



年報

2013

美麗華酒店企業有限公司

股份代號：71

目錄

| | |
|-----|-------------|
| 1 | 關於美麗華集團 |
| 10 | 集團里程碑 |
| 12 | 財務摘要 |
| 14 | 董事會主席報告 |
| 18 | 行政總裁匯報 |
| 30 | 獎項名單 |
| 32 | 董事及高層管理人員資料 |
| 40 | 企業管治報告 |
| 50 | 董事會報告 |
| 79 | 獨立核數師報告 |
| 81 | 綜合收益表 |
| 82 | 綜合全面收益表 |
| 83 | 綜合資產負債表 |
| 85 | 資產負債表 |
| 87 | 綜合權益變動表 |
| 89 | 綜合現金流量表 |
| 92 | 財務報表附註 |
| 164 | 集團五年財政概要 |
| 165 | 集團物業 |
| 167 | 股東週年大會通告 |
| 170 | 公司資料 |

mosaic Mastery

claus Muse

~~morale~~ ~~Mesmerize~~

Modern

~~moon~~ Musical

M

111

關於美麗華集團

以設計為本的多元酒店集團， 提供與生活品味息息相關 之現代體驗

美麗華酒店企業有限公司(簡稱「美麗華集團」)創立於一九五七年，總部設於香港。酒店集團擁有多個特色服務業品牌，旗下業務發展多元化，包括時尚酒店及服務式公寓、物業租賃、餐飲及旅遊，遍佈香港及中國內地主要城市。美麗華集團於一九七零年正式在香港上市(股份代號：71)，是恒基兆業地產集團成員。



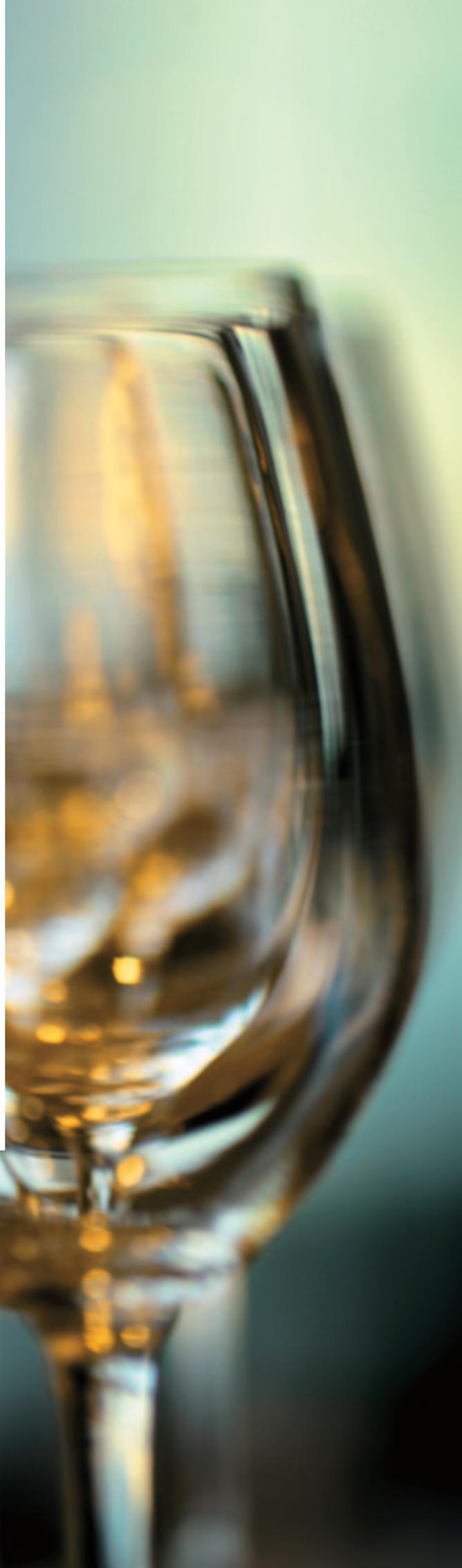


時尚靈動

設計時尚，以服務為本的可持續發展酒店集團，矢志為追求至臻品味的顧客帶來非凡體驗。

左 | 我們務求所做的一切都流麗時尚。

右 | 取悅客人，是集團清晰的目標。





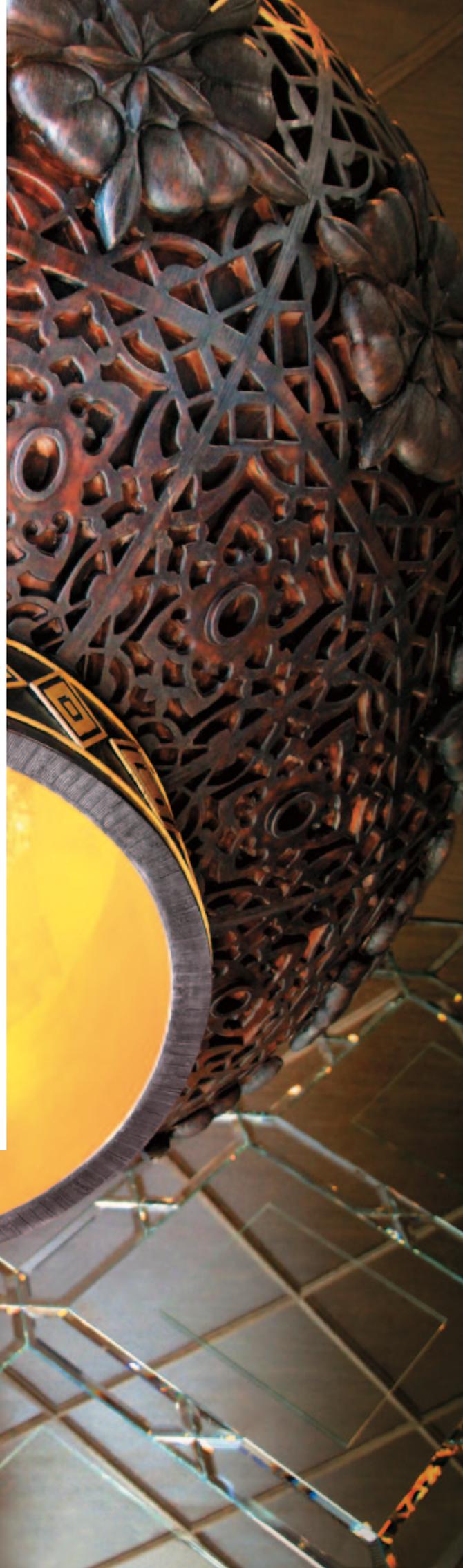


形實兼備

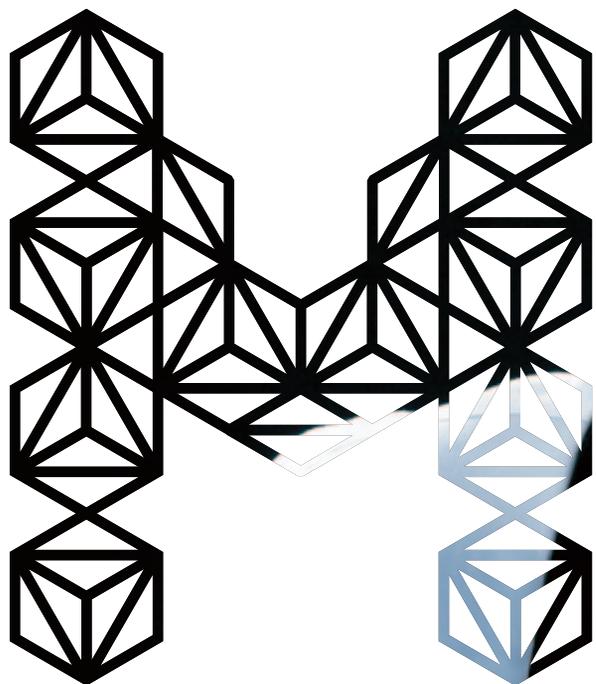
糅合科技與建築的規劃，令集團旗下物業形實兼備。

左 | 地標性的 *The Mira Hong Kong* 酒店。

右 | *Mira Moon* 酒店內的懸垂大燈籠，設計靈感來自中秋神話。







以人為本

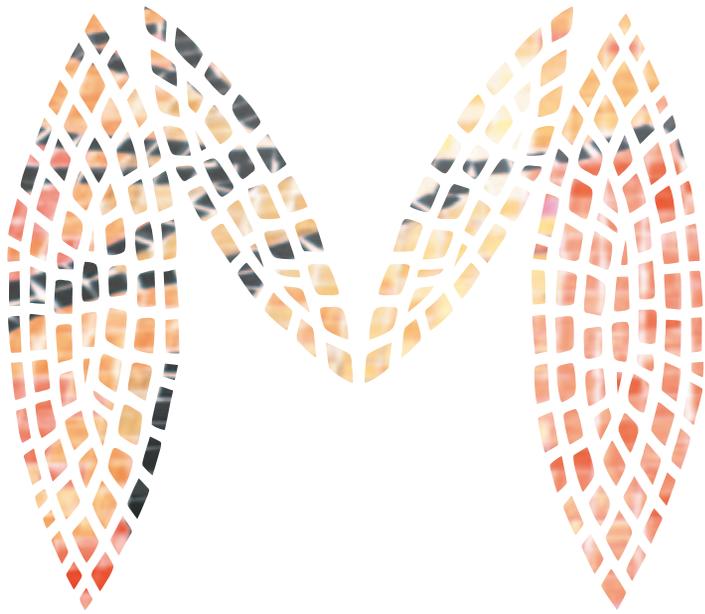
資深而風格迥異的大師們以各擅勝長的竅訣創造出鮮活的體驗。

左 | 來自不同背景的主廚陳國樑及Bjoern Panek
展現出Mira Dining 旗下餐飲的多樣性。

右 | 各具個性，充滿熱情的服務團隊為顧客帶來
與眾不同的氛圍。







精彩回憶

盡心設計購物、餐飲、酒店及旅遊各項細節，連繫人與人相聚的機緣。

左 | Mira Moon 酒店的員工娓娓道出動人的中秋傳說。
右 | 被譽為花中王者的牡丹圖案，遍佈 Mira Moon 各隅。





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交易所上市。

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1,300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

隨着集團正式進軍物業市場，美麗華商場及美麗華大廈開幕，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計劃，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。

2011

集團在香港的米芝蓮星級粵菜食府國金軒進軍內地。

2012

美麗華集團成立55周年，集團旗下商場Mira Mall正式開幕。新派居酒屋Zanzo於同年開業，而國金軒之副線國錦軒則於武漢開設分店。

2013

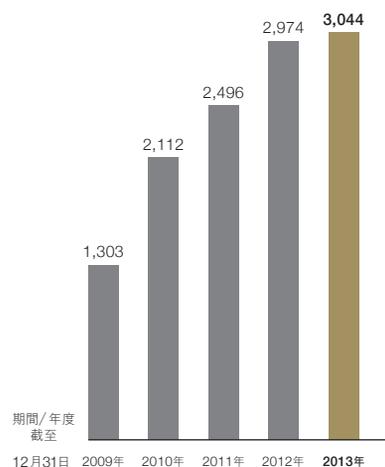


為進一步鞏固品牌的時尚生活品味形象，美麗華集團旗下第二間精品設計酒店 **Mira Moon** 在十一月一日於灣仔隆重揭幕。集團率先在八月引入潮流韓食 **School Food**，於銅鑼灣開設第一家專門店，旨在讓顧客帶來更愜意玩味的餐飲體驗。同年五月，廣受歡迎的翠亨邨亦於銅鑼灣開設第三分店。

12 財務摘要

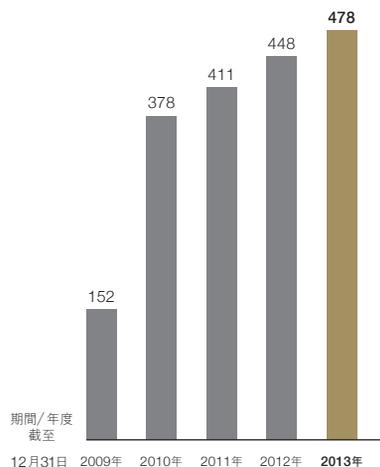
營業額

港幣百萬元



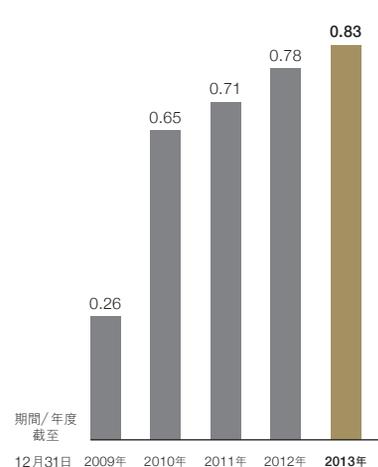
股東應佔基本溢利

港幣百萬元



每股基本溢利

港元



營業額

| | |
|----------|--|
| 收租業務 | |
| 物業發展及銷售 | |
| 酒店及服務式公寓 | |
| 餐飲業務 | |
| 旅遊業務 | |
| 服飾銷售業務 | |

綜合營業額

本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔基本溢利(附註)

截至十二月三十一日止年度

二零一三年
港幣百萬元

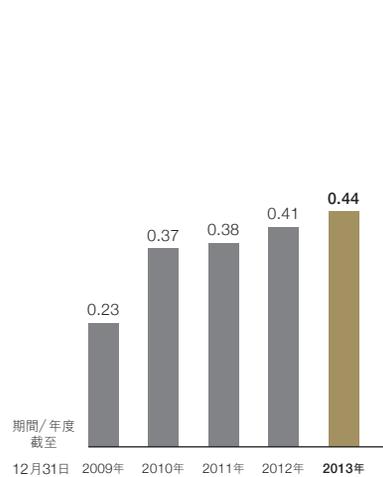
二零一二年
港幣百萬元

| | | |
|------------------------|--------------|--------------|
| 收租業務 | 742 | 690 |
| 物業發展及銷售 | 63 | 173 |
| 酒店及服務式公寓 | 616 | 615 |
| 餐飲業務 | 320 | 285 |
| 旅遊業務 | 1,221 | 1,120 |
| 服飾銷售業務 | 82 | 91 |
| 綜合營業額 | 3,044 | 2,974 |
| 本公司股東應佔溢利 | 1,278 | 1,377 |
| 本公司股東應佔基本溢利(附註) | 478 | 448 |

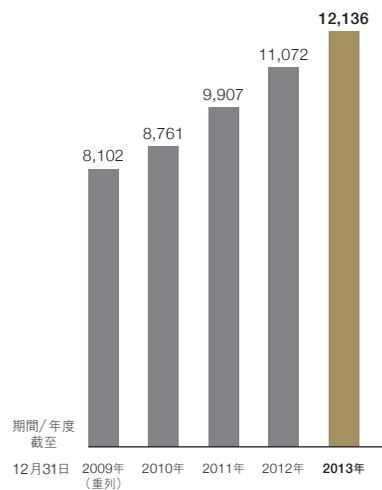
附註：

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。

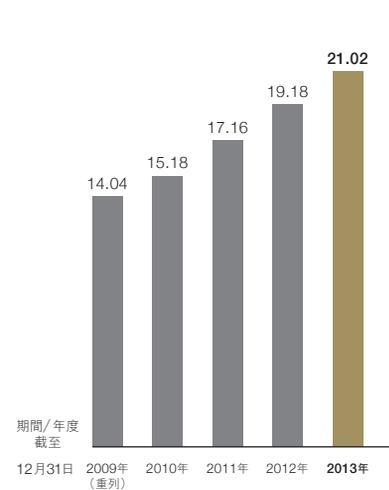
每股股息
港元



股東權益
港幣百萬元



每股股東應佔資產淨值
港元



附註：

- (1) 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。
- (2) 截至二零零九年十二月三十一日止期間的比較數字已予調整，以反映提早採納《香港會計準則》第12號「所得稅」之修訂的影響。

每股盈利

每股基本盈利

每股股息

本公司股東應佔總權益

每股股東應佔資產淨值

截至十二月三十一日止年度

二零一三年
港幣

二零一二年
港幣

2.21

2.39

0.83

0.78

0.44

0.41

於十二月三十一日

二零一三年
港幣百萬元

二零一二年
港幣百萬元

12,136

11,072

港幣

港幣

21.02

19.18

集團之核心業務 取得亮麗成績



親愛的股東

本人欣然代表董事局向諸位股東報告本財政年度截至二零一三年十二月三十一日止的集團業績。

營業額、股東應佔溢利及資產淨值

本財政年度截至二零一三年十二月三十一日止(「報告期」)，集團營業額約為港幣三十億四千四百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止之年度(「去年度」)上升百分之二(二零一二年：港幣二十九億七千四百萬元)。股東應佔溢利約為港幣十二億七千八百萬元，較去年度下跌百分之七(二零一二年：港幣十三億七千七百萬元)。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四億七千八百萬元(二零一二年：港幣四億四千八百萬元)，較去年度上升百分之七。每股基本盈利為港幣八十三仙，較去年度上升百分之七(二零一二年：港幣七十八仙)。



集團坐擁超卓優質物業 資產組合，將繼續致力提升 其穩定收益及價值

業務概覽

縱然全球經濟進展緩慢，而內地推出的一系列緊縮政策及更嚴謹的財政監控措施，令消費增長步伐放緩，本集團仍然致力提升資產及產品質素、持續回應客戶需求及改善服務質素，並配合以生活品味及設計為主導的品牌形象穩健擴張，因此集團之核心業務包括酒店及服務式公寓、收租業務、餐飲及旅遊各方面均取得不俗成績。

集團以積極進取的態度面對旅遊業困難的營商環境，期內更開設新酒店 Mira Moon，在酒店及服務式公寓業務方面仍然錄得令人滿意的成績。收租業務的業績則受惠於長期租約及高價值租戶組合，並持續優化物業組合質素，收益及出租率均錄得穩健增長。餐飲業務方面，集團於本年度繼續增設特色餐廳迎合不同顧客的口味，並進一步優化餐廳的組合，提高出品及服務質素，業績有所改善。由於整體海外旅遊行業的營商環境較佳，加上網上銷售有所增長，帶動本年度的旅遊業務取得令人滿意的業績。

鑒於服飾銷售業務的業績虧損情況日漸擴大，集團在檢討業務前景後，在下半年決定於二零一三年十二月分銷合約期屆滿時結束服飾銷售業務。

企業管治及社會責任

集團一直強調完善的企業管治及履行社會責任，並視維持卓越的董事局、有效的內部監控及對其股東承擔責任為良好企業管治基礎。

商業發展與企業社會責任對集團而言同樣重要。集團積極推行有意義的可持續發展及社會責任計劃，並於這方面與其主要股東恒基兆業地產有限公司保持緊密合作。

集團於本年度獲得多項殊榮，包括由香港環境保護署頒發的室內空氣質素檢定證書、由環保促進會頒發的香港綠色企業大獎，以及由香港設施管理學會頒發的卓越設施管理獎。

業務前景

集團將繼續投放資源以進一步發展其核心業務，秉承以優質服務為先的理念，逐步發展成為一個更具協同作用及別具風格特色的酒店管理集團。

集團已擁有極為珍貴之物業資產組合，將致力提升其穩定收益及價值，加上強勁的財務狀況、充裕的資金、經驗豐富的管理團隊、獨特鮮明的品牌形象與及累積了近六十年的營運經驗，本人深信集團已作好準備，迎接二零一四年的各項挑戰，掌握機遇，繼續為股東帶來可持續增長的回報。

調任董事

本人因事務繁忙，欲退任本公司主席一職，並辭任薪酬委員會及提名委員會之成員。本人樂意留任為非執行董事。同時，董事會已按提名委員會之建議，通過本人將調任為非執行董事，而李家誠先生將調任為本公司主席兼行政總裁，並獲委任為薪酬委員會之成員及提名委員會之主席，生效日期均為二零一四年六月十二日(即二零一四年六月十一日股東週年大會之翌日)。本人衷心感謝全體董事對本人在任職主席期間的信任及支持。

致謝

本人謹藉此機會，衷心感謝董事局成員的卓越領導及全體員工的努力付出，使集團於本年度取得令人滿意的成績。

主席
李兆基

香港，二零一四年三月十八日



鞏固品牌定位 邁向時尚酒店新紀元

面對充滿挑戰的經濟環境，集團於二零一三年仍然取得令人滿意的成績。憑藉美麗華集團的良好信譽，並透過強化以獨特生活品味及設計為主導的理念，加上擅於適應瞬息萬變的營商環境，使集團於本年度的整體表現理想。

集團持續整合其品牌定位，以可持續及以時尚服務為主導的理念，帶領集團四項核心業務(酒店及服務式公寓、收租、餐飲及旅遊)在本年度均錄得理想業績。而服裝銷售業務的業績及前景並未令人滿意，集團作了一個策略性的決定，於二零一三年底分銷合約期屆滿時結束服裝銷售業務。





M

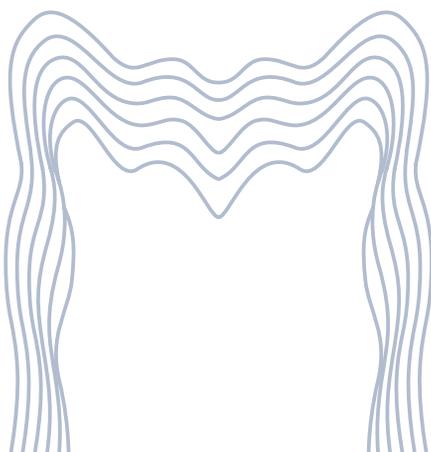


themira.



Mira Moon





酒店及服務式公寓業務

時尚獨特 盡顯品味

雖然全球疲弱的經濟及日益激烈的市場競爭對集團的酒店及服務式公寓業務帶來影響，然而集團採取積極的態度，堅持以客戶為中心，透過推出嶄新時尚產品及提供更優質的服務，提升其以服務為先的價值理念。二零一三年酒店及服務式公寓業務的每日平均房價(ADR)僅輕微下跌。本年度的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)則輕微下跌至港幣二億二千三百八十萬元。

本年度的焦點為於十一月一日隆重開幕的精品酒店 Mira Moon。提供九十一間客房的 Mira Moon 位於香港繁華的灣仔區，充分體現集團致力成為首屈一指的時尚生活品味酒店集團的目標。集團正計劃推出第三家酒店，將以設計為主導，並注重高質素及提供創新客戶服務和科技，相信有助為集團帶來盈利。為迎合企業客戶需求，集團特別推出連繫至其購物中心及餐飲業務的 Mira Plus 會籍計劃。





收租業務

優越位置 匯聚至臻

集團於香港及內地的卓越投資物業組合於本年度再次錄得理想業績。位於尖沙咀的地標物業，包括兩個購物中心、一幢位於尖沙咀購物天堂地段的寫字樓大廈。

即使在全球經濟持續不明朗的情況下，集團仍受惠於現有的長期租賃協議及高質素租戶組合，並成功吸引國際知名高端品牌進駐，以及透過優化設施，使本年度的收入錄得百分之七的增長，EBITDA則錄得百分之八的升幅。

美麗華商場及 Mira Mall

消費者疲弱的消費意欲及謹慎的消費態度，為各類型零售商帶來壓力，使本年度租金升幅輕微收窄，但高質素的租戶組合令集團的購物中心美麗華商場及 Mira Mall 持續表現理想。雖然美麗華商場於本年度的出租率維持在百分之九十七，然而單位平均呎租金較去年同期上升百分之六。

由於地理位置優越，加上擁有高質素生活品味品牌租戶與及高流量的消費者，集團的購物中心能夠繼續吸引知名的時裝及高端奢侈品牌進駐。

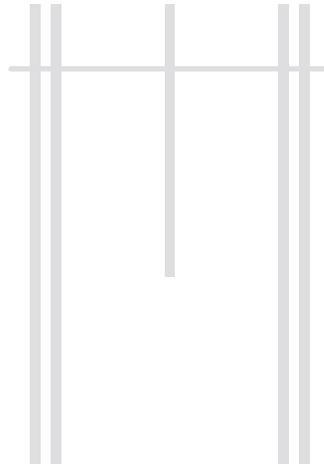
整體而言，隨著優化工程完成，購物中心的租戶組合轉變，以及更寬敞的購物空間，帶動本年度的平均出租率上升。

本年度舉行了數個獨特的市場推廣活動，當中包括現場音樂表演及設有特別主題的假日活動，例如為購物中心創作復活節卡通人物，務求為顧客帶來更豐富的生活品味體驗，並讓租戶更添凝聚力，同時致力透過吸引更多優質高端奢侈品牌，匯聚中、日、韓及意等各國特色美食，優化租戶組合。

美麗華大廈

美麗華大廈的出租率為百分之九十五，較去年度輕微下跌，然而單位平均呎租金則較去年增加百分之十九。由於擁有高質素的租戶，以及與租戶簽訂長期租賃協議，抵銷了寫字樓租賃市場整體升幅放緩所帶來的影響。美麗華大廈鄰近多個主要購物中心、食肆林立的大廈及停車場，有助優化及維持高質素的租戶組合。





餐飲業務

現代概念 多國美饌

集團致力將旗下餐廳打造成為最受顧客歡迎的餐飲品牌。集團多年來一直與時並進，面對更廣的顧客群、更多元化的口味及潮流，集團持續多元品牌的策略，提升服務質素，建立現代化餐飲品牌形象。

集團的餐飲業務匯聚中、法、意及日等各國特色美食，滿足不同層面的顧客需要。本年度集團於銅鑼灣開設粵菜館翠亨邨第三分店。另外，提供精緻法式美饌的 French Window Brasserie and Bar 於國際金融中心重新開幕，而雲陽閣川菜館亦遷至銅鑼灣時代廣場並改名為雲陽，以新形象繼續為顧客呈獻四川風味佳餚。集團亦於時代廣場開設休閒連鎖式餐廳 School Food，為顧客帶來新派韓式美食。

縱然餐飲業務未能帶來盈利，但在過去一年整體收入錄得百分之十二的增長，而虧損亦較去年同期減少。集團對餐飲業務能夠帶來盈利充滿信心，將以創新方式克服高裝修成本及人工上漲等各項挑戰，提升我們的價值。

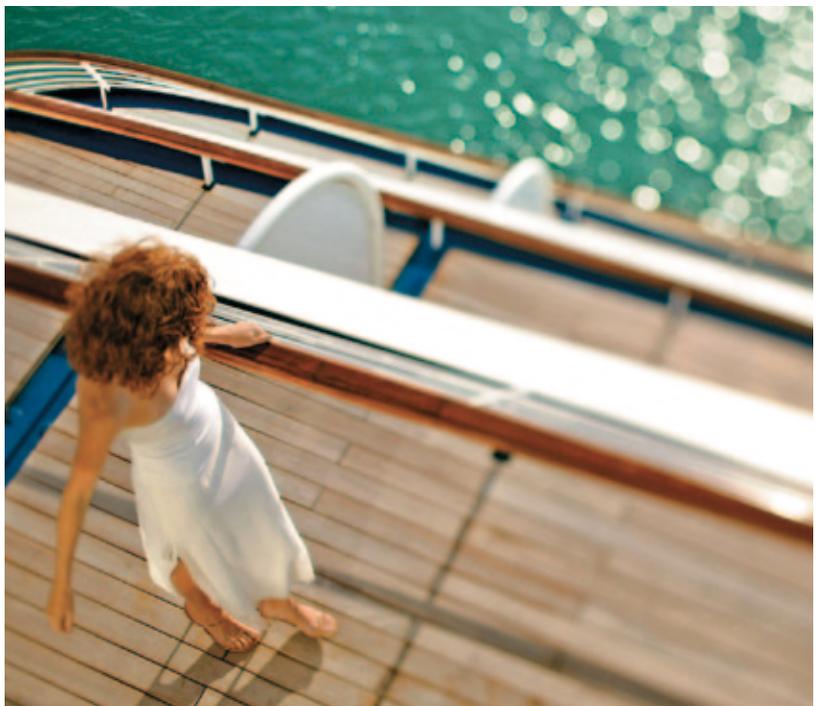




旅遊業務

海外熱點 拓展網絡

消費者對旅遊服務需求持續增加，為集團的旅遊相關業務帶來顯著增長。由於本年度有更多旅客選擇到海外旅遊，加上增長穩定的海外旅遊市場，使用網上預訂的顧客亦有顯著上升，而高檔次的旅遊項目表現最為突出，帶動集團的旅遊業務收入增長百分之九至約港幣十二億二千零九十萬元，EBITDA錄得約港幣五千六百六十萬元。



業務展望

在經濟增長漸趨穩定的情況下，集團將持續靈活並審慎地進行業務擴展，專注發展核心業務，堅守以客為本的原則，擅用其競爭優勢，並在香港高成本及顧客期望日高的營商環境下，仔細控制及監督有關支出。

物業資產方面將繼續進行優化計劃工程，以提升購物中心的價值，為顧客帶來更優質的購物體驗，並致力以單一品牌的概念，提升並活化購物中心形象，展現集團以生活品味為主導的理念，創優增值。

在酒店及服務式公寓業務方面，隨著 Mira Moon 的成功，我們以「Mira」品牌推出第三家酒店的計劃正進入最後階段，希望為來港旅客帶來更多別具生活品味的住宿體驗。集團將繼續緊密監察餐飲業務，在服務、產品以至價格方面作出策略性調整，以迎合市場需求。有見 School Food 的成功經驗，集團亦將細心策劃，拓展餐飲業務網絡，提升集團的價值理念。

由於旅遊業務持續取得令人滿意的業績，集團將繼續以海外旅遊項目為目標，進一步加強發展增長迅速的網上預訂及銷售服務市場。

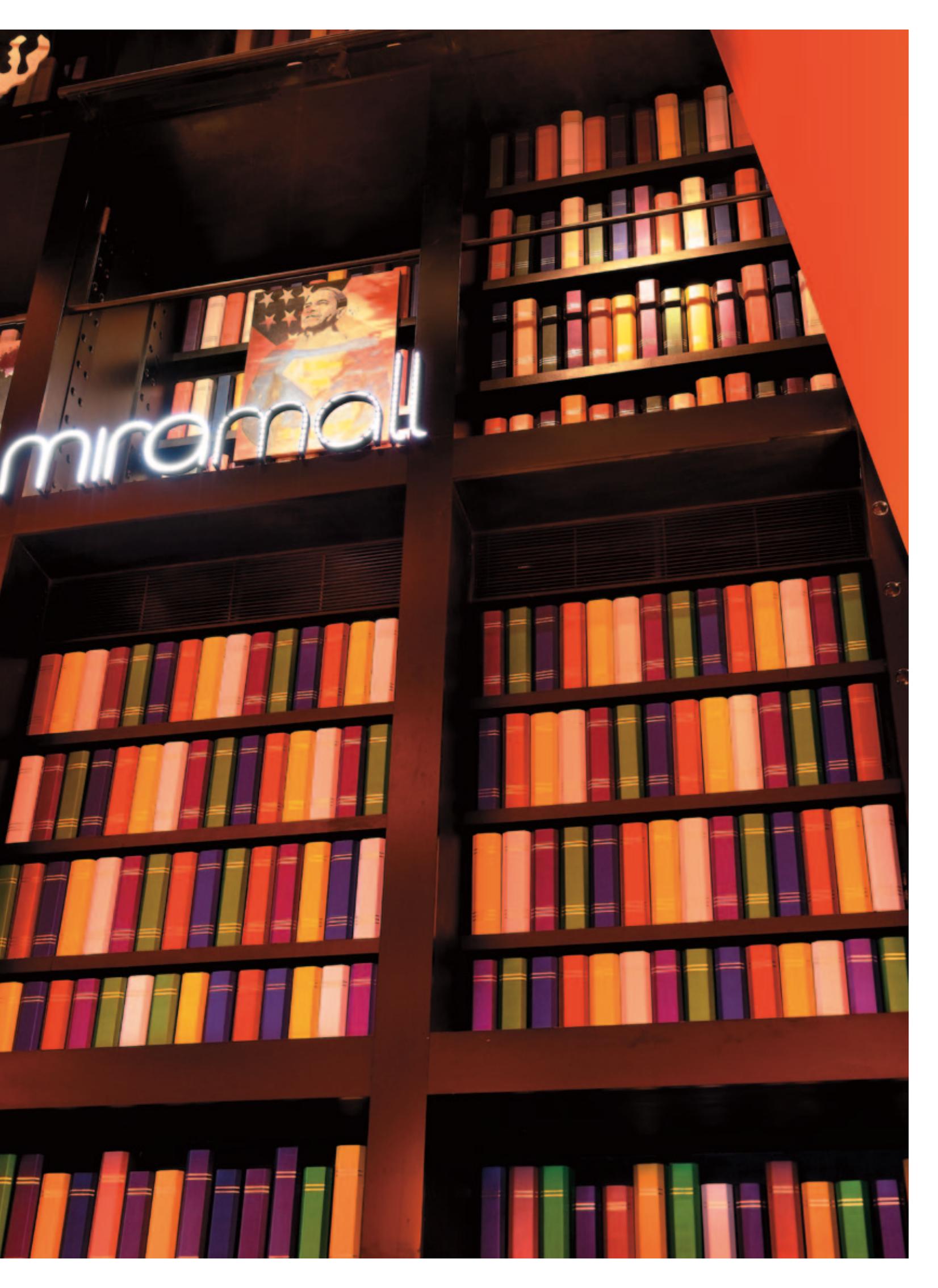
集團的專業管理團隊將繼續保持所擁有品牌、服務及產品的各項優勢，掌握市場機遇，強化作為領先的時尚及以服務為主導的酒店集團定位。並相信透過悉心策劃及優化產品組合，將可持續帶動業績有所增長。

行政總裁

李家誠

香港，二零一四年三月十八日

miramall



優質及
多元化業務



美麗華集團

- 僱員再培訓局「企業大獎 — ERB 人才企業嘉許計劃 2011-2013」

酒店及服務式公寓業務

Mira Moon

- 2013-2014年度 The Asia Pacific Hotel Awards — Best Hotel Interior Hong Kong
- 中國綠色建築標識：三星級設計

The Mira Hong Kong

- 《香港澳門米芝蓮指南2013》推介酒店
- Trip Advisor 卓越認證大獎 2013

WHISK (The Mira Hong Kong)

- 《香港澳門米芝蓮指南2013》推介餐廳

收租業務

美麗華商場

- 香港設施管理學會「卓越設施管理獎2013」
- 環保促進會香港綠色企業大獎2013「優越環保管理獎(企業) — 服務提供者 — 銀獎」
- 環保促進會香港綠色企業大獎2013「明智環保採購獎(企業) — 銀獎」

餐飲業務

Assaggio Trattoria Italiana (灣仔)

- 《香港澳門米芝蓮指南2013》推介餐廳

國金軒

- 《香港澳門米芝蓮指南2013》一星級餐廳

秀拉麵

- 《香港澳門米芝蓮指南2013》「必比登」推介餐廳

翠亨邨(尖沙咀)

- 《香港澳門米芝蓮指南2013》推介餐廳

雲陽

- 《南華早報》「100 Top Tables 2013」

旅遊業務

美麗華旅遊

- 連續6年國泰航空及港龍航空傑出業績大獎(2008 – 2013)
- 2013南非旅遊局最佳合作夥伴
- 2013台灣觀光貢獻獎
- 2013土耳其航空最佳團體業績旅行社
- 國航2013香港地區團體銷售優秀代理人

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)*

八十五歲。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主席。李博士將於二零一四年六月十二日退任本公司主席一職及辭任薪酬委員會及提名會之成員，並將調任為非執行董事。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，而該等公司均為上市公司。彼曾擔任上市公司東亞銀行有限公司之獨立非執行董事，直至彼於二零一三年四月二十四日辭任。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。於二零一三年十二月三十一日，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)*

八十四歲。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主席，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。彼亦曾擔任新世界發展有限公司之董事直至二零一二年三月一日。冼博士亦為本公司若干附屬公司之董事。

李家誠先生

四十二歲。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。李先生將於二零一四年六月十二日調任為本公司主席兼行政總裁，並獲委任為薪酬委員會之成員及提名委員會之主席。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北京市第十二屆委員會委員，並曾為廣西壯族自治區第十屆委員會委員及佛山市第十屆委員會委員。於二零一三年十二月三十一日，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

六十六歲。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。彼為香港理工大學顧問委員會成員，香港科技大學顧問委員會委員，香港銀行學會副會長及香港管弦協會有限公司董事局成員。馮博士亦為本公司若干附屬公司之董事。

鄭家安先生

六十四歲。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。

董事及高層管理人員資料

鄧日樂先生 *MBA, BBS, JP*

六十一歲。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*

六十二歲。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，並具有超過四十年從事銀行及地產發展之豐富經驗。彼為香港大學教研發展基金副主席及復旦大學教育發展基金會董事。林先生於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜，現為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。林先生亦為香港小輪（集團）有限公司之主席，恒地及恒發之副主席，以及香港中華煤氣有限公司之非執行董事，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。於二零一三年十二月三十一日，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

六十七歲。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。於二零一三年十二月三十一日，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

五十八歲。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，具備逾三十二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、利興發展有限公司及信德集團有限公司之獨立非執行董事。何先生曾擔任升岡國際有限公司之獨立非執行董事，直至彼於二零一三年八月二十六日退任；及曾擔任中信泰富有限公司之獨立非執行董事，直至彼於二零一一年五月十二日辭任。何先生亦為本公司若干附屬公司之董事。

楊秉樑先生

五十七歲。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

六十七歲。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

六十三歲。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。於二零一三年十二月三十一日，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。

董事及高層管理人員資料

歐肇基先生 OBE, ACA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB

六十七歲。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（在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。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。於二零一三年十二月三十一日，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)

六十二歲。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、中國建設銀行股份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）。彼亦曾擔任上市公司玖龍紙業（控股）有限公司之獨立非執行董事，直至二零一三年三月三日退任。於二零一三年十二月三十一日，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

四十四歲。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

五十三歲。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，並於同年八月獲委任為聯席公司秘書。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大利亞國民銀行任職，並曾擔任管理顧問。

鄭國基先生

四十五歲。鄭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。

董事及高層管理人員資料

吳劍汶先生

四十五歲。吳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

四十八歲。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

四十九歲。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。

李美儀小姐

四十五歲。李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甲級商廈、商場、服務式住宅及酒店組成的多功能商業群組的啟用，並帶領品牌定位策略、設計及市務推廣等工作。

何偉昌先生

四十四歲。何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

四十九歲。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。本公司於截至二零一三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守則條文。

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

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
梁祥彪先生

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

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。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；鄭家安先生、胡經昌先生及歐肇基先生之任期至二零一六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。

年內，董事會採納董事局成員多元化政策，旨在列載董事會為達致其成員多元化而採取的方針。本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。董事會成員之委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時會依據甄選準則。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，可包括（但不局限於）性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。提名委員會首先商議新董事之提名及任命，然後向董事會提交提名委員會之建議，以作出決定。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

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一間附屬公司之股權；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一間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)範圍內之重大商業交易。

根據本公司組織章程細則第77、78及79條，歐肇基先生、馮鈺斌博士、李家誠先生、鄧日樂先生及胡經昌先生將於即將舉行之二零一四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。

胡經昌先生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胡先生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，認為胡先生的長期服務不會影響其提供獨立意見，並確信胡先生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，董事會推薦胡先生在二零一四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。

企業管治報告

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。

截至二零一三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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，審核委員會召開了六次會議。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

提名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李家誠先生。李兆基博士乃提名委員會主席。

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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會召開了兩次會議，以討論及檢討董事會之組合、評核所有獨立非執行董事的獨立性，並向董事會建議通過董事局成員多元化政策，及建議於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二零一三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 | | | | 2013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 | |
| 執行董事 | | | | | |
| 李兆基博士 | 4/4 | 不適用 | 1/1 | 2/2 | 1/1 |
| 李家誠先生 | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 2/2 | 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 | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 馮鈺斌博士 | 3/4 | 6/6 | 不適用 | 不適用 | 0/1 |
| 鄭家安先生 | 4/4 | 6/6 | 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 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 冼為堅博士 | 4/4 | 6/6 | 1/1 | 2/2 | 1/1 |
| 胡經昌先生 | 4/4 | 6/6 | 1/1 | 2/2 | 1/1 |
| 鍾瑞明博士 | 4/4 | 6/6 | 1/1 | 2/2 | 1/1 |
| 楊秉樑先生 | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 梁祥彪先生 | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |

董事培訓

截至二零一三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 |
|----------------|------|
| 執行董事 | |
| 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 |
| 非執行董事 | |
| 馮鈺斌博士 | A, B |
| 鄭家安先生 | A, B |
| 歐肇基先生 | A, B |
| 獨立非執行董事 | |
| 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 | A, B |
| 梁祥彪先生 | 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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司給予本公司核數師－畢馬威會計師事務所，作為提供核數及非核數服務的已支付／應支付費用（不包括非預算款項下開支的費用）如下：

| | 酬金 港幣千元 |
|--------|------------|
| 核數服務 | 3,616 |
| 非核數服務： | |
| 中期審閱 | 380 |
| 其他服務 | 380 |
| | 4,376 |

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公平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79頁至第80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二零一三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二零一三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

截至二零一三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622章（「公司條例」）第566條，佔全體有權在股東特別大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東可要求召開股東特別大會。

該要求：

- (i) 須述明有待在有關股東特別大會上處理的事務的一般性質；
- (ii) 可包含可在該股東特別大會上恰當地動議並擬在該股東特別大會上動議的決議的文本；
- (iii) 可包含若干份格式相近的文件；
- (iv) 可採用印本形式（予本公司註冊辦事處，位於香港九龍尖沙咀彌敦道一百三十二號美麗華大廈十五樓，註明收件人為公司秘書）或電子形式（透過電郵：IR@miramar-group.com）送交本公司；及
- (v) 須經提出該要求的人認證。

根據公司條例第567條，董事須於他們受到該規定所規限的日期後的二十一日內召開股東特別大會，而該股東特別大會須在召開該股東特別大會的通知的發出日期後的二十八日內舉行。

根據公司條例第568條，如董事沒有按要求召開股東特別大會，則要求召開該股東特別大會的股東，或佔全體該等股東的總表決權過半數的股東，可自行召開股東特別大會。在有關董事受到召開股東特別大會的規定所規限的日期後的三個月內，有關股東特別大會須予召開。要求召開有關股東特別大會的股東如因有關董事沒有妥為召開股東特別大會，而招致任何合理開支，該等開支須由本公司付還。

(b) 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。

(c) 股東要求傳閱股東週年大會的決議之程序

根據公司條例第615條，股東可要求本公司發出關於可在該股東週年大會上恰當地動議並擬在該股東週年大會上動議的決議的通知。該要求須由以下成員發出：

- (i) 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東，或
- (ii) 最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

該要求：

- (i) 可採用印本形式（予本公司註冊辦事處，位於香港九龍尖沙咀彌敦道一百三十二號美麗華大廈十五樓，註明收件人為公司秘書）或電子形式（透過電郵：IR@miramar-group.com）送交本公司；
- (ii) 須指出有待發出通知所關乎的決議；
- (iii) 須經所有提出該要求的人認證；及
- (iv) 須於以下時間送抵本公司，該要求所關乎的股東週年大會舉行前的六個星期之前；或（如在上述時間之後送抵本公司的話）該股東週年大會的通知發出之時。

組織章程文件

截至二零一三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二零一三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二零一三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。

於二零一三年十二月三十一日，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

本集團截至二零一三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81頁至第163頁之財務報表。

本公司已於二零一三年十月十八日派發中期股息每股港幣十七仙（二零一二年：每股港幣十六仙）。董事會現建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣二十七仙（二零一二年：每股港幣二十五仙），總額為港幣二億五千三百九十八萬一千元。

慈善捐款

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之慈善捐款額為港幣七萬八千三百六十九元（二零一二年：港幣四萬四千零四十六元）。

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

截至二零一三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

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
梁祥彪先生

根據本公司組織章程細則第77、78及79條，歐肇基先生、馮鈺斌博士、李家誠先生、鄧日樂先生及胡經昌先生將於即將舉行之二零一四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二零一四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。

董事會報告

權益披露

董事股份權益

於二零一三年十二月三十一日，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、相關股份及債券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 股份百分比 |
|------------------|-------|-----------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| 美麗華酒店企業 有限公司 | 李兆基博士 | - | - | 260,239,250 (附註一) | - | 45.08% |
| | 李家誠先生 | - | - | - | 260,239,250 (附註二) | 45.08% |
| | 冼為堅博士 | 4,158,000 | - | - | - | 0.72% |
| | 馮鈺斌博士 | - | - | - | 8,426,710 (附註三) | 1.46% |
| | 鄭家安先生 | 7,774,640 | 4,000 | - | - | 1.35% |
| | 鄧日燊先生 | 125,000 | - | 11,241,900 (附註四) | - | 1.97% |
| | 梁祥彪先生 | - | 1,080,000 (附註五) | - | - | 0.19% |
| Centralplot Inc. | 鄧日燊先生 | 2,221 | - | - | - | 2% |
| 宏佳物業有限公司 | 李兆基博士 | - | - | 2 (附註六) | - | 100% |
| | 李家誠先生 | - | - | - | 2 (附註六) | 100% |

除上文所披露外，於二零一三年十二月三十一日，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、相關股份及債券證中擁有權益或淡倉。

除上述外，本公司及附屬公司截至二零一三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任何其他法人團體之股份或債券證而獲取利益。

主要股東及其他人士

於二零一三年十二月三十一日，根據證券條例第336條須予備存的登記冊所載，每名股東於本公司股份及相關股份擁有之權益如下：

| 主要股東 | 普通股份權益 | 所持總發行股份百分比 |
|--|--------------------|------------|
| 李兆基博士 | 260,239,250股 (附註一) | 45.08% |
| 李家誠先生 | 260,239,250股 (附註二) | 45.08% |
| Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」) | 260,239,250股 (附註七) | 45.08% |
| Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」) | 260,239,250股 (附註七) | 45.08% |
| Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」) | 260,239,250股 (附註七) | 45.08% |
| 恒基兆業有限公司 (「恒兆」) | 260,239,250股 (附註八) | 45.08% |
| 恒基兆業地產有限公司 (「恒地」) | 260,239,250股 (附註八) | 45.08% |
| Aynbury Investments Limited (「Aynbury」) | 260,239,250股 (附註八) | 45.08% |
| 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」) | 80,505,000股 (附註八) | 13.95% |
| 主要股東以外之人士 | | |
| 莊永昌先生 | 57,594,210股 | 9.98% |

除上文所披露外，於二零一三年十二月三十一日，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、相關股份及債券證中擁有權益或淡倉。

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260,239,250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260,239,250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份之數間公司持有。
- (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260,239,250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260,239,250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260,239,250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(a)。

持續關連交易及關連交易

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之持續關連交易及關連交易如下：

- (1) 於二零零五年二月八日，本公司之全資附屬公司億萬全有限公司作為租戶（「租戶」）與IFC Development Limited作為業主（「業主」）訂立分租確認書（「分租確認書」），據此，業主同意將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」）分租予租戶。

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。

於二零零七年七月六日初步分租期間屆滿時，租戶行使首項選擇權以重續國際金融中心舖位之分租協議（「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，由二零零七年七月七日起至二零一零年七月六日止（「首段續約期間」），為期三年。

於二零一零年七月六日首段續約期間屆滿時，按照下文詳述之條款，租戶行使第二項選擇權以重續國際金融中心舖位之分租協議（「第二段重續分租協議」），而國際金融中心商場內若干儲物室及廣告燈箱亦由業主租予租戶專用：

- | | | |
|---------|---|---|
| 年期 | ： | 由二零一零年七月七日起至二零一三年七月六日止，為期三年；而專用權則可每年重續，而在第二段重續分租協議屆滿時將會同時到期。 |
| 租金及其他費用 | ： | 第二段重續分租協議內之每月基本租金為港幣697,161.60元，另加營業額租金（不包括差餉、空調費、管理費、推廣費及所有其他支銷（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) 於二零一零年二月二日，本集團之全資附屬公司正信有限公司（「正信」）作為業主與仁安醫院有限公司（「仁安」）作為租戶訂立租約（「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。

董事會報告

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。

用戶 : 僅用作診所。

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。

(3) 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。

用戶 : 僅用作診所。

分租 : 租戶有權將美麗華大廈1801-02號舖位分租予翹采醫務中心有限公司，為第三者（並非本公司之關連人士）。

1808及1813號舖位之租約之詳情

- 物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈18樓1808及1813室(「美麗華大廈1808及1813號舖位」)。
- 租期 : 自二零一零年六月十五日起至二零一三年六月十四日止，為期三年。
- 租金及其他費用 : 於租期內每月應付租金(不包括政府差餉、管理費及空調費)為港幣133,000.00元；
每月管理費及空調費總額(可由正信或其指定之物業管理人定期檢討及修訂)為港幣23,392.70元；及
仁安須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。
- 免租期 : 自二零一零年六月十五日起計兩個月免租期，於該期間內仁安毋須支付租金，惟須支付美麗華大廈1808及1813號舖位之管理費、空調費、差餉及公用設施費用。
- 用戶 : 僅用作診所。

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。

- (4) 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」)。

董事會報告

- 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。

(5) 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。

用戶：僅用作診所。

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。

董事會報告

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。

用戶 : 僅用作診所。

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。

(6) 於二零一零年十二月七日,本集團與恒基兆業地產代理有限公司(「恒基代理」)訂立以下協議。該等協議構成本公司之持續關連交易:

(i) 由正信作為業主與恒基代理作為租戶訂立之租賃協議(「租賃協議」);

(ii) 由正信作為特許授予方與恒基代理作為特許承授方訂立之特許協議(「平台天台特許協議」);及

(iii) 由正信作為特許授予方與恒基代理作為特許承授方訂立之特許協議(「引風機房特許協議」)。

有關協議之條款詳情載列如下:

租賃協議之詳情

物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場3樓3013號舖(「3013號舖位」)。

租期 : 由二零一一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。

平台天台特許協議之詳情

平台天台

： 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場3樓的部份平台天台。

租期

： 由二零一一年六月十六日起至二零一三年六月十五日止（首尾兩日包括在內）為期兩年，惟特許承授方有權提早終止此份特許協議，但須給予特許授予方不少於六個月之書面通知。

- 特許費及其他費用
- ： (a) 於租期內每月應付的特許費（不包括政府差餉及管理費）為港幣162,000.00元；
 - (b) 每月管理費為港幣8,901.20元（須由正信或其指定的物業經理定期檢討）；及
 - (c) 根據政府估值而交付的政府差餉。

用戶

： 只限作合法用途。

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。

董事會報告

- 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，訂立租賃協議、平台天台特許協議及引風機房特許協議構成本公司之持續關連交易。

(7) 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」），並已於二零一二年八月四日屆滿；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。

用戶 : 只可用作物業代理。

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）。

用戶 : 只可用作物業代理。

董事會報告

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、首份租賃協議及廣告位A特許協議構成本公司之持續關連交易。

- (8) 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。

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。

(9) 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

董事會報告

(d) 根據上述(a)項所指基本租金之1%為每月推廣徵費(須由正信定期檢討)(須於每月第一日預付)。

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六個月及不多於七個月，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。

(10) 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 : 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。

用戶 : 僅用作診所。

由於仁安為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立1817-18號舖位之租約構成本公司之持續關連交易。

(11) 於二零一三年三月十八日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立新租約，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樓全層。

租期：美麗華大廈1803-07，1812號物業：
三年，由二零一三年二月一日起至二零一六年一月三十一日止
(包括首尾兩日)；

美麗華大廈1801-02號物業：
兩年八個月，由二零一三年六月一日起至二零一六年一月三十一日止
(包括首尾兩日)；

美麗華大廈1808，1813號物業：
兩年七個月零十六日，由二零一三年六月十五日起至二零一六年
一月三十一日止(包括首尾兩日)；

美麗華大廈1814號物業：
兩年五個月零十六日，由二零一三年八月十六日起至二零一六年
一月三十一日止(包括首尾兩日)；

美麗華大廈1815號物業、美麗華大廈1816號物業及美麗華大廈1817-18號物業：
兩年四個月零十五日，由二零一三年九月十六日起至二零一六年
一月三十一日止(包括首尾兩日)；

美麗華大廈1809-11號物業，現由一位第三方(並非本公司之關連人士)租用
至二零一四年四月二十四日止：
一年九個月零六日，由二零一四年四月二十五日起至二零一六年
一月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金及其他費用：於租期內每月應付租金(不包括差餉、管理費及空調費)為港幣1,462,000.00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233,166.40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。

董事會報告

- 分租 : 租戶有權將部份重續物業分租予翹采醫務中心有限公司(為第三者而並非本公司之關連人士), 及在獲得正信同意下可分租予個別醫生。
- 用戶 : 僅用作診所。

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, 訂立新租約構成本公司之持續關連交易。

鑑於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號舖位之租約、1817-18號舖位之租約及新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。

(12) 於二零一三年六月六日, 本集團與恒基物業代理有限公司(「恒基物業代理」)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物業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物業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物業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

- 有關物業 : 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 : 由二零一三年六月十六日起至二零一六年六月十五日止(首尾兩日包括在內)為期三年, 惟業主及租戶均有權在二零一四年六月十五日後提早終止此份租賃協議, 但須給予對方不少於三個月之通知。
- 租金及其他開支 : (a) 於租期內按月支付的租金為港幣594,400.00元(不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣徵費);

- (b) 每月管理費及空調費總額為港幣94,110.10元（須由正信或其指定的物業經理定期檢討）；

恒基物業代理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；

- (c) 佔有關物業月租1%的每月推廣徵費為港幣5,944.00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：由二零一三年六月十六日起至二零一六年六月十五日止（首尾兩日包括在內）為期三年，惟特許授予方及特許承授方均有權在二零一四年六月十五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213,500.00元；

- (b) 每月管理費為港幣11,939.70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：由二零一三年六月十六日起至二零一六年六月十五日止（首尾兩日包括在內）為期三年，惟特許授予方及特許承授方均有權在二零一四年六月十五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。

董事會報告

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42,200.00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。

(13) 於二零一三年十一月十九日，億萬全有限公司作為租戶與IFC Development Limited作為業主訂立新分租協議。國際金融中心商場內若干空間亦由業主租予租戶專用。有關協議之條款詳情載列如下：

地點 : 國際金融中心商場第三層3101至3107號舖位及國際金融中心商場若干空間。

年期 : 初步年期為三年，由二零一三年七月七日起至二零一六年七月六日止（「初步租賃期間」）；而專用權則可每年（及／或根據業主與租戶同意之較短期間）重續，而在新分租協議屆滿時將會同時到期。

租金及其他費用 : 於租賃年期內每月應付之租金（不包括差餉、空調及管理費、推廣徵費及所有其他支出）如下：

(a) 由二零一三年七月七日至二零一六年七月六日，基本租金每月為港幣836,594.00元，連同營業額租金，其為總收入之11%超過每月基本租金之數額（「營業額租金」）。

(b) 由二零一六年七月七日至二零一九年七月六日，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，惟基本租金不得少於每月港幣836,594.00元或多於每月港幣1,003,912.80元，連同營業額租金。

新分租協議內之每月應付空調費、管理費及推廣徵費合共約為港幣435,736.00元（可不時檢討）。每月就專用權而支付的專用費、空調費、管理費及推廣徵費則合共約為港幣9,890.40元（可不時檢討）。

選擇權 : 租戶可行使之選擇權，為於二零一六年七月六日初步租賃期間屆滿時可續訂物業之分租合約三年。就租戶行使續租選擇權時，雙方將簽署新合約。

用戶 : 國際金融中心舖位用作經營高級餐廳。

由於業主為恒地（本公司之主要股東）之聯繫人，根據上市規則第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，訂立新分租協議構成本公司一項持續關連交易。

(14) 於二零一三年十二月五日，聰明居有限公司（作為業主）與本公司全資附屬公司Mira Moon Limited（作為租戶）訂立租賃協議（「Mira Moon租賃協議」），據此，業主同意按照下文詳述之條款將物業租予租戶：

物業 : 位於海旁地段436號A節的剩餘部分與建於其上的，現在被稱為「MIRA MOON」，地址為香港灣仔謝斐道388號的物業。

租期 : 十年零六個月，由二零一三年十一月二十一日起至二零二四年五月二十日止（包括首尾兩日）。

藉銷售及再發展而終止 : 倘於租期內任何時間，業主決定(i)出售物業或其任何部份；(ii)將物業或其任何部份的任何權利及利益轉讓予任何第三方；或(iii)透過拆卸、重建、裝修、翻新或以其他方式對物業或其任何部份進行再發展，則業主有權向租戶發出6個月書面終止而終止Mira Moon租賃協議；惟業主不得於租期第5年屆滿日期或之前（即二零一八年六月三十日或之前）發出該終止通知。

租金 : 基本租金每月港幣1,320,000.00元（「基本租金」）另加額外租金，而額外租金的計算方式如下：

額外租金

租期內每個別年度（「相關年度」）的額外租金（「年度額外租金」）如下：

- (i) 倘年度房間總收入少於或相等於港幣80,000,000.00元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣15,840,000.00元的數額的22.5%；或

- (ii) 倘年度房間總收入多於港幣80,000,000.00元但少於或相等於港幣100,000,000.00元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣15,840,000.00元的數額的25%；或
- (iii) 倘年度房間總收入多於港幣100,000,000.00元但少於或相等於港幣130,000,000.00元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣15,840,000.00元的數額的27.5%；或
- (iv) 倘年度房間總收入多於港幣130,000,000.00元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣15,840,000.00元的數額的30%。

倘若根據以上公式計算的年度額外租金金額為負數，則租戶於相關年度無須向業主支付任何年度額外租金。

有關任何相關年度的年度額外租金，須由租戶根據Mira Moon租賃協議的條款及條件，於每年期末在緊隨相關年度完結後90日內向業主支付。

飲食收費

- ：租戶須向業主支付租戶在飲食店舖營業所得而未經任何扣減的每月飲食收入的15%（「飲食收費」）。

租戶須於緊隨任何曆月後第15日前，就有關曆月內從租戶營業所得的每月飲食收入支付有關該曆月的暫定飲食收費。

於每個曆年屆滿後90日內，租戶須提供一份由其核數師或外部會計師所核證有關相關曆年的飲食收入實際金額之聲明（「經核證聲明」）。

倘就任何曆月應付的暫定飲食收費所支付的實際金額，少於根據經核證聲明所計算就相關曆月應付的實際飲食收費，租戶需於業主通知有關差額後30日內向業主支付有關差額。倘就任何曆月應付的暫定飲食收費所支付的實際金額，多於根據經核證聲明所計算就相關曆月應付的實際飲食收費，業主需於接獲經核證聲明後30日內向租戶退還有關差額。

差餉、開支及其他費用 : 租戶須支付和清償由香港政府或其他法定當局就物業徵收的所有差餉、稅金、評稅、稅項、徵稅、費用及開支，惟有關物業的地租及物業稅則由業主支付。

租戶亦須向供應商支付因在物業內或就物業耗用或使用水、電、煤氣、電話及其他服務而產生的所有按金及費用，並就此向業主作出彌償保證。

按金 : 於簽訂Mira Moon租賃協議時，租戶須向業主支付按金港幣1,320,000.00元。

免租期 : 租期內有下列三次合共6個月的免租期：

(i) 租期第3及第4個月（即二零一四年一月二十一日至二零一四年三月二十日（包括首尾兩日））；

(ii) 租期第15及第16個月（即二零一五年一月二十一日至二零一五年三月二十日（包括首尾兩日））；及

(iii) 租期第27及第28個月（即二零一六年一月二十一日至二零一六年三月二十日（包括首尾兩日））；

於上述期間內租戶無須支付基本租金，但須就物業支付差餉、所有開支及公用設施費用。

租戶於每個免租期內收取的年度房間總收入，在計算租期內相關年度的額外租金時將會計算在內，而租戶亦須於免租期內向業主支付飲食收費。

使用者 : 使用物業作為高級酒店，並提供香港其他高級酒店一般提供的有關種類服務。

在物業開始營業 : 租戶應於二零一三年十一月二十一日或之前在物業開展酒店業務。

董事會報告

- 開業獻款 : 業主將貢獻一筆款項(「開業獻款」)合共港幣970萬元,用作支付租戶就成立高級及具嶄新設計的酒店已產生的實際成本,而業主須於簽訂Mira Moon租賃協議後60日內向租戶支付此等開業獻款。
- 轉讓食肆牌照 : 在租期屆滿或提早終止時,租戶需在業主要求下,向業主或由業主指定的有關人士或公司出讓、轉讓或促使出讓或轉讓當時在物業經營飲食店舖所需的一般食肆牌照及酒牌或相關牌照(統稱為「牌照」),而不收取任何代價、補償或付款。在未經業主同意,租戶於租期內不得就任何代價或其他理由向任何人士或公司轉讓或出讓牌照。有關上述牌照出讓或轉讓的所有費用由業主承擔。
- 轉讓酒店牌照 : 在租期屆滿或提早終止時,租戶需在業主要求下,向業主或由業主指定的有關人士或公司(「承讓人」)出讓或轉讓或促使和確保出讓或轉讓以酒店形式營運物業所使用的酒店牌照(「酒店牌照」),而不收取任何代價、補償或付款。在未經業主同意,租戶或酒店牌照持有人不得就任何代價或其他理由向任何人士或公司轉讓或出讓酒店牌照。有關上述酒店牌照出讓或轉讓的所有費用由業主承擔。

由於業主為本公司主要股東恒地的間接全資附屬公司,根據上市規則業主為本公司的關連人士。因此,根據上市規則第14A章訂立Mira Moon租賃協議構成本公司一項持續關連交易。

- (15) 於二零一三年十二月二十三日,本公司、本公司全資附屬公司Hong Kong and Kowloon Entertainment Company Limited(「HKKE」)與Broadwin Int'l Limited(「Broadwin」)訂立買賣協議(「興和買賣協議」),內容有關Broadwin自本公司收購興和物業有限公司(「興和」)之93%已發行股本權益及本公司於二零一三年十二月二十三日興和結欠本公司之貸款(「股東貸款」)之權利及權益以及自HKKE收購興和之7%已發行股本權益,初步總代價金額總和為港幣28,559,740.00元(惟須按照興和買賣協議之條款作出調整)。經調整之總代價為港幣28,559,740.00元,並已由Broadwin全額支付予本公司。

於二零一三年十二月二十三日,本公司與Broadwin亦訂立買賣協議(「高美買賣協議」),內容有關Broadwin自本公司收購高美物業有限公司(「高美」)之約94.4%已發行股本權益。初步總代價金額為港幣63,699,142.00元(惟須按照高美買賣協議之條款作出調整)。經調整之總代價為港幣63,699,142.00元,並已由Broadwin全額支付予本公司。

Broadwin為恒地之間接全資附屬公司，而恒地為本公司之主要股東，故根據上市規則Broadwin為本公司之關連人士。因此，訂立興和買賣協議及高美買賣協議構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

持續關連交易的年度審核

本公司之獨立非執行董事已審閱有關以上提述之持續關連交易，並確認該等交易：

- (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) 截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，並無超逾有關公告披露的有關上限金額。

董事於合約之權益

除部份董事於「持續關連交易及關連交易」內之合約擁有顯著利益外，各董事於本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。

董事會報告

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發展、物業投資及旅遊業務。

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二零一三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

本公司及本集團於二零一三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二零一三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二零一三年十二月三十一日止年度並無借貸費用資本化金額（二零一二年：無）。

股本

截至二零一三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(b)。

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

截至二零一三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164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165頁至第166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。於二零一三年十二月三十一日，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）僅為百分之二十一（二零一二年：百分之十九）。

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以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、英鎊、歐羅、新加坡元及日圓計值之股票及債券投資。

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。於二零一三年十二月三十一日，獲授予之信貸額總數約為港幣三十億元（二零一二年：約港幣二十七億元），其中百分之八十三（二零一二年：百分之七十四）已動用。於二零一三年十二月三十一日，綜合淨現金約為港幣三億四千萬元（二零一二年，綜合淨借款：港幣六千萬元），並無抵押貸款（二零一二年：港幣八千萬元）。

僱員

截至二零一三年十二月三十一日，本集團的全職僱員人數約為二千零八十人，其中在香港聘用約一千七百五十人，在中華人民共和國及美國共聘用約三百三十人。本集團按照有效達成公司使命、願景及策略目標的方式，來培養僱員及支付其薪酬。本集團的政策是根據組織內部僱員的角色及責任、工作表現及能力提供公平的薪酬；按我們營運所在市場的適當薪酬水平支付酬勞。本集團體現以員工表現為本的文化，預期僱員為實現富挑戰性的目標而奉獻，而達成目標時會獲取獎勵。僱員可以定期得到針對其表現的反饋意見，進行年度正式考核及參與制定其目標。根據現有制度，我們的僱員薪酬組合與員工表現掛鉤。

董事會報告

培訓及發展

為了提供讓員工發展及成長的機會，我們持續作出努力。本集團已採納新的績效管理制度，藉以提高整體表現水平及實踐始於二零一三年的表現獎勵理念。所有團隊成員均知悉為實現公司與個人目標而預期完成的工作，並投身實現個人與公司的最大利益。

我們相信人力資源是最重要的資產，而我們致力於為所有層面的僱員提供可以超越自我及成長的環境。於二零一三年伊始，本集團開展了涵蓋所有僱員在內的廣泛培訓及發展需求分析，旨在識別培訓及發展需求。此後，本集團為不同層面的僱員制定了全面的企業培訓課程。本集團已設計必修培訓計劃並於年內陸續推出，如企業知識共享、技能培訓、客戶服務培訓、語言培訓、員工管理培訓及個人效率培訓。

我們於下半年為進行涵蓋整個集團的員工投入調查，從五個層面進行分析，包括可信性、尊重、公平性、榮譽感及友愛方面，全體員工中有百分之八十二人參與。調查問卷所得的資料乃我們向員工提供持續優良及互信工作環境之重要指標之一。

隨著對員工發展的不斷投入，我們獲得僱員再培訓局於二零一三年頒發人才企業嘉許獎項。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一三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。於即將舉行之二零一四年股東週年大會上，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，二零一四年三月十八日

獨立核數師報告



獨立核數師報告 致美麗華酒店企業有限公司股東 (於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第81頁至第163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二零一三年十二月三十一日 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作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定,僅向整體股東報告。除此以外,我們的報告不可用作其他用途。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在任何重大錯誤陳述。

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在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。

獨立核數師報告



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 貴集團於二零一三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利潤及現金流量，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，二零一四年三月十八日

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|---------------------|-------|---------------|---------------|
| 營業額 | 10 | 3,044,459 | 2,973,859 |
| 存貨成本 | | (297,800) | (405,793) |
| 員工薪酬 | 3(a) | (525,308) | (481,724) |
| 公用開支、維修保養及租金 | | (183,837) | (163,308) |
| 旅行團及機票成本 | | (1,076,918) | (1,002,469) |
| 毛利 | | 960,596 | 920,565 |
| 其他收入 | | 76,884 | 78,727 |
| 營運及其他費用 | | (289,340) | (305,875) |
| 折舊 | | (148,025) | (131,693) |
| | | 600,115 | 561,724 |
| 融資成本 | 3(b) | (30,487) | (30,259) |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | 13 | (339) | (670) |
| 應佔合營企業溢利 | 14 | 703 | 742 |
| | | 569,992 | 531,537 |
| 出售物業的淨收益 | | 38,783 | 41,879 |
| 出售附屬公司的淨收益 | 32 | 48,241 | – |
| 交易證券／可出售證券的淨收益 | | 2,257 | 13,068 |
| 投資物業的公允價值淨增加 | 11(a) | 799,810 | 929,079 |
| 除稅前溢利 | 3 | 1,459,083 | 1,515,563 |
| 稅項 | | | |
| 本期 | 4(a) | (114,043) | (79,038) |
| 遞延 | 4(a) | (43,000) | (28,946) |
| 本年度溢利 | | 1,302,040 | 1,407,579 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | 7 | 1,277,889 | 1,377,111 |
| 非控股權益 | | 24,151 | 30,468 |
| | | 1,302,040 | 1,407,579 |
| 每股盈利 – 基本及攤薄 | 9 | 港幣2.21元 | 港幣2.39元 |

第92頁至第163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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 本年度溢利 | 1,302,040 | 1,407,579 |
| 本年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後): | | |
| 其後可能重新分類為損益之項目: | | |
| 折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額 | 16,657 | 6,504 |
| 可出售證券: | | |
| —公允價值變動 | 13,736 | 7,246 |
| —出售時轉到收益表 | 844 | — |
| —減值時轉到收益表 | 293 | — |
| | 31,530 | 13,750 |
| 本年度全面收益總額 | 1,333,570 | 1,421,329 |
| 應佔: | | |
| 本公司股東 | 1,305,544 | 1,389,971 |
| 非控股權益 | 28,026 | 31,358 |
| 本年度全面收益總額 | 1,333,570 | 1,421,329 |

以上其他全面收益表的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|-------------------|------------|--------------------|---------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | | |
| — 投資物業 | 11(a) | 11,078,791 | 10,535,158 |
| — 其他固定資產 | 11(a) | 1,067,255 | 844,641 |
| | | 12,146,046 | 11,379,799 |
| 聯營公司權益 | 13 | 1,816 | 2,102 |
| 合營企業權益 | 14 | 10,017 | 7,692 |
| 可出售證券 | 15 | 407,529 | 250,234 |
| 遞延稅項資產 | 25(b)(iii) | 2,774 | 33,608 |
| | | 12,568,182 | 11,673,435 |
| 流動資產 | | | |
| 待售發展中物業 | 16 | — | 62,297 |
| 存貨 | 17 | 152,195 | 184,634 |
| 應收賬款及其他應收款項 | 18 | 304,729 | 338,127 |
| 可出售證券 | 15 | 33,940 | 31,977 |
| 交易證券 | 19 | 7,238 | 2,828 |
| 現金及銀行結存 | 20 | 2,874,785 | 1,992,253 |
| 可收回稅項 | 25(a) | 22,155 | 15,924 |
| | | 3,395,042 | 2,628,040 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 21 | (616,420) | (520,661) |
| 銀行貸款及透支 | 23 | (798,127) | (965,513) |
| 已收銷售及租賃按金 | | (185,888) | (161,638) |
| 應付稅項 | 25(a) | (39,412) | (29,166) |
| | | (1,639,847) | (1,676,978) |
| 流動資產淨值 | | 1,755,195 | 951,062 |
| 總資產減流動負債結轉 | | 14,323,377 | 12,624,497 |

綜合資產負債表 (續)

於二零一三年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|-------------------|------------|--------------------|---------------|
| 承前總資產減流動負債 | | 14,323,377 | 12,624,497 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 23 | (1,691,652) | (1,041,182) |
| 遞延負債 | 24 | (126,789) | (117,239) |
| 應付附屬公司非控股權益持有人款項 | 22 | - | (47,438) |
| 遞延稅項負債 | 25(b)(iii) | (232,601) | (218,152) |
| | | (2,051,042) | (1,424,011) |
| 資產淨值 | | 12,272,335 | 11,200,486 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 26(b) | 404,062 | 404,062 |
| 儲備 | | 11,731,691 | 10,668,584 |
| 本公司股東應佔總權益 | | 12,135,753 | 11,072,646 |
| 非控股權益 | | 136,582 | 127,840 |
| 權益總額 | | 12,272,335 | 11,200,486 |

經董事會於二零一四年三月十八日批准及授權刊發。

李兆基
主席李家誠
行政總裁

資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|-------------------|-------|------------------|---------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | | |
| — 投資物業 | 11(b) | — | 236,315 |
| — 其他固定資產 | 11(b) | 305,212 | 18,157 |
| | | 305,212 | 254,472 |
| 附屬公司權益 | 12 | 2,320,125 | 2,778,795 |
| 聯營公司權益 | 13 | 79 | 66 |
| | | 2,625,416 | 3,033,333 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 17 | 3,491 | 5,217 |
| 應收賬款及其他應收款項 | 18 | 23,934 | 27,566 |
| 現金及銀行結存 | 20 | 2,224,945 | 1,396,516 |
| | | 2,252,370 | 1,429,299 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 21 | (131,674) | (92,832) |
| 銀行貸款及透支 | 23 | (85,000) | (288,836) |
| 已收按金 | | (351) | (1,499) |
| | | (217,025) | (383,167) |
| 流動資產淨值 | | 2,035,345 | 1,046,132 |
| 總資產減流動負債結轉 | | 4,660,761 | 4,079,465 |

資產負債表 (續)

於二零一三年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|------------|------------|--------------------|--------------------|
| 承前總資產減流動負債 | | <u>4,660,761</u> | <u>4,079,465</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 應付附屬公司款項 | 12 | (2,121,580) | (1,604,097) |
| 銀行貸款 | 23 | (248,156) | - |
| 遞延稅項負債 | 25(b)(iii) | - | (8,123) |
| | | <u>(2,369,736)</u> | <u>(1,612,220)</u> |
| 資產淨值 | | <u>2,291,025</u> | <u>2,467,245</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 26(b) | 404,062 | 404,062 |
| 儲備 | | <u>1,886,963</u> | <u>2,063,183</u> |
| 權益總額 | 26(a) | <u>2,291,025</u> | <u>2,467,245</u> |

經董事會於二零一四年三月十八日批准及授權刊發。

李兆基
主席

李家誠
行政總裁

綜合權益變動表

截至二零一三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 港幣千元 | 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 | | |
| 於二零一二年一月一日的結餘 | 404,062 | 287,628 | (91,086) | 133,554 | 304,827 | 4,557 | 8,864,038 | 9,907,580 | 104,887 | 10,012,467 |
| 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 | 404,062 | 287,628 | (91,086) | 139,168 | 304,827 | 11,803 | 10,016,244 | 11,072,646 | 127,840 | 11,200,486 |

綜合權益變動表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| 附註 | 本公司股東應佔 | | | | | | | 總計 港幣千元 | 非控股 權益 港幣千元 | 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 | | | |
| 於二零一三年一月一日的結餘 | 404,062 | 287,628 | (91,086) | 139,168 | 304,827 | 11,803 | 10,016,244 | 11,072,646 | 127,840 | 11,200,486 |
| 二零一三年的權益變動： | | | | | | | | | | |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | 1,277,889 | 1,277,889 | 24,151 | 1,302,040 |
| 其他全面收益 | - | - | - | 12,782 | - | 14,873 | - | 27,655 | 3,875 | 31,530 |
| 全面收益總額 | - | - | - | 12,782 | - | 14,873 | 1,277,889 | 1,305,544 | 28,026 | 1,333,570 |
| 就上一年度批准的末期股息 | 8(b) | - | - | - | - | - | (144,308) | (144,308) | - | (144,308) |
| 就本年度宣派的中期股息 | 8(a) | - | - | - | - | - | (98,129) | (98,129) | - | (98,129) |
| 向非控股權益支付的股息 | | - | - | - | - | - | - | - | (15,000) | (15,000) |
| 附屬公司清盤 | | - | - | - | - | - | - | - | (2,515) | (2,515) |
| 出售附屬公司 | 32 | - | - | - | - | - | - | - | (1,769) | (1,769) |
| 於二零一三年十二月三十一日 的結餘 | 404,062 | 287,628 | (91,086) | 151,950 | 304,827 | 26,676 | 11,051,696 | 12,135,753 | 136,582 | 12,272,335 |

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|---------------------|----|----------------|----------------|
| 經營活動 | | | |
| 除稅前溢利 | | 1,459,083 | 1,515,563 |
| 調整賬項： | | | |
| 非上市債務證券的利息收入 | | (19,549) | (2,806) |
| 銀行利息收入 | | (29,446) | (28,210) |
| 出售其他固定資產淨虧損 | | 1,392 | 4,928 |
| 應收賬款減值虧損 | | 3,148 | 2,979 |
| 貨品減值虧損 | | 29,567 | 18,108 |
| 待出售物業減值回撥 | | (1,947) | - |
| 折舊 | | 148,025 | 131,693 |
| 融資成本 | | 30,487 | 30,259 |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | | 339 | 670 |
| 應佔合營企業溢利 | | (703) | (742) |
| 出售物業的淨收益 | | (38,783) | (41,879) |
| 出售附屬公司的淨收益 | 32 | (48,241) | - |
| 出售聯營公司的淨虧損 | | - | 38 |
| 交易證券的已實現及未變現淨收益 | | (3,394) | (13,068) |
| 可出售證券的減值虧損 | | 293 | - |
| 出售可出售證券的淨虧損 | | 844 | - |
| 投資物業的公允價值淨增加 | | (799,810) | (929,079) |
| 匯兌差額 | | (18,344) | (2,285) |
| 營運資金變動前之經營溢利 | | 712,961 | 686,169 |
| 待售發展中物業減少 | | 62,297 | 177,007 |
| 存貨減少／(增加) | | 6,791 | (43,969) |
| 應收賬款及其他應收款項減少 | | 29,779 | 14,953 |
| 應收聯營公司賬款增加 | | (53) | (52) |
| 應收合營企業款項增加 | | (1,622) | (1,351) |
| 應付聯營公司賬款增加 | | 2,327 | 6,061 |
| 應付賬款及其他應付款項增加／(減少) | | 35,582 | (35,129) |
| 已收銷售及租賃按金增加 | | 24,622 | 32,553 |
| 遞延負債增加／(減少) | | 9,550 | (7,377) |
| 購入交易證券付款 | | (167,255) | (185,627) |
| 出售交易證券所得款項 | | 166,239 | 275,144 |
| 經營所得現金結轉 | | 881,218 | 918,382 |

綜合現金流量表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|--------------------|----|------------------|---------------|
| 承前經營所得現金 | | 881,218 | 918,382 |
| 已收銀行利息 | | 46,853 | 21,241 |
| 已付利息及其他借貸成本 | | (31,385) | (27,131) |
| 已付股息 | | (242,437) | (225,120) |
| 已付非控股權益股息 | | (15,000) | (8,190) |
| 已付稅項 | | | |
| — 已付香港利得稅 | | (98,693) | (66,608) |
| — 退回香港利得稅 | | 384 | 1,031 |
| — 已付海外稅項 | | (11,706) | (21,770) |
| 經營活動所得現金淨額 | | 529,234 | 591,835 |
| 投資活動 | | | |
| 購入投資物業付款 | | (11,689) | (3,464) |
| 購入其他固定資產付款 | | (115,562) | (47,000) |
| 購入可出售證券付款 | | (159,328) | (238,022) |
| 出售可出售證券所得款項 | | 12,317 | — |
| 出售其他固定資產所得款項 | | 2,196 | 471 |
| 出售聯營公司所得款項 | | — | 1,086 |
| 出售附屬公司淨收款 | 32 | 91,853 | — |
| 出售物業所得款項 | | 40,545 | 76,725 |
| 到期日超過三個月的定期存款增加 | | (402,464) | (575,869) |
| 投資活動所用現金淨額 | | (542,132) | (786,073) |
| 融資活動 | | | |
| 新增銀行貸款所得款項 | | 8,480,397 | 6,078,096 |
| 償還銀行貸款 | | (7,987,973) | (5,745,520) |
| 償還附屬公司非控股權益持有人借入貸款 | | (7,446) | (25,822) |
| 融資活動所得現金淨額 | | 484,978 | 306,754 |

綜合現金流量表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|-----------------------|----|---------------|---------------|
| 現金及現金等價物淨增加 | | 472,080 | 112,516 |
| 於一月一日的現金及現金等價物 | | 591,224 | 476,425 |
| 匯率變動影響 | | 13,559 | 2,283 |
| 於十二月三十一日的現金及現金等價物 | | 1,076,863 | 591,224 |
| 於十二月三十一日的現金及現金等價物結餘分析 | | | |
| 現金及銀行結存 | 20 | 2,874,785 | 1,992,253 |
| 銀行透支 | 23 | (4,043) | (9,614) |
| 減：到期日超過三個月的定期存款 | | (1,793,879) | (1,391,415) |
| | | 1,076,863 | 591,224 |

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若干於本集團及本公司的本會計期間首次生效的新訂及經修訂《香港財務報告準則》。附註1(c)提供有關首次應用此等修訂導致的任何會計政策變動的資料，與於此等財務報表反映的本會計期間及以往會計期間的本集團狀況有關。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋美麗華酒店企業有限公司（「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合營企業持有的權益。

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(h)）；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(g)）。

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) 會計政策變動

香港會計師公會頒佈了多項新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂，於本集團及本公司的本會計期間開始生效。其中，以下變動與本集團之財務報表相關：

- 《香港會計準則》第1號 (經修訂)「財務報表呈列 – 其他全面收益項目呈列」
- 《香港財務報告準則》第10號「綜合財務報表」
- 《香港財務報告準則》第11號「合營安排」
- 《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13號「公允價值計量」

《香港會計準則》第1號 (經修訂)「財務報表呈列 – 其他全面收益項目呈列」

《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。其他全面收益於本財務報表之綜合全面收益表的呈列方式將會作相應修改。

《香港財務報告準則》第10號「綜合財務報表」

《香港財務報告準則》第10號取代有關編製綜合財務報表的《香港會計準則》第27號「綜合及單獨財務報表」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或權利，以及運用權力影響該等回報金額的能力。

由於採納《香港財務報告準則》第10號，本集團已更改有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採納有關準則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。

1 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

《香港財務報告準則》第11號「合營安排」

《香港財務報告準則》第11號取代《香港會計準則》第31號「於合資公司之權益」，將合營安排分為合營業務及合營企業。實體須就其在該等安排下的權利及責任，考慮安排之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，從而確定安排之種類。合營安排若按《香港財務報告準則》第11號歸類為合營業務，則按共同經營者於合營業務之權益為限逐項進行確認。所有其他合營安排會按《香港財務報告準則》第11號歸類為合營企業，並須按權益法於本集團合併財務報表內入賬。會計政策中不再有比例合併的選擇權。

由於採納《香港財務報告準則》第11號，本集團已更改有關其於合營安排權益之會計政策，並重新評估參與合營安排之情況。本集團將來自共同控制公司之投資重新分類為合營企業。投資繼續以權益法入賬，故重新分類對本集團的財務狀況和財務業績不會有任何重大影響。

《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以往準則所要求的更為廣泛。就適用於本集團的規定，本集團已於附註12、13及14披露。

《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。就適用於本集團的規定，本集團已於附註11作有關披露。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。

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。

1 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指集團擁有管控權的所有實體。當集團可通過參與一個實體的事務而得到或有權得到不同的回報，及有能力透過對該實體擁有的權力影響該等回報時，則集團對該實體擁有管控權。當評估本集團是否有管控權時，僅考慮(本集團及其他人士的)重大權益。

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、交易及現金流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條款，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(n)或(o)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(g))或(倘適用)於聯營公司或合營企業之投資在首次確認時之成本值(參閱附註1(e))。

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(k))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)

(e) 聯營公司及合營企業

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。

合營企業乃本集團或本公司及其他人士就共同控制安排而同意作出的合約性安排，而彼等就安排的淨資產享有權利。

於聯營公司或合營企業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(f)及(k)）。於收購日期之公允價值超過成本值之數、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合營企業之權益，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合營企業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合營企業投資淨額一部份之長期權益。

本集團及其聯營公司或合營企業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。

倘一項於聯營公司的投資成為於合營企業的投資（反之亦然），保留權益不會予以重新計量。相對，該項投資會繼續按權益法入賬。

在其他情況下，倘本集團對聯營公司不再具有重大影響力或對合營企業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(g)）。

在本公司資產負債表內，聯營公司及合營企業之投資是按成本減去減值虧損（參閱附註1(k)）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)

(f) 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(k)）。

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。

(g) 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、聯營公司及合營企業的投資除外）的政策如下：

債務及股本證券投資初步按公允價值列賬，亦即其交易價格，除非交易價格與初步確認的公允價值不同，而該公允價值乃按活躍市場的相同資產或負債的報列市價作實或運用僅以可觀察市場數據作計量的估值。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結算日重新估量，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(t)(v)及(vi)所載政策確認。

1 主要會計政策 (續)

(g) 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。於各結算日，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，惟當股本證券的投資無法在活躍市場取得相同工具的報列市價以及其公允價值不能可靠計量，則按成本減去減值虧損的方式於資產負債表確認（見附註1(k)）。使用實際利率法計算的股本證券股息收入及債務證券利息收入會分別按附註1(t)(v)及1(vi)所列政策於損益確認。債務證券攤銷成本變動導致的外匯收益及虧損亦於損益確認。

當終止確認此等投資或此等投資出現耗損（見附註1(k)）時，於權益確認的累計收益或虧損將重新分類至損益核算。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。

(h) 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(j)）。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(t)(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（參閱附註1(j)）持有的權益一樣，而其會計政策也跟融資租賃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(j)。

1 主要會計政策 (續)

(i) 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(k)):

- 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(j));
- 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項目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。

其他固定資產項目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, 若有):

- 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。

一個重建酒店物業按成本減任何減值列值, 直至建築及開發完成, 屆時其會重新分類為酒店物業。

1 主要會計政策 (續)

(j) 租賃資產

倘本集團確定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用某一特定資產或多項資產之權利，則該安排（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 出租予本集團資產的分類

對於本集團按租賃持有的資產，倘所有權之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則有關資產會分類列作以融資租賃持有。而所有權之絕大部份風險及回報並未轉移至本集團之租賃則分類列作經營租賃，惟下列除外：

- 經營租賃下持有的物業，若符合投資物業的定義，則按個別物業的情況劃歸為投資物業，若然被劃歸為投資物業，則當作融資租賃（參閱附註1(h)）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(t)(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(h)）或持作發展待售的物業（參閱附註1(l)(ii)）除外。

1 主要會計政策 (續)

(k) 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證券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，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 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：

- 就按權益法於綜合財務報表入賬的聯營公司及合營企業之投資（見附註1(e)）而言，減值虧損乃透過按照附註1(k)(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(k)(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)

(k) 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，則相關撥備賬中款項會被撥回。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)

(k) 資產減值 (續)

(iii) 其他資產減值

於各結算日，本集團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；
- 商譽；及
- 本公司資產負債表呈列於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資。

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，但該資產的賬面值將不會減少低於其個別公允價值減出售成本（如可計量）或使用價值（如可確定）。

— 減值虧損轉回

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會撥回。

所轉回的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入收益表中。

1 主要會計政策 (續)

(k) 資產減值 (續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末，本集團應用與其在財政年度末使用之相同減值測試、確認及撥回標準（參閱附註1(k)(i)及(ii)）。

於中期期間就商譽、可出售股本證券及沒有掛牌而按成本價列報的股本證券所確認的減值虧損，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。

(l) 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。

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。需撥回之任何存貨減值，會在撥回減值期間所確認之存貨支出中扣減。

1 主要會計政策 (續)

(l) 存貨 (續)

(iii) 物業發展

有關發展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(v)）。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。

(m) 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(k)），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。

(n) 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，而初始確認的金額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。

(o) 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(s)(i)而計量則除外），應付賬款及其他應付款項其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

1 主要會計政策 (續)

(p) 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。這些投資在購入後三個月內到期及可以隨時換算為已知的現金額而價值變動方面的風險不大。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。

(q) 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。

(r) 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中確認或直接確認為與權益相關的，相關稅項則分別於其他全面收益確認或直接確認為權益。

本期所得稅是按本年度應課稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產和負債在財務報表上的賬面金額與這些資產和負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由尚未扣減稅項虧損和尚未扣減稅項抵免產生。

除了若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利）均會確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時性差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回的同一年間或遞延稅項資產所產生稅項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尚未扣減稅項虧損和稅項抵免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稅項虧損和稅項抵免的同一年間內轉回。

1 主要會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時性差異是產生自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減由商譽所產生暫時性差異；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認（如屬業務合併的一部份則除外）；以及投資附屬公司的暫時性差異（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差異；或如屬可抵扣差異，除非於很可能在將來轉回的差異）。

當投資物業根據附註1(h)所載的會計政策按公允價值列賬，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以該資產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變現及結算的方式，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。

本集團會在每次結算日評估遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

分派股息所產生的額外所得稅將於確認支付相關股息的負債時予以確認。

本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定行使權以本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 本期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

1 主要會計政策 (續)

(s) 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，擔保的公允價值最初在應付賬款及其他應付款項確認為遞延收入。已發行財務擔保在發行時的公允價值乃按公平磋商得出的相類交易所收費用而釐定(當可取得該等資料)或透過對比擔保可行時借方收取的實際利率及擔保不可行時借方可能收取的估計利率而按利率差異估計(當可就該等資料作可靠估計)。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，則於首次確認任何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金額(即首次確認的金額減累計攤銷)，則本集團會根據附註1(s)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或有負債

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可作出可靠的估計時，本公司或本集團便會就該時間或數額不定的其他負債計提撥備。如果貨幣時間價值重大，則按預計所需支出的現值計提撥備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦會披露為或然負債，但假如這類資源外流的可能性極低則除外。

1 主要會計政策 (續)

(t) 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付款項記入資產負債表內之所收取銷售按金及分期付款項內。
- (iii) 銷售貨品收入乃在貨品交付客戶，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。
- (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股價除息時確認。
- (vi) 利息收入按實際利息法確認為收入。

(u) 外幣換算

本年度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。以公允價值列賬之外幣非貨幣資產及負債，則按公允價值計量當日的匯率換算。

1 主要會計政策 (續)

(u) 外幣換算 (續)

海外業務業績按相當於交易日匯率的匯率換算成港幣。資產負債表項目（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。

(v) 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作為該資產的部份成本。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。

(w) 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。

1 主要會計政策 (續)

(w) 關連人士 (續)

(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。

(x) 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。

就財務報告而言，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

投資物業在經計算租金收入淨額並考慮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(i)，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的較高者。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)：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|---|----------------|----------------|
| (a) 員工薪酬 | | |
| 界定供款計劃的供款 | 16,024 | 15,544 |
| 薪金、工資及其他福利 | 509,284 | 466,180 |
| | 525,308 | 481,724 |
| (b) 融資成本 | | |
| 須在五年內償還的銀行墊款及其他借貸的利息 | 25,157 | 26,247 |
| 其他借貸成本 | 5,330 | 4,012 |
| | 30,487 | 30,259 |
| (c) 其他 | | |
| 核數師酬金 | 4,420 | 4,693 |
| 匯兌淨盈利 | (16,255) | (5,288) |
| 出售其他固定資產淨虧損 | 1,392 | 4,928 |
| 經營租賃費用：最低租賃付款－物業租金 | 76,220 | 64,251 |
| 來自投資物業的應收租金扣除直接開支港幣50,576,000元 (二零一二年：港幣50,576,000元) | (568,190) | (545,757) |
| 其他租金扣除直接開支港幣7,066,000元 (二零一二年：港幣1,522,000元) | (115,953) | (92,236) |
| 上市證券股息收入 | (1,344) | (3,287) |
| 銀行利息收入 | (29,446) | (28,210) |
| 來自非上市債務證券的利息收入 | (19,549) | (2,806) |
| 出售聯營公司淨虧損 | — | 38 |
| 減值虧損 | | |
| — 應收賬款(附註18(b)) | 3,148 | 2,979 |
| — 貨品 | 29,567 | 18,108 |
| 待出售物業減值回撥 | (1,947) | — |
| 交易證券的已實現及未變現淨收益 | (3,394) | (13,068) |
| 可出售證券的減值虧損 | 293 | — |
| 出售可出售證券的淨虧損 | 844 | — |

4 綜合收益表的稅項

(a) 綜合收益表所示的稅項：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 本期稅項－香港利得稅 | | |
| 本年度計提 | 108,804 | 71,154 |
| 以往年度超額撥備 | (233) | (370) |
| | <u>108,571</u> | <u>70,784</u> |
| 本期稅項－海外 | | |
| 本年度計提 | 5,472 | 5,358 |
| 以往年度撥備不足 | - | 2,896 |
| | <u>5,472</u> | <u>8,254</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 投資物業公允價值變動 | 5,345 | 16 |
| 源自及撥回暫時性差異 | 37,655 | 28,930 |
| | <u>43,000</u> | <u>28,946</u> |
| | <u>157,043</u> | <u>107,984</u> |

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以16.5%（二零一二年：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。

截至二零一三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（二零一二年：港幣7,000元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，應佔合營企業的稅項港幣148,000元（二零一二年：港幣34,000元）已列入應佔合營企業溢利。

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：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|-------------------------|------------------|---------------|
| 除稅前溢利 | 1,459,083 | 1,515,563 |
| 按有關國家適用的利得稅稅率計算除稅前溢利之稅項 | 263,697 | 237,432 |
| 不可扣減支出的稅項影響 | 16,939 | 11,886 |
| 毋須計稅收入的稅項影響 | (148,695) | (170,509) |
| 未被確認之本年度未使用稅項虧損的稅項影響 | 48,246 | 26,826 |
| 本年度使用以往年度尚未確認的稅項虧損的稅項影響 | (23,450) | (177) |
| 以往年度（超額撥備）／撥備不足 | (233) | 2,526 |
| 其他 | 539 | - |
| 實際稅項支出 | 157,043 | 107,984 |

5 董事酬金

依照香港《公司條例》第161條披露的董事酬金如下：

| 董事名稱 | 二零一三年 | | | | 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 | |
| 董事名稱 | | | | | |
| 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 |
| 何厚鏘先生 | 50 | - | - | - | 50 |
| 歐肇基先生 | 50 | - | - | - | 50 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 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 |
| | 1,700 | - | - | - | 1,700 |

5 董事酬金 (續)

| 董事名稱 | 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 | |
| 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 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 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 |
| | 1,722 | - | - | - | 1,722 |

* 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。

6 向五名最高薪的個別僱員及高級管理層支付的酬金

(a) 向五名最高薪的個別僱員支付的酬金

五名酬金最高的僱員並不包括本公司董事（二零一二年：無）。董事酬金詳情載於附註5。該五名（二零一二年：五名）酬金最高的個別僱員的酬金總額如下：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 薪金、補貼及實物利益 | 14,396 | 8,679 |
| 酌情花紅 | 1,895 | 863 |
| 退休金計劃供款 | 621 | 421 |
| | <u>16,912</u> | <u>9,963</u> |

五名（二零一二年：五名）酬金最高的個別僱員的酬金範圍如下：

| 酬金範圍* | 個別僱員人數 | |
|---------------------------|----------|----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 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 |
| 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 |
| 港幣3,000,001元－港幣3,500,000元 | 3 | — |
| 港幣3,500,001元－港幣4,000,000元 | — | — |
| 港幣4,000,001元－港幣4,500,000元 | — | — |
| 港幣4,500,001元－港幣5,000,000元 | 1 | — |
| | <u>5</u> | <u>5</u> |

6 向五名最高薪的個別僱員及高級管理層支付的酬金（續）

(b) 高級管理層酬金

除董事及五位最高薪個別人士（披露於附註5及6(a)）之外，高級管理層（其履歷列載於本年報（而財務報表為其中一部份）「董事及高層管理人員資料」一節）的酬金屆乎以下範圍：

| 酬金範圍* | 個別僱員人數 | |
|---------------------------|--------|-------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 港幣0元－港幣1,000,000元 | — | 5 |
| 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 | — |
| 港幣2,000,001元－港幣2,500,000元 | 1 | — |
| | 4 | 5 |

* 包括薪金、補貼及實物利益、酌情花紅及退休金計劃供款

7 本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔綜合溢利包括已列入本公司財務報表的港幣66,217,000元（二零一二年：港幣169,888,000元）溢利。

8 股息

(a) 本年度股息

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 已宣派及支付的中期股息每股港幣17仙 (二零一二年：每股港幣16仙) | 98,129 | 92,357 |
| 於結算日後擬派末期股息每股港幣27仙 (二零一二年：每股港幣25仙) | 155,852 | 144,308 |
| | <u>253,981</u> | <u>236,665</u> |

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

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 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25仙(二零一二年：每股港幣23仙) | 144,308 | 132,763 |

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1,277,889,000元(二零一二年：港幣1,377,111,000元)及年度已發行的577,231,252股(二零一二年：577,231,252股)股份計算。

截至二零一三年及二零一二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。該匯報分部與本集團向最高層管理人員作內部資料呈報時所採用的準則一致，以進行資源分配及表現評估。在劃分下列匯報分部時，本集團並無將任何營運分部合併計算。

收租業務 : 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

酒店及服務式公寓 : 酒店及服務式公寓的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收租業務、物業發展及銷售、酒店及服務式公寓、餐飲業務、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，以及酒店及服務式公寓、餐飲、旅遊及服飾銷售業務收入。

10 分部報告 (續)

(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之項目作出進一步調整，例如應佔聯營公司溢利減虧損及應佔合營企業溢利、其他非經營項目及其他公司費用。

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二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的分部資料。

| | 二零一三年 | | | | | | 總額 港幣千元 |
|-------------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------------|------------------|
| | 收租業務 港幣千元 | 物業發展 及銷售 港幣千元 | 酒店及 服務式公寓 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 | 741,785 | 62,745 | 616,407 | 320,017 | 1,220,946 | 82,559 | 3,044,459 |
| 分部間收入 | - | - | 2,427 | 5,980 | - | - | 8,407 |
| 須匯報分部收入 | 741,785 | 62,745 | 618,834 | 325,997 | 1,220,946 | 82,559 | 3,052,866 |
| 分部間收入抵銷 | | | | | | | (8,407) |
| 綜合營業額 | | | | | | | <u>3,044,459</u> |
| 須匯報分部的業績 (經調整EBITDA) | 631,763 | (13,222) | 223,771 | (21,105) | 56,643 | (80,284) | 797,566 |
| 未分配的公司費用 | | | | | | | <u>(197,451)</u> |
| | | | | | | | 600,115 |
| 融資成本 | | | | | | | (30,487) |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | | | | | | | (339) |
| 應佔合營企業溢利 | | | | | | | 703 |
| 出售物業的淨收益 | | | | | | | 38,783 |
| 出售附屬公司的淨收益 | | | | | | | 48,241 |
| 交易證券／可出售證券 的淨收益 | | | | | | | 2,257 |
| 投資物業的公允價值淨增加 | 799,810 | - | - | - | - | - | <u>799,810</u> |
| 綜合除稅前溢利 | | | | | | | <u>1,459,083</u> |

10 分部報告 (續)

(a) 分部業績 (續)

| | 二零一二年 | | | | | | 總額 港幣千元 |
|-----------------|----------------|---------------------|----------------------|----------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 收租業務 港幣千元 | 物業發展 及銷售 港幣千元 | 酒店及 服務式公寓 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 | | | | | | | 2,973,859 |
| 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) |
| | | | | | | | 561,724 |
| 融資成本 | | | | | | | (30,259) |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | | | | | | | (670) |
| 應佔合營企業溢利 | | | | | | | 742 |
| 出售物業的淨收益 | | | | | | | 41,879 |
| 交易證券的淨收益 | | | | | | | 13,068 |
| 投資物業的公允價值淨增加 | 929,079 | - | - | - | - | - | 929,079 |
| 綜合除稅前溢利 | | | | | | | 1,515,563 |

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，若為於聯營公司及合營企業的權益，則基於營運所在地點。

| | 對外收入 | | 非流動資產 | |
|---------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 香港特別行政區 | 2,780,126 | 2,622,447 | 11,423,872 | 10,684,759 |
| 中華人民共和國 | 201,588 | 178,752 | 734,007 | 704,834 |
| 美國 | 62,745 | 172,660 | - | - |
| | 3,044,459 | 2,973,859 | 12,157,879 | 11,389,593 |

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： | | | | | | |
| 於二零一三年一月一日 | 10,535,158 | 140,221 | 7,037 | 1,607,765 | 1,755,023 | 12,290,181 |
| 添置 | 11,689 | - | - | 127,080 | 127,080 | 138,769 |
| 出售 | - | - | - | (30,890) | (30,890) | (30,890) |
| 出售附屬公司 | (40,800) | - | - | - | - | (40,800) |
| 匯兌調整 | 17,765 | - | - | 3,604 | 3,604 | 21,369 |
| 重估盈餘 | 799,810 | - | - | - | - | 799,810 |
| 重新分類 | (244,831) | - | - | 244,831 | 244,831 | - |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 11,078,791 | 140,221 | 7,037 | 1,952,390 | 2,099,648 | 13,178,439 |
| 代表： | | | | | | |
| 成本 | - | 140,221 | 7,037 | 1,952,390 | 2,099,648 | 2,099,648 |
| 二零一三年一估值 | 11,078,791 | - | - | - | - | 11,078,791 |
| | 11,078,791 | 140,221 | 7,037 | 1,952,390 | 2,099,648 | 13,178,439 |
| 累積折舊： | | | | | | |
| 於二零一三年一月一日 | - | 89,810 | 5,130 | 815,442 | 910,382 | 910,382 |
| 本年度折舊 | - | 1,917 | 80 | 146,028 | 148,025 | 148,025 |
| 出售撥回 | - | - | - | (27,302) | (27,302) | (27,302) |
| 匯兌調整 | - | - | - | 1,288 | 1,288 | 1,288 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | - | 91,727 | 5,210 | 935,456 | 1,032,393 | 1,032,393 |
| 賬面淨值： | | | | | | |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 11,078,791 | 48,494 | 1,827 | 1,016,934 | 1,067,255 | 12,146,046 |

* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及設備。

賬項包括在建中的酒店物業，金額為港幣290,000,000元（二零一二年：港幣零元）。

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 | |
| 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) |
| 匯兌調整 | 4,450 | - | - | 1,042 | 1,042 | 5,492 |
| 重估盈餘 | 929,079 | - | - | - | - | 929,079 |
| 重新分類 | - | - | (4,064) | - | (4,064) | (4,064) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 10,535,158 | 140,221 | 7,037 | 1,607,765 | 1,755,023 | 12,290,181 |
| 代表： | | | | | | |
| 成本 | - | 140,221 | 7,037 | 1,607,765 | 1,755,023 | 1,755,023 |
| 二零一二年一估值 | 10,535,158 | - | - | - | - | 10,535,158 |
| | 10,535,158 | 140,221 | 7,037 | 1,607,765 | 1,755,023 | 12,290,181 |
| 累積折舊： | | | | | | |
| 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) |
| 匯兌調整 | - | - | - | 319 | 319 | 319 |
| 重新分類 | - | - | (2,302) | - | (2,302) | (2,302) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | - | 89,810 | 5,130 | 815,442 | 910,382 | 910,382 |
| 賬面淨值： | | | | | | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 10,535,158 | 50,411 | 1,907 | 792,323 | 844,641 | 11,379,799 |

* 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 | |
| 成本或估值： | | | | | |
| 於二零一三年一月一日 | 236,315 | 260 | 70,908 | 71,168 | 307,483 |
| 添置 | - | - | 46,623 | 46,623 | 46,623 |
| 出售 | - | - | (15,218) | (15,218) | (15,218) |
| 重估盈餘 | 8,516 | - | - | - | 8,516 |
| 重新分類 | (244,831) | - | 244,831 | 244,831 | - |
| 於二零一三年十二月三十一日 | - | 260 | 347,144 | 347,404 | 347,404 |
| 代表： | | | | | |
| 成本 | - | 260 | 347,144 | 347,404 | 347,404 |
| 累積折舊： | | | | | |
| 於二零一三年一月一日 | - | 222 | 52,789 | 53,011 | 53,011 |
| 本年度折舊 | - | 3 | 4,383 | 4,386 | 4,386 |
| 出售撥回 | - | - | (15,205) | (15,205) | (15,205) |
| 於二零一三年十二月三十一日 | - | 225 | 41,967 | 42,192 | 42,192 |
| 賬面淨值： | | | | | |
| 於二零一三年十二月三十一日 | - | 35 | 305,177 | 305,212 | 305,212 |

* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及設備。

賬項包括在建中的酒店物業，金額為港幣290,000,000元（二零一二年：港幣零元）。

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 | |
| 成本或估值： | | | | | |
| 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 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 236,315 | 260 | 70,908 | 71,168 | 307,483 |
| 代表： | | | | | |
| 成本 | - | 260 | 70,908 | 71,168 | 71,168 |
| 二零一二年 - 估值 | 236,315 | - | - | - | 236,315 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 236,315 | 260 | 70,908 | 71,168 | 307,483 |
| 累積折舊： | | | | | |
| 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) |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | - | 222 | 52,789 | 53,011 | 53,011 |
| 賬面淨值： | | | | | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 236,315 | 38 | 18,119 | 18,157 | 254,472 |

* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及設備。

11 固定資產（續）

(c) 投資物業之公允價值計量

(i) 公允價值階級

下表呈列於結算日按經常性基準計量之本集團投資物業之公允價值，有關之公允價值採納三級分級制度（見香港財務報告準則第13號：「公允價值計量」之定義）分類。公允價值計量分類之等級乃參考下列按估值方法所用數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：公允價值僅使用第一級數據（即於計量日相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價）計量。
- 第二級估值：公允價值使用第二級數據（即未能達到第一級之可觀察數據）計量，而沒使用重大不可觀察數據。不可觀察的數據為沒有市場數據提供下之數據。
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察數據計量。

本集團的投資物業運用第三級數據計量公允價值。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，除本公司所持有在建而待開發為酒店物業的投資物業（現包括在其他固定資產項內並以成本減任何減值虧損列賬）外，第一級與第二級之間並無轉移，而第三級亦無轉入或轉出。本集團的政策為於結算日確認所發生的公允價值階級間之轉移。

本集團所有投資物業於二零一三年十二月三十一日重新估值。估值由獨立測量師行－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。

就財務報告而言，本集團管理層已核實所有主要評估物業估值的數據及假設及其合理性，以審閱獨立測量師進行估值的結果。該等估值在每次中期及年度結算日進行，由高級管理層審閱及批核。

11 固定資產 (續)**(c) 投資物業之公允價值計量 (續)***(iii) 第三級公允價值計量的資料*

| | 估值方法 | 不可觀察數據 資本化比率範圍 |
|----------------|----------|-------------------|
| 本集團 | | |
| 投資物業 | 收入資本化計算法 | |
| 香港 | | |
| — 零售 | | 3.0%至6.0% |
| — 辦公室 | | 4.4% |
| 中華人民共和國 (「中國」) | | |
| — 零售 | | 8.5% |
| — 服務式公寓 | | 6.5% |

投資物業的公允價值乃按收入資本化計算法計量，該計算法將物業現有租約及就現時租賃屆滿後之淨收入資本化進行計算。公允價值計量與資本化比率成反比。

本年度第三級公允價值計量的賬項變動載列於該等財務報表附註11(a)。

投資物業公允價值的調整列於綜合收益表之「投資物業的公允價值淨增加」項內。

投資物業的匯兌調整列於其他全面收益之「匯兌儲備」中。

於結算日由持有的物業產生的所有收益均於本年度損益表內確認。

11 固定資產（續）

(d) 物業成本或估值分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 位於香港的土地及建築物： | | | | |
| — 長期租賃 | 109,145 | 117,845 | 145 | 145 |
| — 中期租賃* | 10,754,473 | 9,957,581 | 290,115 | 236,430 |
| — 短期租賃 | — | 2,865 | — | — |
| 位於外地的土地及建築物： | | | | |
| — 長期租賃 | — | 550,959 | — | — |
| — 中期租賃 | 652,431 | 52,945 | — | — |
| — 短期租賃 | — | 221 | — | — |
| | 11,516,049 | 10,682,416 | 290,260 | 236,575 |

* 賬項包括在建中的酒店物業，金額為港幣290,000,000元（二零一二年：港幣零元）。

(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19,120,000元（二零一二年：港幣19,478,000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11,078,791,000元（二零一二年：港幣10,535,158,000元）及港幣零元（二零一二年：港幣236,315,000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。

(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 | |
|---------|------------------|------------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 一年內 | 576,397 | 533,667 | — | 110 |
| 一年後但五年內 | 592,243 | 566,860 | — | — |
| 五年後 | 20 | 11,339 | — | — |
| | 1,168,660 | 1,111,866 | — | 110 |

12 附屬公司權益

| | 本公司 | |
|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 非上市股份 – 按成本 | 92,797 | 93,332 |
| 應收附屬公司款項 (附註(a)) | 2,846,073 | 3,095,892 |
| | 2,938,870 | 3,189,224 |
| 減：減值虧損 | (618,745) | (410,429) |
| | 2,320,125 | 2,778,795 |
| 應付附屬公司款項 (附註(b)) | (2,121,580) | (1,604,097) |

附註：

- (a) 除應收若干附屬公司款項港幣1,724,763,000元(二零一二年：港幣1,976,232,000元)乃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785,013,000元(二零一二年：港幣545,454,000元)乃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。

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司之詳情。

該等附屬公司均為附註1(d)所界定的附屬公司，並已綜合計算在本集團的財務報表中。

| 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 |

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 | |
| 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 |
| 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(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 |

12 附屬公司權益 (續)

| 公司名稱 | 註冊地點 | 經營地點 | 已發行及 繳足的 股本詳情 | 所有權權益比率 | | | 主要業務 |
|-----------------------|------|------|---------------------|-------------|-----------|------------|-------------|
| | | | | 本集團 實際權益 | 本公司 持有 | 附屬公司 持有 | |
| 美麗華旅遊有限公司 | 香港 | 香港 | 13,000,000港元 | 53.8% | 53.8% | - | 旅行社 |
| The Pinesprop Limited | 香港 | 香港 | 1,000港元 | 100% | 100% | - | 物業投資 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

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 | |
| 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 |
| 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 |
| 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8% (二零一二年：9%) 及5% (二零一二年：5%)。

~ 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 | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 非上市公司股份－按成本 | - | - | - | - |
| 應佔資產淨值 | 6,473 | 6,812 | - | - |
| 應收聯營公司賬款 | 6,258 | 6,205 | 4,287 | 4,274 |
| 予聯營公司貸款 | 36,971 | 36,971 | - | - |
| | 49,702 | 49,988 | 4,287 | 4,274 |
| 減：減值虧損 | (47,886) | (47,886) | (4,208) | (4,208) |
| | 1,816 | 2,102 | 79 | 66 |

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。

所有本集團聯營公司皆為非上市公司，並無報列市價，總體而言及／或個別而言對本集團影響並不重大。

下表僅載列本集團主要聯營公司：

| 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 |

* 畢馬威會計師事務所非此聯營公司的法定核數師。

個別而言並不重大的聯營公司合計資料：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 個別而言並不重大的聯營公司於綜合財務報表的賬面合計總值 | 1,816 | 2,102 |
| 本集團佔該等聯營公司下列項目的合計總額 | | |
| － 持續營運虧損 | (339) | (670) |
| － 全面收益總額 | (339) | (670) |

14 合營企業權益

| | 本集團 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 應佔資產淨值 | 6,726 | 6,023 |
| 應收合營企業款項 | 3,291 | 1,669 |
| | 10,017 | 7,692 |

應收合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

下表列示本集團於合營企業之詳情，該公司為非上市公司，並無報列市價，且對本集團影響並不重大：

| 合營企業名稱 | 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 |

合營企業資料

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 合營企業於綜合財務報表的賬面值 | 10,017 | 7,692 |
| 本集團佔此合營企業下列項目的金額 | | |
| — 持續營運溢利 | 703 | 742 |
| — 全面收益總額 | 703 | 742 |

財務報表附註

15 可出售證券

| | 本集團 | |
|---------------|----------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 非流動資產 | | |
| 外地非上市債務證券(附註) | 251,174 | 240,598 |
| 香港上市股本證券 | 61,865 | 9,636 |
| 外地上市股本證券 | 94,490 | - |
| | 407,529 | 250,234 |
| 流動資產 | | |
| 非上市投資基金 | 33,940 | 31,977 |
| 合計 | 441,469 | 282,211 |
| 上市股本證券的市值 | 156,355 | 9,636 |

附註：本年度確認減值虧損港幣293,000元(二零一二年：港幣零元)。

16 待售發展中物業

| | 本集團 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 位於外地的永久業權土地 | - | 62,297 |

所有待售發展中物業已於本年度向一名獨立第三方出售。

17 存貨

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 消耗品存貨 | 16,338 | 19,911 | 3,491 | 5,217 |
| 待出售物業 | 118,468 | 113,992 | - | - |
| 商品 | 17,389 | 50,731 | - | - |
| | 152,195 | 184,634 | 3,491 | 5,217 |

待出售物業港幣118,468,000元(二零一二年：港幣113,992,000元)及商品港幣17,389,000元(二零一二年：港幣50,731,000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 | |
|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 應收賬款 | 110,946 | 136,459 | 3,575 | 7,478 |
| 減：呆賬撥備 | (3,942) | (3,838) | (10) | (10) |
| | 107,004 | 132,621 | 3,565 | 7,468 |
| 其他應收款項、訂金及預付款項 | 197,725 | 205,506 | 20,369 | 20,098 |
| | 304,729 | 338,127 | 23,934 | 27,566 |

於二零一三年十二月三十一日，所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

所有於二零一二年十二月三十一日的應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回，惟一筆金額港幣31,044,000元除外，該筆款項預期於超過一年後可收回但已於本年度收回。

- (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），其根據發票日期（或確認收入日期，以較早者為準）的賬齡分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 零至一個月 | 71,902 | 94,840 | 3,132 | 4,444 |
| 一至兩個月 | 15,867 | 12,270 | 212 | 1,414 |
| 超過兩個月 | 19,235 | 25,511 | 221 | 1,610 |
| | 107,004 | 132,621 | 3,565 | 7,468 |

本集團的信貸政策載於附註27(a)。

18 應收賬款及其他應收款項（續）

(b) 應收賬款減值

應收賬款的減值虧損會於撥備賬中確認，除非本集團信納日後收回該款項的可能性極低，倘屬此情況則有關減值虧損將直接於應收賬款中撇銷。

本年度呆賬撥備的變動（包括特定及集體虧損部份）如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 於一月一日 | 3,838 | 1,417 | 10 | 10 |
| 已確認減值虧損（附註3(c)） | 3,148 | 2,979 | - | - |
| 撇銷不可收回金額 | (3,044) | (558) | - | - |
| 於十二月三十一日 | 3,942 | 3,838 | 10 | 10 |

於二零一三年十二月三十一日，本集團與本公司分別為港幣3,942,000元（二零一二年：港幣3,838,000元）及港幣10,000元（二零一二年：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3,942,000元（二零一二年：港幣3,838,000元）及港幣10,000元（二零一二年：港幣10,000元）。本集團未就該等結餘持有任何抵押品。

18 應收賬款及其他應收款項（續）

(c) 未減值的應收賬款

並未被個別或集體釐定為減值的應收賬款的賬齡分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 未逾期及未減值 | 71,902 | 94,840 | 3,132 | 4,444 |
| 逾期少於一個月 | 15,867 | 12,270 | 212 | 1,414 |
| 逾期一至兩個月 | 2,665 | 7,096 | 82 | 1,306 |
| 逾期兩個月以上 | 16,570 | 18,415 | 139 | 304 |
| | 35,102 | 37,781 | 433 | 3,024 |
| | 107,004 | 132,621 | 3,565 | 7,468 |

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 | |
|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 香港上市股本證券（按市值） | 7,238 | 2,828 |

20 現金及銀行結存

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 銀行及其他財務機構存款 | 2,153,482 | 1,557,965 | 2,101,652 | 1,390,212 |
| 銀行存款及現金 | 721,303 | 434,288 | 123,293 | 6,304 |
| | 2,874,785 | 1,992,253 | 2,224,945 | 1,396,516 |

於二零一三年十二月三十一日，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128,214,000元（二零一二年：等同港幣186,577,000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 | |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 應付賬款 | 101,266 | 109,518 | 17,808 | 32,485 |
| 其他應付款項 | 379,880 | 324,784 | 109,486 | 55,951 |
| 應付附屬公司非控股權益持有人款項 (見附註22) | 122,474 | 75,886 | - | - |
| 應付聯營公司賬款(附註) | 12,800 | 10,473 | 4,380 | 4,396 |
| | 616,420 | 520,661 | 131,674 | 92,832 |

附註：應付聯營公司賬款乃無抵押、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 | |
|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 三個月內或要求時償還 | 79,482 | 89,443 | 17,390 | 31,987 |
| 三個月以上至六個月內償還 | 21,784 | 20,075 | 418 | 498 |
| | 101,266 | 109,518 | 17,808 | 32,485 |

22 應付附屬公司非控股權益持有人款項

應付一家附屬公司之非控股權益持有人的款項港幣零元（二零一二年：港幣47,438,000元）乃參照年利率零%（二零一二年：6.14%）計息及預期超過一年才償還，以及應付該附屬公司之非控股權益持有人的款項港幣48,408,000元（二零一二年：港幣4,304,000元）乃參照年利率6.40%（二零一二年：6.14%）計息及須於一年內償還，除此之外，其餘應付附屬公司之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 | |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 無抵押銀行透支 | 4,043 | 9,614 | - | 8,976 |
| 無抵押的銀行貸款及還款期如下： | | | | |
| — 一年內 | 794,084 | 955,899 | 85,000 | 279,860 |
| — 一年後但兩年內 | 848,236 | 387,984 | - | - |
| — 二年後但五年內 | 843,416 | 653,198 | 248,156 | - |
| | 1,691,652 | 1,041,182 | 248,156 | - |
| 無抵押的銀行貸款總額 | 2,485,736 | 1,997,081 | 333,156 | 279,860 |
| | 2,489,779 | 2,006,695 | 333,156 | 288,836 |

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制於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，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)。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無違反有關已提取信貸的契約（二零一二年：無）。

24 遞延負債

遞延負債指於結算日，距離租賃屆滿日尚有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 | |
|----------------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 本年度香港利得稅準備 | 108,804 | 71,154 |
| 已付暫繳香港利得稅 | (72,542) | (44,328) |
| | <u>36,262</u> | <u>26,826</u> |
| 以往年度應付／(可收回) 香港利得稅結餘 | 303 | (518) |
| 可收回海外稅項 | (19,308) | (13,066) |
| | <u>17,257</u> | <u>13,242</u> |
| 呈列為： | | |
| 可收回稅項 | (22,155) | (15,924) |
| 應付稅項 | 39,412 | 29,166 |
| | <u>17,257</u> | <u>13,242</u> |

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： | | | | | |
| 於二零一二年一月一日 | 164,037 | 54,319 | (41,092) | (22,276) | 154,988 |
| 在收益表列支／(計入) | 7,658 | 16 | 28,364 | (7,092) | 28,946 |
| 匯兌調整 | 142 | 404 | - | 64 | 610 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 171,837 | 54,739 | (12,728) | (29,304) | 184,544 |
| 於二零一三年一月一日 | 171,837 | 54,739 | (12,728) | (29,304) | 184,544 |
| 在收益表列支／(計入) | (1,175) | 5,345 | 9,526 | 29,304 | 43,000 |
| 出售一間附屬公司 | (125) | - | - | - | (125) |
| 匯兌調整 | 583 | 1,825 | - | - | 2,408 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 171,120 | 61,909 | (3,202) | - | 229,827 |

(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： | |
| 於二零一二年一月一日 | 7,448 |
| 在收益表列支 | 675 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 8,123 |

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 (續)

| | 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： | |
| 於二零一三年一月一日 | 8,123 |
| 在收益表列支 | <u>(8,123)</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日 | <u>—</u> |

(iii)

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 在資產負債表確認的 遞延稅項資產淨值 | (2,774) | (33,608) | — | — |
| 在資產負債表確認的 遞延稅項負債淨值 | <u>232,601</u> | <u>218,152</u> | <u>—</u> | <u>8,123</u> |
| | <u>229,827</u> | <u>184,544</u> | <u>—</u> | <u>8,123</u> |

(c) 未確認的遞延稅項資產

於二零一三年十二月三十一日，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460,424,000元（二零一二年：港幣297,538,000元）及港幣102,369,000元（二零一二年：港幣36,971,000元）的可抵扣累計稅務虧損確認遞延稅項資產港幣97,454,000元（二零一二年：港幣73,413,000元）及港幣16,891,000元（二零一二年：港幣6,100,000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 |
|--------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 於二零一二年一月一日結餘 | 404,062 | 287,628 | 1,019,874 | 300,000 | 510,913 | 2,522,477 |
| 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) |
| 就本期宣派的中期股息(附註8(a)) | - | - | - | - | (92,357) | (92,357) |
| 於二零一二年十二月三十一日結餘 | 404,062 | 287,628 | 1,019,874 | 300,000 | 455,681 | 2,467,245 |
| 於二零一三年一月一日結餘 | 404,062 | 287,628 | 1,019,874 | 300,000 | 455,681 | 2,467,245 |
| 截至二零一三年的權益變動： | | | | | | |
| 本年度溢利及全面收益總額 | - | - | - | - | 66,217 | 66,217 |
| 就上一年度批准的末期股息 (附註8(b)) | - | - | - | - | (144,308) | (144,308) |
| 就本年度宣派的中期股息(附註8(a)) | - | - | - | - | (98,129) | (98,129) |
| 於二零一三年十二月三十一日結餘 | 404,062 | 287,628 | 1,019,874 | 300,000 | 279,461 | 2,291,025 |

財務報表附註

26 權益總額 (續)**(b) 股本**

| | 二零一三年 | | 二零一二年 | |
|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | 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(u)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(g)所載的會計政策處理。

於二零一三年十二月三十一日應佔聯營公司的累計虧損為港幣1,663,000元(二零一二年：港幣1,324,000元)。

26 權益總額 (續)

(c) 儲備的性質及用途 (續)

(iii) 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，本公司於二零一三年十二月三十一日的可分配儲備為港幣413,767,000元（二零一二年：港幣598,503,000元）。

董事於結算日後建議分派末期股息每股港幣27仙（二零一二年：每股港幣25仙），合共港幣155,852,000元（二零一二年：港幣144,308,000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，從而使其能夠按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉合理成本取得融資，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進行檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平及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持有人的帶息款項）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。

財務報表附註

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 | |
|---------------------|----|-------------------|---------------|
| | | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 銀行貸款及透支 | 23 | 2,489,779 | 2,006,695 |
| 應付附屬公司非控股權益持有人的帶息款項 | 22 | 48,408 | 51,742 |
| 減：現金及銀行結存 | 20 | (2,874,785) | (1,992,253) |
| 債務淨額 | | (336,598) | 66,184 |
| 股東權益 | | 12,135,753 | 11,072,646 |
| 債務淨額與股東權益的比率 | | 不適用 | 0.6% |

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。

27 金融風險管理及公允價值（續）

(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天至六十天內到期。欠款逾期超過六十天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。正常情況下，本集團並無向客戶收取抵押品。於二零一三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 | | |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 481,146 | — | — | 481,146 | 481,146 |
| 應付聯營公司賬款 | 12,800 | — | — | 12,800 | 12,800 |
| 應付附屬公司非控股 權益持有人款項 | 125,572 | — | — | 125,572 | 122,474 |
| 銀行貸款及透支 | 826,730 | 861,211 | 855,832 | 2,543,773 | 2,489,779 |
| 已收銷售及租金按金 | 185,888 | — | — | 185,888 | 185,888 |
| 遞延負債 | — | 36,020 | 90,769 | 126,789 | 126,789 |
| | 1,632,136 | 897,231 | 946,601 | 3,475,968 | 3,418,876 |
| 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 |
| 應付聯營公司賬款 | 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 |
| | 1,840,932 | 509,227 | 542,623 | 2,892,782 | 2,853,671 |

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 | | | 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 | | |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 127,294 | - | - | 127,294 | 127,294 |
| 應付聯營公司賬款 | 4,380 | - | - | 4,380 | 4,380 |
| 已收按金 | 351 | - | - | 351 | 351 |
| 銀行貸款及透支 | 89,011 | 3,025 | 251,422 | 343,458 | 333,156 |
| | 221,036 | 3,025 | 251,422 | 475,483 | 465,181 |
| 已作出的財務擔保： | | | | | |
| — 擔保金額上限 (附註30) | 2,164,000 | - | - | 2,164,000 | - |
| 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 |
| 應付聯營公司賬款 | 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 |
| | 385,313 | - | - | 385,313 | 383,167 |
| 已作出的財務擔保： | | | | | |
| — 擔保金額上限 (附註30) | 1,648,000 | - | - | 1,648,000 | - |

27 金融風險管理及公允價值（續）

(c) 利率風險

本集團所承受的利率風險主要與本集團的銀行貸款及應付附屬公司非控股權益持有人款項有關。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分析：

| | 本集團 | | | | 本公司 | | | |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 二零一三年 | | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一二年 | |
| | 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 | 0.96% – 1.77% | 2,485,736 | 0.80% – 1.74% | 1,997,081 | 1.16% – 1.21% | 333,156 | 0.95% – 1.20% | 279,860 |
| 應付附屬公司非控股 權益持有人款項 | 6.40% | 48,408 | 6.14% | 47,438 | - | - | - | - |
| 借款總額 | | <u>2,534,144</u> | | <u>2,044,519</u> | | <u>333,156</u> | | <u>279,860</u> |

(ii) 敏感度分析

於二零一三年十二月三十一日，整體利率每增加／減少25點子（二零一二年：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5,280,000元（二零一二年：港幣4,258,000元）及港幣696,000元（二零一二年：港幣585,000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。此分析乃按與截至二零一二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（見附註19）及可出售證券（見附註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或海外上市。買入或賣出交易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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的可出售上市證券市值每增加／減少5%（二零一二年：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7,818,000元（二零一二年：港幣482,000元）。對於交易證券，其市值每增加／減少5%（二零一二年：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302,000元（二零一二年：港幣118,000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。此分析乃按與二零一二年相同的基準進行。

(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計值。

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）

本集團及本公司亦因以功能貨幣以外貨幣交易之現金及銀行結存以及股本及債務證券而面臨外匯風險。導致該風險的貨幣主要為人民幣、美金、新加坡元、歐元、日圓及英鎊。

下表詳述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。

本集團

| | 所面臨的外幣風險 二零一三年 | | | | | | 二零一二年 | |
|-----------|-------------------|------------|--------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| | 人民幣 港幣千元 | 美元 港幣千元 | 新加坡元 港幣千元 | 歐元 港幣千元 | 日圓 港幣千元 | 英鎊 港幣千元 | 人民幣 港幣千元 | 美元 港幣千元 |
| 現金及現金等價物 | 339,368 | 6,368 | 60 | 16,421 | 287 | 2,544 | 319,569 | - |
| 海外非上市債務證券 | - | 251,174 | - | - | - | - | - | 240,597 |
| 海外上市股本證券 | - | 47,351 | 11,086 | 24,307 | 1,649 | 10,097 | - | - |
| 總數 | 339,368 | 304,893 | 11,146 | 40,728 | 1,936 | 12,641 | 319,569 | 240,597 |

本公司

| | 所面臨的外幣風險 | |
|----------|----------------------|----------------------|
| | 二零一三年 人民幣 港幣千元 | 二零一二年 人民幣 港幣千元 |
| 現金及現金等價物 | 339,270 | 319,494 |

27 金融風險管理及公允價值（續）

(e) 外匯風險（續）

下表顯示假設所有其他風險變數維持不變，而港幣與美元之聯繫匯率不會因美元對其他貨幣匯率產生任何變動而受重大影響，倘若本集團及本公司於結算日時面臨有重大風險的匯率於該日出現變動，將引致本集團及本公司的除稅後溢利及總權益產生即時變動。

本集團

| | 二零一三年 | | | 二零一二年 | | |
|------|---------------|----------------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| | 匯率上升／ (下跌) | 除稅後溢利 的影響 港幣千元 | 總權益 的影響 港幣千元 | 匯率上升／ (下跌) | 除稅後溢利 的影響 港幣千元 | 總權益 的影響 港幣千元 |
| 人民幣 | 5% | 16,968 | 16,968 | 5% | 15,979 | 15,979 |
| 美元 | 5% | 193 | 193 | | | |
| 新加坡元 | 5% | 3 | 557 | | | |
| 歐元 | 5% | 821 | 2,036 | | | |
| 日圓 | 5% | 14 | 97 | | | |
| 英鎊 | 5% | 127 | 632 | | | |

本公司

| | 二零一三年 | | | 二零一二年 | | |
|-----|---------------|----------------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| | 匯率上升／ (下跌) | 除稅後溢利 的影響 港幣千元 | 總權益 的影響 港幣千元 | 匯率上升／ (下跌) | 除稅後溢利 的影響 港幣千元 | 總權益 的影響 港幣千元 |
| 人民幣 | 5% | 16,964 | 16,964 | 5% | 15,975 | 15,975 |

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。該分析乃以二零一二年之同一基準進行。

27 金融風險管理及公允價值（續）

(f) 公允價值計量

(i) 以公允價值計量的財務資產

下表呈列於結算日以根據《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所釐定之三種程度計量公允價值的金融工具。公允價值計量的分類等級乃參考下列估值方法所用數據之可觀察性及重要性釐定：

- 第一級估值：公允價值僅使用第一級數據（即於計量日相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價）計量。
- 第二級估值：公允價值使用第二級數據（即未能達到第一級之可觀察數據）計量，而沒使用重大不可觀察數據。不可觀察的數據為沒有市場數據提供下之數據。
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察數據計量。

本集團

| | 二零一三年 十二月三十一日 | 二零一三年十二月三十一日 的公允價值計量 | | |
|------------------|------------------|-------------------------|-------------|-------------|
| | 公允價值 港幣千元 | 第一級 港幣千元 | 第二級 港幣千元 | 第三級 港幣千元 |
| 經常性公允價值計量 | | | | |
| 資產： | | | | |
| 可出售證券： | | | | |
| — 香港上市股本證券 | 61,865 | 61,865 | — | — |
| — 外地上市股本證券 | 94,490 | 94,490 | — | — |
| — 外地非上市債務證券 | 251,174 | — | 251,174 | — |
| — 非上市投資基金 | 33,940 | — | 33,940 | — |
| 交易證券： | | | | |
| — 香港上市證券 | 7,238 | 7,238 | — | — |
| | | | | |
| | 二零一二年 十二月三十一日 | 二零一二年十二月三十一日 的公允價值計量 | | |
| | 公允價值 港幣千元 | 第一級 港幣千元 | 第二級 港幣千元 | 第三級 港幣千元 |
| 經常性公允價值計量 | | | | |
| 資產： | | | | |
| 可出售證券： | | | | |
| — 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 | — | — |

27 金融風險管理及公允價值（續）

(f) 公允價值計量（續）

(i) 以公允價值計量的財務資產（續）

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日年度，第一級及第二級工具之間並無轉換，而第三級並無轉入及轉出。本集團的政策為於結算日確認所發生的公允價值階級轉移。

第二級公允價值計量運用的估值方法及數據

第二級的外地非上市債務證券公允價值以現值技術釐定，該技術考慮市場參與者預期自持有負債或債務工具作為資產所收取之未來現金流。

非上市投資基金公允價值以資產淨值計算。

(ii) 並非以公允價值計量的財務資產及負債的公允價值

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二零一三年及二零一二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、合營企業和附屬公司非控股權益持有人款項為無固定償還期。由於這些條款，故披露其公允價值的意義不大。

28 資本承擔

於二零一三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 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 與物業有關的未來開支： | | |
| 已訂約 | 173,743 | 23,468 |
| 已批准但未訂約 | 124,994 | 107,365 |
| | 298,737 | 130,833 |

29 經營租賃承擔

於二零一三年十二月三十一日，根據不可撤銷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 | |
|----------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
| 一年內 | 72,702 | 55,466 | 6,323 | 5,852 |
| 一年以上至五年內 | 152,373 | 58,055 | 2,926 | 9,249 |
| 五年後 | 85,332 | - | - | - |
| | 310,407 | 113,521 | 9,249 | 15,101 |

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十一年，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2,327,000,000元（二零一二年：港幣2,057,000,000元）的擔保。於二零一三年十二月三十一日，該銀行信貸已動用港幣2,164,000,000元（二零一二年：港幣1,648,000,000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。

由於該擔保之公允價值並不能以可觀察數據可靠地計算，本公司沒有確認任何有關遞延收入，該擔保並無任何交易費用產生。

31 有關連人士的重大交易

除該等財務報表所披露的交易及結餘外，本集團於日常業務過程中按正常商業條款訂立以下有關連人士的重大交易：

| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 |
|---|---------------|---------------|
| 應付本集團主要股東的一間附屬公司的物業代理服務費 (附註(a)) | 2,900 | 2,495 |
| 收取本集團主要股東的附屬公司及聯營公司的旅遊及機票收益 (附註(a)) | (15,481) | (16,766) |
| 收取本集團主要股東的附屬公司的管理費收益 (附註(b)) | (1,775) | (2,232) |
| 收取本集團主要股東的附屬公司的酒店及餐飲服務收入 (附註(c)) | (5,209) | - |
| 應付本集團主要股東的一間附屬公司的保安服務費 (附註(d)) | 579 | - |
| 收取以下有關連人士的租金及大廈管理費收益： | | |
| — 本集團主要股東的一間附屬公司租用美麗華商場2004號舖* | (3,208) | (3,169) |
| — 本集團主要股東的一間聯營公司租賃美麗華大廈1801-08室、 1812-16室及1817-18室辦公室單位* (附註(e)) | (15,294) | (11,669) |
| — 本集團主要股東的一間附屬公司租賃美麗華商場503A-C及501-502號舖 及美麗華大廈609-12室辦公室單位* (附註(f)) | (19,078) | (19,925) |
| — 本集團主要股東的一間附屬公司租賃美麗華商場3013號舖、 部份平台天台及引風機房* (附註(g)) | (11,463) | (9,946) |
| 應付以下有關連人士的租金及大廈管理費： | | |
| — 本集團主要股東的一間聯營公司租用國際金融中心商場3101-3107室 及若干樓面空間 (其中包括截至二零一三年十二月三十一日止 年度或有租金港幣零元 (二零一二年：港幣185,000元))* | 14,505 | 13,863 |
| — 本集團主要股東的一間附屬公司租用中國北京市 北京環球金融中心西塔201-05單元* | 7,223 | 6,306 |
| — 本集團主要股東的一間附屬公司租用位於香港灣仔謝斐道388號的樓宇 (其中包括截至二零一三年十二月三十一日止年度的或有租金 港幣95,000元 (二零一二年：港幣零元))* (附註(h)) | 1,855 | - |
| 向本集團主要股東的一間附屬公司出售附屬公司之淨收益 (附註32) | (48,241) | - |
| 本集團董事及高級管理層人員的酬金 (附註(i)) | 25,372 | 14,229 |

* 該等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）

附註：

- (a) 應付本集團主要股東的一間附屬公司的物業代理服務費，作為其提供物業代理服務予本集團在香港的投資物業的服務費，該費用是以本集團的投資物業於本年度所收取總租金收入的若干百分比計算。
- 本集團的旅遊部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，條款與其提供予其他客戶相類似。
- 於年末應付該等公司款項為港幣2,045,000元（二零一二年：港幣1,030,000元）。
- (b) 為本集團主要股東的聯屬公司提供服務式公寓管理服務的管理費收益，是以該服務式公寓於提供服務年度所產生的收入的若干百分比計算。於年末應收該等公司款項淨額為港幣6,740,000元（二零一二年：港幣15,334,000元）。
- (c) 本集團的酒店部提供酒店及餐飲服務予本集團主要股東的若干附屬公司，包括酒店及戶外餐飲服務及食物及飲品服務，條款與其提供予其他客戶相類似。於年末應收該等公司款項為港幣1,915,000元（二零一二年：港幣零元）。
- (d) 應付本集團主要股東的一間附屬公司的保安服務費，作為其向本集團酒店提供保安服務的費用，條款與其提供予其他客戶相類似。於年末應付該公司的金額達港幣150,000元（二零一二年：港幣零元）。
- (e) 於年末應收該公司的款項為港幣零元（二零一二年：港幣33,000元）。
- (f) 於年末應收該公司的款項為港幣11,000元（二零一二年：港幣81,000元）。
- (g) 於年末應收該公司的款項為港幣333,000元（二零一二年：港幣6,000元）。
- (h) 於年末應付該公司的款項為港幣1,943,000元（二零一二年：港幣零元）。
- (i) 薪酬委員會考慮個別人士的表現、責任和市場趨勢來釐定董事及高級管理層的酬金。

32 出售附屬公司

於二零一三年十二月三十一日，本集團與本集團主要股東的一間附屬公司訂立協議，以出售興和物業有限公司（「興和」）（全資附屬公司）之全部已發行股本、興和結欠之股東貸款以及高美企業有限公司（「高美」）（本公司擁有94.4%權益之附屬公司）94.4%已發行股本，淨代價為港幣91,853,000元。交易於二零一三年十二月二十三日完成，並構成上市規則項下所指的關連交易。

出售興和及高美對本集團的財務報表構成下列影響：

| | 港幣千元 |
|-------------|----------|
| 投資物業 | (40,800) |
| 應收賬款及其他應收款項 | (96) |
| 應收本公司款項 | (5,273) |
| 應付賬款及其他應付款項 | 287 |
| 已收租賃按金 | 372 |
| 應付稅項 | 4 |
| 應付本公司股東貸款 | 1,860 |
| 遞延稅項負債 | 125 |
| 非控股權益 | 1,769 |
| 來自興和的股東貸款 | (1,860) |
| | <hr/> |
| 已出售淨資產 | (43,612) |
| 已收淨代價及淨現金流入 | 91,853 |
| | <hr/> |
| 出售附屬公司淨收益 | 48,241 |
| | <hr/> |

33 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。

34 已頒佈但截至二零一三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新訂準則，因在截至二零一三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有關新準則。

本集團現正評估該等修訂在首個應用期間預期產生的影響。到目前為止，本集團認為採納該等修訂對綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。

集團五年財政概要

| | 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣百萬元 | 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 港幣百萬元 | 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣百萬元 | 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 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 (附註) (重列) |
|---------------|--|--|--|--|---|
| 業績 | | | | | |
| 營業額 | 3,044 | 2,974 | 2,496 | 2,112 | 1,303 |
| 股東應佔溢利 | 1,278 | 1,377 | 1,325 | 784 | 260 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 固定資產 | 12,146 | 11,380 | 10,585 | 9,445 | 8,923 |
| 聯營公司權益 | 2 | 2 | 4 | 7 | 7 |
| 合營企業權益 | 10 | 8 | 6 | 1 | - |
| 可出售證券－非流動 | 408 | 250 | 7 | 6 | 17 |
| 遞延稅項資產 | 2 | 33 | 23 | 18 | 10 |
| 流動資產淨值 | 1,755 | 951 | 1,169 | 327 | 3 |
| 資產總值減流動負債 | 14,323 | 12,624 | 11,794 | 9,804 | 8,960 |
| 銀行貸款－非流動 | (1,692) | (1,041) | (1,423) | (647) | (542) |
| 遞延負債 | (127) | (117) | (125) | (87) | (95) |
| 應付附屬公司非控股權益款項 | - | (47) | (56) | (54) | - |
| 遞延稅項負債 | (232) | (218) | (178) | (151) | (135) |
| 資產淨值 | 12,272 | 11,201 | 10,012 | 8,865 | 8,188 |
| 股本及儲備 | | | | | |
| 股本 | 404 | 404 | 404 | 404 | 404 |
| 儲備 | 11,732 | 10,668 | 9,503 | 8,357 | 7,698 |
| 本公司股東總權益 | 12,136 | 11,072 | 9,907 | 8,761 | 8,102 |
| 非控股權益 | 136 | 129 | 105 | 104 | 86 |
| 權益總額 | 12,272 | 11,201 | 10,012 | 8,865 | 8,188 |
| | 港幣 | 港幣 | 港幣 | 港幣 | 港幣 |
| 每股 | | | | | |
| 盈利 | 2.21 | 2.39 | 2.30 | 1.36 | 0.45 |
| 本年度／本期股息 | 0.44 | 0.41 | 0.38 | 0.37 | 0.23 |
| 本公司股東應佔資產淨值 | 21.02 | 19.18 | 17.16 | 15.18 | 14.04 |

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

於二零一三年十二月三十一日

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 | 酒店及商業 | 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 |
| 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 |

| 地點 | 地段號碼 | 用途 | 年期 | 集團所佔 權益百分比 (%) |
|---|------------------|-------|----|----------------------|
| 位於外地物業 | | | | |
| 中華人民共和國 深圳蛇口工業特區 碧濤苑第二座1樓A室 | 蛇口工業特區102 一部份 | 住宅 | 中期 | 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 | 中期 | 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 | 中期 | 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 | 中期 | 51.4 |

股東週年大會通告

本公司謹訂於二零一四年六月十一日（星期三）中午十二時正，假座香港九龍尖沙咀彌敦道一百一十八至一百三十號The Mira Hong Kong十八樓宴會廳舉行股東週年大會（「大會」），商議下列事項：

- (一) 省覽本公司及其附屬公司截至二零一三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，考慮並酌情通過下列各項議案為普通決議案：

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）；惟所涉及之股份總數（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份總數百分之二十（惟須於有關期間就本公司任何或全部股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整），而上述批准亦須受此限制；

- (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六百二十二章《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) 本決議案所載之批准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之股份；
- (b) 依據上文(a)段之批准而購回本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數百分之十（惟須於有關期間就本公司任何或全部股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整），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份之數額，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、發行及處理之已發行股份總數內，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數額，不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數百分之十（惟須於有關期間就本公司任何或全部股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整）。」

(六) 作為特別事項處理，考慮並酌情通過以下決議案，經予修訂或否，為特別決議案：

特別決議案

「**動議**批准及採納本公司新組織章程細則（其中包括不載列任何「宗旨」條款）（「新章程細則」）其副本以「A」作標示已呈上本大會，並經本大會主席簽名鑑別），以替代及廢除本公司現有組織章程細則，於本特別決議案獲通過後即時生效，本公司董事以此獲授權作出一切需要事項以實行新章程細則。」

承董事會命
集團秘書
朱國新

香港，二零一四年四月二十八日

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（「股東」），可委派(i)另一人（不論該人是否本公司股東）為代表，代表該股東行使其所有或任何以下權利：出席本公司的股東大會，並在股東大會上發言及表決及(ii)分別多名代表，以分別代表該股東所持有並在受托投票表格內指明的股份數目。如某股東委任多於一名代表，該等代表無權以舉手方式就有關決議表決。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。在計算受托投票表格的送抵期間時，公眾假期的任何部分將不計算在內。
- (二) 本公司將於二零一四年六月九日（星期一）至二零一四年六月十一日（星期三）（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，須於二零一四年六月六日（星期五）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室之本公司股份登記處－香港中央證券登記有限公司。
- (三) 本公司亦將於二零一四年六月十八日（星期三）至二零一四年六月二十三日（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，須於二零一四年六月十七日（星期二）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室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，將隨附本公司之二零一三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

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

梁祥彪先生

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

瑞穗銀行有限公司

中國建設銀行股份有限公司

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室

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>

Magnetik M

Medley Man

Melodie M

metropolitan

Mischief





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