行貸款	258,603	581,995	878,724	1,719,322	1,663,323
已收銷售及租金按金	129,085	–	–	129,085	129,085
遞延負債	–	56,596	68,020	124,616	124,616
	<b>949,131</b>	<b>697,675</b>	<b>946,744</b>	<b>2,593,550</b>	<b>2,530,715</b>



## 27 金融風險管理及公允價值 (續)

### (b) 流動資金風險 (續)

本公司

	合約未貼現現金流量				賬面值 港幣千元
	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	總額 港幣千元	
於二零一二年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	88,436	–	–	88,436	88,436
應付聯營公司款項	4,396	–	–	4,396	4,396
已收按金	1,499	–	–	1,499	1,499
銀行貸款及透支	290,982	–	–	290,982	288,836
	<b>385,313</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>385,313</b>	<b>383,167</b>
已作出的財務擔保：					
– 擔保金額上限 (附註30)	<b>1,648,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1,648,000</b>	<b>–</b>
於二零一一年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	76,989	–	–	76,989	76,989
應付聯營公司款項	4,412	–	–	4,412	4,412
已收按金	3,609	–	–	3,609	3,609
銀行貸款	102,207	186,003	–	288,210	284,526
	<b>187,217</b>	<b>186,003</b>	<b>–</b>	<b>373,220</b>	<b>369,536</b>
已作出的財務擔保：					
– 擔保金額上限 (附註30)	<b>1,388,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1,388,000</b>	<b>–</b>



## 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			
	二零一二年		二零一一年		二零一二年		二零一一年	
	實際利率	金額 港幣千元	實際利率	金額 港幣千元	實際利率	金額 港幣千元	實際利率	金額 港幣千元
浮息借款								
銀行貸款	0.80% – 1.74%	1,997,081	0.86% – 2.01%	1,663,323	0.95% – 1.20%	279,860	1.10% – 1.15%	284,526
應付附屬公司非控股 權益持有人款項	6.14%	47,438	6.14%	55,666	-	-	-	-
借款總額		<u>2,044,519</u>		<u>1,718,989</u>		<u>279,860</u>		<u>284,526</u>

(ii) 敏感度分析

於二零一二年十二月三十一日，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4,258,000元（二零一一年：港幣3,576,000元）及港幣585,000元（二零一一年：港幣594,000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。此分析乃按與截至二零一一年十二月三十一日止年度相同的基準進行。

## 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交易證券（參閱附註19）及可出售證券（參閱附註15）的權益投資所產生的股本價格變動風險。

本集團持有之證券投資乃在香港聯合交易所上市。買入或賣出買賣證券乃按本集團每日對其表現、其相關指數和其他行業指標而作出比較分析，或按本集團流動資金需要，而作出買賣決定。本集團可出售證券組合則參考該等投資的長期增長潛力及回報而作出挑選，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團其他投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的可出售上市股本證券市值每增加／減少5%（二零一一年：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增加／減少港幣482,000元（二零一一年：港幣356,000元）。對於交易證券，其市值每增加／減少5%（二零一一年：5%）（所有其他可變因素維持不變）估計對本集團稅後溢利及權益總額分別增加／減少港幣118,000元（二零一一年：港幣3,310,000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於結算日所持有並承受股本價格風險的金融工具，本集團稅後溢利（及保留溢利）以及綜合權益其他組成部份的即時變動。亦假設本集團權益投資的公允價值將因應市值而變動，本集團的可出售投資概不會因市值減少而被視作減值，及所有其他變數將維持不變。此分析乃按與二零一一年相同的基準進行。

### (e) 外匯風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，現金流量亦大部份以港元為本位。

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



## 27 金融風險管理及公允價值（續）

### (e) 外匯風險（續）

本集團及本公司亦透過營運相關交易之功能貨幣以外貨幣計值之現金及銀行結餘而面臨外匯風險。導致該風險的貨幣主要為人民幣。

於結算日，本集團及本公司面臨來自以相關實體的功能貨幣以外的其他貨幣計值的已確認資產及負債所產生的貨幣風險。為呈列目的，風險金額乃以港元列示，使用於年結日的即期匯率換算。於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司以人民幣計值之現金及銀行結餘分別為港幣319,569,000元（二零一一年：港幣178,980,000元）及港幣319,494,000元（二零一一年：港幣178,910,000元）。

於二零一二年十二月三十一日，據估計，港元兌人民幣外匯匯率增加／減少5%（二零一一年：5%），將使本集團及本公司除稅後溢利及總權益分別增加／減少港幣15,979,000元（二零一一年：港幣8,949,000元）及港幣15,975,000元（二零一一年：港幣8,946,000元）。

分析之結果代表對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按結算日之匯率換算為港元以供呈列之用的除稅後溢利及權益之即時影響總額。

敏感度分析仍假設外幣匯率變動應用於重估本集團及本公司於結算日持有並面對外匯風險的金融工具，包括本集團及本公司內部公司間應付及應收款項，該等款項以借方或貸方的功能貨幣外的貨幣計價。該分析乃以二零一一年之同一基準進行。

### (f) 公允價值

#### (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。

## 27 金融風險管理及公允價值 (續)

### (f) 公允價值 (續)

#### (i) 以公允價值計量的金融工具 (續)

- 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

	二零一二年			
	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>				
可出售證券：				
— 於香港上市股本證券	9,636	—	—	9,636
— 外地非上市債務證券	—	240,598	—	240,598
— 非上市投資基金	—	31,977	—	31,977
交易證券				
— 於香港上市證券	2,828	—	—	2,828
	<b>12,464</b>	<b>272,575</b>	<b>—</b>	<b>285,039</b>
	二零一一年			
	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>				
可出售證券：				
— 於香港上市股本證券	7,121	—	—	7,121
— 非上市投資基金	—	30,939	—	30,939
交易證券				
— 於香港上市證券	79,277	—	—	79,277
	<b>86,398</b>	<b>30,939</b>	<b>—</b>	<b>117,337</b>

於本年度，第一級與第二級工具之間並無轉換。



## 27 金融風險管理及公允價值 (續)

### (f) 公允價值 (續)

#### (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二零一二年及二零一一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、聯營公司、共同控制公司和附屬公司非控股權益款項為無抵押、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

於二零一二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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	23,468	22,388
已批准但未訂約	107,365	29,274
	<u>130,833</u>	<u>51,662</u>

## 29 經營租賃承擔

於二零一二年十二月三十一日，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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	<b>55,466</b>	54,362	<b>5,852</b>	5,420
一年以上至五年內	<b>58,055</b>	71,818	<b>9,249</b>	15,101
	<b>113,521</b>	126,180	<b>15,101</b>	20,521

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2,057,000,000元（二零一一年：港幣1,807,000,000元）的擔保。於二零一二年十二月三十一日，該銀行信貸已動用港幣1,648,000,000元（二零一一年：港幣1,388,000,000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2,495,000元（二零一一年：港幣1,862,000元）給一個主要股東的附屬公司，作為其提供物業代理服務予本集團在香港的投資物業的服務費，該費用是以本集團的投資物業於本年度所收取總租金收入的若干百分比計算。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團按一般商業條款臨時出租美麗華商場空置舖位給主要股東的附屬公司，並收取使用費及大廈管理費合共港幣763,000元。

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16,766,000元（二零一一年：港幣18,214,000元）。

於結算日應付該等公司款項為港幣1,030,000元（二零一一年：應收款項港幣5,269,000元）。



### 31 有關連人士的重大交易（續）

- (b) 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。本年度已收取／應收取管理費合共港幣2,232,000元（二零一一年：港幣2,092,000元）。於結算日應收該等公司款項淨額為港幣15,334,000元（二零一一年：港幣9,265,000元）。
- (c) 本公司及其全資附屬公司於本年度向若干聯營公司提供墊款淨額合共港幣13,000元（二零一一年：收回款項淨額港幣12,656,000元）。該等結餘乃無抵押、免息及無固定還款期。於結算日應收該等聯營公司款項為港幣42,002,000元（二零一一年：港幣41,989,000元）。
- (d) 本集團與其主要股東的一間附屬公司按一般商業條款訂立一份租約，該公司租用美麗華商場2樓2004號舖。本年度已收取／應收取的租金及大廈管理費合共港幣3,169,000元（二零一一年：港幣1,668,000元）。於結算日並無應收／應付該公司的結餘（二零一一年：應收款項港幣422,000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。
- (e) 本集團與其主要股東的一間聯營公司訂立一份租約，按一般商業條款租用國際金融中心商場第3層3101-3107室及若干儲物室及廣告燈箱。本年度已繳付租金及大廈管理費合共港幣13,863,000元（二零一一年：港幣13,560,000元），其中包括或有租金港幣185,000元（二零一一年：港幣104,000元），於結算日沒有應收／應付該公司結餘（二零一一年：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。
- (f) 本集團與其主要股東的一間聯營公司訂立一份租約，按一般商業條款租賃美麗華大廈18樓1801-08室、1812-16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11,669,000元（二零一一年：港幣10,675,000元）。於結算日應收該公司的款項為港幣33,000元（二零一一年：港幣16,000元）。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義的持續關連交易。
- (g) 本集團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、503C及501-502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港幣19,925,000元（二零一一年：港幣11,664,000元）。於結算日應收該公司的款項為港幣81,000元（二零一一年：港幣258,000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）

- (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港幣9,946,000元（二零一一年：港幣9,742,000元）。於結算日應收該公司的款項為港幣6,000元（二零一一年：港幣8,000元）。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義的持續關連交易。
- (i) 本集團與其主要股東的一間附屬公司訂立一份租約，按一般商業條款租用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合共港幣6,306,000元（二零一一年：港幣4,608,000元），於結算日沒有應收／應付該公司結餘（二零一一年：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。
- (j) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與其主要股東的聯屬公司訂立買賣協議，按一般商業條款出售聯營公司股權。代價為港幣960,000元。於二零一一年十二月三十一日應收該公司款項為港幣76,000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，本集團董事及主要管理人員酬金為港幣14,229,000元（二零一一年：港幣21,348,000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 已頒佈但截至二零一二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及五條新訂準則，因在截至二零一二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，以下變動或會與本集團有關：

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
《香港會計準則》第1號（經修訂）「財務報表呈列－其他綜合收入項目呈列」	二零一二年七月一日
《香港財務報告準則》第10號「合併財務報表」	二零一三年一月一日
《香港財務報告準則》第11號「合營安排」	二零一三年一月一日
《香港財務報告準則》第12號「在其他主體中權益的披露」	二零一三年一月一日
《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」	二零一三年一月一日
《香港會計準則》第27號「個別財務報表」(2011)	二零一三年一月一日
《香港會計準則》第28號「聯營公司及合營公司的投資」	二零一三年一月一日
《香港財務報告準則》第9號「金融工具」	二零一五年一月一日

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，除下文載列者外，本集團認為採納該等修訂對綜合財務報表構成重大影響的可能性不大：

#### 《香港會計準則》第1號（經修訂）「財務報表呈列－其他綜合收入項目呈列」

《香港會計準則》第1號的修訂，要求實體在該等本應不會重新分類為損益的其他全面收益項目符合若干條件的情況下，分別呈列未來有可能重新分類為損益的其他綜合收益項目。當該等修訂首次採納時，本集團其他全面收益的呈列方式將會作相應修改。

### 33 已頒佈但截至二零一二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（續）

#### 《香港財務報告準則》第10號「合併財務報表」

《香港財務報告準則》第10號取代有關編製合併財務報表的《香港會計準則》第27號「合併及單獨財務報表」以及《香港（常設詮釋委員會）詮釋公告》第12號「合併－特殊目的實體」等規定。《香港財務報告準則》第10號引入單一控制模式，以釐定被投資公司應否予以合併處理，而焦點則放在有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔，以及運用權力影響該等回報金額的能力。

預料採用《香港財務報告準則》第10號不會改變本集團就截至二零一三年一月一日為止參與其他實體業務所達致的任何有關控制方面的結論。但是，日後可能導致的情況是，根據本集團現有政策不應會合併處理的被投資公司卻予以合併處理，反之亦然。

#### 《香港財務報告準則》第12號「在其他主體中權益的披露」

《香港財務報告準則》第12號將實體所佔附屬公司、合營安排、聯營公司和未合併的結構化實體的權益的所有相關披露規定歸入單一準則內。《香港財務報告準則》第12號規定的披露範圍普遍較目前準則所要求的更為廣泛。當本集團在二零一三年首次採納該準則時，可能要額外披露所佔其他實體的權益。

#### 《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」

《香港財務報告準則》第13號取代各項《香港財務報告準則》的現有指引，成為單一的公允價值計量指引。《香港財務報告準則》第13號亦對金融工具及非金融工具的公允價值計量提出廣泛的披露要求。《香港財務報告準則》第13號自二零一三年一月一日起生效，但無須追溯應用。本集團估計，採納《香港財務報告準則》第13號對其資產及負債的公允價值計量不會有任何重大影響，但或須在二零一三年財務報表內作出額外披露。



## 集團五年財政概要

	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止十二個月 港幣百萬元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止十二個月 港幣百萬元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止十二個月 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)
<b>業績</b>					
營業額	<b>2,974</b>	2,496	2,112	1,303	1,616
股東應佔溢利	<b>1,377</b>	1,325	784	260	142
<b>資產及負債</b>					
固定資產	<b>11,380</b>	10,585	9,445	8,923	8,541
聯營公司權益	<b>2</b>	4	7	7	12
共同控制公司權益	<b>8</b>	6	1	—	—
可出售證券－非流動	<b>250</b>	7	6	17	10
遞延稅項資產	<b>33</b>	23	18	10	15
流動資產淨值	<b>951</b>	1,169	327	3	225
資產總值減流動負債	<b>12,624</b>	11,794	9,804	8,960	8,803
銀行借款－非流動	<b>(1,041)</b>	(1,423)	(647)	(542)	(515)
遞延負債	<b>(117)</b>	(125)	(87)	(95)	(89)
應付附屬公司非控股權益款項	<b>(47)</b>	(56)	(54)	—	—
遞延稅項負債	<b>(218)</b>	(178)	(151)	(135)	(124)
<b>資產淨值</b>	<b>11,201</b>	10,012	8,865	8,188	8,075
<b>股本及儲備</b>					
股本	<b>404</b>	404	404	404	404
儲備	<b>10,668</b>	9,503	8,357	7,698	7,593
本公司股東總權益	<b>11,072</b>	9,907	8,761	8,102	7,997
非控股權益	<b>129</b>	105	104	86	78
<b>權益總額</b>	<b>11,201</b>	10,012	8,865	8,188	8,075
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
<b>每股</b>					
盈利	<b>2.39</b>	2.30	1.36	0.45	0.24
本年度／本期股息	<b>0.41</b>	0.38	0.37	0.23	0.32
資產淨值	<b>19.40</b>	17.35	15.36	14.18	13.99

附註：由於二零一零年提早採納《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累計遞延稅項負債之減少。

## 集團物業

於二零一二年十二月三十一日

### 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	71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



## 2 主要投資及／或自用的物業（續）

地點	地段號碼	用途	年期	集團所佔 權益百分比 (%)
<b>位於香港物業（續）</b>				
九龍土瓜灣木廠街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

本公司謹訂於二零一三年六月六日(星期四)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二零一二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、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，二零一三年四月二十三日



註冊辦事處：

香港九龍

尖沙咀

彌敦道一百三十二號

美麗華大廈十五樓

附註：

- (一) 凡有權出席上述大會及投票之本公司股東，可委派一位代表出席及在點票投票時投票，代表人不必為本公司之股東。受托投票表格必須填妥，並於開會前至少四十八小時送達香港九龍尖沙咀彌敦道一百三十二號美麗華大廈十五樓本公司註冊辦事處。
- (二) 本公司將於二零一三年六月四日(星期二)至二零一三年六月六日(星期四)(包括首尾兩天在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為釐定有權出席上述大會及投票之股東，股份過戶文件連同有關股票，須於二零一三年六月三日(星期一)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖之本公司股份登記處－香港中央證券登記有限公司。
- (三) 本公司亦將於二零一三年六月十四日(星期五)至二零一三年六月十七日(星期一)(包括首尾兩天在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保得享是年度擬派末期股息，股份過戶文件連同有關股票，須於二零一三年六月十三日(星期四)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖之本公司股份登記處－香港中央證券登記有限公司。
- (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，將隨附本公司之二零一二年年報寄發予本公司股東。

## 公司資料

### 董事局

#### 執行董事

李兆基博士，大紫荊勳賢（主席）  
李家誠先生  
鄧日樂先生  
林高演先生  
劉壬泉先生  
何厚鏘先生

#### 非執行董事

馮鈺斌博士  
鄭家安先生  
歐肇基先生  
吳偉星先生（於2012年6月7日退任）

#### 獨立非執行董事

冼為堅博士（副主席）  
胡經昌先生  
鍾瑞明博士  
楊秉樑先生（於2012年12月6日調任）  
梁祥彪先生（於2012年12月6日調任）

### 審核委員會

鍾瑞明博士（委員會主席）  
冼為堅博士  
胡經昌先生  
馮鈺斌博士  
鄭家安先生

### 薪酬委員會

鍾瑞明博士（委員會主席）  
李兆基博士，大紫荊勳賢  
冼為堅博士  
鄧日樂先生  
胡經昌先生

### 提名委員會

李兆基博士，大紫荊勳賢（委員會主席）  
冼為堅博士  
李家誠先生  
胡經昌先生  
鍾瑞明博士

### 行政總裁

李家誠先生

### 首席集團營運總監

施志國先生

### 首席集團財務總監

林建基先生

### 聯席公司秘書

林建基先生  
朱國新先生

### 核數師

畢馬威會計師事務所

### 主要往來銀行

中國銀行（香港）有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
三菱東京UFJ銀行  
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183號  
合和中心17樓  
1712至1716號舖

### 註冊辦事處

香港九龍尖沙咀彌敦道132號  
美麗華大廈15樓

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司  
（股份代號：71）

### 網址

<http://www.miramar-group.com>



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)