



年報

2014

美麗華酒店企業有限公司



股份代號：71



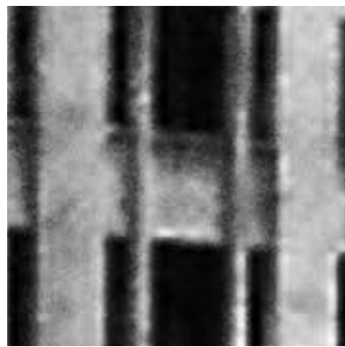
## 目錄

1	關於美麗華集團
2	集團里程碑
6	財務摘要
10	主席兼行政總裁報告
34	獎項名單
36	企業社會責任
40	董事及高層管理人員資料
47	企業管治報告
57	董事會報告
80	獨立核數師報告
82	綜合收益表
83	綜合全面收益表
84	綜合資產負債表
86	資產負債表
88	綜合權益變動表
90	綜合現金流量表
93	財務報表附註
166	集團五年財政概要
167	集團物業
169	股東週年大會通告
172	公司資料

## 關於美麗華集團

以設計為本的集團，  
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。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。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。



**1948**

美麗華酒店正式開業，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，成為首家加入國際酒店網絡的香港酒店，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，以正宗廣東菜式聞名，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**

集團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，打造成全新品牌The Mira Hong Kong。

**2010**

The Mira Hong Kong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**

集團在香港獲米芝蓮推介的粵菜食府國金軒進軍內地。



## 與時並進 推陳出新

### 2012

美麗華集團成立55周年，集團旗下商場Mira Mall正式開幕，而國金軒之副線國錦軒亦於武漢開設分店。

### 2013

美麗華集團旗下第二間精品設計酒店問月酒店 (Mira Moon Hotel) 在十一月於銅鑼灣隆重揭幕。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。

### 2014

李家誠先生獲調任為美麗華集團主席兼行政總裁，負責監督企業政策及釐訂發展藍圖，以提升集團市場競爭力。

集團旗艦酒店The Mira Hong Kong慶祝成立五周年，同時集團舉辦了全年誌慶推廣活動以慶祝旗下歷史最悠久的餐飲品牌翠亨邨開業40周年。為把握盛行的韓國飲食及文化所帶來的機遇，集團於多個人流暢旺的地標商場加開三間 School Food分店；勝博殿亦開設其第二間分店。





左 | 開啟唯美體驗。  
右 | 服務從心出發。



Conierge

風格美瑰  
服務摯誠

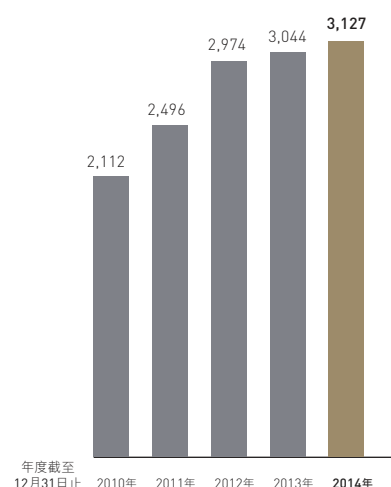
the mira  
HONG KONG



## 6 財務摘要

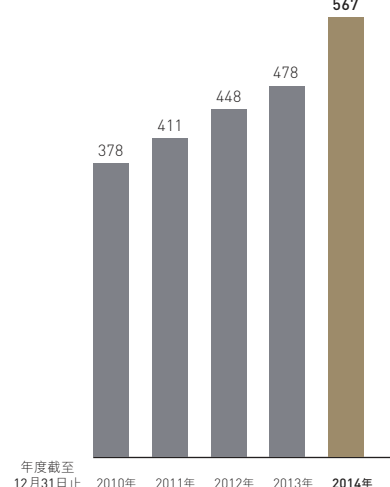
### 綜合營業額

港幣百萬元



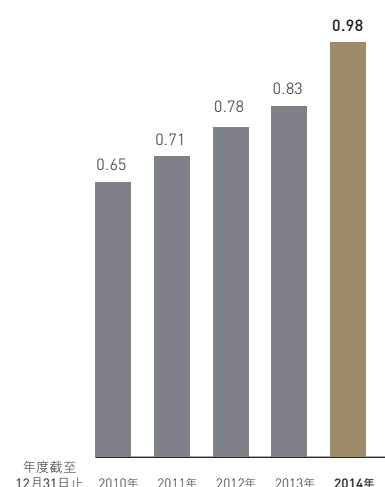
### 本公司股東應佔基本溢利

港幣百萬元



### 每股基本盈利

港幣元



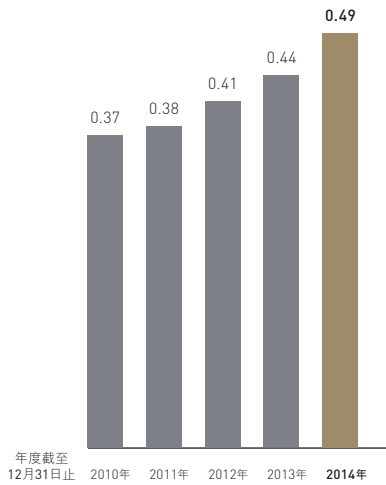
	截至十二月三十一止年度	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
收租業務	791	742
酒店及服務式公寓業務	694	616
餐飲業務 (附註1)	389	307
旅遊業務	1,232	1,221
其他 (附註1)	21	158
<b>綜合營業額</b>	<b>3,127</b>	<b>3,044</b>
<b>本公司股東應佔溢利</b>	<b>1,301</b>	<b>1,278</b>
<b>本公司股東應佔基本溢利 (附註2)</b>	<b>567</b>	<b>478</b>

附註：

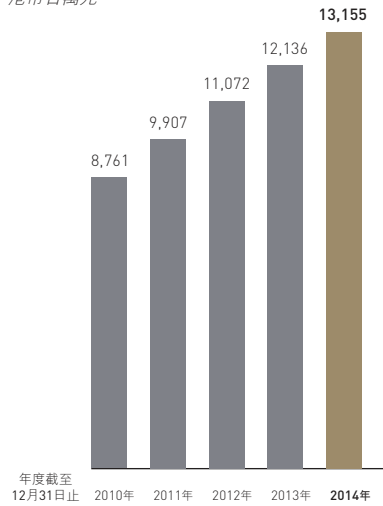
- 正在結束之業務在本年內的財務業績歸類於「其他」分部並向本集團董事會及高層管理人員呈報。該等業務先前分別歸類並呈報於「物業發展及銷售」、「餐飲業務」及「服飾銷售業務」。比較數字已按本年度之呈列重列。
- 本公司股東應佔基本溢利並不包括投資物業之公允價值淨增加／減少（已扣除遞延稅項及非控股權益）。



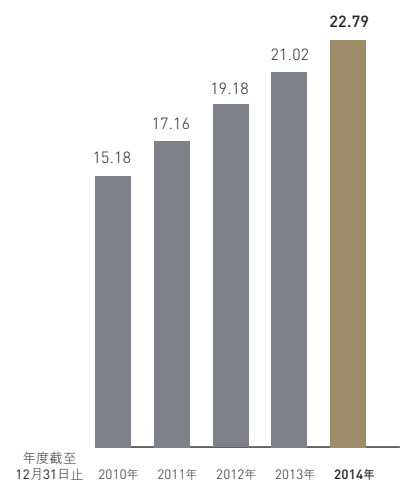
每股股息  
港幣元



本公司股東應佔綜合資產淨值  
港幣百萬元



每股本公司股東應佔綜合資產淨值  
港幣元



每股盈利

每股基本盈利

每股股息

截至十二月三十一止年度  
二零一四年 二零一三年  
港幣 港幣

每股盈利	2.25	2.21
每股基本盈利	0.98	0.83
每股股息	0.49	0.44

本公司股東應佔綜合資產淨值

每股本公司股東應佔綜合資產淨值


於十二月三十一日  
二零一四年 二零一三年  
港幣百萬元 港幣百萬元

本公司股東應佔綜合資產淨值	13,155	12,136
每股本公司股東應佔綜合資產淨值	22.79	21.02

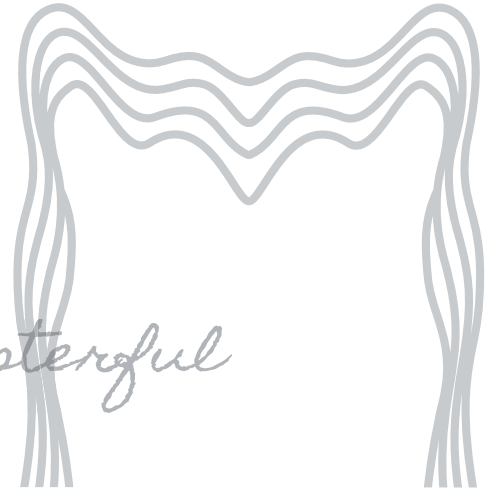
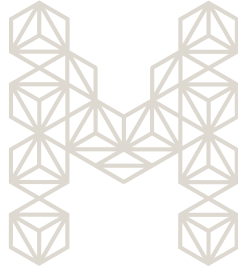


左 | 在諾士佛階的繽紛中呷一口清新。  
右 | 潮流千變萬化，服務始終如一。



A photograph of two women in a retail environment. The woman on the right is in the foreground, smiling and looking towards the left. She has long dark hair and is wearing a white short-sleeved top with a light blue scarf. She is holding a silver, shimmering garment. The woman on the left is slightly out of focus, also smiling, wearing a black blazer over a yellow top. The background is a bright, light blue wall.

美服華饌  
薈萃萬千



*Masterful*



*Memorable*

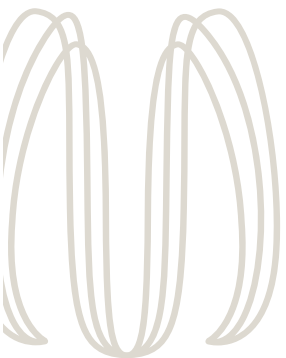
*Modernity*



*Mesmerizing*



*Marvelous*



*Miraculous*







## 洞悉先機 發揮潛力

親愛的股東

本人欣然代表美麗華集團董事局向諸位股東報告截至二零一四年十二月三十一日止之本財政年度集團業績。

### 營業額、股東應佔溢利及每股基本盈利

本財政年度截至二零一四年十二月三十一日止（「報告期」），集團營業額約為港幣三十一億二千七百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止之財政年度（「去年度」）上升百分之三（二零一三年：港幣三十億四千四百萬元）。股東應佔溢利約為港幣十三億零一百萬元（二零一三年：港幣十二億七千八百萬元），按年增長百分之二。扣除集團投資物業公允價值淨增加後，股東應佔基本溢利按年增長百分之十九至約港幣五億六千七百萬元（二零一三年：港幣四億七千八百萬元）。每股基本盈利為港幣九十八仙，按年上升百分之十九（二零一三年：港幣八十三仙）。

儘管過去十二個月面對充滿挑戰的經營環境，但集團因應市場變化而迅速採取了措施，使旗下大部份業務的財務表現均有所提升。集團一直關注成本開支及重視風險管理，並秉持一貫以客為尊的服務信念，以確保旗下所有業務均具競爭力。

## 業務概覽

面向全球市場，集團更需結合豐富經驗及靈活操作以應對經濟波動。在二零一四年，美國及英國的經濟復甦步伐較歐元區漸趨樂觀。中國內地的經濟保持增長，雖然增速放緩，但內地遊客仍佔訪港旅客的最大比重，亦是酒店、旅遊及零售業的主要客群。零售業方面，整體消費模式轉變，特別是來自中國內地的遊客，他們的消費重心由奢侈品轉為大眾化品牌及生活必需品。

雖然佔中運動對佔領區的酒店、旅遊及零售業造成衝擊，惟集團旗下主要物業非坐落於受影響地區，因此該運動只對集團造成輕微的短暫影響。集團透過密切監察市況和迅速作出業務調整，迎接每一項挑戰。本人欣然呈報，我們四個核心業務均表現良好，整體呈現雙位數增長，鞏固了我們作為可持續發展、時尚獨特及以服務為本的企業地位。

## 酒店及服務式公寓業務



酒店及服務式公寓業務由優質酒店物業、服務式公寓及為高端住宅物業提供的酒店式管理服務所組成。該業務除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利 (EBITDA) 為約港幣二億四千四百萬元，按年增長百分之九。

集團的旗艦設計酒店The Mira Hong Kong在踏入五周年之際，平均可出租房間收入錄得增長；同時問月酒店 (Mira Moon Hotel) 在開業營運的首個全年繼續保持增長勢頭。兩間酒店為集團的整體年度業績作出重大貢獻。







酒店的時尚  
設計及殷勤  
服務均獲住客  
及旅遊業界  
肯定。

時尚風格及貼心服務乃美麗華系列旗下兩間酒店的特色。The Mira Hong Kong由集團全資擁有及管理，本年度繼續吸納不同的目標客群，刺激酒店房間需求，目標客群包括企業客戶、參加公司會議、獎勵旅遊、大型企業會議或活動及展覽(MICE)的人士及消閒旅客。The Mira Hong Kong致力吸納企業客戶，使房間入住率、會議及活動收入均取得不錯的成績；而酒店旗下餐廳提供的自助餐及各式餐飲收入持續增長，帶動酒店業務收入按年上升百分之十三。

合共提供九十一間客房的問月酒店首年經營成績理想，其時尚設計及殷勤的客戶服務均獲住客及旅遊業界肯定，開業以來亦獲得多個國際獎項，包括《悅游》(Conde Nast Traveller)頒發的二零一四年度熱選名單、《漫旅》(Travel + Leisure)頒發的二零一四年度「IT List」The Coolest New Hotels 2014、Expedia頒發的2014 Hong Kong's Rising Star及《DestinAsian》頒發的2014 The Luxe List。

於本年度，集團繼續優化The Mira Hong Kong及問月酒店的銷售、營銷及傳訊策略，為MICE市場的目標客群提供不同選擇和優質服務，鼓勵客戶在我們的網站直接進行預訂，同時靈活調整房租，以確保我們在競爭激烈的市場中保持優勢。





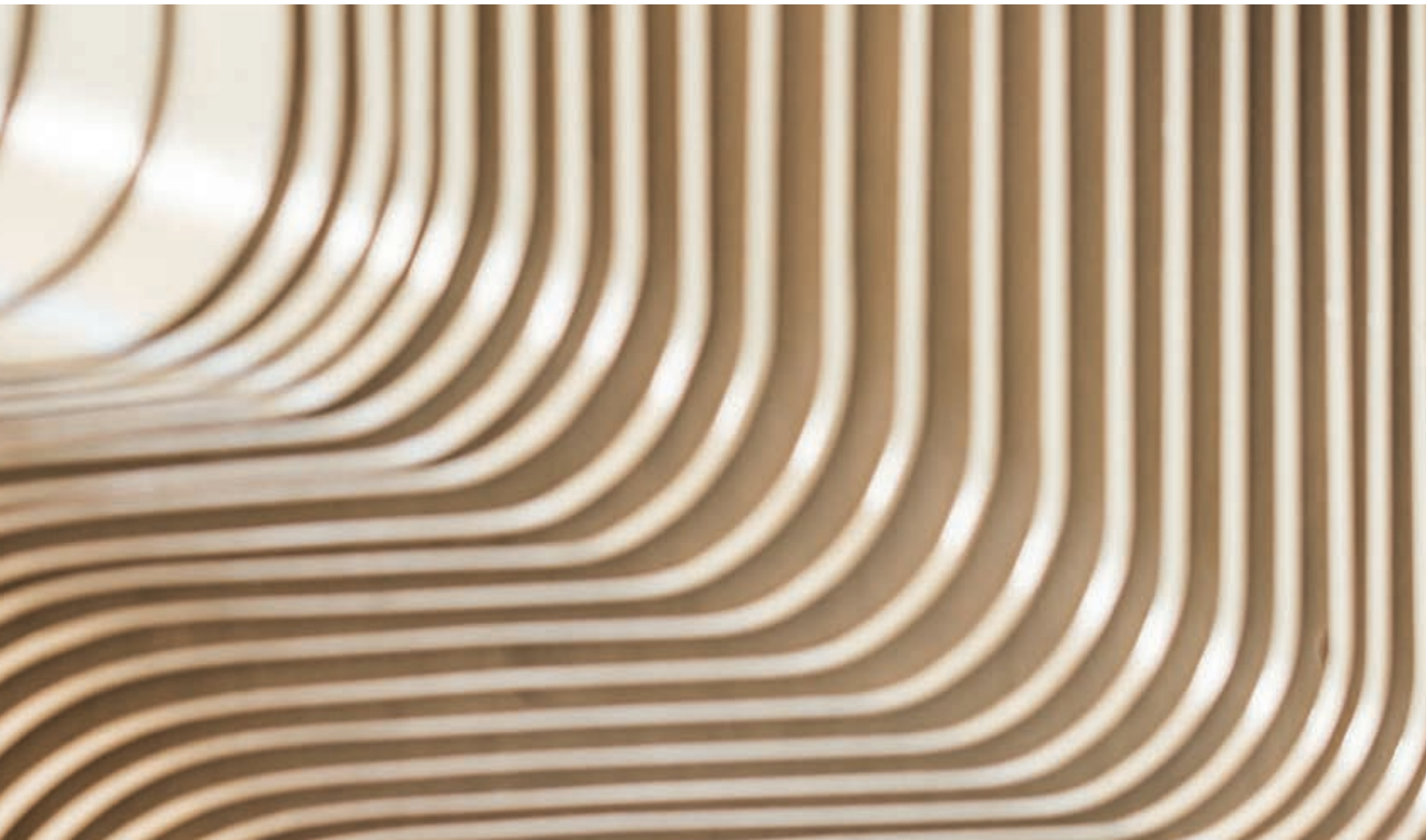


## 收租業務



本港零售消費及位於黃金商業地段的寫字樓租賃需求於二零一四年整體下滑。縱然受到該等不利因素及旗下物業在年內進行翻新工程的影響，集團物業租賃業務仍錄得穩定增長。旗下主要物業包括商場及寫字樓於二零一四年全年的出租率維持在百分之九十以上的高水平，報告期內的收入按年增長百分之七，EBITDA亦按年錄得百分之七的增幅。





為期三年的  
資產優化計劃，  
除了翻新硬件  
設備外，  
更全面提升  
消費體驗。

商場位處尖沙咀黃金零售地段，佔地約五十萬平方呎，物業地理位置優越，集團冀繼續提升其資產價值。集團透過積極優化租戶組合、精心推出推廣活動，以及妥善編排翻新工程計劃的時間表，將工程影響減至最低，成功取得理想的租賃回報及錄得穩定的零售銷售額。

為期三年的資產優化計劃充份顯示集團致力提升零售組合價值。計劃於二零一四年啟動，除了翻新硬件設備外，更全面提升消費體驗。優化計劃進一步提升集團零售組合的規模及市場定位。於二零一四年底時已完成的硬件翻新部份包括設計現代化的金巴利道外牆及入口、商場內的全新連接橋及四至六樓「食四方」飲食樓層等。

在商戶組合方面，共有超過二十個知名品牌於二零一四年內加盟進駐，包括周生生、Fiat Caffé及鼎泰豐等；Marks & Spencer Food亦選擇我們旗下商場作為九龍區的首個據點。集團持續提升客戶服務質素，並多方位豐富市場推廣的形式和內容，令商場形實兼備。當中包括與著名的藝術學院SCAD（香港）合作，將毗鄰的諾士佛階改變成充滿塗鴉藝術的空間，讓顧客在吃、喝、玩、樂之餘，亦可欣賞街頭創意藝術，使購物消閒更具樂趣。





旗下寫字樓的租務交投亦繼續保持平穩，物業成功吸引來自各行各業及世界各地的高質素租戶進駐。由於物業坐擁甲級位置，加上優雅舒適的樓面裝潢佈局，成功為其帶來競爭優勢；另配合優化後的各項零售、餐飲和酒店設施，有效地產生協同效應，提供別樹一幟的工作環境，進一步提高大廈對知名企業的吸收力。



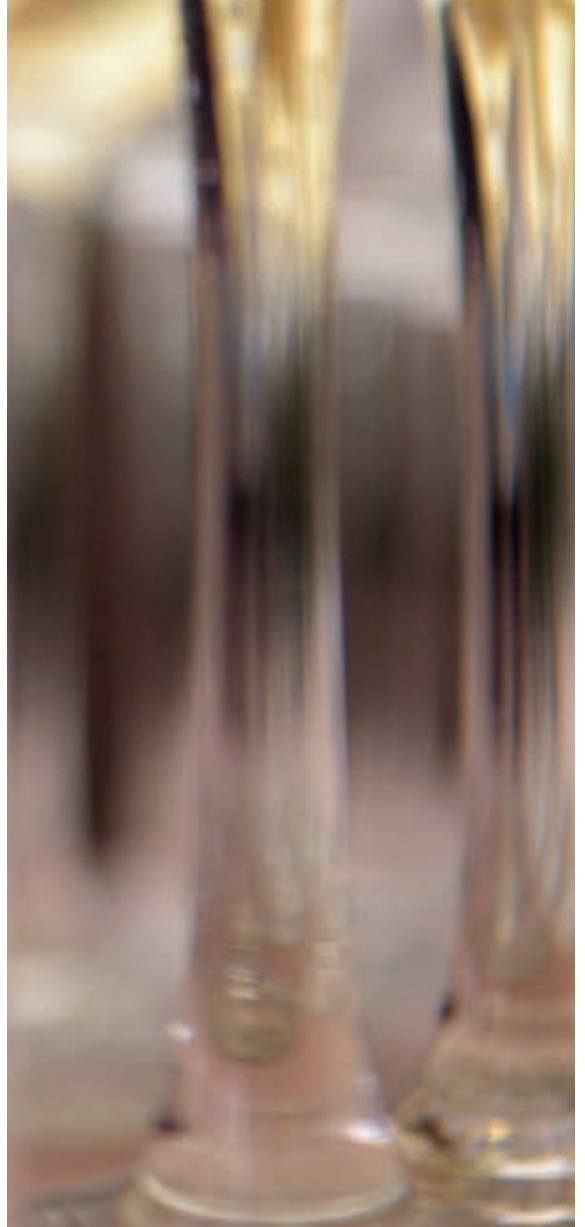
## 餐飲業務



美麗華餐飲系列旗下餐飲業務匯聚各國特色佳餚。業務整體收入增長百分之二十七，表現持續向上，EBITDA更轉虧為盈錄得約港幣一千六百萬元。

集團年內因應廣泛的客戶口味及潮流趨勢，謹慎調整價格及菜單，以提高對不同層面顧客的吸引力。各餐飲食肆繼續為食客提供優質的餐飲體驗和專業服務。





## School Food為集團 最新引入的品牌， 並為盈利增長帶來動力。

School Food為集團最新引入的品牌，並為集團盈利增長帶來動力。該品牌餐廳於二零一三年在港島區時代廣場開設首間分店後，陸續在九龍區及新界區多個人流暢旺的商場增設三間分店。另外，勝博殿的第二間分店亦已於尖沙咀開業，而廣受食客歡迎的粵菜餐廳翠亨邨，旗下三間分店亦於二零一四年舉辦全年誌慶推廣活動，慶祝餐廳開業四十載。

美麗華餐飲系列旗下餐廳持續獲得多個獎項及備受饗客推崇，充份對集團的餐飲出品予以肯定。The Mira Hong Kong之國金軒、WHISK及翠亨邨（尖沙咀）榮獲米芝蓮推介。意大利特色餐廳Assaggio Trattoria Italiana的兩間分店亦在多本旅遊指南中獲得好評。位於國際金融中心商場的法式餐廳French Window Brasserie and Bar被WOW Guide評為2014十大最佳餐廳獎－法國菜（悠閒）。面對餐飲業經營成本持續上漲的問題，集團將採取具效益的操作理念，善用資源，謹慎控制成本，提升競爭力。







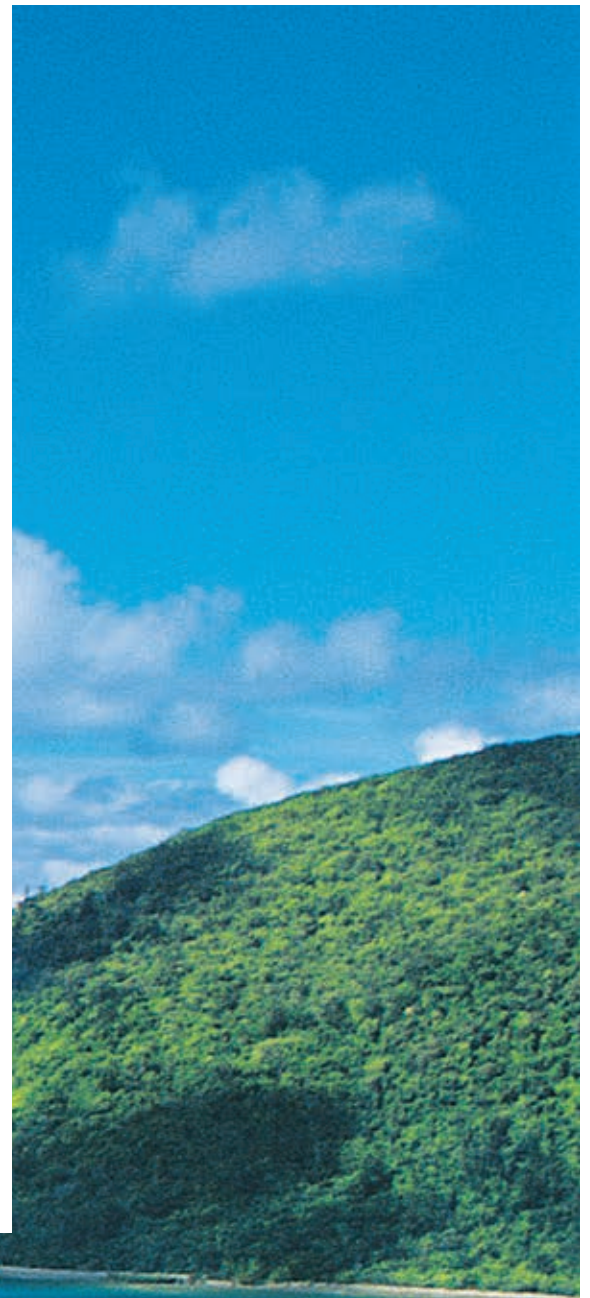
# 旅遊業務



鑒於郵輪及長線之旅遊項目愈來愈受市場歡迎，集團旅遊業務的整體收入繼續錄得穩定增長。而集團為保持競爭優勢，積極採用嶄新技術及兼備生動視覺效果的營銷策略。











集團推出簡便的網上預訂系統及開創性的「視像行程」路線導覽功能，協助客戶揀選心水旅行團及目的地，令二零一四年的客戶網上預訂數量有明顯增長。這些方便易用的工具及旅遊產品獲得市場高度評價。為確保集團在日新月異的旅遊行業中保持領先地位，集團將繼續投放資源，推陳出新，專注於技術創新領域的發展。

簡便的網上預訂  
系統及開創性  
的「視像行程」  
路線導覽功能，  
獲旅遊市場  
高度評價。



## 業務展望

展望二零一五年，全球經濟仍存在不明朗因素。而作為香港旅遊業主要市場的中國亦剛公佈其二零一五年目標經濟增長為百分之七，屬多年新低；其訪港旅客人次亦見增長放緩。預料各種外圍因素將為經營者帶來一定的壓力。

儘管如此，憑藉集團優質的品牌組合及經驗豐富的管理團隊，我們有信心面對各項挑戰。集團的經常性業務將可持續為我們帶來穩定收入，加上集團的財務狀況穩健，處於低負債水平，並備有充裕的現金流應付需要。

在競爭激烈的營商環境下，集團將繼續密切注視市場情況，尋找契機，並秉持審慎的業務發展策略，優化各項核心業務，務求建立更完善和多元化的業務組合，創造穩定收益。本人深信集團已作好準備，迎接二零一五年的各項挑戰和機遇，冀為股東帶來理想的增長和可持續的回報。

## 致謝

本人衷心感謝集團前任主席李兆基博士，大紫荊勳賢，推動集團長遠發展作出貢獻。李博士自二零一四年六月十二日起辭任主席，董事會調任本人為主席兼行政總裁。良好的企業管治是集團業務的基石，集團擁有卓越的董事會及強大的管理團隊，實施有效的內部監控及風險管理政策。

最後，本人謹代表集團董事會衷心感謝董事會成員過去一年的卓越領導，引領公司昂步向前，運籌帷幄；以及管理團隊和全體員工所付出的努力與貢獻，為集團未來發展奠定良好基礎。

主席兼行政總裁

李家誠

香港，二零一五年三月十六日









左 | 融會中西的入饌之選。  
右 | 滲透味覺的跳脫思維。



美味誘人的饗宴





優質及  
多元化業務

## 獎項名單

### 美麗華集團

- 香港社會服務聯會「商界展關懷 2013-2014」
- 2014年度MerComm, Inc International ARC Awards內頁設計 – 特別製作效果組別大獎
- 2014年度MerComm, Inc International ARC Awards內頁設計 – 酒店及休閒娛樂金獎
- 2014年度MerComm, Inc International Galaxy Awards 設計類別：年報組別大獎
- 2014年度MerComm, Inc International Galaxy Awards 設計類別：傳統年報（香港區）金獎
- 僱員再培訓局「ERB人才企業嘉許計劃2013-2015」

### 酒店及服務式公寓業務

#### 問月酒店

- 2014年度中國綠色建築與節能（香港）委員會「三星級綠色建築設計標識」
- 2014年度《悅游》(Conde Nast Traveller)（英國，印度及中東）「熱選名單」
- 2014年度《DestinAsian》「The Luxe List」
- 2014年度Expedia Awards「Hong Kong's Rising Star」
- 2014年度《漫旅》(Travel + Leisure)（美國）「IT List」The Coolest New Hotels
- 2014年度《旅訊》雜誌中國旅遊業界獎「年度最佳新開業精品酒店」
- 2014年度MerComm, Inc Questar Awards「企業：品牌體驗組別銀獎」

#### The Mira Hong Kong

- 《香港澳門米芝蓮指南2014》推介酒店
- Trip Advisor卓越認證大獎2014
- TTG中國旅遊大獎「香港最佳商務酒店」

#### 國金軒 (The Mira Hong Kong)

- 《香港澳門米芝蓮指南2014》推介餐廳

#### WHISK (The Mira Hong Kong)

- 《香港澳門米芝蓮指南2014》推介餐廳

### 收租業務

#### 商場及寫字樓

- 環保促進會「香港綠色企業大獎 2014 – 優越環保管理獎」銀獎
- 環保促進會「香港綠色企業大獎 2014 – 明智環保採購獎」銀獎
- 香港設施管理學會「卓越設施管理獎 2014（零售）」
- 中電「環保節能機構」嘉許計劃2014 – 銀獎
- 香港設計師協會環球設計大獎2013「模型人偶及造像類別優異獎」

### 餐飲業務

#### 翠亨邨（銅鑼灣）

- 香港旅遊發展局2014年美食之最大賞點心組別「至高榮譽金獎」

#### 翠亨邨（尖沙咀）

- 《香港澳門米芝蓮指南2014》推介餐廳

### 旅遊業務

#### 美麗華旅遊

- 香港社會服務聯會「商界展關懷2013-2014」
- 2013-2014年度香港中小型企業總商會「友商有良嘉許計劃」
- 2014年歌詩達郵輪最佳銷售獎



## 關懷社會 關愛地球

集團積極履行企業社會責任，確保在實踐可持續發展及落實準則的同時，能充份考慮環境、社會民生等多方元素，並且符合公眾對企業的期望。集團的政策旨在鼓勵管理層及員工接觸社會不同階層，以及聆聽和了解他們的需要，從而制訂推動公司可持續發展的方法，減輕集團的業務運作對社會造成的影響。

透過與相關團體合作，我們確保旗下酒店及餐廳未食用過的食物能轉贈至有需要的人士和組織。二零一四年，有關食物轉贈計劃的受惠機構包括惜食堂、膳心連基金及保良局。

我們去年亦支持了多個本地、地區及國際性環保活動，其中包括由世界自然基金會舉辦的「地球一小時」，該活動旨在鼓勵企業減少電力能源消耗，關掉非必要的電燈及耗電產品。

### 保育生態環境 支持有機耕作

美麗華餐飲系列與位於元朗的本地非牟利組織新生精神康復會經營的新生農場開展合作，為旗下餐廳供應有機農產品。

同時，我們積極推行多項重要的循環再用回收計劃。在二零一四年農曆新年後，我們將蒐集得來的利是封送往庇護工場，經工人甄選及處理後重用。The Mira Hong Kong收集廢紙、膠袋及鋁罐以循環再用。酒店香皂則經再皂福運送至給世界各地，惠及亞洲以至不同地區的弱勢社群家庭和學校。

### 重視青少年全人發展

集團今年繼續推行及引入多項學校及青年關愛計劃，包括組織多個中小學參觀團到訪The Mira Hong Kong，豐富青少年對酒店行業的認識。

美麗華集團一直致力支持智行基金會支援中國內地愛滋遺孤的工作。2014年，我們不但與該基金會攜手合作舉辦慈善雨傘換領活動，更免費提供場地予基金會舉辦愛滋遺孤作品展覽及周年籌款晚會。

### 培育青年藝術家和設計師

美麗華集團與SCAD(香港)攜手推出名為「Art-volution @ Mira Mall by SCAD」的社區藝術計劃。集團與SCAD(香港)均希望藉此能幫助具備國際視野的青年設計學員累積商業設計方面的實戰經驗。我們借出連接Mira Mall、美麗華商場及The Mira Hong Kong的諾士佛階作為場地，讓學生們在這塊「畫板」上盡展他們的設計才華。

集團旗下的餐廳Assaggio Trattoria Italiana在夏天舉辦了「DIY意粉藝術套裝」慈善義賣，為香港藝術中心轄下的香港藝術學院籌款，以資助其教學及研究用途。精選的學生優秀作品於餐廳內展覽，彰顯食物與藝術之間的創意聯繫。

### 提高公眾健康意識

為響應以關注乳癌為主題的「癌症基金會粉紅革命」，美麗華商場及Mira Mall舉辦了主題推廣活動，以加強各界對乳癌的認識。此外，集團今年更贊助麥當勞叔叔之家慈善基金，而來自集團四個不同業務範疇的員工亦鼎力支持公益金便服日及奧比斯世界視覺日。







左 | 打造別開生面的旅程。  
右 | 讓出遊的心躍動。



天空海闊  
探索世界之美



### 董事

#### 李家誠先生

四十三歲。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。由二零一四年六月十二日起，李先生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。彼亦為恒基兆業有限公司（「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。於二零一四年十二月三十一日，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。

#### 冼為堅博士 *DSSc (Hon)*

八十五歲。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。

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

八十六歲。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。李博士為恒地及恒發之始創人、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。於二零一四年十二月三十一日，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。

**馮鈺斌博士**

六十七歲。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。馮博士於二零一四年八月一日起退任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。領匯房地產投資信託基金乃於香港聯交所上市。馮博士已由二零一四年八月十八日起由永亨銀行有限公司之董事長及行政總裁轉任為主席。

馮博士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**

六十五歲。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。



## 42 董事及高層管理人員資料

### **鄧日樂先生** *MBA, BBS, JP*

六十二歲。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。

### **林高演博士** *FCILT, FHKIoD, DB (Hon)*

六十三歲。林博士於一九九三年獲委任為本公司董事。林博士持有香港大學理學士（榮譽）學位，並具有超過四十一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。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜。彼於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。林博士亦為香港小輪（集團）有限公司主席，恒地及恒發之副主席，以及香港中華煤氣有限公司非執行董事，而該等公司均為上市公司。林博士為恒兆、Multiglade、Higgins、Threadwell、Aynbury、Hopkins、Riddick及Rimmer之董事。於二零一四年十二月三十一日，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。林博士亦為本公司若干附屬公司之董事。

### **劉王泉先生**

六十八歲。劉先生於一九九六年獲委任為本公司董事。劉先生具有超過四十五年之銀行、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。於二零一四年十二月三十一日，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**

五十九歲。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，具備逾三十三年管理及地產發展經驗。何先生亦為遠見控股有限公司之董事，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**

五十八歲。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**

六十八歲。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**

六十四歲。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。於二零一四年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第XV部，恒地擁有本公司之須予披露之股份權益。



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

六十八歲。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。於二零一四年十二月三十一日，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)

六十三歲。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，金茂投資及金茂（中國）投資控股有限公司之獨立非執行董事，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。於二零一四年十二月三十一日，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

### 林建基先生

五十四歲。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。林先生曾於香港滙豐銀行、美國運通、澳大利亞國民銀行及佳聯皇家交易保險等國際金融機構擔任高級財務管理職位，彼亦曾於早期擔任管理顧問。

### 羅伍齊笑女士

五十六歲。羅太於二零一四年九月加入本集團出任集團人力資源及行政總監。羅太持有澳洲Macquarie大學人力資源管理碩士學位，並為香港人力資源管理學會資深會員。羅太擁有超過二十五年人力資源及行政管理經驗，曾任職多間全球性資訊科技、餐飲及酒店業機構，領導亞太區團隊制訂短期及長遠人力資源管理策略，專注員工職效及發展，僱員關係及薪酬與福利等項目。加入本集團前，羅太任職GXS International Inc. 出任亞太區人力資源及行政總監。

### 鄭國基先生

四十六歲。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。

### 吳劍汶先生

四十六歲。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。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**

四十九歲。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。

### **李美儀小姐**

四十六歲。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**

四十五歲。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**

五十歲。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酒店集團、麗思卡爾頓酒店集團、海逸酒店集團、華特迪士尼及香港賽馬會。

本公司致力維持高水平之企業管治。本公司在截至二零一四年十二月三十一日止年度內均有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的守則條文，惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。李家誠先生於二零一四年六月十二日調任為主席兼行政總裁。李先生自二零零六年八月一日起擔任行政總裁一職，對本集團及其業務具資深經驗及專門知識。董事會認為委任李先生擔當主席兼行政總裁的雙重角色，乃符合本公司之最佳利益，為本公司帶來貫徹的領導，並確保制定及執行企業策略的效率，而董事會的運作具有足夠的權力及職權平衡。

## 董事會

本公司董事會（「董事會」）現時由以下十四位成員組成，當中執行董事五名，非執行董事四名及獨立非執行董事五名，名單詳列如下：

### 執行董事

李家誠先生  
鄧日樂先生  
林高演博士  
劉壬泉先生  
何厚鏘先生

### 非執行董事

李兆基博士  
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。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、歐肇基先生及李兆基博士之任期至二零一六年十二月三十一日止；冼為堅博士、梁祥彪先生、鍾瑞明博士及楊秉樑先生之任期至二零一七年十二月三十一日止；惟均須按照本公司組織章程細則輪值告退，但可膺選連任。

董事會已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，鍾瑞明博士、何厚鏘先生、林高演博士、梁祥彪先生及楊秉樑先生將於即將舉行之二零一五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。

鍾瑞明博士出任獨立非執行董事超過九年。作為獨立非執行董事，經驗豐富見識廣博的鍾博士多年來一直向本公司表達客觀和獨立見解，並持續對其獨立角色表現堅定承擔。董事會同意提名委員會之意見，認為鍾博士的長期服務不會影響其提供獨立意見，並確信鍾博士具備繼續履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信及經驗，董事會推薦鍾博士在二零一五年股東週年大會上參選連任董事。



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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司共召開五次董事會會議以檢討及通過財務業績、評估營運表現，指導業務發展及調任董事。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、林高演博士、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：分別為李家誠先生及鄧日樂先生。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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會召開了五次會議。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

提名委員會由四位成員組成，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；而其餘一位成員為執行董事李家誠先生。李家誠先生乃提名委員會主席。

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。

截至二零一四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調任董事，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二零一四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				2014年股東週年大會
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	
<b>執行董事</b>					
李家誠先生	5/5	不適用	1/1	2/2	1/1
鄧日樂先生	5/5	不適用	1/1	不適用	1/1
林高演博士	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
劉壬泉先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
何厚鏘先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
李兆基博士	5/5	不適用	不適用	2/2	1/1
馮鈺斌博士	5/5	5/5	不適用	不適用	1/1
鄭家安先生	5/5	5/5	不適用	不適用	1/1
歐肇基先生	5/5	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
冼為堅博士	5/5	5/5	1/1	2/2	1/1
胡經昌先生	5/5	5/5	1/1	2/2	1/1
鍾瑞明博士	5/5	5/5	1/1	2/2	1/1
楊秉樑先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
梁祥彪先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1



### 董事培訓

截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事以下列形式參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能：

董事	培訓類型
<b>執行董事</b>	
李家誠先生	A, B
鄧日燊先生	A, B
林高演博士	A, B
劉壬泉先生	A, B
何厚鏘先生	A, B
<b>非執行董事</b>	
李兆基博士	A, B
馮鈺斌博士	A, B
鄭家安先生	A, B
歐肇基先生	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
冼為堅博士	B
胡經昌先生	A, B
鍾瑞明博士	A, B
楊秉樑先生	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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司給予本公司核數師一畢馬威會計師事務所，作為提供核數及非核數服務的已支付／應支付費用（不包括非預算款項下開支的費用）如下：

	酬金 港幣千元
核數服務	2,475
非核數服務：	
中期審閱	395
其他服務	240
	3,110

## 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80頁至第81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二零一四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二零一四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

截至二零一四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](http://www.hkex.com.hk)及本公司網頁 [www.miramar-group.com](http://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。

**更改組織章程細則**

於二零一四年三月三日，香港法例之新《公司條例》第622章（「公司條例」）已取代舊公司條例（第32章），而舊公司條例已修訂為《公司（清盤及雜項條文）條例》（香港法例第32章），現主要規管招股章程、清盤、無力償債公司及喪失董事資格之事項。

鑑於上述變動，本公司已修訂組織章程細則以配合新公司條例。

董事會同寅謹此提呈彼等之年報及截至二零一四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收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲及旅遊業務；有關詳情載列於財務報表附註12。

本公司及其附屬公司截至二零一四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。

於二零一四年十二月三十一日，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

本集團截至二零一四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82頁至第165頁之財務報表。

本公司已於二零一四年十月十七日派發中期股息每股港幣十七仙（二零一三年：每股港幣十七仙）。董事會現建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣三十二仙（二零一三年：每股港幣二十七仙），總額為港幣二億八千二百八十四萬三千元。

### 慈善捐款

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之慈善捐款額為港幣九萬三千四百七十二元（二零一三年：港幣七萬八千三百六十九元）。

### 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

截至二零一四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

李家誠先生  
鄧日燊先生  
林高演博士  
劉壬泉先生  
何厚鏘先生

### 非執行董事

李兆基博士  
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，鍾瑞明博士、何厚鏘先生、林高演博士、梁祥彪先生及楊秉樑先生將於即將舉行之二零一五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二零一五年股東週年大會中候選連任之董事與本公司，除一般法定賠償外，並無訂立不可於一年內終止而須作出賠償之服務合約。

## 權益披露

### 董事股份權益

於二零一四年十二月三十一日，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%
	鄧日樂先生	125,000	-	11,241,900 (附註四)	-	1.97%
	梁祥彪先生	-	1,080,000 (附註五)	-	-	0.19%
Centralplot Inc.	鄧日樂先生	2,221	-	-	-	2%
宏佳物業有限公司 (成員自動清盤中)	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，於二零一四年十二月三十一日，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二零一四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

於二零一四年十二月三十一日，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%
<b>主要股東以外之人士</b>		
莊永昌先生	57,594,210股	9.98%

除上文所披露外，於二零一四年十二月三十一日，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。於本報告日期為止，梁先生亦被視為擁有本公司1,138,000股，此等股份權益乃由其配偶持有。
- (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

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之持續關連交易如下：

- (1) 於二零一一年八月十二日，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（「501-502號舖位租賃協議」）；
  - (ii) 由正信作為業主與恒基代理作為租戶訂立之租賃協議（「503A-C號舖位租賃協議」）；及
  - (iii) 由正信作為特許授予方與恒基代理作為特許承授方訂立之特許協議（「廣告位A特許協議」）。

有關協議之條款詳情載列如下：

### 501-502號舖位租賃協議之詳情

- |         |   |  |
|---------|---|--|
| 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）；<br><br>(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號舖位月租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。

503A-C號舖位租賃協議之詳情

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。

#### 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。

恒基代理為恒基地產之全資附屬公司，而恒基地產為本公司之主要股東。因此，恒基代理為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章之規定，訂立501-502號舖位租賃協議、503A-C號舖位租賃協議及廣告位A特許協議構成本公司之持續關連交易。

- (2) 於二零一二年五月十五日，正信作為業主與Citistore (Hong Kong) Limited (千色店(香港)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」)。
- 每年額外營業額租金 : 十二個月之額外營業額租金，此乃相等於在十二個月期間千色店業務之營業額之百分之十減去該十二個月之全年基本租金而計算之數額(只適用於當前述所指的營業額之百分之十超逾全年基本租金時才計算)。



- 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）；及
    - (ii) 由二零一四年十月三日至二零一七年十月二日，於租戶行使選擇權（定義見下文）之前提下，支付公開市場租金，另加每年額外營業額租金（於期末後支付）；
  - (b) 每季支付之政府差餉為港幣19,800.00元（視乎政府檢討）（須於一月、四月、七月及十月的第一日支付）；
  - (c) 於二零一一年十月三日至二零一一年十二月三十一日期間，每月管理費及空調費總額為港幣36,833.90元；而由二零一二年一月一日起，每月管理費及空調費總額將為港幣41,067.00元（須由正信或其指定之物業管理公司定期檢討）（須於每月第一日預付）；及
  - (d) 根據上述(a)項所指基本租金之1%為每月推廣徵費（須由正信定期檢討）（須於每月第一日預付）。

選擇權

： 千色店可行使選擇權，即千色店可在初步租賃期間屆滿前不少於6個月及不多於7個月，以書面形式向正信申請續租千色店租約三年。

用戶

： 只可用作零售商舖。

千色店乃恒地之間接全資附屬公司，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。

\* 千色店中文名稱僅供識別

- (3) 於二零一三年三月十八日，正信作為業主與仁安醫院有限公司（「仁安」）作為租戶訂立租約（「18樓全層之租約」），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：

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。

分租：租戶有權將部份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。

仁安是一間由李兆基博士家族私人信託間接控制之公司，故仁安為本公司之關連人士，因此，根據上市規則  
第14A章之規定，訂立18樓全層之租約構成本公司之持續關連交易。

(4) 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（「3013號舖位租賃協議」）；
- (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（「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（「引風機房特許協議」）。

有關協議之條款詳情載列如下：

3013號舖位租賃協議之詳情

- 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3013號舖位月租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。



## 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。

## 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。
- 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。

恒基物業代理乃恒地之全資附屬公司,恒基物業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3013號舖位租賃協議、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。

- (5) 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（「國際金融中心舖位」）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：

(i) 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」）；

(ii) 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，國際金融中心商場若干空間之用途是與餐廳的業務有關。

由於業主為恒地之聯繫人，業主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。

- (6) 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。
- 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物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。

(7) 於二零一四年七月十日，本集團與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（「新租賃協議」）；
- (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（「新廣告位A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（「支柱廣告位特許協議」）。

有關協議之條款詳情載列如下：

新租賃協議之詳情

- 物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場5樓501-502及503A-C號舖。
- 租期：由二零一四年八月五日至二零一七年八月四日（首尾兩日包括在內）為期三年，惟業主或租戶均有權在二零一六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1,900,000.00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179,550.00元（視乎政府檢討）；
  - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣320,778.02元（須由正信或其指定之物業管理公司於所決定之時間檢討）；及
  - (d) 佔物業月租1%之每月推廣徵費為港幣19,000.00元（須由正信定期檢討）。

新廣告位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：由二零一四年九月一日至二零一七年八月四日為期兩年十一個月零四日，惟特許授予方或特許承授方均有權在二零一五年二月二十八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61,000.00元；及
  - (b) 每季支付之政府差餉為港幣7,950.00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。

支柱廣告位特許協議之詳情

支柱廣告位特許範圍：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場地下近G3及G5號舖位間之支柱廣告位及近G21及G22號舖位旁邊兩部電梯及電梯大堂之廣告位。

租期：由二零一四年八月五日至二零一七年八月四日為期三年，惟有權提早終止此份特許協議。特許授予方有權提早終止此份特許協議，但須給予特許承授方一個月之通知取回支柱廣告位特許範圍，而不須給予特許承授方任何賠償。

特許費及其他開支：

- (a) 整個特許期應付之特許費（不包括電費）為港幣1,100.00元（包括管理費、空調費及推廣徵費）；
- (b) 政府差餉應按特許授予方接獲差餉物業估價署的差餉評估單而由特許承授方承擔；及
- (c) 在特許期間之電費及持續保養費用（如有）須由特許承授方承擔。

用戶：只用作刊登特許承授方貿易名稱之廣告。

恒基物業代理為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章之規定，訂立新租賃協議、新廣告位A特許協議及支柱廣告位特許協議構成本公司之持續關連交易。

(8) 於二零一四年十月八日，正信作為業主與千色店作為租戶訂立租約（「新千色店租約」），據此，千色店同意按照下文詳述之條款向正信租用物業：

千色店舖位：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華商場2樓2004號商舖。

租期：租賃期為三年，由二零一四年十月三日起至二零一七年十月二日止。

租金及其他開支：

- (a) 於租期內每月應付之基本租金為港幣290,000.00元（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），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26,700.00元（視乎政府檢討）（須於一月、四月、七月及十月的第一日支付）；
- (c) 每月管理費及空調費總額為港幣47,890.44元（須由正信或其指定之物業管理公司定期檢討）（須於每月第一日預付）；及
- (d) 根據上述(a)項所指基本租金之1%為每月推廣徵費（須由正信定期檢討）（須於每月第一日預付）。

免租期 : 租期內有下列三次合共三個月的免租期：

- (1) 第一個月免租期由二零一四年十月三日起，為期一個月；
- (2) 第二個月免租期由二零一五年十月三日起，為期一個月；
- (3) 第三個月免租期由二零一六年十月三日起，為期一個月。

在免租期內，千色店毋須支付租金，但須支付千色店舖位之管理費、空調費、政府差餉、推廣徵費及其他開支。

用戶 : 只可用作零售商舖。

千色店乃恒地之間接全資附屬公司，而恒地為本公司之主要股東。因此，千色店為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章之規定，訂立新千色店租約構成本公司之持續關連交易。

#### 持續關連交易的年度審核

本公司之獨立非執行董事已審閱有關以上提述之持續關連交易，並確認該等持續關連交易：

- (i) 乃本集團於日常及一般業務範圍內訂立；
- (ii) 乃按正常之商業條款訂立；及
- (iii) 乃根據以上有關之協議的規定而進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司之核數師已審閱有關以上提述之持續關連交易，並以書面形式向本公司董事會確認該等持續關連交易：

- (i) 已取得本公司之董事會批准；
- (ii) 乃按照本集團的定價政策而進行；
- (iii) 乃根據以上有關之協議的規定而進行；及
- (iv) 截至二零一四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」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博士均為恒兆及恒地之董事，該兩間公司之附屬公司亦從事物業投資、酒店管理及營運和其他相關服務等業務。
2. 劉壬泉先生及歐肇基先生均為恒地之董事，該公司之附屬公司亦從事物業投資、酒店管理及營運和其他相關服務等業務。
3. 李兆基博士、林高演博士、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二零一四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

本公司及本集團於二零一四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二零一四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二零一四年十二月三十一日止年度並無借貸費用資本化金額（二零一三年：無）。

## 股本

截至二零一四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

截至二零一四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166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167頁至第168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。於二零一四年十二月三十一日，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（二零一三年：百分之二十一）。

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、歐羅、英鎊及新加坡元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。於二零一四年十二月三十一日，獲授予之信貸額總數約為港幣三十八億元（二零一三年：約港幣三十億元），其中百分之七十二（二零一三年：百分之八十三）已動用。於二零一四年十二月三十一日，綜合淨現金約為港幣七億九千萬元（二零一三年：港幣三億四千萬元），抵押貸款約為港幣一千萬元（二零一三年：並無抵押貸款）。



## 僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團的全職僱員人數約一千九百九十六人，其中在香港聘用約一千八百六十九人，在中華人民共和國聘用約一百二十七人。本集團的薪酬政策跟公司的使命、願景和策略目標亦息息相關。為了吸引人才和保留優秀僱員，本集團會按照相關法例要求，並參考同行慣例及市場營商環境，定期檢討其薪酬政策，以確保僱員薪酬符合市場水平。本集團同時採納績效主導的企業文化，按僱員表現發放酌情性花紅予僱員作獎勵。

## 培訓及發展

我們視僱員為最寶貴的資產。我們致力於為各階層的僱員提供可以超越自我及成長的環境。績效管理系統的實施加強了個人表現與公司價值、業務目標及宗旨的融合。每位僱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。

持續的學習機會是僱員取得工作成就及職途發展的基礎。於二零一四年伊始，我們與各業務領導進行了一次廣泛的學習及發展需要研論。繼而建立了針對各級僱員的全面學習及發展藍圖，認定了各項重要的一般能力及職效能力，例如組織及業務知識、技術能力、客戶服務技巧、語言能力、員工管理及個人效能等，並於全年內持續推出相關學習解決方案。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一四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。於即將舉行之二零一五年股東週年大會上，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

主席兼行政總裁

**李家誠**

香港，二零一五年三月十六日



獨立核數師報告  
致美麗華酒店企業有限公司股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第82頁至第165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二零一四年十二月三十一日 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。我們是按照新的香港《公司條例》(第622章)附表11第80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。



## 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 貴集團於二零一四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，二零一五年三月十六日

## 82 綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>營業額</b>	10	3,127,089	3,044,459
存貨成本		(219,587)	(297,800)
員工薪酬	3(a)	(544,121)	(525,308)
公用開支、維修保養及租金		(198,224)	(183,837)
旅行團及機票成本		(1,084,795)	(1,076,918)
<b>毛利</b>		1,080,362	960,596
其他收入		101,763	76,884
營運及其他費用		(282,991)	(289,340)
折舊		(143,940)	(148,025)
		755,194	600,115
融資成本	3(b)	(38,005)	(30,487)
應佔聯營公司溢利減虧損	13	6,865	(339)
應佔合營企業(虧損)/溢利	14	(1,647)	703
		722,407	569,992
出售物業的淨收益		-	38,783
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		14,887	2,257
投資物業的公允價值淨增加	11(a)	733,351	799,810
<b>除稅前溢利</b>	3	1,470,645	1,459,083
<b>稅項</b>			
本期	4(a)	(130,089)	(114,043)
遞延	4(a)	(10,929)	(43,000)
<b>本年度溢利</b>		1,329,627	1,302,040
<b>應佔：</b>			
本公司股東	7	1,300,775	1,277,889
非控股權益		28,852	24,151
		1,329,627	1,302,040
<b>每股盈利－基本及攤薄</b>	9	港幣2.25元	港幣2.21元

第93頁至第165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

83

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	1,329,627	1,302,040
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	(12,986)	16,657
可出售證券：		
—公允價值變動	(6,181)	13,736
—出售時轉撥至損益	(14,344)	844
—減值時轉撥至損益	2,676	293
	(30,835)	31,530
本年度全面收益總額	1,298,792	1,333,570
應佔：		
本公司股東	1,273,236	1,305,544
非控股權益	25,556	28,026
本年度全面收益總額	1,298,792	1,333,570

以上其他全面收益表的組成部份沒有任何稅項影響。

## 84 綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業	11(a)	11,905,710	11,078,791
— 其他固定資產	11(a)	702,787	1,067,255
		<b>12,608,497</b>	12,146,046
聯營公司權益	13	1,640	1,816
合營企業權益	14	5,854	10,017
可出售證券	15	277,355	407,529
遞延稅項資產	25(b)(iii)	3,428	2,774
		<b>12,896,774</b>	12,568,182
<b>流動資產</b>			
存貨	17	132,769	152,195
應收賬款及其他應收款項	18	270,664	304,729
可出售證券	15	34,337	33,940
交易證券	19	11,396	7,238
現金及銀行結存	20	3,534,476	2,874,785
可收回稅項	25(a)	15,851	22,155
		<b>3,999,493</b>	3,395,042
待出售的非流動資產	16	350,929	—
		<b>4,350,422</b>	3,395,042
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	21	(535,111)	(616,420)
銀行貸款及透支	23	(1,544,784)	(798,127)
已收銷售及租賃按金		(218,138)	(185,888)
應付稅項	25(a)	(39,224)	(39,412)
		<b>(2,337,257)</b>	(1,639,847)
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,013,165</b>	1,755,195
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<b>14,909,939</b>	14,323,377

綜合資產負債表（續）

85

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>承前總資產減流動負債</b>		<b>14,909,939</b>	14,323,377
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	23	(1,161,585)	(1,691,652)
遞延負債	24	(175,083)	(126,789)
應付附屬公司非控股權益持有人之款項	22	(38,687)	–
遞延稅項負債	25(b)(iii)	(242,113)	(232,601)
		<b>(1,617,468)</b>	(2,051,042)
<b>資產淨值</b>		<b>13,292,471</b>	12,272,335
<b>資本及儲備</b>			
股本：面值		–	404,062
其他法定資本儲備		–	287,628
股本及法定資本儲備	26(b)	<b>691,690</b>	691,690
其他儲備		<b>12,463,318</b>	11,444,063
<b>本公司股東應佔總權益</b>		<b>13,155,008</b>	12,135,753
<b>非控股權益</b>		<b>137,463</b>	136,582
<b>權益總額</b>		<b>13,292,471</b>	12,272,335

經董事會於二零一五年三月十六日批准及授權刊發。

李家誠  
主席兼行政總裁

林高演  
董事

## 86 資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 其他固定資產	11(b)	20,638	305,212
附屬公司權益	12	1,586,139	2,320,125
聯營公司權益	13	—	79
		<u>1,606,777</u>	<u>2,625,416</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	17	4,046	3,491
應收賬款及其他應收款項	18	23,786	23,934
現金及銀行結存	20	3,059,666	2,224,945
		<u>3,087,498</u>	<u>2,252,370</u>
待出售的非流動資產	16	350,929	—
		<u>3,438,427</u>	<u>2,252,370</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	21	(84,445)	(131,674)
銀行貸款	23	(30,000)	(85,000)
已收按金		(49,855)	(351)
		<u>(164,300)</u>	<u>(217,025)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,274,127</u>	<u>2,035,345</u>
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<u>4,880,904</u>	<u>4,660,761</u>



資產負債表（續）

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>承前總資產減流動負債</b>		<b>4,880,904</b>	4,660,761
<b>非流動負債</b>			
應付附屬公司款項	12	(2,350,709)	(2,121,580)
銀行貸款	23	(332,135)	(248,156)
		<b>(2,682,844)</b>	(2,369,736)
<b>資產淨值</b>		<b>2,198,060</b>	2,291,025
<b>資本及儲備</b>			
股本：面值		-	404,062
其他法定資本儲備		-	287,628
股本及法定資本儲備	26(b)	691,690	691,690
其他儲備		1,506,370	1,599,335
<b>權益總額</b>	26(a)	<b>2,198,060</b>	2,291,025

經董事會於二零一五年三月十六日批准及授權刊發。

李家誠  
主席兼行政總裁

林高演  
董事

## 88 綜合權益變動表

截至二零一四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

綜合權益變動表（續）

截至二零一四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		
於二零一四年一月一日的結餘	404,062	287,628	(91,086)	151,950	304,827	26,676	11,051,696	12,135,753	136,582	12,272,335
二零一四年的權益變動：										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	1,300,775	1,300,775	28,852	1,329,627
其他全面收益	-	-	-	(9,690)	-	(17,849)	-	(27,539)	(3,296)	(30,835)
全面收益總額	-	-	-	(9,690)	-	(17,849)	1,300,775	1,273,236	25,556	1,298,792
就上一年度批准的末期股息 8(b)	-	-	-	-	-	-	(155,852)	(155,852)	-	(155,852)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,675)	(24,675)
於二零一四年三月三日 過渡至無面值制度 26(b)	287,628	(287,628)	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日 的結餘	691,690	-	(91,086)	142,260	304,827	8,827	12,098,490	13,155,008	137,463	13,292,471

## 90 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		1,470,645	1,459,083
調整賬項：			
非上市債務證券的利息收入		(13,925)	(19,549)
上市證券股息收入		(5,123)	(1,344)
銀行利息收入		(46,884)	(29,446)
出售其他固定資產淨(收益)/虧損		(334)	1,392
應收賬款減值虧損		203	3,148
貨品減值虧損		-	29,567
待出售物業減值回撥		(1,294)	(1,947)
折舊		143,940	148,025
融資成本		38,005	30,487
應佔聯營公司溢利減虧損		(6,865)	339
應佔合營企業虧損/(溢利)		1,647	(703)
出售物業的淨收益		-	(38,783)
出售附屬公司的淨收益	32	-	(48,241)
交易證券的已實現及未變現淨收益		(3,219)	(3,394)
可出售證券的減值虧損		2,676	293
出售可出售證券的淨(收益)/虧損		(14,344)	844
投資物業的公允價值淨增加		(733,351)	(799,810)
匯兌差額		29,401	(18,344)
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>		<b>861,178</b>	<b>711,617</b>
待售發展中物業減少		-	62,297
存貨減少		17,631	6,791
應收賬款及其他應收款項減少		29,027	29,779
應收聯營公司賬款減少/(增加)		8,259	(53)
應收合營企業款項減少/(增加)		2,516	(1,622)
應付聯營公司賬款(減少)/增加		(8,438)	2,327
應付賬款及其他應付款項(減少)/增加		(52,740)	35,582
已收銷售及租賃按金增加		32,250	24,622
遞延負債增加		48,294	9,550
購入交易證券付款		(97,152)	(167,255)
出售交易證券所得款項		96,213	166,239
<b>經營所得現金結轉</b>		<b>937,038</b>	<b>879,874</b>



綜合現金流量表（續）

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>承前經營所得現金</b>		<b>937,038</b>	879,874
已收利息		67,817	46,853
已付利息及其他借貸成本		(33,918)	(31,385)
已付股息		(253,981)	(242,437)
已付非控股權益股息		(24,675)	(15,000)
已付稅項			
— 已付香港利得稅		(123,763)	(98,693)
— 退回香港利得稅		188	384
— 已付海外稅項		(6,769)	(11,706)
— 退回海外稅項		6,371	—
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>568,308</b>	527,890
<b>投資活動</b>			
購入投資物業付款		(12,943)	(11,689)
購入其他固定資產付款		(209,531)	(115,562)
購入可出售證券付款		(162,628)	(159,328)
出售可出售證券所得款項		284,050	12,317
出售其他固定資產所得款項		6,404	2,196
出售附屬公司淨收款	32	—	91,853
出售物業所得款項		—	40,545
已收上市證券股息收入		5,123	1,344
到期日超過三個月的定期存款增加		(75,218)	(402,464)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(164,743)</b>	(540,788)
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款所得款項		10,180,025	8,480,397
償還銀行貸款		(9,961,257)	(7,987,973)
償還附屬公司非控股權益持有人借入貸款		(11,299)	(7,446)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>207,469</b>	484,978

## 92 綜合現金流量表（續）

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	<i>附註</i>	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
現金及現金等價物淨增加		611,034	472,080
於一月一日的現金及現金等價物		1,076,863	591,224
匯率變動影響		<u>(25,719)</u>	13,559
於十二月三十一日的現金及現金等價物		<u>1,662,178</u>	1,076,863
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	3,534,476	2,874,785
銀行透支	23	(3,201)	(4,043)
減：到期日超過三個月的定期存款		<u>(1,869,097)</u>	(1,793,879)
		<u>1,662,178</u>	1,076,863

第93頁至第165頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 1 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「香港會計準則」）和詮釋）及香港公認會計原則。本財務報表亦符合香港《公司條例》的適用規定（按載列於新的香港《公司條例》（第622章）附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，本財務報表於本財政年度及比較期間繼續根據適用的前《公司條例》（第32章）的規定而作出披露）。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《香港財務報告準則》之若干修訂及一項新詮釋，於本集團及本公司的本會計期間首次生效。該等變動對本集團財務報表並無影響及本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

### (b) 財務報表的編製基準

截至二零一四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(g)）；及
- 被歸類為可出售證券或交易證券的金融工具（參閱附註1(f)）。

待出售的非流動資產是以賬面值與公允價值減銷售所產生成本的較低者列賬（參閱附註1(v)）。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會持續審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響之判斷以及估計不確定性的主要原因，於附註2論述。

## 1 主要會計政策 (續)

### (c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司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(m)或(n)視乎負債性質而定列為財務負債。

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

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

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



## 1 主要會計政策 (續)

### (d) 聯營公司及合營企業

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(e)及(j)）。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(f)）。

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(j)）後列賬，惟如有關投資被歸類為待出售（或包括在已歸類為待出售之出售組別）則除外。

## 1 主要會計政策 (續)

### (e) 商譽

商譽指：

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

如(ii)之金額大於(i)，超出之金額即時在損益內確認為議價購入之收益。

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

於年內出售某現金生產單位時，所對應之已收購商譽金額於出售時計入損益內。

### (f) 其他債務及股本證券投資

本集團及本公司有關債務及股本證券投資（於附屬公司、聯營公司及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(s)(v)及(s)(vi)所載政策確認。

## 1 主要會計政策 (續)

### (f) 其他債務及股本證券投資 (續)

不屬上述任何類別的證券投資被歸類為可出售證券。於各結算日，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（參閱附註1(j)）。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(s)(v)及1(s)(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（參閱附註1(j)）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。

### (g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物（參閱附註1(i)）。投資物業包括目前尚未確定未來用途的持有土地及正興建或發展作未來用途投資物業的物業。

除非投資物業於結算日尚在興建或發展過程中及其公允價值於當時無法可靠計量，則投資物業按公允價值於資產負債表入賬。投資物業公允價值的變動或報廢或出售投資物業所產生的任何損益將於損益內確認。投資物業的租金收入按附註1(s)(i)所述方式入賬。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃（參閱附註1(i)）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(i)。

## 1 主要會計政策 (續)

### (h) 其他固定資產

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

- 於租賃土地上分類為根據經營租賃持有的自用建築物 (參閱附註1(i)) ;
- 酒店物業 ; 及
- 機器、傢俬、裝置及設備。

報廢或出售其他固定資產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。



## 1 主要會計政策 (續)

### (i) 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(g)）下持有的物業入賬；及
- 經營租賃下持有作自用的土地，其公允價值於租約開始時若不能在土地上的建築物的公允價值分開計算，則按融資租賃下持有的土地入賬，除非該建築物明確作為根據經營租賃而持有。就此而言，租賃開始之時間即為本集團首次訂立該租賃或取代前承租人之時。

#### (ii) 經營租賃中持有作自用的資產

如屬本集團以經營租賃出租資產的情況，則有關的資產會按性質列示於資產負債表。經營租賃所產生的收入則根據附註1(s)(i)所載本集團確認收入的政策確認。

#### (iii) 經營租賃費用

如屬本集團使用透過經營租賃持有的資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在收益表扣除，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃優惠則在收益表中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或有租金在其產生的會計期間內在收益表扣除。

以經營租賃持有土地的收購成本乃按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業（參閱附註1(g)）或持作發展待售的物業（參閱附註1(k)(ii)）除外。

## 1 主要會計政策 (續)

### (j) 資產減值

#### (i) 債務及股本證券投資及其他應收款項的減值

以成本或攤銷成本列賬或歸類為可出售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（參閱附註1(d)）而言，減值虧損乃透過按照附註1(j)(ii)所述將投資整體之可收回金額比較其賬面值之方式計量。倘按照附註1(j)(ii)釐定可收回金額所用估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。
- 就沒有掛牌按成本價列報的股本證券，減值虧損乃根據財務資產的賬面值及預期未來現金流量的差異計算，並以相類似財務資產按現時市場的回報率（倘貼現的影響屬重大）貼現。按成本價列報的股本證券的減值虧損不予撥回。

## 1 主要會計政策 (續)

### (j) 資產減值 (續)

#### (i) 債務及股本證券投資及其他應收款項的減值 (續)

- 就以攤銷成本列報的應收賬款及其他應收款項以及其他財務資產，減值虧損乃根據資產的賬面值及預期未來現金流量的差異計算。倘貼現的影響重大，則按財務資產的原實際利率（即該等資產於首次確認時計算的實際利率）貼現。如財務資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會同時進行。財務資產的未來現金流量會根據與該組被評估資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況一同減值。

如在往後期間，減值虧損數額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後發生的某項事件聯繫，則該減值虧損於收益表內轉回。減值虧損的轉回不可以使資產的賬面值超出假若往年沒有減值虧損被確認的應有資產賬面值。

- 就可出售證券而言，於公允價值儲備中確認的累積虧損將重新分類至損益。於收益表內確認的累積虧損數額乃購買成本（扣除任何本金償還及攤銷）及現時公允價值的差異，減去該資產先前於收益表內確認的減值虧損。

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

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

減值虧損應從相應的資產中直接撇銷，但包含在應收賬款及其他應收款項中、可收回機會成疑但並非渺茫的應收賬款的已確認減值虧損則例外。在此情況下，應以撥備賬記錄呆賬的減值虧損。倘本集團信納能收回應收賬款的機會渺茫，則視為不可收回金額會從應收賬款中直接撇銷，而在撥備賬中持有有關該債務的任何金額會被撥回。若之前計入撥備賬的款項在其後收回，則相關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)

### (i) 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轉回。

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (j) 資產減值 (續)

#### (iii) 中期財務報告及減值

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

### (k) 存貨

#### (i) 消耗品存貨及商品

存貨是以成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。

成本以加權平均法計算及包括所有採購成本、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)

### (k) 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：

#### — 待出售物業

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

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

### (l) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項按公允價值初始確認，其後按實際利率法計算的攤銷成本扣除呆賬減值撥備後列賬（參閱附註1(j)），惟借予關連人士免息及無固定還款期的貸款或貼現影響並不重大者，則按成本扣除呆賬減值撥備後列賬。

### (m) 帶息借款

帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而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。

### (n) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項按公允價值初始確認（惟財務擔保負債根據附註1(r)(i)而計量則除外），應付賬款及其他應付款項其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

### (o) 現金和現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資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。

## 1 主要會計政策 (續)

### (p) 僱員福利

#### *短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款*

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

### (q) 所得稅

本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債的變動均在收益表內確認，但與於其他全面收益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。

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）。

## 1 主要會計政策 (續)

### (q) 所得稅 (續)

當投資物業根據附註1(g)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)

### (r) 已作出的財務擔保、撥備及或有負債

#### (i) 已作出的財務擔保

財務擔保為要求發行人(即擔保人)支付特定款項以彌償擔保受益人(「持有人」)由於有關負債人未能按照債務工具的條款於到期日付款時所招致損失的合約。

當本集團提供財務擔保時，擔保的公允價值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(r)(ii)確認撥備。

#### (ii) 其他撥備及或有負債

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

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (s) 收入確認

收入應按已收及應收代價的公允價值計量。收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本（如適用）時，根據下列方法在收益表內確認：

- (i) 經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內，以等額在收益表確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在收益表中確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 銷售待出售物業之收入乃於簽訂買賣協議或物業已落成之日（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。



## 1 主要會計政策 (續)

### (t) 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。

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

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

### (u) 借貸成本

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (v) 待出售的非流動資產

當非流動資產 (或出售組別) 的賬面值很有可能是通過銷售交易而非通過持續使用收回及當該資產 (或出售組別) 可按現狀立即出售時, 則會分類為待出售。出售組別是指在一次交易中一同處置的一組資產及與該等資產直接相關的並一同轉出的一組負債。

倘本集團承諾進行涉及失去附屬公司控制權的出售計劃, 則不論本集團於出售後會否保留該附屬公司的非控股權益, 該附屬公司的所有資產及負債會於符合以上分類為待出售的條件時分類為待出售。

分類為待出售之前, 非流動資產 (出售組別中所有的資產及負債) 的計價與按被分類前所採用的會計政策應保持一致。初次分類為待出售後直至處置完畢, 非流動資產或出售組別按其賬面值和公平值減銷售成本中的較低者列示 (以下列示資產除外)。該計價政策對於本集團和本公司的會計報表中的一些資產有所例外, 這些資產包括遞延稅項資產、員工福利產生的資產、除附屬公司投資及合營公司投資之外的財務資產以及投資物業。這些資產即使待出售, 也繼續依照附註1中所述的會計政策計量。

初次分類為待出售及期後的重新計量而產生的減值虧損均在損益中確認。一旦一項非流動資產被分類為待出售或包含在待出售的出售組別中, 該項資產就不再計提折舊或攤銷。

## 1 主要會計政策 (續)

### (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。
- (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(h)，估計可使用年期反映董事對本集團計劃自使用該等資產獲得未來經濟利益的年期作出的估計。

### 評估待出售物業的撥備

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），釐定待出售物業的可變現淨值。

管理層對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)：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>(a) 員工薪酬</b>		
界定供款計劃的供款	21,669	16,024
薪金、工資及其他福利	522,452	509,284
	<b>544,121</b>	<b>525,308</b>
<b>(b) 融資成本</b>		
須在五年內償還的銀行墊款及其他借貸的利息	32,243	25,157
其他借貸成本	5,762	5,330
	<b>38,005</b>	<b>30,487</b>
<b>(c) 其他</b>		
核數師酬金	3,474	4,420
匯兌淨虧損／(盈利)	16,255	(16,255)
出售其他固定資產淨(收益)／虧損	(334)	1,392
經營租賃費用：最低租賃付款		
－ 物業租金	94,678	76,220
來自投資物業的應收租金扣除直接開支港幣49,696,000元 (二零一三年：港幣50,576,000元)	(616,312)	(568,190)
其他租金扣除直接開支港幣7,763,000元 (二零一三年：港幣7,066,000元)	(117,886)	(115,953)
上市證券股息收入	(5,123)	(1,344)
銀行利息收入	(46,884)	(29,446)
來自非上市債務證券的利息收入	(13,925)	(19,549)
減值虧損		
－ 應收賬款(附註18(b))	203	3,148
－ 貨品	-	29,567
待出售物業減值回撥	(1,294)	(1,947)
交易證券的已實現及未變現淨收益	(3,219)	(3,394)
可出售證券的減值虧損	2,676	293
出售可出售證券的淨(收益)／虧損	(14,344)	844



#### 4 綜合收益表的稅項

##### (a) 綜合收益表所示的稅項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>本期稅項 – 香港利得稅</b>		
本年度內計提	124,275	108,804
以往年度超額撥備	(264)	(233)
	<u>124,011</u>	<u>108,571</u>
<b>本期稅項 – 海外稅項</b>		
本年度內計提	6,019	5,472
以往年度撥備不足	59	–
	<u>6,078</u>	<u>5,472</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業公允價值變動	790	5,345
源自及撥回暫時性差異	10,139	37,655
	<u>10,929</u>	<u>43,000</u>
	<u>141,018</u>	<u>157,043</u>

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以16.5%（二零一三年：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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司的稅項港幣8,000元（二零一三年：港幣7,000元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，應佔合營企業的稅項港幣零元（二零一三年：港幣148,000元）已列入應佔合營企業（虧損）／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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利	<b>1,470,645</b>	1,459,083
按有關國家適用的利得稅稅率計算除稅前溢利之稅項	<b>238,133</b>	263,697
不可扣減支出的稅項影響	<b>6,672</b>	16,939
毋須計稅收入的稅項影響	<b>(132,385)</b>	(148,695)
未被確認之本年度未使用稅項虧損的稅項影響	<b>30,825</b>	48,246
本年度使用以往年度尚未確認的稅項虧損的稅項影響	<b>(2,022)</b>	(23,450)
以往年度超額撥備	<b>(205)</b>	(233)
其他	-	539
實際稅項支出	<b>141,018</b>	157,043

## 5 董事酬金

根據新的香港《公司條例》(第622章)附表11第78條，並參照前香港《公司條例》(第32章)第161條列報的董事酬金如下：

	二零一四年				總額 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、補貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	
<b>董事名稱</b>					
李兆基博士	72	-	-	-	72
李家誠先生	78	-	-	-	78
馮鈺斌博士	200	-	-	-	200
鄭家安先生	200	-	-	-	200
鄧日燊先生	100	-	-	-	100
林高演博士	50	-	-	-	50
劉壬泉先生	50	-	-	-	50
何厚鏘先生	50	-	-	-	50
歐肇基先生	50	-	-	-	50
<b>獨立非執行董事</b>					
冼為堅博士	250	-	-	-	250
胡經昌先生	250	-	-	-	250
鍾瑞明博士	250	-	-	-	250
楊秉樑先生	50	-	-	-	50
梁祥彪先生	50	-	-	-	50
	<b>1,700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,700</b>

## 5 董事酬金 (續)

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	
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
林高演博士	50	-	-	-	50
劉壬泉先生	50	-	-	-	50
何厚鏘先生	50	-	-	-	50
歐肇基先生	50	-	-	-	50
<b>獨立非執行董事</b>					
冼為堅博士	250	-	-	-	250
胡經昌先生	250	-	-	-	250
鍾瑞明博士	250	-	-	-	250
楊秉樑先生	50	-	-	-	50
梁祥彪先生	50	-	-	-	50
	1,700	-	-	-	1,700

## 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（二零一三年：無）。董事酬金詳情載於附註5。該五名（二零一三年：五名）酬金最高的個別僱員的酬金總額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金、補貼及實物利益	10,897	14,396
酌情花紅	2,482	1,895
退休金計劃供款	432	621
	<b>13,811</b>	<b>16,912</b>

五名（二零一三年：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	
	二零一四年	二零一三年
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	—	—
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	3	1
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	—	—
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	1	3
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	1	—
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	—	—
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元	—	1
	<b>5</b>	<b>5</b>



## 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）的酬金屈乎以下範圍：

酬金範圍*	個別僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
港幣0元－港幣1,000,000元	1	—
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	—	—
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	2	3
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	—	1
	3	4

\* 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161,016,000元（二零一三年：港幣66,217,000元）溢利。

## 8 股息

### (a) 本年度股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣17仙 (二零一三年：每股港幣17仙)	98,129	98,129
於結算日後擬派末期股息每股港幣32仙 (二零一三年：每股港幣27仙)	184,714	155,852
	<u>282,843</u>	<u>253,981</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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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27仙(二零一三年：每股港幣25仙)	155,852	144,308

## 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1,300,775,000元(二零一三年：港幣1,277,889,000元)及年度已發行的577,231,252股(二零一三年：577,231,252股)股份計算。

截至二零一四年及二零一三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。根據向本集團董事會及高層管理人員呈報以作為資源分配及表現評估之內部資料所採用的準則，本集團確定了下列五個匯報分部。

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

酒店及服務式公寓業務 : 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

其他 : 其他業務

本集團的主要業務為收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務。營業額包括租金收入，以及酒店及服務式公寓、餐飲、旅遊及其他業務收入。

### (a) 分部業績

收入及支出乃參照該等分部錄得的銷售額及直接產生的支出而被分配予各匯報分部。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（虧損）／溢利、其他非經營項目及其他公司費用。

## 10 分部報告 (續)

## (a) 分部業績 (續)

下表載列有關本集團向本集團董事會及高層管理人員呈報以進行資源分配及評估之截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的分部資料。

	二零一四年					總額 港幣千元
	收租業務 港幣千元	酒店及 服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 (附註) 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 (附註) 港幣千元	
對外收入	791,657	693,793	389,003	1,231,863	20,773	3,127,089
分部間收入	-	2,531	6,039	-	-	8,570
須匯報分部收入	791,657	696,324	395,042	1,231,863	20,773	3,135,659
分部間收入抵銷						(8,570)
綜合營業額						<u>3,127,089</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	676,779	244,249	15,955	53,302	(14,722)	975,563
未分配的公司費用						(220,369)
融資成本						755,194
應佔聯營公司溢利減虧損						(38,005)
應佔合營企業虧損						6,865
交易證券 / 可出售證券 的淨收益						(1,647)
投資物業的公允價值淨增加	733,351	-	-	-	-	14,887
綜合除稅前溢利						<u>733,351</u>
						<u>1,470,645</u>

## 10 分部報告 (續)

## (a) 分部業績 (續)

	二零一三年					總額 港幣千元
	收租業務 港幣千元	酒店及 服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 (附註) 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 (附註) 港幣千元	
對外收入	741,785	616,407	306,609	1,220,946	158,712	3,044,459
分部間收入	-	2,427	5,980	-	-	8,407
<b>須匯報分部收入</b>	<b>741,785</b>	<b>618,834</b>	<b>312,589</b>	<b>1,220,946</b>	<b>158,712</b>	<b>3,052,866</b>
分部間收入抵銷						(8,407)
<b>綜合營業額</b>						<b>3,044,459</b>
<b>須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)</b>	<b>631,763</b>	<b>223,771</b>	<b>(1,667)</b>	<b>56,643</b>	<b>(112,944)</b>	<b>797,566</b>
未分配的公司費用						(197,451)
						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	-	-	-	-	799,810
<b>綜合除稅前溢利</b>						<b>1,459,083</b>

附註：正在結束之業務在本年度的財務業績被歸類於「其他」分部並向本集團董事會及高層管理人員呈報。該等業務先前分別歸類並呈報於「物業發展及銷售」、「餐飲業務」及「服飾銷售業務」。比較數字已按本年度之呈列重列。



## 10 分部報告 (續)

## (b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團的對外收入及(ii)本集團的非流動資產(不包括金融工具及遞延資產)的地理位置的資料。客戶的地理位置乃基於所提供服務或交付貨物的地點。非流動資產的地理位置乃基於資產的實際地點，而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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港特別行政區	3,020,153	2,780,126	11,938,780	11,423,872
中華人民共和國	106,936	201,588	677,211	734,007
美國	-	62,745	-	-
	<b>3,127,089</b>	<b>3,044,459</b>	<b>12,615,991</b>	<b>12,157,879</b>

## 11 固定資產

### (a) 本集團

	其他固定資產					
	投資物業 港幣千元	酒店 港幣千元	持作自用的 租賃土地 及建築物 港幣千元	其他* 港幣千元	小計 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本或估值：</b>						
於二零一四年一月一日	11,078,791	140,221	7,037	1,952,390	2,099,648	13,178,439
添置	21,958	-	8,153	217,422	225,575	247,533
出售	-	-	-	(135,981)	(135,981)	(135,981)
匯兌調整	(16,092)	-	-	(2,686)	(2,686)	(18,778)
重估盈餘	733,351	-	-	-	-	733,351
重新分類	87,702	-	337,464	(425,166)	(87,702)	-
轉出至列為待出售的非流動資產 (附註16)	-	-	(345,399)	(5,530)	(350,929)	(350,929)
於二零一四年十二月三十一日	11,905,710	140,221	7,255	1,600,449	1,747,925	13,653,635
<b>代表：</b>						
成本	-	140,221	7,255	1,600,449	1,747,925	1,747,925
二零一四年 - 估值	11,905,710	-	-	-	-	11,905,710
	11,905,710	140,221	7,255	1,600,449	1,747,925	13,653,635
<b>累積折舊：</b>						
於二零一四年一月一日	-	91,727	5,210	935,456	1,032,393	1,032,393
本年度折舊	-	1,917	83	141,940	143,940	143,940
出售撥回	-	-	-	(129,911)	(129,911)	(129,911)
匯兌調整	-	-	-	(1,284)	(1,284)	(1,284)
於二零一四年十二月三十一日	-	93,644	5,293	946,201	1,045,138	1,045,138
<b>賬面淨值：</b>						
於二零一四年十二月三十一日	11,905,710	46,577	1,962	654,248	702,787	12,608,497

\* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及設備，當中亦包括在建中酒店物業，金額為港幣350,929,000元（二零一三年：港幣290,000,000元），在本年度已轉出至列為待出售的非流動資產。

## 11 固定資產 (續)

## (a) 本集團 (續)

	其他固定資產					
	投資物業 港幣千元	酒店 港幣千元	持作自用的 租賃土地 及建築物 港幣千元	其他* 港幣千元	小計 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本或估值：</b>						
於二零一三年一月一日	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
<b>代表：</b>						
成本	-	140,221	7,037	1,952,390	2,099,648	2,099,648
二零一三年 - 估值	11,078,791	-	-	-	-	11,078,791
	11,078,791	140,221	7,037	1,952,390	2,099,648	13,178,439
<b>累積折舊：</b>						
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
<b>賬面淨值：</b>						
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，當中亦包括在建中的酒店物業，金額為港幣290,000,000元。

## 11 固定資產 (續)

### (b) 本公司

	其他固定資產		
	持作自用的 租賃土地 及建築物 港幣千元	其他* 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本或估值：</b>			
於二零一四年一月一日	260	347,144	347,404
添置	7,935	63,321	71,256
出售	(115)	(1,599)	(1,714)
重新分類	337,464	(337,464)	-
轉出至列為待出售的非流動資產 (附註16)	(345,399)	(5,530)	(350,929)
於二零一四年十二月三十一日	145	65,872	66,017
<b>代表：</b>			
成本	145	65,872	66,017
<b>累積折舊：</b>			
於二零一四年一月一日	225	41,967	42,192
本年度折舊	4	4,842	4,846
出售撥回	(115)	(1,544)	(1,659)
於二零一四年十二月三十一日	114	45,265	45,379
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一四年十二月三十一日	31	20,607	20,638

\* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及設備，當中亦包括在建中酒店物業，金額為港幣350,929,000元（二零一三年：港幣290,000,000元），在本年度已轉出至列為待出售的非流動資產。

## 11 固定資產 (續)

## (b) 本公司 (續)

	其他固定資產				總計 港幣千元
	投資物業 港幣千元	持作自用的 租賃土地 及建築物 港幣千元	其他* 港幣千元	小計 港幣千元	
<b>成本或估值：</b>					
於二零一三年一月一日	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
<b>代表：</b>					
成本	-	260	347,144	347,404	347,404
<b>累積折舊：</b>					
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
<b>賬面淨值：</b>					
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，當中亦包括在建中的酒店物業，金額為港幣290,000,000元。



## 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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉移，而第三級亦無轉入或轉出（二零一三年：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）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二零一四年及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
<b>本集團</b>		
投資物業	收入資本化計算法	
香港		
— 零售		3.0% 至 6.0% (二零一三年: 3.0% 至 6.0%)
— 辦公室		4.4% (二零一三年: 4.4%)
中華人民共和國（「中國」）		
— 零售		8.5% (二零一三年: 8.5%)
— 服務式公寓		7.0% (二零一三年: 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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
位於香港的土地及建築物：				
— 長期租賃	117,145	109,145	145	145
— 中期租賃*	11,290,594	10,754,473	—	290,115
位於外地的土地及建築物：				
— 中期租賃	645,447	652,431	—	—
	<b>12,053,186</b>	<b>11,516,049</b>	<b>145</b>	<b>290,260</b>

\* 賬項包括去年在建中的酒店物業，金額為港幣290,000,000元。

(e) 本集團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17,414,000元（二零一三年：港幣19,120,000元）。

(f) 本集團用作經營租賃形式的投資物業賬面總額分別為港幣11,905,710,000元（二零一三年：港幣11,078,791,000元）。

所有經營租賃形式下持有的物業，若符合投資物業的定義，則劃歸為投資物業。

**11 固定資產 (續)**

(g) 不可撤銷的經營租賃在日後應收的最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	649,152	576,397
一年後但五年內	672,704	592,243
五年後	7,720	20
	<b>1,329,576</b>	<b>1,168,660</b>

**12 附屬公司權益及應付附屬公司款項**

	本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市股份 — 按成本	92,797	92,797
應收附屬公司款項 (附註(a))	2,135,335	2,846,073
	<b>2,228,132</b>	2,938,870
減：減值虧損	(641,993)	(618,745)
	<b>1,586,139</b>	2,320,125
應付附屬公司款項 (附註(b))	<b>(2,350,709)</b>	(2,121,580)

附註：

- (a) 除應收若干附屬公司款項港幣1,179,442,000元(二零一三年：港幣1,724,763,000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952,281,000元(二零一三年：港幣785,013,000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。

## 12 附屬公司權益及應付附屬公司款項 (續)

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(c)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
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%	-	物業租賃
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



## 12 附屬公司權益及應付附屬公司款項 (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	
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%	-	酒店管理
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%	-	物業租賃
彩城發展有限公司	香港	香港	1港元	100%	100%	-	餐飲食肆營運
安德資源有限公司	香港	中國	100港元	100%	-	100%	物業租賃
正信有限公司	香港	香港	200,000港元	100%	100%	-	物業租賃
誠雋投資有限公司	香港	香港	1港元	100%	100%	-	餐飲食肆營運
力盈資源有限公司	香港	中國	10,000港元	70%	-	100%	物業銷售
翠亨邨茶寮有限公司	香港	香港	500,000港元	100%	100%	-	餐飲食肆營運
華實投資有限公司	香港	香港	10,000港元	100%	100%	-	物業租賃

## 12 附屬公司權益及應付附屬公司款項 (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
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%	不活躍

\* 畢馬威會計師事務所非此等附屬公司的法定核數師，而此等附屬公司的總資產淨值及總營業額分別約為相關綜合總值的6% (二零一三年：8%) 及3% (二零一三年：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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市公司股份－按成本	-	-	-	-
應佔資產淨值	21,107	6,473	-	-
應收聯營公司賬款	1,262	6,258	-	4,287
予聯營公司貸款	25,940	36,971	-	-
	<b>48,309</b>	49,702	-	4,287
減：減值虧損	<b>(46,669)</b>	(47,886)	-	(4,208)
	<b>1,640</b>	1,816	-	79

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	1,640	1,816
本集團佔該等聯營公司下列項目的合計總額		
－ 持續營運溢利／(虧損)	6,865	(339)
－ 全面收益總額	6,865	(339)

## 14 合營企業權益

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔資產淨值	5,079	6,726
應收合營企業款項	775	3,291
	<u>5,854</u>	<u>10,017</u>

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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
合營企業於綜合財務報表的賬面值	5,854	10,017
本集團佔此合營企業下列項目的金額		
— 持續營運（虧損）／溢利	(1,647)	703
— 全面收益總額	<u>(1,647)</u>	<u>703</u>

## 15 可出售證券

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
外地非上市債務證券(附註)	125,825	251,174
香港上市股本證券	58,013	61,865
外地上市股本證券(附註)	93,517	94,490
	<b>277,355</b>	407,529
<b>流動資產</b>		
非上市投資基金	34,337	33,940
合計	<b>311,692</b>	441,469
上市股本證券的市值	<b>151,530</b>	156,355

附註：於二零一四年十二月三十一日，一種外地非上市債務證券及兩種外地上市股本證券已個別釐定為減值，因彼等的公允價值跌至低於成本及投資者經營的市場有不利的轉變，以致本集團的投資成本未必能被收回。於二零一四年十二月三十一日，在投資上的確認減值為港幣2,676,000元（二零一三年：港幣293,000元）。

## 16 待出售的非流動資產

本集團及本公司

於二零一四年九月二十六日，本公司（作為賣方）與一名獨立第三方（「買方」）訂立臨時買賣協議，據此，本公司同意出售而買方同意購買位於諾士佛臺6號（「物業」）的物業，代價為港幣480,000,000元。該交易已於二零一五年一月九日完成。

因此，物業的賬面值港幣350,929,000元已於二零一四年十二月三十一日從「其他固定資產」（附註11(a)及11(b)）重新分類至「待出售的非流動資產」。

## 17 存貨

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
消耗品存貨	16,188	16,338	4,046	3,491
待出售物業	116,581	118,468	-	-
商品	-	17,389	-	-
	<b>132,769</b>	152,195	<b>4,046</b>	3,491

待出售物業港幣116,581,000元（二零一三年：港幣118,468,000元）及商品港幣零元（二零一三年：港幣17,389,000元）已扣除撥備，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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收賬款	92,446	110,946	3,927	3,575
減：呆賬撥備	(4,042)	(3,942)	(10)	(10)
	<b>88,404</b>	107,004	<b>3,917</b>	3,565
其他應收款項、訂金及預付款項	182,260	197,725	19,869	20,369
	<b>270,664</b>	304,729	<b>23,786</b>	23,934

所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

- (a) 於結算日的應收賬款及其他應收款項包括應收賬款（扣除呆賬撥備後），其根據發票日期（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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
零至一個月	59,263	71,902	2,845	3,132
一至兩個月	13,682	15,867	870	212
超過兩個月	15,459	19,235	202	221
	<b>88,404</b>	107,004	<b>3,917</b>	3,565

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	3,942	3,838	10	10
已確認減值虧損（附註3(c)）	203	3,148	-	-
撇銷不可收回金額	(103)	(3,044)	-	-
於十二月三十一日	4,042	3,942	10	10

於二零一四年十二月三十一日，本集團與本公司分別為港幣4,042,000元（二零一三年：港幣3,942,000元）及港幣10,000元（二零一三年：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4,042,000元（二零一三年：港幣3,942,000元）及港幣10,000元（二零一三年：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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
未逾期及未減值	59,263	71,902	2,845	3,132
逾期少於一個月	13,682	15,867	870	212
逾期一至兩個月	6,844	2,665	164	82
逾期兩個月以上	8,615	16,570	38	139
	29,141	35,102	1,072	433
	88,404	107,004	3,917	3,565

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港上市股本證券（按市值）	11,396	7,238

## 20 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行及其他財務機構存款	3,141,765	2,153,482	3,009,449	2,101,652
銀行存款及現金	392,711	721,303	50,217	123,293
	<b>3,534,476</b>	<b>2,874,785</b>	<b>3,059,666</b>	<b>2,224,945</b>

於二零一四年十二月三十一日，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76,763,000元（二零一三年：等同港幣128,214,000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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付賬款	114,051	101,266	697	17,808
其他應付款項	344,210	379,880	79,386	109,486
應付附屬公司非控股權益持有人款項 (參閱附註22)	72,488	122,474	-	-
應付聯營公司賬款(附註)	4,362	12,800	4,362	4,380
	<b>535,111</b>	<b>616,420</b>	<b>84,445</b>	<b>131,674</b>

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
三個月內或要求時償還	96,283	79,482	174	17,390
三個月以上至六個月內償還	17,768	21,784	523	418
	<b>114,051</b>	<b>101,266</b>	<b>697</b>	<b>17,808</b>

## 22 應付附屬公司非控股權益持有人之款項

應付一家附屬公司之非控股權益持有人之款項港幣38,687,000元（二零一三年：港幣48,408,000元）乃參照年利率6%計息（二零一三年：6.40%）及預期超過一年才償還（二零一三年：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

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款及銀行透支還款期如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
— 一年內或要求時還款	1,544,784	798,127	30,000	85,000
— 一年後但兩年內	755,906	848,236	208,906	—
— 二年後但五年內	405,679	843,416	123,229	248,156
	<b>1,161,585</b>	1,691,652	<b>332,135</b>	248,156
	<b>2,706,369</b>	2,489,779	<b>362,135</b>	333,156

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款及銀行透支的抵押如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
無抵押銀行透支	3,201	4,043	—	—
銀行貸款				
— 有抵押	12,923	—	—	—
— 無抵押	2,690,245	2,485,736	362,135	333,156
	<b>2,706,369</b>	2,489,779	<b>362,135</b>	333,156

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。

於二零一四年十二月三十一日，本公司的銀行信貸為港幣387,838,000（二零一三年：港幣310,200,000元）乃以賬目總值為港幣277,355,000元（二零一三年：港幣407,529,000元）之本集團投資上市股本證券及非上市債務證券作為抵押。銀行信貸金額動用至港幣12,923,000元（二零一三年：港幣零元）。

### 23 銀行貸款及透支（續）

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)。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無違反有關已提取信貸的契約（二零一三年：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（可收回）／應付稅項為：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度香港利得稅準備	124,275	108,804
已付暫繳香港利得稅	(89,289)	(72,542)
	<b>34,986</b>	36,262
以往年度應付香港利得稅結餘	2,015	303
可收回海外稅項	(13,628)	(19,308)
	<b>23,373</b>	17,257
<b>呈列為：</b>		
可收回稅項	(15,851)	(22,155)
應付稅項	39,224	39,412
	<b>23,373</b>	17,257

（可收回）／應付稅項預期不會超逾一年後收回或支付。



## 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：					
於二零一三年一月一日	171,837	54,739	(12,728)	(29,304)	184,544
在收益表（計入）／列支	(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
於二零一四年一月一日	171,120	61,909	(3,202)	-	229,827
在收益表列支／（計入）	10,403	790	(264)	-	10,929
匯兌調整	(560)	(1,511)	-	-	(2,071)
於二零一四年十二月三十一日	180,963	61,188	(3,466)	-	238,685

## 25 資產負債表內所列稅項（續）

## (b) 已確認遞延稅項資產和負債：（續）

## (iii) 本公司

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，二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	<u>—</u>

## 25 資產負債表內所列稅項 (續)

### (b) 已確認遞延稅項資產和負債：(續)

(iii)

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
在資產負債表確認的 遞延稅項資產淨值	(3,428)	(2,774)
在資產負債表確認的 遞延稅項負債淨值	242,113	232,601
	<u>238,685</u>	<u>229,827</u>

### (c) 未確認的遞延稅項資產

於二零一四年十二月三十一日，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562,268,000元（二零一三年：港幣460,424,000元）及港幣129,134,000元（二零一三年：港幣102,369,000元）的可抵扣累計稅務虧損確認遞延稅項資產港幣119,599,000元（二零一三年：港幣97,454,000元）及港幣21,307,000元（二零一三年：港幣16,891,000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
於二零一三年一月一日結餘	404,062	287,628	1,019,874	300,000	455,681	2,467,245
<b>截至二零一三年的權益變動：</b>						
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)
就本期宣派的中期股息(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
於二零一四年一月一日結餘	404,062	287,628	1,019,874	300,000	279,461	2,291,025
<b>截至二零一四年的權益變動：</b>						
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	161,016	161,016
就上一年度批准的末期股息 (附註8(b))	-	-	-	-	(155,852)	(155,852)
就本年度宣派的中期股息(附註8(a))	-	-	-	-	(98,129)	(98,129)
於二零一四年三月三日過渡至無面值制度 (附註26(b))	287,628	(287,628)	-	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日結餘	691,690	-	1,019,874	300,000	186,496	2,198,060

## 26 權益總額 (續)

## (b) 股本

	二零一四年		二零一三年	
	股份數量	金額 港幣千元	股份數量	金額 港幣千元
法定股本 (附註(a)) :				
普通股每股面值港幣0.70元 (附註(b))	700,000,000	490,000	700,000,000	490,000
已發行及繳足股本 :				
於一月一日	577,231,252	404,062	577,231,252	404,062
於二零一四年三月三日過渡至 無面值制度 (附註(c))	-	287,628	-	-
於十二月三十一日	577,231,252	691,690	577,231,252	404,062

## 附註 :

- (a) 根據於二零一四年三月三日生效之香港法例第622章新香港公司條例，法定股本之概念不再存在。
- (b) 根據香港法例第622章新香港公司條例第135條，本公司之股份由二零一四年三月三日起不再具有面值，已發行股份數目或任何股東之相關權利概無因交易而出現任何影響。
- (c) 根據香港法例第622章新香港公司條例附表11第37條所載之過渡條文，於二零一四年三月三日，股份溢價賬之任何進賬金額已成為本公司股本之一部分。

## 26 權益總額 (續)

### (c) 儲備的性質及用途

#### (i) 本集團

於二零一四年三月三日之前，股份溢價之應用受香港法例第32章前香港公司條例第48B條規管。根據香港法例第622章新香港公司條例附表11第37條所載之過渡條文，於二零一四年三月三日，股份溢價賬之任何進賬金額已成為本公司股本之一部分（參閱附註26(b)）。由二零一四年三月三日起，股本之使用受香港法例第622章新香港公司條例規管。

資本儲備表示在二零零一年一月一日之前，從收購附屬公司及聯營公司所產生的正商譽，於收購時直接計入權益內。

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表的所有外幣匯兌差額。該儲備乃根據附註1(t)所載會計政策處理。

一般儲備的應用根據本公司組織章程細則第117條處理。

投資重估儲備包括於結算日的可出售證券的公允價值累計變動淨值，並根據附註1(f)所載的會計政策處理。

於二零一四年十二月三十一日應佔聯營公司的累計溢利及合營企業的累計虧損分別為港幣5,202,000元（二零一三年：累計虧損港幣1,663,000元）及港幣920,000元（二零一三年：累計溢利港幣727,000元）。

#### (ii) 本公司

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，本公司於二零一四年十二月三十一日的可分配儲備為港幣320,803,000元（二零一三年：港幣413,767,000元）。

董事於結算日後建議分派末期股息每股港幣32仙（二零一三年：每股港幣27仙），合共港幣184,714,000元（二零一三年：港幣155,852,000元）。這些股息於結算日尚未確認為負債。



## 26 權益總額 (續)

### (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。本公司股東應佔總權益由已發行股本及本公司權益股東應佔儲備組成。權益總額則包括本公司股東應佔總權益及非控股權益。

於結算日的債務淨額對權益比率如下：

		本集團	
	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行貸款及透支	23	2,706,369	2,489,779
應付附屬公司非控股權益持有人的帶息款項	22	38,687	48,408
減：現金及銀行結存	20	(3,534,476)	(2,874,785)
<b>債務淨額</b>		<b>(789,420)</b>	<b>(336,598)</b>
<b>本公司股東應佔總權益</b>		<b>13,155,008</b>	<b>12,135,753</b>
<b>債務淨額與股東權益的比率</b>		<b>不適用</b>	<b>不適用</b>

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。

### (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。於二零一四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		
於二零一四年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	458,261	-	-	458,261	458,261
應付聯營公司賬款	4,362	-	-	4,362	4,362
應付附屬公司非控股 權益持有人款項	113,528	-	-	113,528	111,175
銀行貸款及透支	1,573,155	769,103	413,433	2,755,691	2,706,369
已收銷售及租金按金	218,138	-	-	218,138	218,138
遞延負債	-	96,983	78,100	175,083	175,083
	<b>2,367,444</b>	<b>866,086</b>	<b>491,533</b>	<b>3,725,063</b>	<b>3,673,388</b>
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
	<b>1,632,136</b>	<b>897,231</b>	<b>946,601</b>	<b>3,475,968</b>	<b>3,418,876</b>

## 27 金融風險管理及公允價值 (續)

## (b) 流動資金風險 (續)

本公司

	合約未貼現現金流量			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		
於二零一四年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	80,083	—	—	80,083	80,083
應付聯營公司賬款	4,362	—	—	4,362	4,362
已收按金	49,855	—	—	49,855	49,855
銀行貸款	34,214	212,452	126,073	372,739	362,135
	<b>168,514</b>	<b>212,452</b>	<b>126,073</b>	<b>507,039</b>	<b>496,435</b>
已作出的財務擔保：					
— 擔保金額上限 (附註30)	2,337,212	—	—	2,337,212	—
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	89,011	3,025	251,422	343,458	333,156
	<b>221,036</b>	<b>3,025</b>	<b>251,422</b>	<b>475,483</b>	<b>465,181</b>
已作出的財務擔保：					
— 擔保金額上限 (附註30)	2,164,000	—	—	2,164,000	—

## 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			
	二零一四年		二零一三年		二零一四年		二零一三年	
	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	0.721%- 2.55%	2,703,168	0.96% - 1.77%	2,485,736	1.00786%- 1.39%	362,135	1.16% - 1.21%	333,156
應付附屬公司非控股 權益持有人款項	6%	38,687	6.40%	48,408	-	-	-	-
借款總額		<u>2,741,855</u>		<u>2,534,144</u>		<u>362,185</u>		<u>333,156</u>

(ii) 敏感度分析

於二零一四年十二月三十一日，整體利率每增加／減少25點子（二零一三年：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5,716,000元（二零一三年：港幣5,280,000元）及港幣756,000元（二零一三年：港幣696,000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。此分析乃按與截至二零一三年十二月三十一日止年度相同的基準進行。

## 27 金融風險管理及公允價值（續）

### (d) 股本價格風險

本集團需要承擔分類為交易證券（參閱附註19）及可出售證券（參閱附註15）的權益投資所產生的股本價格變動風險。

本集團持有之證券投資乃在香港或海外上市。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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的可出售上市證券市值每增加／減少5%（二零一三年：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7,577,000元（二零一三年：港幣7,818,000元）。對於交易證券，其市值每增加／減少5%（二零一三年：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476,000元（二零一三年：港幣302,000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。此分析乃按與二零一三年相同的基準進行。

### (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 二零一四年					
	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
現金及現金等價物	820,066	408,339	5,615	11,678	574	14,493
外地非上市債務證券	-	125,825	-	-	-	-
外地上市股本證券	-	50,560	5,623	37,334	-	-
總數	820,066	584,724	11,238	49,012	574	14,493

	所面臨的外幣風險 二零一三年					
	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
現金及現金等價物	339,368	6,368	60	16,421	287	2,544
外地非上市債務證券	-	251,174	-	-	-	-
外地上市股本證券	-	47,351	11,086	24,307	1,649	10,097
總數	339,368	304,893	11,146	40,728	1,936	12,641

#### 本公司

	所面臨的外幣風險	
	二零一四年 人民幣 港幣千元	二零一三年 人民幣 港幣千元
現金及現金等價物	820,062	339,270

## 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

	二零一四年			二零一三年		
	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%	41,003	41,003	5%	16,968	16,968
美元	5%	130	130	5%	193	193
新加坡元	5%	281	562	5%	3	557
歐元	5%	584	2,451	5%	821	2,036
日圓	5%	29	29	5%	14	97
英鎊	5%	725	725	5%	127	632

## 本公司

	二零一四年			二零一三年		
	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%	41,003	41,003	5%	16,964	16,964

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。該分析乃以二零一三年之同一基準進行。

## 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

	二零一四年 十二月三十一日	二零一四年十二月三十一日 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
<b>經常性公允價值計量</b>				
<b>資產：</b>				
<b>可出售證券：</b>				
— 香港上市股本證券	58,013	58,013	—	—
— 外地上市股本證券	93,517	93,517	—	—
— 外地非上市債務證券	125,825	—	125,825	—
— 非上市投資基金	34,337	—	34,337	—
<b>交易證券：</b>				
— 香港上市證券	11,396	11,396	—	—

	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
<b>經常性公允價值計量</b>				
<b>資產：</b>				
<b>可出售證券：</b>				
— 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	—
<b>交易證券：</b>				
— 香港上市證券	7,238	7,238	—	—

## 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）

截至二零一四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二零一四年及二零一三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抵押、免息及無固定償還期。由於這些條款，故披露其公允價值的意義不大。

## 28 資本承擔

於二零一四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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	152,706	173,743
已批准但未訂約	74,511	124,994
	227,217	298,737

## 29 經營租賃承擔

於二零一四年十二月三十一日，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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	76,127	72,702	2,926	6,323
一年以上至五年內	158,315	152,373	-	2,926
五年後	70,240	85,332	-	-
	<b>304,682</b>	310,407	<b>2,926</b>	9,249

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2,781,002,000元（二零一三年：港幣2,327,000,000元）的擔保。於二零一四年十二月三十一日，該銀行信貸已動用港幣2,337,212,000元（二零一三年：港幣2,164,000,000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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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))	3,000	2,900
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))	(21,361)	(15,481)
收取本集團主要股東的附屬公司的管理費收益 (附註(b))	(695)	(1,775)
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))	(7,356)	(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*	(3,165)	(3,208)
— 本集團主要股東的一間聯營公司租賃美麗華大廈18樓全層辦公室單位*	(19,400)	(15,294)
— 本集團主要股東的一間附屬公司租賃美麗華商場503A-C及501-02號舖* (附註(e))	(22,732)	(19,078)
— 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(f))	(11,838)	(11,463)
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 (其中包括截至二零一四年十二月三十一日止年度的或有租金港幣200,000元 (二零一三年：港幣零元))*	15,847	14,505
— 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	1,238	7,223
— 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 (其中包括截至二零一四年十二月三十一日止年度的或有租金港幣1,075,000元 (二零一三年：港幣95,000元))* (附註(g))	14,275	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(h))	19,509	25,372

\* 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5,938,000元（二零一三年：港幣2,045,000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229,000元（二零一三年：港幣6,740,000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2,099,000元（二零一三年：港幣1,915,000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為港幣零元（二零一三年：港幣150,000元）。

- (e) 於年末應收該公司的款項為港幣144,000元（二零一三年：港幣11,000元）。

- (f) 於年末應收該公司的款項為港幣零元（二零一三年：港幣333,000元）。

- (g) 於年末應付該公司的款項為港幣142,000元（二零一三年：港幣1,943,000元）。

- (h) 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 已頒佈但截至二零一四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，因在截至二零一四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。

此外，按照新香港《公司條例》(第622章)第358條，新《公司條例》第9部份「會計和審核」之規定於本公司自二零一四年三月三日(即本公司於二零一五年一月一日開始之財政年度)後之首個財政年度開始實施。本集團現正評估《公司條例》之變動、及於第9部份在首次應用期間對綜合財務報表所產生之預期影響。到目前為止，本集團認為對本年度綜合財務報表不可能構成重大影響，並將主要只影響資料之呈列及披露。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
<b>業績</b>					
營業額	<b>3,127</b>	3,044	2,974	2,496	2,112
股東應佔溢利	<b>1,301</b>	1,278	1,377	1,325	784
<b>資產及負債</b>					
固定資產	<b>12,608</b>	12,146	11,380	10,585	9,445
聯營公司權益	<b>2</b>	2	2	4	7
合營企業權益	<b>6</b>	10	8	6	1
可出售證券 – 非流動	<b>277</b>	408	250	7	6
遞延稅項資產	<b>3</b>	2	33	23	18
流動資產淨值	<b>2,013</b>	1,755	951	1,169	327
總資產減流動負債	<b>14,909</b>	14,323	12,624	11,794	9,804
銀行貸款 – 非流動	<b>(1,161)</b>	(1,692)	(1,041)	(1,423)	(647)
遞延負債	<b>(175)</b>	(127)	(117)	(125)	(87)
應付附屬公司非控股權益之 款項	<b>(39)</b>	–	(47)	(56)	(54)
遞延稅項負債	<b>(242)</b>	(232)	(218)	(178)	(151)
<b>資產淨值</b>	<b>13,292</b>	12,272	11,201	10,012	8,865
<b>股本及儲備</b>					
股本及法定資本儲備 (附註)	<b>692</b>	692	692	692	692
其他儲備	<b>12,463</b>	11,444	10,380	9,215	8,069
本公司股東應佔總權益	<b>13,155</b>	12,136	11,072	9,907	8,761
非控股權益	<b>137</b>	136	129	105	104
<b>權益總額</b>	<b>13,292</b>	12,272	11,201	10,012	8,865
	<i>港幣</i>	<i>港幣</i>	<i>港幣</i>	<i>港幣</i>	<i>港幣</i>
<b>每股</b>					
盈利	<b>2.25</b>	2.21	2.39	2.30	1.36
本年度股息	<b>0.49</b>	0.44	0.41	0.38	0.37
本公司股東應佔資產淨值	<b>22.79</b>	21.02	19.18	17.16	15.18

附註：根據香港法例第622章新香港公司條例附表11第37條所載之過渡條文。於二零一四年三月三日，股份溢價賬之任何進賬金額已成為本公司股本一部份。比較數字已按本年度之呈列重列。

於二零一四年十二月三十一日

## 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 (%)
<b>位於香港物業</b>				
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

## 168 集團物業

於二零一四年十二月三十一日

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



本公司謹訂於二零一五年六月十日（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二零一四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；

## 170 股東週年大會通告

(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）。」

承董事會命

集團秘書

朱國新

香港，二零一五年四月二十四日

註冊辦事處：

香港九龍

尖沙咀

彌敦道一百三十二號

美麗華大廈十五樓

附註：

- (一) 凡有權出席上述大會及投票之本公司股東（「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) 本公司將於二零一五年六月八日（星期一）至二零一五年六月十日（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，須於二零一五年六月五日（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) 本公司亦將於二零一五年六月十六日（星期二）至二零一五年六月十九日（星期五）（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，須於二零一五年六月十五日（星期一）下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六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，將隨附本公司之二零一四年年報寄發予本公司股東。

## 董事局

### 執行董事

李家誠先生 (主席兼行政總裁)  
鄧日燊先生  
林高演博士  
劉壬泉先生  
何厚鏘先生

### 非執行董事

李兆基博士，大紫荊勳賢  
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)  
李家誠先生  
冼為堅博士  
鄧日燊先生  
胡經昌先生

## 提名委員會

李家誠先生 (委員會主席)  
冼為堅博士  
胡經昌先生  
鍾瑞明博士

## 行政總裁

李家誠先生

## 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

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
瑞穗銀行有限公司  
三菱東京UFJ銀行  
中國銀行(香港)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>



美麗華酒店企業有限公司  
 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華大廈15樓

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

