



Hotel and Hotel Management

Food and Beverage

Property Rental

Travel

INTERIM REPORT

For the six months ended 30 September 2009

中期業績報告

截至二零零九年九月三十日止六個月

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

公司資料

執行董事：

- @ 李兆基博士，大紫荊勳賢 GBM, DBA (Hon), DSSc (Hon), LLD (Hon) (董事長)
- > 李家誠先生 (董事總經理)
- @ > 鄧日樂先生 MBA, BBS, JP
- > 林高演先生 FCILT, FHKIoD
- > 劉王泉先生
- > 何厚鏘先生 BA, ACA, FCPA

非執行董事：

- + 馮鈺斌博士
- + 鄭家安先生
- 吳偉星先生
- 楊秉樑先生
- 梁祥彪先生 BA, MBA
- 歐肇基先生 OBE, ACA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB

獨立非執行董事：

- @ + 冼為堅博士 DSSc (Hon) (副董事長)
- @ + 胡經昌先生 BBS, JP
- @ + 鍾瑞明先生 GBS, JP

集團總經理： 陳偉成先生 BSc, MBA

集團秘書： 朱國新先生

核數師： 畢馬威會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行： 香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
瑞穗實業銀行有限公司

股份登記處： 香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓

註冊辦事處： 香港九龍尖沙咀彌敦道一百三十二號美麗華大廈十五樓

網址：<http://www.miramar-group.com>

- + 審核委員會委員，而鍾瑞明先生乃該委員會主席
- @ 薪酬委員會委員，而李兆基博士乃該委員會主席
- > 一般事務董事委員會委員

美麗華酒店企業有限公司（「本公司」）董事會欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績。此中期業績雖未經審核，但本公司之獨立核數師及審核委員會已作審閱。核數師之獨立審閱報告隨附於本報告第28頁。

綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
營業額	3	808,110	805,439
存貨成本		(39,408)	(54,968)
員工薪酬		(143,521)	(136,005)
公用開支、維修保養及租金		(47,646)	(49,633)
旅行團及機票成本		(338,738)	(314,680)
毛利		238,797	250,153
其他收入		8,970	23,796
營運及其他費用		(94,958)	(74,535)
扣除折舊及攤銷前經營溢利		152,809	199,414
折舊及攤銷		(23,722)	(21,082)
經營溢利		129,087	178,332
融資成本		(6,530)	(11,080)
應佔聯營公司溢利減虧損		(575)	11,781
聯營公司權益減值回撥		-	9,453
可出售投資出售虧損／減值撥備		121,982	188,486
投資物業的公允價值淨增加／(減少)	7	(205)	(7,859)
除稅前溢利結轉		41,229	(37,559)
		163,006	143,068

綜合收益表（續）

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
承前除稅前溢利		163,006	143,068
稅項	4		
— 本期		(28,486)	(28,642)
— 遞延		(663)	5,320
本期間溢利		<u>133,857</u>	<u>119,746</u>
應佔：			
本公司股東		128,349	121,741
少數股東權益		5,508	(1,995)
		<u>133,857</u>	<u>119,746</u>
中期結算後宣佈之中期股息	5(a)	<u>75,040</u>	<u>86,585</u>
每股盈利 — 基本及攤薄	6	<u>22.2仙</u>	<u>21.1仙</u>
每股中期股息	5(a)	<u>13.0仙</u>	<u>15.0仙</u>

第9頁至19頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利	<u>133,857</u>	<u>119,746</u>
本期其他全面收益 (除稅及重新分類調整後) :		
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	(17)	14,078
可出售投資的公允價值變動	6,920	(3,440)
可出售投資的減值轉至綜合收益表	<u>-</u>	<u>7,859</u>
	<u>6,903</u>	<u>18,497</u>
本期全面收益總額	<u><u>140,760</u></u>	<u><u>138,243</u></u>
應佔 :		
本公司股東	136,538	136,395
少數股東權益	<u>4,222</u>	<u>1,848</u>
本期全面收益總額	<u><u>140,760</u></u>	<u><u>138,243</u></u>

第9頁至19頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合資產負債表

	附註	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (已審核) 港幣千元
非流動資產			
固定資產	7		
— 投資物業		8,116,744	8,075,559
— 其他固定資產		670,456	465,842
		8,787,200	8,541,401
聯營公司權益		8,703	12,042
可出售投資		16,476	9,868
遞延稅項資產		23,812	14,455
		8,836,191	8,577,766
流動資產			
發展中物業		244,325	242,253
存貨		126,139	125,395
應收賬款及其他應收款項	8	144,918	119,529
現金及銀行結存		420,274	384,571
可收回稅項		11,562	22,477
		947,218	894,225
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	(429,794)	(332,385)
帶息借款		(249,969)	(201,906)
已收銷售及租賃按金		(119,222)	(104,518)
應付稅項		(46,284)	(30,058)
		(845,269)	(668,867)
流動資產淨值		101,949	225,358
總資產減流動負債結轉		8,938,140	8,803,124

綜合資產負債表（續）

	於二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (已審核) 港幣千元
	<i>附註</i>	
承前總資產減流動負債	8,938,140	8,803,124
非流動負債		
帶息借款	(611,491)	(515,315)
遞延負債	(75,105)	(88,916)
遞延稅項負債	(1,127,070)	(1,117,050)
	(1,813,666)	(1,721,281)
資產淨值	7,124,474	7,081,843
資本及儲備		
股本	404,062	404,062
儲備	6,637,767	6,599,358
本公司股東應佔的總權益	7,041,829	7,003,420
少數股東權益	82,645	78,423
權益總額	7,124,474	7,081,843

第9頁至19頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零零九年九月三十日止六個月－未經審核

	股本	股份溢價	資本儲備	匯兌儲備	一般儲備	投資 重估儲備	保留溢利	總計	少數 股東權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零八年四月一日	404,062	287,628	(100,781)	48,711	304,827	(2,995)	6,093,590	7,035,042	76,865	7,111,907
截至二零零八年 九月三十日止 六個月的權益變動：										
上年度批准及 本期間支付的股息	-	-	-	-	-	-	(138,536)	(138,536)	-	(138,536)
本期內全面收益	-	-	-	10,235	-	4,419	121,741	136,395	1,848	138,243
於二零零八年 九月三十日及十月一日	404,062	287,628	(100,781)	58,946	304,827	1,424	6,076,795	7,032,901	78,713	7,111,614
截至二零零九年 三月三十一日止 六個月的權益變動：										
現年度宣佈的股息	-	-	-	-	-	-	(86,585)	(86,585)	-	(86,585)
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(85)	(85)
向少數股東贖回股份	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,737)	(4,737)
本期內全面收益	-	-	9,695	5,495	-	(174)	42,088	57,104	4,532	61,636
於二零零九年 三月三十一日	<u>404,062</u>	<u>287,628</u>	<u>(91,086)</u>	<u>64,441</u>	<u>304,827</u>	<u>1,250</u>	<u>6,032,298</u>	<u>7,003,420</u>	<u>78,423</u>	<u>7,081,843</u>
於二零零九年四月一日	404,062	287,628	(91,086)	64,441	304,827	1,250	6,032,298	7,003,420	78,423	7,081,843
上年度批准及 本期支付的股息	-	-	-	-	-	-	(98,129)	(98,129)	-	(98,129)
本期內全面收益	-	-	-	1,269	-	6,920	128,349	136,538	4,222	140,760
於二零零九年九月三十日	<u>404,062</u>	<u>287,628</u>	<u>(91,086)</u>	<u>65,710</u>	<u>304,827</u>	<u>8,170</u>	<u>6,062,518</u>	<u>7,041,829</u>	<u>82,645</u>	<u>7,124,474</u>

第9頁至19頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
經營活動所得的現金淨額	177,294	181,009
投資活動(所用)/所得的現金淨額	(225,392)	178,221
融資活動所得/(所用)的現金淨額	47,055	(103,486)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(1,043)	255,744
於四月一日的現金及現金等價物	384,571	292,098
匯率變動影響	-	5,628
於九月三十日的現金及現金等價物	383,528	553,470
於九月三十日的現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結存	420,274	576,730
減：到期日超過三個月的定期存款	(36,746)	(23,260)
	383,528	553,470

第9頁至19頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基準

本未經審核的中期財務報告乃按照適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定編製，並符合香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定。

中期財務報告已按照截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報告所採納的相同會計政策而編製，惟預計將於截至二零零九年十二月三十一日止九個月之財務報告中反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動之詳情載於附註2內。

編製符合《香港會計準則》第34號的中期財務報告須要管理人員作出對影響年初至本報告日期止的政策運用及所呈報的資產、負債、收入與支出數額作判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部份闡釋附註。附註包括事件與交易的闡釋，該闡釋有助瞭解本集團自刊發截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報告以後的財務狀況變動與表現。簡明綜合中期財務報告及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》編製全份財務報告所需的全部資料。

此中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第28頁。另外，本中期財務報告已經由本公司之審核委員會審閱。

雖然中期財務報告所載有關截至二零零九年三月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司在該財政年度的法定財務報告，但這些財務資料均取自有關的財務報告。截至二零零九年三月三十一日止年度的法定財務報告可於本公司註冊辦事處查閱。核數師已在其二零零九年七月八日就該等財務報告中，表示對這些財務報告無保留意見。

2. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈了一項新訂香港財務報告準則、多項香港財務報告準則的修訂及新闡釋，有關準則、修訂及闡釋於本集團的本會計期間開始生效。其中，以下發展與本集團的財務報告有關：

- 《香港財務報告準則》第8號「營運分部」
- 《香港會計準則》第1號（2007年修訂）「財務報告的呈列」
- 《香港財務報告準則》的改進（2008年）
- 《香港會計準則》第27號「綜合及獨立財務報告－投資附屬公司、合營公司或聯營公司的成本的修訂」
- 《香港財務報告準則》第7號「金融工具披露－改進金融工具的披露的修訂」
- 《香港會計準則》第23號（2007年修訂）「借貸成本」

《香港會計準則》第23號的修訂與本集團已採用的政策一致，因此該修訂對本集團的財務報告並無重大影響。此外，《香港財務報告準則》第7條的修訂並不包括任何特別適用於中期財務報告的其他披露要求。其餘變動對中期財務報告的影響載列如下：

- 《香港財務報告準則》第8號要求分部的披露應以本集團首席營運決策人對本集團處理和管理的方法為基礎，各匯報分部的匯報金額應為向本集團首席營運決策人匯報，作為評估分部業績及決定營運事項的數額。這與以往年度分部資料按相關產品和服務來劃分本集團財務報告的分部的呈報方式不同。採納《香港財務報告準則》第8號導致修訂分部資料的呈報方式，使與向本集團最高層管理人員提供的內部報告更為一致。由於此乃本集團於首個期間根據《香港財務報告準則》第8號呈列分部資料，故在闡釋資料編製原則的中期財務報告中載入額外說明。相關數額已按與經修訂分部資料一致的基準提供。
- 由於採用了《香港會計準則》第1號（2007年修訂），期間因股東進行交易導致權益變動的詳情，已與其他收入及支出分開呈列於經修訂之綜合權益變動表內。所有其他收入及支出項目若被確認為期間的損益，會於綜合收益表呈列，否則將會於綜合全面收益表內呈列。本中期財務報告已採用新的格式來列報綜合全面收益表和綜合權益變動表，相應數額經已重列以符合新的呈報方式。這些呈報方式的變動對任何呈列期間的匯報損益、總收入及支出或資產淨值並無影響。

2. 會計政策變動（續）

- 《香港財務報告準則》的改進（2008年）包括香港會計師公會對所頒佈一系列的香港財務報告準則作出多項輕微修訂的修訂匯編。其中，本集團的會計政策因下列修訂而出現變動：

由於《香港會計準則》第28號「投資聯營公司」的修訂，聯營公司根據權益法列賬確認的減值虧損不再分配至聯營公司賬面值內包含的商譽。因此，倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，減值虧損將予撥回。本集團以往將減值虧損分配至商譽，且根據有關商譽的會計政策，並不考慮將虧損撥回。根據該修訂的過渡條文，此新政策將應用於本期或未來期間的任何減值虧損。過往期間的任何減值虧損，因不被追溯而不予重列。

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

3. 營業額及分部報告

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

物業投資	:	出租辦公室及零售物業以產生租金收入及透過長期的物業升值而獲得溢利
物業發展及銷售	:	商業和住宅物業的發展及銷售
酒店擁有及管理	:	酒店營運及提供酒店管理服務
飲食業務	:	餐飲食肆營運
旅遊業務	:	旅行社營運

3. 營業額及分部報告 (續)

收入及支出被分配予各匯報分部乃按該等分部錄得的銷售額及直接產生的支出。匯報分部業績而採用之計量為「經調整EBITDA」即「除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」。為計得經調整EBITDA，本集團之盈利須就該無特定歸屬於個別分部作出調整，例如應佔聯營公司溢利減虧損、其他非經營項目及其他公司費用。

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

	截至二零零九年九月三十日止六個月					總額 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 及銷售 港幣千元	酒店擁有 及管理 港幣千元	飲食業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	
對外收入	244,062	-	105,434	74,794	383,820	808,110
分部間收入	-	-	254	2,187	-	2,441
須匯報分部收入	244,062	-	105,688	76,981	383,820	810,551
分部間收入抵銷						(2,441)
綜合營業額						<u>808,110</u>
須匯報分部的業績(經調整EBITDA)	207,563	(3,349)	(5,179)	(5,774)	10,685	203,946
未分配的公司費用						(74,859)
融資成本						129,087
應佔聯營公司溢利減虧損						(6,530)
可出售投資出售虧損						(575)
投資物業的公允價值淨增加	41,229	-	-	-	-	(205)
綜合除稅前溢利						<u>41,229</u>
						<u>163,006</u>
	於二零零九年九月三十日					總額 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 及銷售 港幣千元	酒店擁有 及管理 港幣千元	飲食業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	
須匯報分部資產	8,048,585	407,674	896,179	34,314	280,156	9,666,908
聯營公司權益						8,703
未分配公司資產						107,798
綜合資產總值						<u>9,783,409</u>

3. 營業額及分部報告 (續)

截至二零零八年九月三十日止六個月						
	物業投資 港幣千元	物業發展 及銷售 港幣千元	酒店擁有 及管理 港幣千元	飲食業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	總額 港幣千元
對外收入	233,882	-	127,906	95,958	347,693	805,439
分部間收入	-	-	856	2,723	-	3,579
須匯報分部收入	233,882	-	128,762	98,681	347,693	809,018
分部間收入抵銷						(3,579)
綜合營業額						<u>805,439</u>
須匯報分部的業績(經調整EBITDA)	189,290	(1,913)	22,595	2,655	3,210	215,837
未分配的公司費用						(37,505)
融資成本						178,332
應佔聯營公司溢利減虧損						(11,080)
聯營公司權益減值回撥						11,781
可出售投資減值撥備						9,453
投資物業的公允價值淨減少	(37,559)	-	-	-	-	(7,859)
綜合除稅前溢利						<u>143,068</u>

於二零零九年三月三十一日						
	物業投資 港幣千元	物業發展 及銷售 港幣千元	酒店擁有 及管理 港幣千元	飲食業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	總額 港幣千元
須匯報分部資產	8,009,420	412,680	668,213	33,249	248,883	9,372,445
聯營公司權益						12,042
未分配公司資產						87,504
綜合資產總值						<u>9,471,991</u>

4. 稅項

綜合收益表所示的稅項為：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
本期稅項－香港利得稅		
本期間內計提	27,706	25,992
本期稅項－海外		
本期間內計提	780	2,650
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	663	(5,320)
	29,149	23,322

香港利得稅撥備是按本期間內的估計應評稅溢利以16.5%（二零零八年九月三十日止六個月：16.5%）的稅率計算。

海外稅項乃按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。

截至二零零九年九月三十日止六個月，應佔聯營公司的稅項共港幣72,000元（二零零八年九月三十日止六個月：港幣240,000元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

5. 股息

(a) 屬於中期之股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
中期結算後宣佈之中期股息每股港幣13仙 (二零零八年：每股港幣15仙)	75,040	86,585

於中期結算日後宣佈之中期股息並未於結算日被確認為負債。

(b) 本期內核准及支付的上一財政年度股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
本期內核准及支付的上一財政年度末期股息 每股港幣17仙(二零零八年：每股港幣24仙)	98,129	138,536

6. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔本集團盈利港幣128,349,000元(二零零八年九月三十日止六個月：港幣121,741,000元)及在本期間內已發行之577,231,252股(二零零八年：577,231,252股)計算。

截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

7. 固定資產

投資物業

本集團的投資物業已於二零零九年九月三十日參考租金收入淨額並且考慮到物業市場潛在租金變化作為計算市值的評估基準進行評估。投資物業乃根據獨立測量師行－戴德梁行（其部分員工為香港測量師學會資深會員，而且具備評估不同地區和不同種類物業的經驗）的評估進行重估。投資物業公允價值於本期之增加淨額共港幣41,229,000元（二零零八年九月三十日止六個月：減少淨額港幣37,559,000元）。

8. 應收賬款及其他應收款項

包括於應收賬款及其他應收款項內之應收賬款（扣除呆賬撥備後），其賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
本期	33,865	19,852
逾期少於一個月	9,442	9,214
逾期一至二個月	4,449	5,735
逾期超過二個月	6,316	8,804
	<u>20,207</u>	<u>23,753</u>
應收賬款	54,072	43,605
其他應收款項	90,846	75,924
	<u>144,918</u>	<u>119,529</u>

所有應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回，惟一筆金額港幣12,171,000元（於二零零九年三月三十一日：港幣12,171,000元）除外。該筆款項預期於超過一年後可收回。

本集團有一既定的信貸政策。一般允許的信用期從單據發出七日至六十天內到期。欠款逾期超過六十天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。

9. 應付賬款及其他應付款項

包括於應付賬款及其他應付款項內之應付賬款，其賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元
三個月內或要求時償還	65,421	55,800
三個月以上至六個月內償還	2,035	1,161
應付賬款	67,456	56,961
其他應付款項	212,520	126,790
應付附屬公司的少數股東款項	149,818	148,634
	429,794	332,385

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還或要求時償還。

應付附屬公司少數股東款項乃無抵押，免息及無固定還款期限，惟應付一名附屬公司少數股東之款項港幣55,494,000元（於二零零九年三月三十一日：港幣55,494,000元）除外，該筆款項乃參照年利率7.56%（於二零零九年三月三十一日：7.56%）計息。

10. 資本承擔

於二零零九年九月三十日尚未在本中期財務報告作出撥備之資本承擔如下：

	本集團	
	於二零零九年 九月三十日 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 港幣千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	192,600	261,622

11. 有關連人士的重大交易

- (a) 本集團支付港幣681,000元(二零零八年九月三十日止六個月：港幣681,000元)給一個主要股東的附屬公司，作為提供物業代理服務予本集團在香港的投資物業的服務費，該費用是以本集團的投資物業於本期間所收取總租金收入的若干百分比計算。

本集團的旅遊部按與提供予其他客戶相若之條款提供代理服務予其主要股東的若干附屬公司及聯營公司，包括代訂機票、酒店住房及租車服務，服務費合共為港幣7,610,000元(二零零八年九月三十日止六個月：港幣16,319,000元)。

於結算日應付該等公司款項為港幣229,000元(二零零九年三月三十一日：港幣533,000元)。

- (b) 本集團為若干於中華人民共和國經營酒店業務的聯營公司提供酒店管理服務，管理費以聯營公司本期間收入的若干百分比計算，本期間已收／應收的管理費收入合共港幣1,447,000元(二零零八年九月三十日止六個月：港幣2,123,000元)。於結算日應收該等聯營公司款項淨額為港幣1,429,000元(二零零九年三月三十一日：港幣3,308,000元)。
- (c) 於本期間，本集團與主要股東若干附屬公司訂立管理協議，按一般商業條款向香港一個服務式住宅提供管理服務。管理費用是以該服務式住宅所收取的收入的若干百分比計算。本期間已收／應收的管理費合共港幣6,594,000元(二零零八年九月三十日止六個月：港幣零元)，當中包括於以前年度向該服務式住宅提供上述管理服務的管理費合共港幣6,038,000元。於結算日應收該等公司款項淨額為港幣9,552,000元(二零零九年三月三十一日：港幣5,110,000元)。
- (d) 本公司及其全資附屬公司於本期間收到若干聯營公司償還貸款淨額合共港幣267,000元(二零零八年九月三十日止六個月：港幣215,000元)。該等貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。於結算日應收該等聯營公司款項為港幣54,504,000元(二零零九年三月三十一日：港幣54,771,000元)。
- (e) 本集團與其主要股東的一間附屬公司按一般商業條款訂立一份租約，該公司租用美麗華商場2樓2004號舖。本期間所收取／應收取的租金及大廈管理費合共港幣1,078,000元(二零零八年九月三十日止六個月：780,000元)。於結算日應收該附屬公司款項為港幣6,000元(二零零九年三月三十一日：294,000元)。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義的持續關連交易。

11. 有關連人士的重大交易（續）

- (f) 本集團與其主要股東的一間聯營公司訂立一份租約，按一般商業條款租用國際金融中心商場第3層3101－3107室及若干儲物室及廣告燈箱，本期間需要繳付租金及大廈管理費合共港幣5,843,000元（二零零八年九月三十日止六個月：港幣5,987,000元），其中包括或有租金港幣零元（二零零八年九月三十日止六個月：港幣164,000元）。於結算日並無應收／應付該聯營公司之款項（二零零九年三月三十一日：港幣零元）。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義之持續關連交易。
- (g) 本集團按一般商業條款與其主要股東的一間聯營公司就租賃美麗華大廈18樓1801－02及1817－18辦公室單位訂立一份租約。本期間已收／應收租金及大廈管理費總額為港幣1,483,000元（二零零八年九月三十日止六個月：港幣1,489,000元）。於結算日應收該聯營公司之款項為港幣293,000元（二零零九年三月三十一日：港幣3,000元）。該等交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義之持續關連交易。
- (h) 本集團按一般商業條款與其主要股東的一間附屬公司就租賃美麗華商場5樓503A、503B及503C號舖及美麗華大廈6樓609-12室辦公室單位訂立租約。本期間已收／應收租金及大廈管理費總額為港幣6,995,000元（二零零八年九月三十日止六個月：港幣4,578,000元）。於結算日應收該公司的款項為港幣5,000元（二零零九年三月三十一日：港幣106,000元）。該等交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義的持續關連交易。
- (i) 本集團按一般商業條款與其主要股東的一間聯營公司就租賃美麗華商場3樓的3013號舖、部份平台天台及引風機房訂立一份租約。本期間已收／應收租金及大廈管理費總額為港幣4,746,000元（二零零八年九月三十日止六個月：港幣1,294,000元）。於結算日應收該公司的款項為港幣12,000元（二零零九年三月三十一日：港幣14,000元）。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義的持續關連交易。
- (j) 本集團按一般商業條款獲其主要股東的一間附屬公司提供保安服務。本期間的服務費總額為港幣2,044,000元（二零零八年九月三十日止六個月：港幣1,960,000元）。於結算日並無應付該公司之款項（二零零九年三月三十一日：港幣零元）。該交易被視為關連人士交易，亦構成上市規則定義的持續關連交易。

12. 比較數字

由於採用《香港會計準則》第1號（2007年修訂）「財務報告的呈列」及《香港財務報告準則》第8號「營運分部」，若干比較數字已作出調整，以符合本期間的呈報方式及提供於本期首次披露的有關項目的比較數字。該等事項的進一步詳情已於附註2披露。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣十三仙，給予於二零一零年一月六日營業時間結束時已登記在股東名冊內之股東，股息單將約於二零一零年一月十三日郵寄予各股東。

暫停股份登記日期

本公司將於二零零九年十二月三十一日至二零一零年一月六日（包括首尾兩天在內），暫停辦理股份過戶登記手續，為確保得享有中期股息，股份過戶文件連同有關股票，須於二零零九年十二月三十日（星期三）下午四時三十分前，送達位於香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓之本公司股份登記處－香港中央證券登記有限公司，辦理過戶手續。

更改財政年度年結日

誠如二零零九年八月十七日所公佈，董事議決將本公司之財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，下一份刊發之經審核財務報表將涵蓋二零零九年四月一日至二零零九年十二月三十一日止九個月。本公司將於二零一零年三月三十一日或之前公佈及刊載其截至二零零九年十二月三十一日止九個月之業績。

業務回顧及展望

截至二零零九年九月三十日止六個月回顧期間，本集團整體營業額約為港幣八億零八百萬元，與去年同期相若。股東應佔溢利為港幣一億二千八百萬元，而去年同期為港幣一億二千二百萬元。若不計入投資物業公允價值淨增加，則稅後盈利約為港幣九千四百萬元，而去年同期約為一億五千三百萬元。

業務概覽

在回顧期內，環球金融危機仍然困擾金融市場及消費信心，加上期間新型流感疫情之影響，對物業、酒店、餐飲及旅遊業均造成顯著影響，拖累集團的綜合營運表現。幸而，隨著本港及環球經濟逐步復甦，集團各類業務亦漸見好轉。

繼完成重大的翻新工程後，集團的旗艦酒店The Mira Hong Kong（「The Mira」）於九月十七日隆重開幕，是集團在回顧期的觸目盛事。作為一家為追求時尚風格旅客而設的高級商務酒店，The Mira全面投入服務，象徵集團順利落實品牌革新工程的首個階段。我們深信革新品牌的行動將為各項核心業務賦予別樹一幟的企業風格及卓越形象，並有助提升集團的回報。

雖然與去年同期比較，租金增長放緩及單位租金下降，但集團的出租物業仍錄得令人滿意的租金收入，出租率亦維持在理想的水平。面對充滿挑戰的市場環境，消費信心顯著受影響，導致集團的餐飲業務出現虧損。但儘管旅遊市場轉弱，集團的旅遊業務仍取得優異的業績。

業務回顧及展望（續）

酒店業務

集團在區內管理的酒店共有六家。香港方面，我們全資擁有和管理The Mira，並為銀鑛灣酒店提供管理服務。在蛇口，我們分別持有百分之二十五南海酒店及百分之三十海濤酒店的股權，並負責管理該兩家酒店。至於上海，我們為瑞泰虹橋酒店及瑞泰靜安酒店提供管理服務。此外，集團亦為尖沙咀的服務式住宅豪居提供管理服務，並全資擁有和管理位於上海的服務式住宅美麗華公寓。

於回顧期內，集團的旗艦酒店The Mira完成了重大翻新工程，並在二零零九年九月十七日舉行隆重的開幕儀式，為香港酒店業的發展奠下一個重要的里程碑。美麗華酒店經重新定位後，以The Mira Hong Kong之名開業，加上品牌形象的革新，獲得賓客及媒體的認同及讚賞。

The Mira的整體設計散發著高尚品味和時代觸覺，客房提供紅色、綠色或銀色的色系主題，供賓客自行選擇。此外，房間以精心挑選的特色布藝佈置，並設有別具風格的沐浴花灑，以及由著名設計師Arne Jacobsen設計的「egg chair」，配襯各個主題色調。我們亦為賓客提供先進的高科技客房設施。其他為國際商務及豪華旅客特備的設施包括：附設「專享禮待樓層」的The Mira Club、五十六個主題套房及即將落成的MiraSpa。後者佔地一萬八千平方呎，提供健身、美容及水療服務。酒店的中央庭院建有精巧怡人的休憩花園，在熙來攘往的尖沙咀繁盛地帶，為賓客帶來一片寧謐綠洲。

繼The Mira完成翻新工程及啟用後，這家集團旗艦酒店已晉身為本港最高級時尚的酒店之一。為鞏固酒店的口碑及聲譽，集團為The Mira推出全新的網站，簡介酒店的各項新設施，並為賓客提供回饋意見及查詢的平台。集團希望透過這個網站，方便賓客直接從網上預訂客房，從而增強我們在高級旅遊市場的競爭力。

期內受酒店翻新工程所影響，加上金融危機及爆發新型流感的衝擊，導致酒店的入住率顯著下跌，拖累集團的營運表現。然而，從中期來說，集團預期相關的投資將帶動收入上升。此外，集團將致力開拓會展與獎勵旅遊(MICE)及企業市場，建立雄厚的客戶基礎，並專注發展婚宴及餐飲業務。我們將積極推廣別具心裁的宴會場地設施，客戶可根據個人喜好，為盛宴選擇不同的主題。

業務回顧及展望（續）

收租業務

在回顧期內，集團收租業務的表現令人滿意。盈利較去年同期上升約百分之十。

集團的主要租金收入來源包括：美麗華商場的商舖租金收入，以及美麗華大廈的辦公室租務收益。美麗華大廈的平均單位租金較去年同期上升約百分之十三，但在環球金融危機的影響下，近期落實的單位租金逐步回落；平均出租率則下跌三個百分點，由百分之九十二跌至百分之八十九。

美麗華商場的平均單位租金較去年同期上升百分之九，但平均出租率則微跌，主要由於須安排地庫一樓的全部租客遷出為九月展開的翻新工程作好準備。

此外，集團繼續持有美國加州的售地項目，鑑於當地的地產市道仍然不振，集團將繼續保留該項目，直至美國地產市道全面回穩後才作部署。

餐飲業務

集團現時經營三家翠亨邨酒樓：分別位於美麗華商場、中環新世界大廈及西貢匡湖居。集團營運的其他餐館包括：位於美麗華商場的雲陽閣川菜館，以及設於國際金融中心的國金軒及亮明居。

整體而言，期內受到環球金融危機及新型流感疫情的影響，特別是集團主力經營的高級食府。不少企業削減業務應酬開支，而消費者之消費意慾亦相應減少，影響了集團的營運表現，令集團略有虧蝕。

然而，為應對上述的挑戰，並在競爭激烈的市場中把握契機，集團在回顧期內致力革新餐飲業務。原設於國際金融中心的亮明居於期內已結束營業及改建為高級法國餐廳於二零零九年十二月開業，取名「The French Window」。此外，雲陽閣川菜館及中環翠亨邨亦計劃於二零一零年首季展開翻新工程。

在回顧期終，餐飲業務開始恢復動力。我們對上述兩家食府的投資，以及各項革新及提升品牌的行動，正好反映集團對餐飲業務復甦的信心。我們亦積極尋求拓展中國內地餐飲市場的機會，計劃於明年中在北京開設一家中菜館。

業務回顧及展望（續）

旅遊業務

整體的旅遊業市場表現疲弱，只在回顧期終略為改善，但集團的旅遊業務仍持續增長。新辦旅行團數目大幅增加，特別是為高檔旅客而設，以克羅地亞、斯洛文尼亞、突尼西亞及北歐為目的地的長線旅行團。集團旅遊業務的營運表現取得令人滿意的增長，較去年同期約上升百分之十，半年盈利已超越一千萬元之目標。

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

業界獎項

集團的旗艦酒店The Mira憑藉時尚特色和現代品味，在本年再度獲得嘉許，包括由「Travel Weekly China旅訊」頒發的「中國旅遊業界獎2009－最佳新開業商務酒店」大獎。此外，The Mira旗下特色餅店COCO亦入選「The List」雜誌的「THE LIST 100 Hong Kong Exceptional Shops and Service 2009」名單。匯聚美食精粹的酒店餐廳Yamm則以卓越的餐飲服務質素，獲得多家媒體的讚譽，屢獲殊榮，包括：Openrice.com網站「最佳自助餐餐廳」、《新假期》雜誌的「最佳餐廳獎－2009年度最佳自助餐餐廳」，並晉身「The Hong Kong Tatler」雜誌的「香港最佳食府」之列，同時勇奪「U Magazine」的三項大獎：「全城最熱晚市自助餐」、「最佳新餐廳」和「讀者最喜愛食品獎」。

在競爭劇烈的環境下，雲陽閣川菜館堅守一貫的優良服務和美食質素，因而榮獲「2009美食之最大賞」點心組－至高榮譽金獎。集團的另一高級食府國金軒則獲《大日子》雜誌選為「2009/2010年度最佳婚宴場地」。

業務前瞻

最近，環球經濟開始復甦，不僅利好集團的旅遊業務，亦增強我們對其他核心業務的信心，多個項目及計劃反映我們對集團的發展前景抱非常樂觀的態度。

集團已在中國內地、美國及澳洲的主要城市設有酒店業務代表辦事處，藉此提升客房的銷售潛力，並增加各個市場對集團品牌的認知，以收業務推廣之效。我們將採取以中國內地及東南亞市場為重點的銷售策略，透過與主要城市的大型分銷商戶合作，增強集團在當地的知名度。此外，集團的收租業務表現穩健，帶來可靠穩定的回報。

透過推行謹慎的發展策略，並繼續專注提升集團的品牌，我們深信集團將可克服當前市場的挑戰，為股東締造理想的回報。

公開權益

董事股份權益

於二零零九年九月三十日，根據《證券及期貨條例》(「證券條例」) 第352條須予備存的登記冊所載，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉如下：

公司名稱	董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	所持總發行股本百分比
美麗華酒店企業有限公司	李兆基博士	-	-	255,188,250 (附註一)	-	44.21%
	冼為堅博士	4,158,000	-	-	-	0.72%
	李家誠先生	-	-	-	255,188,250 (附註二)	44.21%
	馮鈺斌博士	-	-	-	8,426,710 (附註三)	1.46%
	鄭家安先生	7,774,640	4,000	-	-	1.35%
	鄧日燊先生	125,000	-	11,241,900 (附註四)	-	1.97%
	梁祥彪先生	-	1,080,000 (附註五)	-	-	0.19%
本利來有限公司	李兆基博士	-	-	2 (附註六)	-	100%
	李家誠先生	-	-	-	2 (附註六)	100%
恒美酒店控股有限公司	李兆基博士	-	-	2 (附註七)	-	100%
	李家誠先生	-	-	-	2 (附註七)	100%
Centralplot Inc.	鄧日燊先生	2,221	-	-	-	2%
宏佳物業有限公司	李兆基博士	-	-	2 (附註八)	-	100%
	李家誠先生	-	-	-	2 (附註八)	100%

除上所披露外，於二零零九年九月三十日，本公司之董事或最高行政人員概無於本公司或其任何證券條例定義所述的相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

除上述外，本公司及附屬公司於本期間內並無參與任何安排，使各董事取得本公司或其他公司之股份或債券而獲取利益。

主要股東及其他人士

本公司接獲具報書資料，於二零零九年九月三十日，下列股東實益擁有本公司已發行股本百分之五或以上之權益：

主要股東	普通股份權益	所持總發行股本百分比
李兆基博士	255,188,250股 (附註一)	44.21%
李家誠先生	255,188,250股 (附註二)	44.21%
Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)	255,188,250股 (附註九)	44.21%
Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)	255,188,250股 (附註九)	44.21%
Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)	255,188,250股 (附註九)	44.21%
恒基兆業有限公司 (「恒兆」)	255,188,250股 (附註十)	44.21%
恒基兆業地產有限公司 (「恒地」)	255,188,250股 (附註十)	44.21%
Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)	255,188,250股 (附註十)	44.21%
Higgins Holdings Limited (「Higgins」)	100,612,750股 (附註十)	17.43%
Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)	79,121,500股 (附註十)	13.71%
Threadwell Limited (「Threadwell」)	75,454,000股 (附註十)	13.07%
主要股東以外之人士		
莊永昌先生	57,594,210股	9.98%

除上所披露外，於二零零九年九月三十日，上述股東概無於本公司或其任何證券條例定義所述的相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

附註：

- (一) 李兆基博士實益擁有Rimmer、Riddick及Hopkins全部已發行股份。根據證券條例，李兆基博士被視為持有255,188,250股份，而此等股份權益於附註二、九及十內重複敘述。
- (二) 李家誠先生為本公司之董事及於附註九所敘述之單位信託(「單位信託」)持有單位之兩個全權信託的可能受益人之一，根據證券條例，被視為持有255,188,250股份，而此等股份權益於附註一、九及十重複敘述。
- (三) 此等權益全由一單位信託持有，而馮鈺斌博士為該單位信託受益人之一。
- (四) 此等權益乃鄧日樂先生透過擁有超過百分之三十已發行股本之數間公司持有。

- (五) 此等權益全由一信託持有，而梁祥彪先生的配偶為該信託受益人之一。
- (六) 此等本利來有限公司之2股股份乃分別由本公司之全資附屬公司及恒地平均擁有。就附註一、二、九及十所述，根據證券條例，李兆基博士及李家誠先生被視為擁有本公司及恒地之權益。
- (七) 此等恒美酒店控股有限公司之2股股份乃分別由本公司之全資附屬公司及恒發平均擁有，恒地持有恒發67.94%權益。就附註一、二、九及十所述，根據證券條例，李兆基博士及李家誠先生被視為擁有本公司及恒地之權益。
- (八) 此等宏佳物業有限公司之2股股份乃分別由本公司及恒地之全資附屬公司平均擁有。就附註一、二、九及十所述，根據證券條例，李兆基博士及李家誠先生被視為擁有恒地及本公司之權益。
- (九) Rimmer及Riddick為不同全權信託之受托人，而該等全權信託分別持有一單位信託之單位。Hopkins為單位信託之受托人，單位信託實益擁有恒兆全部已發行之普通股。此等255,188,250股份權益於附註一、二及十重複敘述。
- (十) 恒兆擁有恒地之控制性股份權益，而恒地為Aynbury之控股公司。此等255,188,250股份乃由Aynbury若干附屬公司所實益擁有。Higgins、Multiglade及Threadwell為Aynbury之附屬公司。此等255,188,250股份權益乃附註一、二及九所敘述之股份。

集團財務

本集團一貫採用穩健財務政策，保持高流動資金及低負債率。於二零零九年九月三十日，負債與資本之比率（以綜合借款總額除以綜合股東權益總額計算）僅為百分之十二（於二零零九年三月三十一日：百分之十）。

本集團的融資安排主要以港幣為主，故無顯著外匯風險。而集團之銀行借貸利息主要按香港銀行同業拆息基準加若干協定之息差計算，故屬浮息性質。

本集團備有充裕之信貸額，足夠融資可見未來之業務發展計劃。於二零零九年九月三十日，獲銀行授予之信貸額總數約為港幣十四億元（於二零零九年三月三十一日：約港幣十四億元），其中百分之六十二（於二零零九年三月三十一日：百分之五十一）已動用。於二零零九年九月三十日，綜合淨借款約為港幣五億元（於二零零九年三月三十一日：港幣三億九千萬元），而其中並無抵押貸款（於二零零九年三月三十一日：無）。

僱員

截至二零零九年九月三十日，本集團的全職僱員人數約為一千五百人，其中在香港聘用約一千三百人、在內地及美國共約聘用二百人。員工是集團最有價值的資產，而集團的成功是有賴各員工的支持。因此，集團致力透過具競爭能力的薪酬及福利政策去吸納及挽留人才，推動員工表現。為此，集團會根據個人工作與業務表現、工作職責及範疇、內部對比及市場情況，定期檢討僱員的薪酬福利。除工資及福利外，集團亦會按業績及員工表現派發獎勵性花紅以獎償員工。此外，本集團採用與銷售及業務表現掛鈎的獎勵金計劃去推動員工的表現，幫助達致業務上的目標。在現行的薪酬政策下，本集團僱員的薪酬水平在市場上擁有一定的競爭能力。

培訓及發展

集團致力發展各個階層員工的潛能來爭取業務佳績，因此在二零零九下半年繼續為員工提供多元化的專業培訓及發展，以配合集團的需要。

透過「導師培訓計劃」來貫徹「內部發展」的方針，已參與計劃的「內部導師」會以集團標準作業程序為基礎，為其他員工提供在職培訓。

此外，為提供優質的客戶服務，本集團亦設計了一系列客戶服務課程，令前線員工在思維及技巧上能予以創新，並會定期安排神秘顧客以提升整體服務質素。

同時，為了提供更貼心的客戶服務，本集團亦委任了顧問公司提供不同的銷售培訓，令員工掌握與時並進的銷售技巧，以更有效的方法去滿足客戶的需求。

完成一系列從服務階層至經理級別、或從前線員工至行政工作的培訓及計劃後，會為首階段「培育學習文化」打造了良好的基礎。展望未來，本集團將於二零一零年將進行之第二階段「卓越展光芒」。

企業管治

本公司於截至二零零九年九月三十日止六個月期間內均遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的守則。經特定查詢後，本公司確認所有董事均於中期報告涵蓋的會計期間內遵守標準守則所規定的標準。

購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司於本期間內概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

承董事會命
主席
李兆基

香港，二零零九年十二月九日



審閱報告

致美麗華酒店企業有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第2至19頁美麗華酒店企業有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零零九年九月三十日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編制中期財務報告。董事須負責按照《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。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。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零零九年九月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

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，二零零九年十二月九日

