

目錄

財務摘要	2
公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	5
其他公司資料	12
董事簡介	13
企業管治報告	15
獨立核數師報告書	21
綜合收益表	23
綜合資產負債表	24
資產負債表	26
綜合權益變動表	27
綜合現金流量表	28
財務報表附註	30
五年財務概要	80
主要物業	81

財務摘要

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	增／(減)%
資產總值	2,898,447	2,651,543	9.31
資本及儲備	2,026,969	1,903,573	6.48
已發行股本	340,200	340,200	-
營業額	807,810	638,263	26.56
除稅前溢利	296,929	339,088	(12.43)
權益股東應佔溢利	185,250	235,355	(21.29)
每股基本盈利(仙)	54.5	69.2	(21.24)
每股年度應派股息(仙)	17.5	17.0	2.94

公司資料

董事

- 何建源 — 執行主席
何建福 — 副執行主席
謝思訓
陳磊明
余月珠
何崇濤
何崇暉
何崇敬(何崇暉之替任董事)
* 何建昌
** 陳有慶
** 郭志舜
** 王培芬
- * 非執行董事
** 獨立非執行董事

審核委員會

- 陳有慶 — 主席
郭志舜
王培芬

薪酬委員會

- 謝思訓 — 主席
余月珠
陳有慶
郭志舜
王培芬

公司秘書

袁肖玉

核數師

畢馬威會計師事務所
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座2902室

公司網址

<http://www.keckseng.com.hk>

主席報告

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績。

業績

本集團於二零零八年之權益股東應佔綜合純利為**185,000,000**港元，較上年度之**235,000,000**港元減少**21%**。二零零八年度之每股盈利為每股**0.55**港元，二零零七年度則為每股**0.69**港元。

股息

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股**0.125**港元。每股**0.05**港元之中期股息已經派付。本年度全年股息合共每股**0.175**港元。

業務回顧

本集團於二零零八年之營業額增長**27%**至**808,000,000**港元，而二零零七年則為**638,000,000**港元。

業務概要及分析載列於下文。

越南

儘管越南經濟於二零零八年初開始冷卻，惟本集團於越南之業務錄得顯著之利潤增長。除稅前溢利增加**30%**至**205,000,000**港元，而二零零七年則為**158,000,000**港元。

西貢喜來登酒店 二零零八年之平均房租增加至每晚**223**美元，而二零零七年則為**191**美元。服務式住宅內之服務式公寓單位已成功改建為**112**個豪華酒店房間，並重新命名為西貢喜來登大酒店。整個項目已於二零零八年四月完成。是次改建及翻新工程會令該酒店繼續成為市內其中一幢首屈一指之酒店物業。該酒店於二零零八年獲《Business Asia Magazine》推選為「越南最佳商務酒店」，過去幾年亦屢獲其他國際及當地殊榮。

帆船酒店 二零零八年度之平均房租增加至每晚**197**美元，而二零零七年則為**168**美元。該酒店於本年度對本集團之除稅後溢利貢獻為**15,000,000**港元，較二零零七年增加**10%**。

澳門

澳門於二零零八年之收入總額為**139,000,000**港元，較去年增長**103%**。二零零八年之除稅前溢利為**83,000,000**港元，較二零零七年減少**2%**。收入增加主要由於本集團善用物業市場於二零零八年度上半年穩步上揚之優勢，並於此期間成功推售澳門海洋花園櫻花苑之住宅單位所致。銷售物業之所得款項為**82,000,000**港元，較二零零七年增加**228%**。因此，澳門在未計及非營運項目前之貢獻實際上是去年兩倍之顯著增長。除稅後溢利減少乃因匯兌收益淨額銳減，以及物業之公平值增幅較去年溫和所致。

中華人民共和國

武漢晴川假日酒店 該酒店於二零零八年度之總收入增加至**62,000,000**港元，較二零零七年之**55,000,000**港元上升**12%**。本年度之平均房租下調至每晚人民幣**369**元，而二零零七年則為人民幣**393**元。年內，入住率上升至**69%**，而二零零七年則為**67%**。平均房租下調幅度與市內其他酒店之表現相若。該市場之競爭依然熾熱。

主席報告(續)

加拿大

二零零八年，加拿大經濟繼續表現理想。加拿大業務於二零零八年之除稅前溢利增加至9,000,000港元，較二零零七年之7,000,000港元上升24%。

渥太華喜來登酒店 該酒店於二零零八年之平均房租為164加幣，與二零零七年之平均房租大致相若。本年度之入住率上升至63%，而二零零七年則為61%。

位於多倫多機場之**Doubletree by Hilton**錄得淨盈利增長。平均房租由二零零七年之113加幣輕微上調至二零零八年之114加幣。入住率亦由二零零七年之74%上升至本年度之75%。

位於魁北克之**Four Points by Sheraton**亦錄得淨盈利增長。平均房租由二零零七年之109加幣增加至二零零八年之112加幣。入住率保持穩定，於二零零八年及二零零七年均約為64%。

其他虧損淨額

二零零八年度之匯兌收益淨額為16,000,000港元，較二零零七年之112,000,000港元減少96,000,000港元。

交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額為39,000,000港元，而二零零七年則為9,000,000港元。

本集團錄得之其他虧損淨額為23,000,000港元，而二零零七年則錄得其他收益淨額為數94,000,000港元，主要由於匯兌收益淨額減少及交易證券產生之虧損增加所致。

前景

展望二零零九年及往後年度，本集團將繼續採取審慎方針，在提升其物業及酒店之競爭力之餘，亦會審時度勢，善用經濟好轉之優勢而適時將有關產品定位及推廣。

本集團對其投資組合及業務之長遠前景充滿信心。本集團亦認為，強勁之現金儲備及極低之負債比率乃集團之重要優勢，足以抵擋當前金融危機之變化，以及處於有利位置探討投資於本集團有經驗之市場或行業。

致謝

本人謹代表董事會，對本集團管理層及員工一直不遺餘力、專心致志及盡忠職守深表感謝。獨立非執行董事亦繼續慷慨地提供其專業意見及指導。

執行主席
何建源

香港，二零零九年四月二十三日

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為經營酒店與會所業務、物業投資與發展及提供管理服務。

本公司之主要業務為投資控股，各附屬公司之主要業務列於財務報表附註34。

本集團於本財政年度之主要業務及經營地區之分析列於財務報表附註11。

主要客戶及供應商

於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度：

(i) 本集團之最大及五大供應商分別佔本集團採購總額之42%及57%。

於年內任何時間，各董事、彼等之聯繫人士或本公司任何權益股東(據董事所知，彼等擁有本公司5%以上股本)概無於該等主要供應商中擁有任何權益。

(ii) 本集團之五大客戶共佔本集團總營業額不足9%。

財務報表

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團在當日之財政狀況，載於第23頁至第79頁之財務報表。

撥入儲備

權益股東應佔溢利(未扣除股息) 185,250,000港元(二零零七年：235,355,000港元)已撥入儲備。本公司之其他儲備變動載於財務報表附註26。

於二零零八年十月二十二日已派發中期股息每股0.05港元(二零零七年：每股0.05港元)。董事會現建議派付截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.125港元(二零零七年：每股0.12港元)。

慈善捐款

本集團於年內所作出之慈善捐款為782,000港元(二零零七年：231,000港元)。

固定資產

本年度內固定資產之變動詳情載於財務報表附註12。

董事會報告(續)

董事

本財政年度及截至本報告刊發日期之董事如下：

執行董事

何建源－執行主席
 何建福－副執行主席
 謝思訓
 陳磊明
 余月珠
 何崇濤(於二零零八年十月十五日獲委任)
 何崇暉(於二零零八年十月十五日獲委任)
 何崇敬(自二零零八年十月十五日起為何崇暉之替任董事)

非執行董事

何建昌
 陳有慶*
 郭志舜*
 王培芬*

* 獨立非執行董事

何建源先生、謝思訓先生及何建昌先生根據本公司組織章程細則第116條於即將舉行之股東週年大會上告退董事會，何崇濤先生及何崇暉先生則根據本公司組織章程細則第99條退任，而彼等均有資格及願意膺選連任。

本公司與上述任何董事並無訂立服務合約，惟陳磊明先生、何崇濤先生及余月珠女士除外。

非執行董事並無固定任期，惟須根據本公司組織章程細則，於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事會報告(續)

董事之股份權益及淡倉

根據本公司按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所載或本公司及香港聯交所根據上市發行人進行證券交易的標準守則(「標準守則」)獲知會，於二零零八年十二月三十一日在任之本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(「相聯法團」)之股份、相關股份或債券中擁有之權益如下：

普通股(除另有所指外)數目

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	合計	權益百分比%
激成投資(香港)有限公司	何建源	204,480	197,556,320 ⁽²⁾	197,760,800	58.13
	何建福	480	197,556,320 ⁽²⁾	197,556,800	58.07
	何建昌	55,160,480	-	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	-	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	720,000 ⁽³⁾	900,000	0.26
	郭志舜	202,000	-	202,000	0.06
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建福	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建昌	96,525	-	96,525	0.30
舜成國際有限公司	何建源	-	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建福	-	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建昌	1,948	-	1,948	1.95
湖北晴川飯店有限公司 —實繳註冊資本(以美元計)	何建源	-	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建福	-	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	-	1,017,120	6.24
	郭志舜	-	489,000 ⁽⁷⁾	489,000	3.00
金山發展有限公司 —普通股	何建源	-	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建福	-	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建昌	1,755,000	-	1,755,000	2.51
	謝思訓	50,000	-	50,000	0.07
海洋花園管理有限公司	何建源	-	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
	何建福	-	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建福	-	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	-	195	1.95
	郭志舜	-	5,500 ⁽¹¹⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd	何建源	-	10,000 ⁽¹²⁾	10,000	100.00
	何建福	-	10,000 ⁽¹²⁾	10,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc —普通股	何建源	-	4,950,000 ⁽¹³⁾	4,950,000	55.00
	何建福	-	4,950,000 ⁽¹³⁾	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc —優先股	何建源	-	2,475,000 ⁽¹⁴⁾	2,475,000	55.00
	何建福	-	2,475,000 ⁽¹⁴⁾	2,475,000	55.00

董事會報告(續)

附註：

- (1) 指由有關董事實益擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holdings Limited持有之100,909,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源及何建福各自間接持有該兩間公司二分之一權益。
- (3) 指由陳有慶博士控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益，而United Asia Enterprises Limited或其董事一向按照陳博士之指示行事。
- (4) 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.6%權益)及大地置業有限公司持有之2,633,823股股份(8.1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (5) 指本公司間接持有之75,010股股份(75.01%權益)及大地置業有限公司持有之8,042股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (6) 指本公司間接注資之8,965,000美元(55%權益)及大地置業有限公司注資之4,198,880美元(25.76%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (7) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (8) 指本公司間接持有之49,430,000股股份(70.61%權益)及若干由何建源及何建福各自間接持有二分之一權益之公司所持有之7,245,000股股份(10.35%權益)。
- (9) 指本公司間接持有1份值澳門幣99,000元之配額(99%權益)及大地置業有限公司持有1份值澳門幣1,000元之配額(1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (10) 指本公司間接持有之3,501股股份(35.01%權益)及大地置業有限公司持有之804股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (11) 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有Larcfort Incorporated之控股權益。
- (12) 指本公司直接持有之2,500股股份(25%權益)；大地置業有限公司持有之2,499股股份(24.99%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益；及Keck Seng (Malaysia) Bhd持有之5,001股股份(50.01%權益)，而何建源及何建福各自為Keck Seng (Malaysia) Bhd之主要股東兼董事。
- (13) 指本公司間接持有之4,500,000股普通股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之450,000股普通股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。
- (14) 指本公司間接持有之2,250,000股優先股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之225,000股優先股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。

除上述者外，於二零零八年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，本公司董事或任何彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券權益或淡倉，或擁有須根據標準守則知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

董事會報告(續)

重大股份權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，下列人士(董事除外)於本公司之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

好倉：

名稱	持有股份之身份	所持普通股 數目	佔本公司 已發行 股本總數之 百分比%
Ocean Inc.(附註1、2)	受控制公司之權益	197,556,320	58.1
Pad Inc(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Lapford Limited(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Kansas Holdings Limited(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Kansas Holdings Limited(附註2)	實益擁有人	100,909,360	29.7
大地置業有限公司(附註1)	實益擁有人	96,646,960	28.4

附註：

- (1) Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited及Kansas Holdings Limited被視為於大地置業有限公司實益持有之96,646,960股相同股份中擁有權益。
- (2) Ocean Inc被視為於Kansas Holdings Limited實益持有之100,909,360股相同股份中擁有權益。

除上述者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司並無獲知任何本公司股份及相關股份權益或淡倉已被列入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

管理安排

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，有下列並無註明期限之安排：

- (1) 大地置業有限公司(「大地」)向金山發展有限公司收取管理費作為出任策劃經理之酬勞，負責統籌發展金山在澳門氹仔之海洋花園，並負責有關推銷事宜。
- (2) 大地為海洋發展有限公司提供管理服務，並收取管理費。

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

董事會報告(續)

董事之合約權益

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司與大地進行交易，詳情載於財務報表附註31。

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

除上述者及上文所載之管理安排外，本公司或各附屬公司於年底或本年度任何時間概無參與訂立本公司董事擁有重大權益之主要合約。

競爭業務之董事權益

本集團於武漢之酒店項目晴川假日酒店之直接競爭者之一為武漢香格里拉大飯店，其大股東及經營者為香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉亞洲」)。

何建源先生為香格里拉亞洲之非執行董事，該公司之股份於香港聯交所上市。何建福先生為何建源先生在香格里拉亞洲董事會之替任董事。

買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司之上市證券。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零零八年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款詳情載於財務報表附註15、附註21、附註23及附註31。

足夠公眾持股量

按照本公司可從公開途徑獲得之資料及據本公司董事所知，於本年報刊發日期，本公司已根據上市規則維持所規定之公眾持股量。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第80頁。

物業

本集團所持物業及物業權益詳情載於本年報第81頁。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團約有1,613名僱員。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關資歷及經驗合適之本地員工。薪金及酬金具有競爭力並按本公司及其附屬公司營運所在不同國家之不同狀況訂定。

董事會報告(續)

退休計劃

本集團於香港、中華人民共和國及越南設有界定供款退休計劃。該等退休計劃詳情載於財務報表附註28。

確認獨立身份

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事確認獨立身份之週年確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

核數師

畢馬威會計師事務所任期屆滿，並有資格及願意應聘連任。在即將舉行之股東週年大會上將提呈決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

執行主席
何建源

香港，二零零九年四月二十三日

其他公司資料

財務回顧

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額為**807,810,000**港元，較二零零七年同期增長**27%**，主要來自越南西貢喜來登酒店之業務產生之較高收入及澳門物業之銷售。截至二零零八年十二月三十一日止年度之經營溢利為**274,059,000**港元，而二零零七年度則為**319,942,000**港元。權益股東應佔溢利為**185,250,000**港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款總額為**194,118,000**港元，而銀行存款及現金則為**1,326,426,000**港元。所有銀行借款合共**10,000,000**港元，均須於十二個月內償還。

本集團之銀行借款以港元及美元為單位。大部份銀行存款及現金為港元、澳元、加幣及美元。本集團銀行借款均以浮動利率計息。經計及手頭現金及可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團將總值**101,437,000**港元之若干待售物業按予一間銀行，作為銀行給予集團信貸之抵押。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共**8,252,000**港元(二零零七年：**8,252,000**港元)。

於二零零八年十二月三十一日，本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為**65,989,000**港元(二零零七年：**82,589,000**港元)。

於二零零八年十二月三十一日，一間附屬公司及本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為**31,941,000**港元(二零零七年：**39,975,000**港元)。

董事簡介

何建源先生，現年63歲，為本公司之執行主席及本集團若干公司之董事。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事。何先生亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證券交易所(「馬來西亞證交所」)上市)之執行主席兼董事，並為香格里拉(亞洲)有限公司(在香港聯交所上市)、Parkway Holdings Limited(在新加坡證券交易所有限公司上市)及Shangri-La Hotel Public Company Limited(在泰國聯交所上市)之董事。彼亦為Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited(以上公司均為本公司主要股東)之董事。彼為何崇濤先生之父親、何建福先生及何建昌先生之胞兄、陳磊明先生之舅父，以及何崇敬先生及何崇暉先生之伯父。

何建福先生，現年61歲，為本公司之副執行主席及本集團若干公司之董事。彼於一九七九年十二月十九日獲委任為本公司董事。何先生亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之董事總經理，並為Parkway Holdings Limited(在新加坡證券交易所有限公司上市)及香格里拉(亞洲)有限公司(在香港聯交所上市)之替任董事。彼亦為Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited(以上公司均為本公司主要股東)之董事。彼為何崇敬先生及何崇暉先生之父親、何建源先生及何建昌先生之胞兄弟、陳磊明先生之舅父及何崇濤先生之叔父。

謝思訓先生，現年54歲，為本公司之執行董事及本公司之薪酬委員會主席，並為本集團若干公司之董事。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事。謝先生亦為Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited(以上公司均為本公司主要股東)之董事。謝先生亦為中國雲南省中國人民政治協商會議委員會之委員。

陳磊明先生，現年39歲，為本公司之執行董事及本集團若干公司之董事。彼於二零零六年七月一日獲委任為本公司董事。彼亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之替任董事。陳先生持有新加坡國立大學工商管理學學士及理學碩士學位。彼亦為Ocean Inc、Lapford Limited與Kansas Holdings Ltd(以上公司均為本公司主要股東)之董事。彼為何建源先生、何建福先生及何建昌先生之外甥，並為何崇濤先生、何崇敬先生及何崇暉先生之表兄。

余月珠女士，現年53歲，為本公司之執行董事及本公司之薪酬委員會成員，並為本集團若干公司之董事。彼於一九九四年加入本公司，負責管理本集團於中國之投資，並於二零零六年七月一日獲委任為本公司董事。余女士持有加拿大Carleton University文學學士學位。

何建昌先生，現年59歲，為本公司之非執行董事。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事，並於二零零三年四月十七日調任為非執行董事。彼亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之董事。彼為何建源先生及何建福先生之胞弟、陳磊明先生之舅父，以及何崇濤先生、何崇敬先生及何崇暉先生之叔父。

陳有慶博士(GBS, LLD, 太平紳士)，現年76歲，自一九八八年九月八日起為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼亦為亞洲金融集團(控股)有限公司之主席、嘉華國際集團有限公司及創興銀行有限公司之董事(以上三間公司均在香港聯交所上市)。彼亦為其他多間公司之董事及顧問，具有超過40年之銀行業經驗。陳博士榮獲泰皇禦賜皇冠二等勳章及獲中華人民共和國香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。彼為香港中華總商會當然永遠榮譽會長及中華全國歸國華僑聯合會副會長。陳博士於一九八八年三月至二零零八年二月期間一直為中華人民共和國全國人民代表大會代表。

董事簡介(續)

郭志舜先生，現年63歲，自一九九五年一月三日起為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會成員及薪酬委員會成員。彼為專業建築師，具有豐富之建築、城市規劃及室內設計經驗，亦參與物業發展、百貨零售及批發等各方面業務。郭先生亦為香港輔助警隊總監。

王培芬女士，現年51歲，自二零零四年九月二十八日起為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會成員及薪酬委員會成員。王女士持有新加坡國立大學法律(榮譽)學士學位，並為新加坡之訟務及事務律師以及香港及英國之事務律師。彼曾於新加坡、澳洲及香港之主要律師事務所執業，現為香港一間事務律師所之高級合夥人。

何崇濤先生，現年34歲，於二零零八年十月十五日獲委任為本公司之執行董事。在加入本集團前，何先生曾任職於日本一間主要之美國投資銀行，專責房地產收購，亦曾於日本一間企業股本公司及於新加坡一間證券公司工作。何先生持有美國**Cornell University**酒店管理學士學位。何先生為何建源先生之兒子、何建福先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇敬先生及何崇暉先生之堂兄弟。

何崇暉先生，現年33歲，於二零零八年十月十五日獲委任為本公司之執行董事。何先生於二零零三年八月加入本集團，出任一間附屬公司之董事，負責本集團於中國及越南之酒店相關投資。在加入本集團前，何先生曾任職於新加坡一間主要之美國顧問公司，從事有關策略、融資、業務重整及人才資本等工作。何先生持有**London School of Economics**之經濟學理學士學位。彼為何建福先生之兒子、何崇敬先生之胞弟、何建源先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇濤先生之堂弟。

何崇敬先生，現年34歲，於二零零八年十月十五日獲委任為何崇暉先生之替任董事。何先生於二零零一年加入本集團，出任一間附屬公司之董事。彼曾在新加坡主要之日本及新加坡房地產公司工作，具有物業營銷及開發經驗，現負責馬來西亞及新加坡之物業開發、物業管理、建築及酒店相關活動。何先生持有澳洲柏斯**Murdoch University**之工商管理學士學位。彼為何建福先生之兒子、何崇暉先生之胞兄、何建源先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇濤先生之堂兄弟。

企業管治報告

董事會認為本公司良好之企業管治乃保障股東利益、完善管理層及最終令本集團表現持續獲得改善之重要元素。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司已採用有關原則，並已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之所有適用守則條文，惟下列偏離已在下文相關段落中闡釋：

1. 偏離守則條文第A.2.1條，因本公司主席與行政總裁之職能並無分開；及
2. 偏離守則條文第A.4.1條，因非執行董事之委任並無指定任期。

本公司擬繼續以務實及謹慎之態度檢討及修訂本公司之企業管治常規及準則，以確保業務運作及決策程序得以審慎及適當地進行。

董事之證券交易

本公司已自二零零四年起就其董事進行之證券交易採納上市規則附錄10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」）。經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之準則。

董事會

組成及職能

董事會之成員包括：

執行董事	—	何建源(執行主席)
	—	何建福(副執行主席)
	—	謝思訓
	—	陳磊明
	—	余月珠
	—	何崇濤*
	—	何崇暉*
	—	何崇敬*(何崇暉之替任董事)
非執行董事	—	何建昌
獨立非執行董事	—	陳有慶
	—	郭志舜
	—	王培芬

* 於二零零八年十月十五日獲委任

董事會成員包括八位執行董事(包括一位替任董事)及四位非執行董事。在四位非執行董事當中，三位為獨立非執行董事。此外，三位獨立非執行董事各具合適之專業資格及財務管理專業知識。董事之履歷載於本年報第13頁至第14頁。

董事會之主要職能為訂定本集團之整體策略方針及投資方向。董事會亦監管本集團業務之財務表現及內部監控。本集團業務之日常管理已任命管理層負責，而所指派之職責及權力均會作定期檢討，以確保有關管理層之任命仍然合適。

企業管治報告(續)

憑藉在財務、建築及法律各範疇之廣泛專業經驗，獨立非執行董事可透過出席董事會、審核委員會、薪酬委員會之會議及與執行董事之一般討論，在本集團定下決策、投資方針、表現評估及風險管理之過程中為董事會帶來及注入均衡之技能、獨立判斷及視野。

獨立非執行董事負責之重要職能亦包括保證及監管有效公司管治架構之基礎。董事會認為各獨立非執行董事均有獨立之角色及判斷，而彼等均符合上市規則所規定之特定獨立標準。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性所發出之週年確認書，而本公司仍然認為該等董事均具獨立地位。獨立非執行董事乃在所有公司通信中明確識別。

所有董事均會獲得有關管治及規管事宜之最新資料。董事可就執行其職務而尋求獨立意見，費用由本公司承擔。本公司亦已就他人向其董事提出之法律訴訟作出合適之董事及主管責任保險安排。

董事會召開會議以檢討本集團整體策略方針、監管旗下業務之運作，以及處理任何需要董事會處理之公司及政策事宜。執行董事負責草擬及批准各董事會會議之議程。所有董事已就各董事會會議獲發出最少十四天之通知。董事可於有需要時將討論事項加入議程。有關董事會會議之議程及董事會文件已於有關會議召開當日最少三個工作天前全面送交全體董事。所有董事會會議之紀錄草稿於確認前之合理時間內供董事傳閱及發表意見。

董事會及董事會轄下各委員會之會議紀錄均由各會議正式委任之秘書保管，而所有董事均可獲取有關董事會文件及相關資料，並適時獲提供充份資料，以讓董事會就商議事項作出知情之決定。

自二零零四年起，新委任董事獲得之迎新組合包括本集團組織架構之資料、主要投資之詳情、本公司組織章程大綱及章程細則，以及其他相關資料，使新董事熟悉本集團之公司事務及業務運作。

除何建源先生為何崇濤先生之父親、何建福先生為何崇敬先生及何崇暉先生之父親，而何建源先生、何建福先生及何建昌先生為胞兄弟及彼等亦為陳磊明先生之舅父外，董事會成員之間概無關係。

年內，董事會曾召開四次會議，各董事之個別出席情況如下：

董事姓名	董事會會議出席次數	出席率
何建源	3/4	75%
何建福	3/4	75%
謝思訓	4/4	100%
陳磊明	3/4	75%
余月珠	4/4	100%
何崇濤	1/1*	100%
何崇暉(其替任董事為何崇敬)	1/1*	100%
何建昌	0/4	0%
陳有慶	2/4	50%
郭志舜	4/4	100%
王培芬	4/4	100%

* 自彼等於二零零八年十月十五日獲委任以來，曾召開一次會議。

企業管治報告(續)

執行主席

本公司並無委任行政總裁，此乃由於本集團之日常業務已在執行董事之監督下，由各個地區之管理團隊負責。在管理董事會方面，本公司之執行主席何建源先生已擔當此職。董事會認為此架構令本公司於過去多年均樹立佳績，且並無損害董事會之間的權責平衡及集團業務之管理。

獨立非執行董事之委任

非執行董事之委任並無指定任期，惟所有董事實際上須每三年最少輪流退任一次，亦即委任董事之指定任期不會超過三年。

審核委員會

本公司之審核委員會於一九九九年設立，現任成員包括：

陳有慶(委員會主席)
郭志舜
王培芬

所有成員均為獨立非執行董事。董事會認為審核委員會各成員均具備廣泛之商務經驗，而該委員會在經驗及技能方面均取得適當之平衡，涵蓋法律、商業、會計及財務管理紀律等範疇。審核委員會之組成及成員均符合上市規則第3.21條之規定。訂明審核委員會之權力及職責之書面權責範圍與守則條文一致。

審核委員會進行商議及會晤，以審閱向股東匯報之財務及其他相關資料、內部監控計劃、風險管理，以及審核過程之有效性及客觀性。審核委員會亦為本公司與本公司核數師之其中一個重要聯繫，以處理其權責範圍以內之事項，並繼續檢討核數師之獨立性及客觀性。該委員會亦就批准本公司核數師之委聘條款及酬金之事項進行檢討，並向董事會提供意見及建議。

審核委員會已與管理層及核數師審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並討論財務申報及內部監控事宜，包括審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度之賬目。

年內，審核委員會已召開兩次會議。各成員之出席情況如下：

董事姓名	會議出席次數	出席率
陳有慶	2/2	100%
郭志舜	2/2	100%
王培芬	2/2	100%

於二零零八年，審核委員會曾與本公司外聘核數師召開兩次會議。

年內，審核委員會亦曾與所委聘之獨立會計師事務所召開兩次會議，以對本集團之內部監控機制及系統進行檢討。

企業管治報告(續)

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年設立，現任成員包括：

謝思訓(委員會主席)
 陳有慶
 郭志舜
 王培芬
 余月珠

薪酬委員會之成員由董事會委任。大部份成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會之主要職責為檢討及批准執行董事與本集團訂立之任何服務合約、檢討高級管理人員之酬金，以及就非執行董事之酬金向董事會提出建議。薪酬委員會可確保董事及其任何聯繫人士均無牽涉其本身酬金之決策。薪酬委員會之權責範圍與守則條文一致。

於二零零八年，薪酬委員會曾召開兩次會議。會上，該委員會檢討及討論有關董事袍金及酬金之事宜。

各成員之出席情況如下：

董事姓名	會議出席次數	出席率
謝思訓	2/2	100%
陳有慶	2/2	100%
郭志舜	2/2	100%
王培芬	2/2	100%
余月珠	2/2	100%

提名董事

董事會並無設立提名委員會。

董事會將繼續物色及根據各人選與本集團業務營運及發展相關之業內經驗、專業資格、個人品德、誠信及所投放之時間挑選新董事。董事會亦會考慮維持及確保董事會有平衡之才能、獨立判斷、持續性及繼任計劃之需要。

內部監控

董事會全面負責本集團之內部監控制度及檢討其效能。董事會致力實行有效及完善之內部監控制度以保障本集團資產及股東利益。執行董事負責實施內部監控制度，並在既定之範圍內檢討各項有關財務、營運、合規之監控及風險管理功能。

本集團現正及將繼續作檢討及更新內部監控制度，以確保本集團資產得到保障而不會流失及被挪用；保留適當之會計記錄以編製可靠之財務資料；就重大之欺詐及錯失提供合理但並非絕對之保證；以及政策及程序得以實施以確保適用之法例、規例及相關行業準則獲得遵循。

企業管治報告(續)

於二零零八年，為遵守守則，本集團委聘一間會計師行就各主要附屬公司及其業務進行獨立審閱。此舉是為了補足本集團旗下若干附屬公司所進行之內部審計檢討。

基於該審閱，審核委員會及董事會對本集團之內部監控系統效率感到滿意，並總結：

1. 本公司於本年度內已遵守內部監控之守則條本；
2. 本集團已設立審慎及有效之監控框架以識別、評估及管理風險；
3. 本集團之內部監控及會計系統屬有效及恰當；
4. 本集團已透過持續監察過程識別、評估及管理可能影響本集團之重大風險；及
5. 重大交易根據管理層授權而執行。

問責及核數

董事有責任監督各財政期間賬目之編製，而有關賬目可真實及公平地反映本集團之事務狀況及於該期間之業績及現金流量。在編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已選定合適之會計政策及貫徹採用有關會計政策、批准採納所有適用之香港財務報告準則，作出審慎及合理之判斷及估計，以及按持續基準編製有關賬目。董事亦負責適當地保管會計記錄，可隨時合理及準確地披露本公司之財務狀況。

核數師酬金

有關外聘核數師提供核數及非核數服務之酬金之分析載於下文：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
核數師酬金		
— 核數服務	1,468,000	1,334,000
— 稅務及其他非核數服務	445,000	403,000
	1,913,000	1,737,000

企業管治報告(續)

與股東及投資者溝通

本公司致力維持與股東及整體投資團體高透明度之溝通。

本公司為其股東設立及維持不同通訊渠道，包括刊發年報及中期報告、報章公告及通函。股東週年大會亦為股東提供有用及便利之座談會，可藉此與董事會及其他股東互相交流意見。於本公司之股東週年大會上，大部份執行董事及審核委員會主席均出席大會，以解答股東之提問。

個別決議案乃於就各項個別重大事項(包括推選董事)而召開之股東大會上提呈。通函將連同本年報一併寄發予股東。

本公司已於回顧年內適時公佈其全年業績及中期業績。

在規管條文制約下，本公司亦致力繼續維持公開及有效之投資者通訊政策，並適時為投資者提供有關其業務之相關更新資料。本公司在收到有關要求時，會與機構投資者及分析員會晤。為確保與投資者及分析員有效、清楚及準確地溝通，所有公司通訊均由執行董事及指定之高級行政人員根據本公司既定之程序作出安排及處理。

公眾持股量

按照本公司獲公開提供之資料並據董事所知，本公司於二零零八年度內及截至本年報刊發日期(包括該日)止期間一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

獨立核數師報告書



致激成投資(香港)有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第23至79頁激成投資(香港)有限公司(「貴公司」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、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。

董事就財務報表須承擔的責任

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》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書(續)

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 貴集團於二零零八年十二月三十一日的事務狀況及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，二零零九年四月二十三日

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	807,810	638,263
銷售成本		(116,197)	(88,404)
其他收益	3(a)	691,613	549,859
其他(虧損)/收入淨額	3(b)	44,546	40,711
直接成本及經營支出		(23,332)	94,100
推銷及銷售支出		(228,015)	(197,650)
固定資產之折舊	12(a)	(35,407)	(13,731)
行政管理及其他經營支出		(71,381)	(80,235)
		(106,885)	(96,112)
經營溢利		271,139	296,942
投資物業之公平值增加	12(a)	2,920	23,000
融資成本	4(a)	274,059	319,942
應佔聯營公司溢利減虧損	15(b)	(380)	(1,261)
		23,250	20,407
除稅前溢利	4	296,929	339,088
所得稅	5(a)	(15,710)	(11,029)
年度溢利		281,219	328,059
應佔：			
本公司權益股東	8	185,250	235,355
少數股東權益		95,969	92,704
年度溢利		281,219	328,059
年度應派股息：	9		
已付中期股息—每股0.05港元 (二零零七年：0.05港元)		17,010	17,010
擬派末期股息—每股0.125港元 (二零零七年：0.12港元)		42,525	40,824
		59,535	57,834
每股基本及攤薄盈利(仙)	10	54.5	69.2

第30頁至第79頁之附註屬本財務報表一部份。

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
固定資產	12(a)		
— 投資物業		247,400	244,480
— 其他物業及固定資產		653,979	616,652
— 根據營業租約持作自用之租賃土地權益		120,959	122,245
		1,022,338	983,377
發展中物業	14	—	24,016
聯營公司權益	15	138,177	133,078
可出售證券	16	1,785	3,702
		1,162,300	1,144,173
流動資產			
交易證券	17	37,692	57,395
待售物業	18	332,767	331,842
存貨		2,663	2,446
應收貨款及其他應收賬款	19	36,303	26,272
衍生財務資產	27(c)	296	—
存款及現金	20	1,326,426	1,089,415
		1,736,147	1,507,370
流動負債			
銀行貸款	21	10,000	9,749
應付貨款及其他應付賬款	22	193,423	151,807
聯營公司貸款	15	1,364	1,364
少數股東貸款	23	37,014	37,232
一間關聯公司貸款	31(a)	28,733	28,926
欠一間關聯公司款項	31(a)	20,890	28,562
衍生財務負債	27(c)	6,106	—
應付稅項	24(a)	29,974	30,315
		327,504	287,955
流動資產淨值		1,408,643	1,219,415
資產總值減流動負債		2,570,943	2,363,588
非流動負債			
少數股東貸款	23	96,117	90,616
遞延稅項負債	24(b)	11,654	10,917
		107,771	101,533
資產淨值		2,463,172	2,262,055

綜合資產負債表(續)

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資本及儲備金			
股本	25	340,200	340,200
儲備金	26(a)	1,686,769	1,563,373
股東權益		2,026,969	1,903,573
少數股東權益		436,203	358,482
權益總值		2,463,172	2,262,055

董事會於二零零九年四月二十三日批准發表本財務報表

執行主席
何建源

執行董事
謝思訓

第30頁至第79頁之附註屬本財務報表一部份。

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
固定資產	12(b)	3,558	3,635
附屬公司權益	13	705,764	744,917
聯營公司權益	15	25,347	29,636
可出售證券	16	1,785	3,702
		736,454	781,890
流動資產			
交易證券	17	19,555	28,697
待售物業	18	12,647	12,647
應收貨款及其他應收賬款	19	788	1,539
衍生財務資產	27(c)	296	–
存款及現金	20	435,446	393,073
		468,732	435,956
流動負債			
銀行貸款	21	10,000	5,000
應付貨款及其他應付賬款	22	1,569	1,393
衍生財務負債	27(c)	6,106	–
應付稅項	24(a)	95	155
		17,770	6,548
流動資產淨值		450,962	429,408
資產總值減流動負債		1,187,416	1,211,298
非流動負債			
欠附屬公司款項	13	(20,950)	(21,736)
資產淨值		1,166,466	1,189,562
資本及儲備金			
股本	25	340,200	340,200
儲備金		826,266	849,362
權益總值	26(b)	1,166,466	1,189,562

董事會於二零零九年四月二十三日批准發表本財務報表

執行主席
何建源

執行董事
謝思訓

第30頁至第79頁之附註屬本財務報表一部份。

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定 儲備金 千港元	其他資本 儲備金 千港元	匯兌 儲備金 千港元	公平值 儲備金 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
二零零八年一月一日	340,200	158,105	12,758	13,219	19,225	3,110	1,356,956	1,903,573	358,482	2,262,055
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	185,250	185,250	95,969	281,219
本年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(17,010)	(17,010)	-	(17,010)
上年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)	-	(40,824)
附屬公司派付予少數股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,430)	(15,430)
可出售證券之公平值增加	-	-	-	-	-	(1,917)	-	(1,917)	-	(1,917)
因換算海外附屬公司及聯營公司之財務報表 而產生之匯兌差額	-	-	-	-	3,338	-	-	3,338	(2,818)	520
年內之變動	-	-	-	(5,441)	-	-	-	(5,441)	-	(5,441)
二零零八年十二月三十一日	340,200	158,105	12,758	7,778	22,563	1,193	1,484,372	2,026,969	436,203	2,463,172
二零零七年一月一日	340,200	158,105	12,758	17,434	9,555	1,193	1,172,631	1,711,876	284,480	1,996,356
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	235,355	235,355	92,704	328,059
本年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(17,010)	(17,010)	-	(17,010)
上年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(34,020)	(34,020)	-	(34,020)
附屬公司派付予少數股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,430)	(15,430)
可出售證券之公平值增加	-	-	-	-	-	1,917	-	1,917	-	1,917
因換算海外附屬公司及聯營公司之財務報表 而產生之匯兌差額	-	-	-	-	9,670	-	-	9,670	(3,243)	6,427
年內之變動	-	-	-	(4,215)	-	-	-	(4,215)	(29)	(4,244)
二零零七年十二月三十一日	340,200	158,105	12,758	13,219	19,225	3,110	1,356,956	1,903,573	358,482	2,262,055

第30頁至第79頁之附註屬本財務報表一部份。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營活動			
除稅前溢利		296,929	339,088
經以下各項調整：			
— 投資物業之公平值增加	12(a)	(2,920)	(23,000)
— 固定資產之折舊	12(a)	71,381	80,235
— 可出售及交易證券之股息收入		(200)	(54)
— 利息收入		(42,507)	(39,622)
— 融資成本		380	1,261
— 應佔聯營公司溢利減虧損		(23,250)	(20,407)
— 出售固定資產之虧損		159	8,085
— 交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額		38,721	9,253
— 外匯虧損／(收益)		51,447	(89,264)
營運資金變動前之經營溢利		390,140	265,575
發展中物業增加		(60,173)	(24,016)
待售物業(增加)／減少		(925)	3,829
存貨增加		(217)	(596)
應收貨款及其他應收賬款(增加)／減少		(9,976)	56,488
應付貨款及其他應付賬款增加		30,055	47,685
欠一間關聯公司款項減少		(8,042)	—
經營所得現金		340,862	348,965
已付海外稅項		(15,151)	(10,128)
經營活動所得現金淨額		325,711	338,837
投資活動			
支付購置固定資產	12(a)	(19,288)	(29,479)
出售固定資產之所得款項		92	1,906
償還／(墊支)予聯營公司之貸款		4,313	(3,646)
一間聯營公司贖回股份之所得款項淨額		—	6,060
已收利息		42,507	39,622
三個月後到期之定期存款增加		(18,039)	(16,011)
支付購入交易證券		(60,455)	(117,535)
出售交易證券之所得款項		46,929	50,887
已收可出售及交易證券之股息		200	54
投資活動所用現金淨額		(3,741)	(68,142)

綜合現金流量表(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
融資活動			
墊支新增銀行貸款		10,000	2,416
償還銀行貸款		(9,749)	(41,336)
已付利息		(380)	(1,261)
已付股息		-	(51,030)
已付少數股東股息		(15,430)	(15,430)
融資活動所用現金淨額		(15,559)	(106,641)
現金及現金等值項目之增加淨額		306,411	164,054
一月一日之現金及現金等值項目		1,073,404	842,011
外幣匯率變動之影響		(87,439)	67,339
十二月三十一日之現金及現金等值項目	20	1,292,376	1,073,404

第30頁至第79頁之附註屬本財務報表一部份。

財務報表附註

1. 主要會計政策

(a) 符合聲明

- (i) 本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認之會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。本公司及本集團所採納之主要會計政策概要載列於下文。
- (ii) 香港會計師公會已頒佈下列於本集團及本公司之現行會計期間首次生效之新訂詮釋及香港財務報告準則修訂本：
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第11號「香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易」
 - 香港(國際財務報告詮釋委員會)第12號「服務特許權安排」
 - 香港(國際財務報告詮釋委員會)第14號「香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係」
 - 香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」之修訂本及香港財務報告準則第7號「財務工具：披露－財務資產之重新分類」

由於該等香港財務報告準則之變動乃與本集團經已採納之會計政策貫徹一致或與本集團及本公司之業務概不相關，故該等香港財務報告準則之變動對本集團之財務報表並無重大影響。

本集團並無採用任何尚未於本會計期間生效之新訂準則或詮釋(見附註33)。

(b) 財務報表編製基準

- (i) 截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司之權益。
- (ii) 編撰財務報表時乃採用歷史成本作為計算基準，惟下文所載之會計政策所述之計算基準除外。
- (iii) 根據香港財務報告準則，管理層在編製財務報表時需要作出判斷、估計和假設，這些判斷、估計和假設會影響會計政策的應用和資產與負債及收入與支出的匯報數額。這些估計和相關假設是根據以往經驗和在當時情況下認為合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就無法從其他途徑即時得知的資產與負債賬面值所作判斷的基礎。實際業績可能有別於這些估計。

這些估計和相關假設是按持續經營基準審閱。假如會計估計的修訂只會影響作出有關修訂的會計期間，便會在該期間內確認；但如對當期和未來的會計期間均有影響，則會在作出有關修訂的期間和未來期間確認。

管理層就採用對財務報表有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及就來年可能涉及重大調整之估計於附註32闡述。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司為本集團控制之實體。於本集團有權監管該實體之財務及經營決策，以自其業務獲取利益時，即存在控制。於評估控制時，將計及現時可行使之潛在投票權。

附屬公司之投資由開始控制當日起至終止控制日期止綜合計算並在綜合財務報表列賬。集團內公司間之結餘及交易以及集團內交易所產生之未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內交易所產生之未變現虧損亦以處理未變現收益之同一方法對銷，惟僅以無減值跡象者為限。

少數股東權益乃指並非由本公司直接擁有或透過附屬公司間接擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部份，而本集團並沒有與該等權益之持有人訂立任何可導致本集團整體就該等權益而承擔符合財務負債定義之合約義務之額外條款。少數股東權益於綜合資產負債表內列為權益，與本公司股權持有人應佔權益分開呈列。本集團業績內之少數股東權益亦於綜合收益表內分開呈列為少數股東權益與本公司股權持有人之間的年度損益總額之分配。

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司資產淨值之少數股東權益，則超出之款額及少數股東應佔之任何其它進一步虧損乃於本集團之權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力之責任及有能力彌補虧損則作別論。該附屬公司日後之所有盈利均分配予本集團，直至先前由本集團承擔原應由少數股東應佔之虧損得到彌補為止。

少數股東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)或附註1(n)列為財務負債。

於本公司之資產負債表內，附屬公司之投資乃按成本減除減值虧損(附註1(j))列賬。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(d) 聯營公司

聯營公司為本集團或本公司可對其管理(包括參與財務及經營政策決定)行使重大影響力,但並非可控制或與他人共同控制其管理之公司。

聯營公司之投資乃按權益會計法計入綜合財務報表,最初先以成本記錄,其後就收購後本集團所佔聯營公司之資產淨值作出調整。綜合收益表計入本集團所佔聯營公司本年度之收購後及除稅後業績。

倘本集團應佔之虧損超過其於聯營公司之權益,則本集團之權益會撇減至零而不再確認進一步虧損,除非本集團已代表該聯營公司產生法律或推定之責任或須作出付款。就此而言,本集團於聯營公司之權益為根據權益法計算投資之賬面值連同本集團構成於該聯營公司之本集團淨投資之長期權益部份。

本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現溢利及虧損,按本集團所佔聯營公司之權益而對銷,惟轉讓資產有減值跡象之未變現虧損則即時在損益中確認。

於本公司之資產負債表內,聯營公司之投資乃按成本減除減值虧損(附註1(j))列賬。

(e) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及/或樓宇(附註1(i)),以賺取租金收入及/或用於資本增值目的。

投資物業按公平值在資產負債表內列賬。因公平值變動產生或來自報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註1(s)(ii)內所述進行會計處理。

倘本集團根據營業租約持有物業權益以賺取租金收入及/或用於資本增值目的時,該等權益按逐項基準被歸類為及作為投資物業進行會計處理。任何被歸類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租約持有(附註1(i))列賬,並採用與根據融資租約租賃之其他投資物業相同之會計政策計算該等權益。租賃支出按附註1(i)所述作會計處理。

(ii) 酒店物業

酒店物業按成本減累計折舊(附註1(h))及減值虧損(附註1(j))在資產負債表列賬。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(e) 固定資產(續)

(iii) 其他物業及固定資產

其他物業及固定資產包括土地及樓宇、傢俬、裝置及設備均於資產負債表內按成本減累計折舊(附註1(h))及減值虧損(附註1(j))列賬。

當本集團其後就已確認固定資產所收取之日後經濟利益有可能超出原先評估之水平，則其後有關開支將加入該資產之賬面值。否則，所有其他隨後之開支均於產生之期間確認為支出。

某項物業、機器及設備於報廢或出售時所產生之收益或虧損，乃根據估計出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額而定，並於報廢或出售當日在收益表確認。

(iv) 發展中物業

發展中物業指物業、廠房及設備所涉及之直接建造成本減除減值虧損(附註1(j))。發展中物業乃於竣工及可供使用時重新分類為適當之固定資產類別。

(f) 股本證券投資

本集團及本公司有關股本證券投資(對附屬公司及聯營公司之投資除外)之政策載列如下：

股本證券投資最初按成本列賬，乃指其交易價格，除公平值能以估價方法(其變量只可包括在可觀察的市場數據)可靠地計算出。除以下不同的指示外，成本包括歸屬交易成本。該等投資其後根據其分類列賬如下：

持作交易之證券投資被列作流動資產。所有歸屬的交易成本當產生時在損益中確認。公平值於各結算日進行重估，所產生之任何收益或虧損於損益中確認。

不屬於交易證券之證券投資歸類為可出售證券及初步按公平值加交易成本確認。於每個結算日，公平值將予以重新計量，任何因此產生之盈虧直接於權益中確認，惟減值虧損(附註1(j))除外，及就貨幣項目如債券等而言，匯兌盈虧直接於收益表內確認。倘該等投資為計息，則利息採用實際利息法計算並於收益表內確認。倘該等投資被解除確認或減值(附註1(j))，先前於權益中直接確認之累計收益或虧損於收益表內確認。

投資於本集團及／或本公司承諾購買／出售該等投資之日予以確認或於本集團及／或本公司承諾出售該等投資或到期之日解除確認該等投資。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(g) 衍生財務工具

衍生財務工具初步按公平值確認。於每個結算日，公平值會予以重新計量。重新計量公平值時產生之收益或虧損即時在收益表中扣除。然而，倘衍生工具合資格作現金流量對沖會計處理或對沖海外業務投資淨額，在此情況下，確認由此產生之收益或虧損則視乎所對沖項目之性質而定。

(h) 折舊

(i) 投資物業

投資物業並無折舊撥備。

(ii) 發展中物業

發展中物業並無折舊撥備。

(iii) 酒店物業

酒店物業之折舊以酒店物業之成本按合營年期(惟不多於二十五年)以直線法計算作折舊撥備。

(iv) 其他物業及固定資產

該等折舊以直線法按下列估計可用年限計算，以撇銷有關資產之成本：

土地及樓宇及其他物業	— 租約尚餘年期
傢私、裝置及設備	— 3至5年
汽車	— 6 ² / ₃ 年

當固定資產之不同部份有不同使用年期時，項目之成本或估值在不同部份之間按合理基準分配，每個部份分開計算折舊。

資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(i) 租賃資產

如本集團能確定某項安排賦予權利，可透過支付一筆或一系列款項於協定期間內使用特定資產，有關安排(包括一項交易或一系列交易)即屬租賃。該釐定乃基於有關安排之實質細節評估而作出，不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃予本集團資產之分類

本集團根據租賃持有之資產，而其全部實質風險及擁有權均轉移至本集團之租約乃分類為融資租約。否則，乃分類為營業租約，惟以下例外：

- 倘根據營業租約持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租約持有入賬(附註1(e)(i))；及
- 根據營業租約持作自用之土地，而其公平值無法與其上蓋物業於租約生效時之公平值分開計量，有關土地則根據融資租約持有方式入賬，惟有關上蓋物業若明確地根據營業租約持有則除外。就此而言，租賃生效之時間為本集團首次訂立租賃時，或從先前承租人接管租賃時。

(ii) 以融資租約購入之資產

如屬本集團以融資租賃獲得資產使用權之情況，便會將相當於租賃資產公平值或最低租賃付款額之現值(如為較低之數額)列為固定資產，而相應負債(扣除融資費用)則列為融資租賃承擔。折舊乃按照附註1(h)所述，在相關之租賃期或資產之估計可使用年限(如本集團有可能取得資產之所有權)內，按年沖銷其成本或估值計提。減值虧損按照附註1(j)所述之會計政策入賬。租賃付款所含之融資費用會在租賃期內之收益表扣除，使每個會計期間之融資費用與負債餘額之比率大致相同。或然租金乃於其產生之會計期間內在收益表扣除。

(iii) 經營租約費用

如屬本集團透過營業租約使用資產之情況，則根據租約支付之款項會於租賃期所涵蓋之會計期間內，在收益表中分期平均扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則除外。租務優惠於收益表確認為總租賃款項淨額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內在收益表扣除。

根據營業租約所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟分類為投資物業(附註1(e)(i))或持作發展之待售物業(附註1(k))則除外。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(i) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收賬款之減值

股本證券投資及其他應收賬款若以成本或攤銷成本列示，或歸類為可出售證券，將會於每個結算日被審閱以確定有否客觀減值證據。

減值的客觀憑證包括以下本集團關注的一項或以上損失事項的可觀察數據：

- 債務人重大的財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人將有可能進行破產或其他財務重組；
- 工業技術、市場、經濟或法律環境的重大改變對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具的公平值遠低於或長期低於其成本。

若存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按成本列值之流動應收款項及借予關聯人士之貸款而言，減值虧損乃按財務資產之賬面金額及估計未來現金流量(如貼現之影響重大，則按類似財務資產之現行市場回報率折現)兩者之差額計算。若於其後之期間，減值虧損數額減少，則流動應收賬款及借予關聯人士之貸款之減值虧損會被轉回。

就以攤銷成本列賬之其他流動應收款項而言，如貼現之影響重大，減值虧損以資產之賬面金額與以其原有實際利率(即在初次確認有關資產時計算之實際利率)貼現預計未來現金流量現值間差額計量。

如減值虧損於往後期間減少，且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，減值虧損則透過計入損益而轉回。減值虧損轉回後資產之賬面金額不能超逾其在往年並無確認任何減值虧損而釐定之數額。

- 就可出售股本證券而言，已於權益中直接確認之累計虧損應從權益轉出並於收益表中確認。於收益表確認之累計虧損金額為收購成本(減去任何本金還款及攤銷)與現行公平值之差額，減去該資產先前於收益表中確認之任何減值虧損。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 股本證券投資及其他應收賬款之減值(續)

— (續)

可出售股本證券之減值虧損如已於收益表內確認，則不會透過收益表沖回。其後該資產公平值之任何增加會直接於權益中確認。

因應收貨款的可收回性被視為難以預料而並非微乎其微，就其確認的減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆壞賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確認能收回應收貨款的機會微乎其微，則視為不可收回金額會直接從應收貨款中撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被轉回。倘之前計入撥備賬的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬轉回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益中確認。

(ii) 其他資產減值

下列資產按各結算日經審閱之內部及外部資料衡量是否有所減值，或先前已確認之減值是否已不再存在或有所下降：

- 固定資產(以重估數額列賬之投資物業除外)；
- 列作營業租約之預付租賃土地權益；及
- 對附屬公司及聯營公司之投資。

倘出現上述情況，則估計資產之可收回金額。

— 可收回金額之計算

資產的可收回金額以其出售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。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(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

每當資產(或其所屬之現金產生單位)之賬面值超過其可收回金額，即會在收益表確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損，會分配予按比例減少單位(或該組單位)其他資產之賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其本身之公平值減出售成本或使用價值(若能釐定)。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

— 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回金額的估計發生有利的變化，便會將減值虧損轉回。

所轉回的減值虧損以在往年並無確認減值虧損而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。

(k) 存貨

有關酒店及會所業務之存貨以成本或可變現淨值兩者之較低者入賬。成本指按先出先入法計算之購買成本。可變現淨值是日常營業情況下之估計售價減估計完成成本及估計之必需銷售成本。

物業發展活動之存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本及可變現淨值釐定如下：

— 待售發展中物業

待售發展中物業之成本包括特別識別之成本，包括土地收購成本、發展、材料及供應、工資及其他直接費用之成本總額，及按適用比例攤分之間接成本，以及資本化之借貸成本(附註1(u))。可變現淨值指估計售價減估計完成及出售物業所產生之成本。

— 待售落成物業

由本集團發展之落成物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部份釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。

待售落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本，以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。

(l) 應收貨款及其他應收賬款

應收貨款及其他應收賬款初步按公平值確認，其後則按攤銷成本減除呆壞賬減值虧損(附註1(j))列賬，惟倘若有關應收賬款為借予關聯人士且並無任何固定還款期的免息貸款，或屬貼現影響不大者，則作別論。在該等情況下，應收賬款乃按成本減呆壞賬減值虧損(附註1(j))列賬。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(m) 附息借貸

附息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初次確認後，附息借貸按攤銷成本列賬，初步確認之金額與贖回價值之任何差額，連同任何應付利息及費用，以實際利息法按借貸年期於收益表確認。

(n) 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款初步按公平值確認。應付貨款及其他應付賬款其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，在該情況下，則按成本列賬。

(o) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及庫存現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款及短期、變現能力高並易於轉換為確定數額現金而毋須承受重大價值變動風險，在購入後三個月內期滿之投資。就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括即期償還及構成本集團現金管理之不可分割組成部份之銀行透支。

(p) 僱員福利

短期僱員福利及對界定供款退休計劃之供款：

- (i) 薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非金錢福利對本集團之成本乃於僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。
- (ii) 根據香港強制性公積金計劃條例所規定之強制性公積金計劃及中國地方政府管理之中央退休金計劃而須作出之供款，於產生時在收益表確認為開支。
- (iii) 向越南當地政府營運之社會保障基金作出之供款，於產生時在收益表確認為開支。

終止僱用賠償：

只有在本集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正式計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(q) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在直接確認為權益的項目須於權益中確認外，其他本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於綜合收益表確認。
- (ii) 本期稅項為年度對應課稅收入按結算日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項，並已包括以往年度的應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是因納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。

未來可能有應課稅溢利予以抵銷的所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均予確認。由未來應課稅溢利支持而確認的遞延稅項資產乃由於可扣稅暫時差異的出現，而該等暫時差異預期可在將來轉回。可扣稅暫時差異包括轉回現有的應課稅暫時差異，惟該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期與可扣稅的暫時差異同一期間轉回，或於產生遞延稅項資產的稅項虧損額可轉回或結轉的期間轉回。當釐定現有應課稅暫時差異應否予以確認由未使用的稅項虧損額及稅項抵免而產生的遞延稅項資產時，應採用相同準則，即該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預計於該稅項虧損額及稅項抵免可使用的某段期間(一段或多段)內轉回。

確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

於各結算日，本集團將重新審閱有關的遞延稅項資產的賬面金額，對預期不再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予以轉回。

- (iv) 本期稅項與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會互相抵銷。本公司或本集團只有在有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及符合以下附帶條件的情況下，才可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：
 - 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃支付淨額或同時間收回資產及償還負債；或

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

(iv) (續)

— 有關的遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收利得稅所產生：

- 同一個應課稅實體；或
- 不同的應課稅實體，在未來每一個預計實現重大遞延稅項的期間，該實體計劃以淨額形式結算本期稅項資產及負債或兩者同時收回及償還。

(r) 已發行之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發行之財務擔保

財務擔保乃指規定發行人(即擔保人)根據債務工具之條款支付指定款項，以補償有關擔保之受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生損失之合約。

倘若本集團作出財務擔保，擔保之公平值(即交易價格，除非公平值可另行可靠地估計)在應付貨款及其他應付賬款中初步確認為遞延收入。倘就作出財務擔保已付或應付代價，則該代價乃根據適用於該類別資產之本集團政策確認。倘並無有關已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時在收益表即時確認為支出。

初步確認為遞延收入之擔保金額會在擔保期內於收益表中攤銷為已發行之財務擔保之收入。此外，倘若(i)擔保之持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索，以及(ii)向本集團提出申索之數額預期高於應付貨款及其他應付賬款中現時就該項擔保入賬之數額(即初步確認之數額減去累計攤銷後所得數額)，則根據附註1(r)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司因以往事件而須承擔法律或推定責任，且有可能須以經濟利益清償一筆可靠估計之債務時，須就不確定償還時間或金額之負債作出撥備。當金額之時值屬重大時，則按預期清償債務所需開支之現值作出撥備。

倘可能毋須以經濟利益清償債務，或所涉金額未能可靠估計，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則該債務列為或然負債。僅可由一件或多件未來事件發生與否而確定之可能債務，亦列為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(s) 收益確認

倘本集團可獲經濟利益，而能可靠計算收益及成本(如適用)，則收益將確認計入收益表如下：

- (i) 出售物業之收益於買賣協議簽訂時或有關政府發出入伙紙之日(以較後者為準)確認入賬。於收益確認入賬當日前就出售物業所收之訂金及分期付款項在資產負債表內列作應付貨款及其他應付賬款。
- (ii) 根據營業租約之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之會計期間平均分期在收益表確認入賬，惟更能反映租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租務優惠在收益表確認，列入應收總租賃款項淨額。於會計期間賺取之或然租金在期內確認為收入。
- (iii) 酒店及會所之房租、餐飲、角子機及其他附屬服務收入在提供相關服務後確認入賬。
- (iv) 銀行存款之利息收入及向物業買家收取之逾期利息於應計時使用實際利率確認入賬。
- (v) 管理費在提供服務後確認入賬。
- (vi) 上市證券之股息收入乃於該項投資之股份價格除息時確認入賬。非上市證券之股息乃於股東有權收取股息款項時確認入賬。

(t) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目乃按最能反映有關該實體之實際經濟情況及相關事件之貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以港元呈列(「呈列貨幣」)。

(ii) 外幣交易

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外匯匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之外匯匯率換算為港元。匯兌收益及虧損於損益中確認。

按過往成本以外幣為單位之非貨幣性資產及負債，按交易日之匯率折算。以外幣為單位及以公平值列賬之非貨幣資產及負債按釐定其公平值當日適用之匯率換算為港元。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(t) 外幣換算(續)

(iii) 外國業務之財務資料

外國業務之業績乃按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港元，而資產負債表項目乃按結算日之外幣匯率換算為港元。產生之匯率差額直接於權益成分內確認為一獨立分開之項目。

當出售外國業務時，於權益中已確認為與該外國業務有關之累計匯兌差額會計算在出售之溢利或虧損內。

(u) 借貸成本

借貸成本於產生年度在收益表列作開支，惟直接就收購或需長時間建造或生產方可作為擬定用途或出售之資產之借貸成本則撥作資本。

借貸成本於產生資產開支、產生借貸成本而預備將資產撥作擬定用途或出售所需活動進行時，開始資本化為合資格資產成本之一部份。倘絕大部份就預備將合資格資產撥作擬定用途或出售所需活動受干擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

(v) 關聯公司

關聯公司並非附屬公司或聯營公司，而是本公司之任何一位董事擁有重大實質權益之公司。

(w) 關聯人士

就此等財務報表而言，以下人士被視為與本集團有關聯：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團，或可於作出財務及經營決策時對本集團行使重大影響力，或擁有本集團之共同控制權；
- (ii) 本集團及該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士為本集團之聯營公司或本集團為合營方之合營企業；
- (iv) 該人士為本集團或本集團母公司之主要管理人員、或為有關人士之近親家庭成員、或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士為(i)所指之近親家庭成員或受該等個別人士控制、或共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 為本集團僱員或與集團關聯之實體之僱員提供離職福利計劃。

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

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(x) 分部呈報

分部為本集團按所提供產品或服務(業務分部)或於某特定經濟環境下(地區分部)提供產品或服務而劃分之可識別部份，各分部所承受之風險或回報與其他分部均有所不同。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接屬於分部之項目以及可合理歸類為該分部之項目。例如，分部資產或會包括存貨、應收貨款及物業、機器與設備。分部收益、開支、資產及負債包括於綜合賬目時對銷之集團內結餘及交易，惟屬同一分部集團企業之間的結餘及交易則除外。分部間價格之釐定乃以其他外界人士獲提供之類似條款為基準。

分部資本開支是指期內收購預期使用期長於一段期間之分部資產(有形及無形)所動用之總成本。

未分配項目主要包括財務與公司資產、借款、稅項結餘、公司及財務開支。

2. 營業額

本集團之主要業務為酒店及會所業務、物業投資與發展及提供管理服務。

營業額指酒店與會所業務之收入、出售物業所得款項、租金收入及提供管理服務之收入。年內確認為營業額之主要收益類別之金額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
酒店及會所業務		
— 房間	224,845	209,199
— 餐飲	145,270	128,509
— 角子機收入(附註)	288,021	226,299
— 其他	26,827	23,699
	684,963	587,706
出售物業所得款項	82,053	25,160
租金收入	34,488	19,032
管理費收入	6,306	6,365
	807,810	638,263

附註：角子機收入指本集團於旗下一間酒店經營角子機業務所賺取之收益淨額。

財務報表附註(續)

3. 其他收益及其他(虧損)／收入淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	42,507	39,622
來自上市可出售及交易證券之股息收入	200	54
來自酒店及會所業務之其他收益及其他收入	1,839	1,035
	44,546	40,711
(b) 其他(虧損)／收入淨額		
匯兌收益	15,548	111,824
交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額	(38,721)	(9,253)
出售固定資產之虧損	(159)	(8,085)
其他	-	(386)
	(23,332)	94,100

4. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入):

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行墊款及其他借款利息	291	1,001
應付欠一間關聯公司款項之利息	86	200
其他借貸成本	3	60
	380	1,261
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	68,381	62,269
界定供款退休計劃之供款	3,164	2,545
	71,545	64,814

財務報表附註(續)

4. 除稅前溢利(續)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(c) 其他項目		
出售物業成本(附註18)	15,377	4,687
存貨成本	100,820	83,668
核數師酬金		
— 核數服務	1,468	1,334
— 稅務及其他非核數服務	445	403
租用物業之營業租約支出	205	186
投資物業應收租金減直接開支2,990,000港元 (二零零七年：2,506,000港元)	(30,768)	(15,842)
其他租金收入減直接開支	(10,933)	(9,505)

5. 綜合收益表之所得稅

(a) 綜合收益表之稅項為：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度稅項－香港利得稅		
本年度撥備	—	—
本年度稅項－海外		
本年度撥備	25,382	12,362
過往年度超額撥備(附註(v))	(10,409)	(6,945)
	14,973	5,417
遞延稅項(附註24(b))		
投資物業之價值變動	827	1,852
已確認稅項虧損之未來利益	397	2,771
臨時差額之來源及轉回	(487)	989
	737	5,612
	15,710	11,029

財務報表附註(續)

5. 綜合收益表之所得稅(續)

(a) 綜合收益表之稅項為：(續)

附註：

- (i) 二零零八年度香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按**16.5%**(二零零七年：**17.5%**)之稅率計提撥備。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，其中利得稅稅率由**17.5%**降低至**16.5%**，由二零零八／二零零九課稅年度起生效。稅率下調之影響已在計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之本年度及遞延稅項結餘時反映出來。稅項撥備將定期予以檢討，以反映法例、慣例及商討情況之改變。

- (ii) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。

- (iii) 越南之公司所得稅(「公司所得稅」)乃就本年度之估計應課稅溢利按**15%**(二零零七年：**15%**)之稅率計提撥備。根據本集團一間於越南註冊成立之附屬公司所持投資牌照之條款，該附屬公司須於首個營運年度起計之首十二年內就應課稅收入按**15%**之稅率繳付公司所得稅，隨後則就應課稅收入按**25%**之稅率繳付公司所得稅。此外，根據該附屬公司所持投資牌照之條款，該附屬公司符合資格於其錄得應課稅溢利之首年起計之兩年內獲豁免繳納公司所得稅，隨後三年則按適用所得稅稅率之**50%**繳納公司所得稅。

- (iv) 在中國成立之附屬公司有足夠往年結轉之稅項虧損以抵銷本年度之應課稅溢利，故此並無就中國企業所得稅計提撥備。

於二零零七年三月十六日，中國第十屆全國人民代表大會常務委員會通過企業所得稅法，據此，一間於中國營運之附屬公司之稅率將自二零零八年一月一日起由**33%**下調至**25%**。遞延稅項結餘已予調整，以反映預期於變現遞延稅項資產或償付遞延稅項負債之各個期間適用之稅率。

自二零零八年一月一日起，未在中國擁有設立機構或營業地點或擁有設立機構或營業地點惟有關收入與中國的設立機構或營業地點並無存在有效關連的非本土企業，須就各種被動收入(如來自中國來源所產生的股息)按**5%至10%**的稅率繳納預扣稅。二零零八年前的盈利分派獲豁免繳納上述預扣稅。

- (v) 於過往年度，本集團已根據當時集團所得資料就澳門補充稅項作出撥備。截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事已重估該等撥備是否充足，而根據該評估，往年在收益表扣除之澳門補充稅項超額撥備合共**10,409,000**港元(二零零七年：**6,945,000**港元)已計入截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表內。

- (vi) 截至二零零八年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項**9,942,000**港元(二零零七年：**11,634,000**港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

財務報表附註(續)

5. 綜合收益表之所得稅(續)

(b) 稅項支出及按適用稅率計算之除稅前溢利對賬表：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	296,929	339,088
按有關國家溢利之適用稅率計算除稅前溢利之名義稅項	46,075	54,505
不可扣減開支之稅項影響	22,955	7,612
毋須課稅收益之稅項影響	(27,491)	(28,633)
本年度動用先前尚未確認之往年稅項虧損之稅項影響	(1,161)	(4,889)
獲得稅務優惠之稅項影響	(13,705)	(10,519)
過往年度之超額撥備	(10,408)	(6,945)
其他	(555)	(102)
實際稅項支出	15,710	11,029

6. 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條所披露之董事酬金載列如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	離職 補償金/ 招攬加入 本集團 之酬金 千港元	二零零八年 總計 千港元
執行董事						
何建源	90	1,212	191	-	-	1,493
何建福	50	1,212	191	-	-	1,453
謝思訓	75	-	-	-	-	75
陳磊明	40	360	50	-	-	450
余月珠	65	683	161	12	-	921
何崇濤*	10	181	10	-	-	201
何崇暉*	10	-	-	-	-	10
何崇敬*	-	-	-	-	-	-
(何崇暉之替任董事)	-	-	-	-	-	-
非執行董事						
何建昌	25	-	-	-	-	25
獨立非執行董事						
陳有慶	80	-	-	-	-	80
郭志舜	90	-	-	-	-	90
王培芬	90	-	-	-	-	90
	625	3,648	603	12	-	4,888

* 於二零零八年十月十五日獲委任

財務報表附註(續)

6. 董事酬金(續)

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	離職 補償金/ 招攬加入 本集團 之酬金 千港元	二零零七年 總計 千港元
執行董事						
何建源	100	1,080	90	-	-	1,270
何建福	55	1,080	90	-	-	1,225
謝思訓	80	-	-	-	-	80
陳磊明	35	240	20	-	-	295
余月珠	65	624	117	12	-	818
非執行董事						
何建昌	25	-	-	-	-	25
獨立非執行董事						
陳有慶	85	-	-	-	-	85
郭志舜	90	-	-	-	-	90
王培芬	90	-	-	-	-	90
	625	3,024	317	12	-	3,978

本公司並無任何購股權計劃以購買本公司之普通股。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，概無董事已收取本公司或其任何附屬公司之任何以股份支付之款項(二零零七年：無)。

截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止各年度內，並無向董事支付任何款項作為離職補償金或作為招攬其加入本集團之酬金。

7. 最高薪酬僱員

在五位最高薪酬僱員中，兩位(二零零七年：兩位)為董事，彼等之酬金已在附註6中披露。

三位(二零零七年：三位)僱員之酬金總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他酬金	3,222	2,653
酌情花紅	604	845
退休計劃供款	97	-
	3,923	3,498

財務報表附註(續)

7. 最高薪酬僱員(續)

三位(二零零七年：三位)最高薪僱員之酬金範圍分列如下：

	二零零八年 僱員人數	二零零七年 僱員人數
零港元至1,000,000港元	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元	3	2

8. 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括在本公司財務報表中入賬之溢利36,655,000港元(二零零七年：207,225,000港元)。

9. 股息

(a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已宣派及派付之中期股息每股普通股0.05港元 (二零零七年：0.05港元)	17,010	17,010
結算日後擬派之末期股息每股普通股0.125港元 (二零零七年：0.12港元)	42,525	40,824
	59,535	57,834

結算日後擬派之末期股息於結算日尚未被確認為一項負債。

(b) 本年度批准及派付於上一個財政年度應派之股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度批准及派付於上一個財政年度之末期股息 每股0.12港元(二零零七年：每股0.10港元)	40,824	34,020

10. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利185,250,000港元(二零零七年：235,355,000港元)及截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止各年度之已發行普通股340,200,000股計算。

於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止各年度內並無具有潛在攤薄影響之普通股。

財務報表附註(續)

11. 分部呈報

分部資料因應本集團之業務分部及地區分部而呈列。由於地區分部與本集團之內部財務申報較為相關，因此選定地區分部為主要呈報形式。

(a) 按資產所在地劃分之地區分部

本集團業務按資產所在地細分為澳門、中華人民共和國(「中國」)、越南社會主義共和國(「越南」)、加拿大及其他市場。

地區分部

	二零零八年					總計 千港元
	澳門 千港元	中國 千港元	越南 千港元	加拿大 千港元	其他地區 千港元	
營業額	125,588	61,384	617,960	1,180	1,698	807,810
其他收益						
— 分配	13,074	328	6,292	—	—	19,694
— 未分配	—	—	—	—	24,852	24,852
總收益	138,662	61,712	624,252	1,180	26,550	852,356
分部業績*	61,711	4,028	190,671	428	(1,247)	255,591
匯兌收益/(虧損)						
淨額	18,855	13,292	—	—	(16,599)	15,548
投資物業之公平值						
增加	2,920	—	—	—	—	2,920
融資成本	(162)	(116)	—	—	(102)	(380)
應佔聯營公司						
溢利減虧損	—	—	14,815	8,435	—	23,250
除稅前溢利	83,324	17,204	205,486	8,863	(17,948)	296,929
所得稅						(15,710)
除稅後溢利						281,219
少數股東權益	21,325	10,106	63,358	—	1,180	95,969
權益股東應佔溢利						185,250
固定資產之折舊	9,002	11,078	51,225	—	76	71,381
年內產生之資本						
開支	8,178	6,448	64,835	—	—	79,461
分部資產#	670,262	188,490	536,752	—	68,113	1,463,617
聯營公司之權益	—	—	58,580	49,280	30,317	138,177
未分配資產	—	—	—	—	1,296,653	1,296,653
資產總值	670,262	188,490	595,332	49,280	1,395,083	2,898,447
分部負債#	69,422	15,392	139,676	54	64,991	289,535
未分配負債	—	—	—	—	145,740	145,740
負債總額	69,422	15,392	139,676	54	210,731	435,275
少數股東權益						436,203

* 「其他地區」之分部業績包括交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額22,670,000港元。

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

財務報表附註(續)

11. 分部呈報(續)

(a) 按資產所在地劃分之地區分部(續)

地區分部(續)

	二零零七年					總計 千港元
	澳門 千港元	中國 千港元	越南 千港元	加拿大 千港元	其他地區 千港元	
營業額	52,773	54,789	528,227	1,139	1,335	638,263
其他收益						
—分配	15,384	275	1,344	—	—	17,003
—未分配	—	—	—	—	23,708	23,708
總收益	68,157	55,064	529,571	1,139	25,043	678,974
分部業績*	20,716	3,597	144,076	260	16,469	185,118
滙兌收益淨額	41,629	13,592	—	—	56,603	111,824
投資物業之公平值						
增加	23,000	—	—	—	—	23,000
融資成本	(347)	(635)	—	—	(279)	(1,261)
應佔聯營公司						
溢利減虧損	(7)	—	13,508	6,906	—	20,407
除稅前溢利	84,991	16,554	157,584	7,166	72,793	339,088
所得稅						(11,029)
除稅後溢利						328,059
少數股東權益	33,001	9,723	47,920	—	2,060	92,704
權益股東應佔溢利						235,355
固定資產之折舊	5,843	10,222	63,994	—	176	80,235
年內產生之資本						
開支	18,127	1,946	33,422	—	—	53,495
分部資產#	677,792	185,340	516,607	—	82,791	1,462,530
聯營公司之權益	—	—	43,764	54,684	34,630	133,078
未分配資產	—	—	—	—	1,055,935	1,055,935
資產總值	677,792	185,340	560,371	54,684	1,173,356	2,651,543
分部負債#	60,686	17,379	109,269	67	46,975	234,376
未分配負債	—	—	—	—	155,112	155,112
負債總額	60,686	17,379	109,269	67	202,087	389,488
少數股東權益						358,482

* 「其他地區」之分部業績包括交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額2,993,000港元。

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

財務報表附註(續)

11. 分部呈報(續)

(b) 業務分部

本集團之主要業務分部如下：

- (i) 酒店及會所業務
- (ii) 物業發展、投資及管理

	二零零八年			
	酒店及 會所業務 千港元	物業發展、 投資及管理 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
來自外間客戶之收益	685,365	122,445	-	807,810
總資產#	834,763	714,950	1,348,734	2,898,447
經營業務溢利之貢獻	208,391	48,600	17,068	274,059
年內產生之資本開支	71,392	8,069	-	79,461

	二零零七年			
	酒店及 會所業務 千港元	物業發展、 投資及管理 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
來自外間客戶之收益	588,027	50,236	-	638,263
總資產#	802,632	753,330	1,095,581	2,651,543
經營業務溢利之貢獻	160,740	218,072	(58,870)	319,942
年內產生之資本開支	35,453	18,042	-	53,495

分部資產為未對銷分部間結餘前之數值。

財務報表附註(續)

12. 固定資產

(a) 本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
成本或估值：						
二零零八年一月一日	244,480	700,618	98,891	368,351	166,469	1,578,809
添置	-	5,776	-	13,512	-	19,288
轉撥自發展中物業(附註14)	-	43,906	-	40,236	-	84,142
出售	-	-	(1,103)	(6,296)	-	(7,399)
重估盈餘	2,920	-	-	-	-	2,920
匯兌調整	-	4,282	102	2,842	3,011	10,237
二零零八年十二月三十一日	247,400	754,582	97,890	418,645	169,480	1,687,997
以上代表：						
成本	-	754,582	97,890	418,645	169,480	1,440,597
二零零八年估值	247,400	-	-	-	-	247,400
	247,400	754,582	97,890	418,645	169,480	1,687,997
累計折舊：						
二零零八年一月一日	-	190,103	39,352	321,753	44,224	595,432
本年度折舊	-	34,404	3,606	29,822	3,549	71,381
出售時撥回	-	-	(1,103)	(6,045)	-	(7,148)
匯兌調整	-	2,172	101	2,973	748	5,994
二零零八年十二月三十一日	-	226,679	41,956	348,503	48,521	665,659
賬面淨值：						
二零零八年十二月三十一日	247,400	527,903	55,934	70,142	120,959	1,022,338

財務報表附註(續)

12. 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
成本或估值：						
二零零七年一月一日	221,480	680,895	99,034	358,781	160,042	1,520,232
添置	-	3,000	723	25,756	-	29,479
出售	-	-	(1,047)	(24,907)	-	(25,954)
重估盈餘	23,000	-	-	-	-	23,000
匯兌調整	-	16,723	181	8,721	6,427	32,052
二零零七年十二月三十一日	244,480	700,618	98,891	368,351	166,469	1,578,809
以上代表：						
成本	-	700,618	98,891	368,351	166,469	1,334,329
二零零七年估值	244,480	-	-	-	-	244,480
	244,480	700,618	98,891	368,351	166,469	1,578,809
累計折舊：						
二零零七年一月一日	-	147,455	35,424	293,984	39,475	516,338
本年度折舊	-	37,559	4,519	34,726	3,431	80,235
出售時撥回	-	-	(701)	(15,262)	-	(15,963)
匯兌調整	-	5,089	110	8,305	1,318	14,822
二零零七年十二月三十一日	-	190,103	39,352	321,753	44,224	595,432
賬面淨值：						
二零零七年十二月三十一日	244,480	510,515	59,539	46,598	122,245	983,377

- (i) 投資物業包括位於澳門之國際銀行大廈及海洋花園之若干單位。

投資物業由最近曾就區內同類物業估值之獨立專業測量師行圓方物業發展策劃有限公司於二零零八年十二月三十一日重估，經考慮續租時租約升值可能性之租金收入淨額後，按公開市場價值作出專業估值。

- (ii) 本集團根據營業租約出租其投資物業。有關租約初步為期一至九年，可於屆滿後續租，屆時所有條款均會重新商討。並無租約包含或然租金。

本集團按營業租約持有之投資物業總值為247,400,000港元(二零零七年：244,480,000港元)。

財務報表附註(續)

12. 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

(ii) (續)

本集團根據投資及酒店物業之不可撤銷營業租約於未來可收取之最低租賃款項總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	25,047	19,954
一年後但五年內	51,943	74,588
五年以上	18,015	34,163
	95,005	128,705

(iii) 酒店物業包括本集團於(a)中國武漢市之附屬公司獲授由一九九五年八月二十一日起計為期三十年加上其後於二零零四年獲延長二十年合共五十年之土地使用權；及(b)越南胡志明市之附屬公司獲授由一九九四年五月七日起計為期四十八年之土地使用權。

(iv) 一幢位於海洋花園之會所列作其他物業及固定資產。

(b) 本公司

	其他物業及 固定資產 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
成本：			
二零零八年一月一日及 二零零八年十二月三十一日	4,013	503	4,516
累計折舊：			
二零零八年一月一日	378	503	881
本年度折舊	77	-	77
二零零八年十二月三十一日	455	503	958
賬面淨值：			
二零零八年十二月三十一日	3,558	-	3,558
成本：			
二零零七年一月一日及 二零零七年十二月三十一日	4,013	503	4,516
累計折舊：			
二零零七年一月一日	303	402	705
本年度折舊	75	101	176
二零零七年十二月三十一日	378	503	881
賬面淨值：			
二零零七年十二月三十一日	3,635	-	3,635

財務報表附註(續)

12. 固定資產(續)

(c) 按賬面淨值或估值計算之物業所有權之年期分析如下：

本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
賬面淨值或估值：					
二零零八年十二月三十一日					
於香港持有					
— 長期租約	-	-	3,558	-	3,558
於香港以外地區持有					
— 短期租約	192,800	-	51,146	186	244,132
— 中期租約	54,600	527,903	-	120,773	703,276
	247,400	527,903	54,704	120,959	950,966

賬面淨值或估值：

二零零七年十二月三十一日

於香港持有					
— 長期租約	-	-	3,635	-	3,635
於香港以外地區持有					
— 短期租約	194,480	-	54,668	283	249,431
— 中期租約	50,000	510,515	-	121,962	682,477
	244,480	510,515	58,303	122,245	935,543

本公司

	其他物業及固定資產	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
賬面淨值：		
於香港按長期租約持有	3,558	3,635

財務報表附註(續)

13. 附屬公司權益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	39,667	39,667
附屬公司欠款－往來賬項	666,097	705,250
	705,764	744,917
欠附屬公司款項	20,950	21,736

附屬公司欠款／欠附屬公司款項為無抵押、免息及分類為非流動項目，原因是該等款項預期不會於未來十二個月收回／償付。

本集團附屬公司之詳情載於財務報表附註34。

14. 發展中物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一月一日	24,016	—
添置	60,173	24,016
轉撥至固定資產(附註12(a))	(84,142)	—
匯兌調整	(47)	—
十二月三十一日	—	24,016

15. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	—	—	5	5
所佔資產淨值	109,208	99,796	—	—
借予聯營公司之貸款	28,969	33,282	25,342	29,631
	138,177	133,078	25,347	29,636
聯營公司貸款	1,364	1,364	—	—

本集團聯營公司之詳情載於財務報表附註35。

財務報表附註(續)

15. 聯營公司權益(續)

(a) 借予聯營公司之貸款均為無抵押、免息、無固定還款期及預期不會於一年內收回／償付。

聯營公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 聯營公司之財務資料摘要：

	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利 千港元
二零零八年					
百分百權益	819,933	538,220	281,713	531,430	60,259
本集團實際權益	331,947	222,739	109,208	153,937	23,250
二零零七年					
百分百權益	855,692	596,146	259,546	302,454	48,779
本集團實際權益	337,039	237,243	99,796	142,861	20,407

16. 可出售證券

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港以外地區上市之股份，按市值	1,785	3,702

17. 交易證券

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資基金－非上市但有報價	36,273	57,395	18,136	28,697
上市股本證券－於香港以外地區	1,419	–	1,419	–
	37,692	57,395	19,555	28,697

財務報表附註(續)

18. 待售物業

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一月一日	331,842	335,671	12,647	12,647
添置	16,302	858	-	-
年內出售之物業(附註4(c))	(15,377)	(4,687)	-	-
十二月三十一日	332,767	331,842	12,647	12,647

- (i) 待售物業包括位於新加坡之海洋花園、位於香港之杏花邨，以及位於澳門之海洋工業中心第二期、激成工業中心第三期及海洋花園。
- (ii) 本集團及本公司之待售物業之租賃期概述如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港持有－長期租約	1,920	1,920	1,920	1,920
於香港以外地區持有				
－短期租約	320,120	319,195	-	-
－永久業權	10,727	10,727	10,727	10,727
	330,847	329,922	10,727	10,727
	332,767	331,842	12,647	12,647

於二零零八年十二月三十一日，在香港以外地區按短期租約持有之租賃土地之賬面值16,821,000港元(二零零七年：18,257,000港元)已列入待售物業。

- (iii) 於二零零八年十二月三十一日，一間附屬公司已將其位於氹仔並分類為待售物業而賬面值為101,437,000港元(二零零七年：98,510,000港元)之土地及樓宇按予一間銀行，作為該附屬公司所獲授為數85,000,000港元(二零零七年：85,000,000港元)之銀行信貸之抵押。於二零零八年十二月三十一日概無任何銀行信貸被動用(二零零七年：無)。

財務報表附註(續)

19. 應收貨款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
預期可收回之金額：				
— 一年內	35,247	25,570	788	1,539
— 一年後	1,056	702	-	-
	36,303	26,272	788	1,539

本集團之信貸政策載於附註27(a)。

應收貨款及其他應收賬款包括應收貨款(已扣除呆壞賬之減值虧損)，其於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期或逾期少於一個月	11,236	10,187
逾期一至三個月	7,142	4,860
逾期超過三個月但少於十二個月	48	43
	18,426	15,090

未逾期或未減值之應收賬款乃與大部份近期並無欠款記錄之客戶有關。

已逾期但未減值之應收賬款乃與本集團若干具有良好信貸記錄之獨立客戶有關。按照過往經驗，管理層相信，由於信貸狀況並無重大變動，且該等餘額仍被視為可全數收回，因此毋須就有關餘額作出減值撥備。本集團並無就該等餘額持有任何抵押品。

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，呆壞賬撥備之結餘及變動並不重大。

20. 存款及現金

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行及其他金融機構存款	1,292,286	1,063,300	434,802	392,604
銀行結存及現金	34,140	26,115	644	469
	1,326,426	1,089,415	435,446	393,073
減：三個月後到期之存款	(34,050)	(16,011)	(15,669)	-
綜合現金流量表之現金及現金等值項目	1,292,376	1,073,404	419,777	393,073

財務報表附註(續)

21. 銀行貸款

(a) 於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款之還款情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內或按要求還款	10,000	9,749	10,000	5,000

(b) 於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款之詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有抵押(附註18(iii))	-	4,749	-	-
無抵押	10,000	5,000	10,000	5,000
	10,000	9,749	10,000	5,000

(c) 所有銀行貸款均按與市場利率相若之浮動利率計息。

22. 應付貨款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貨款及應計費用	181,493	140,955	1,214	1,045
銷售訂金及預收款項	11,930	10,852	355	348
	193,423	151,807	1,569	1,393

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一個月內到期或按要求還款	8,517	9,632
一個月後至三個月內到期	15,726	6,458
三個月後至六個月內到期	1,655	3,461
	25,898	19,551

23. 少數股東貸款

少數股東貸款無抵押、不計息及須按要求還款，惟一筆面值為數103,894,000港元(二零零七年：103,835,000港元)(未扣貼現影響7,778,000港元(二零零七年：13,219,000港元))而須於二零一零年四月三十日償還之貸款除外。

財務報表附註(續)

24. 資產負債表之所得稅

(a) 資產負債表之稅項為：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度海外稅項撥備	25,381	12,362	95	71
本年度已付稅項	(15,151)	(4,003)	(154)	(72)
有關過往年度之海外稅項撥備 結餘	19,744	21,956	154	156
	29,974	30,315	95	155

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

本集團

年內，已在綜合資產負債表中確認之遞延稅項(資產)/負債部份及其變動載列如下：

	重估 投資物業 千港元	已確認 稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
所產生之遞延稅項：				
二零零八年一月一日	12,997	(2,567)	487	10,917
扣自/(計入)收益表(附註5(a))	827	397	(487)	737
二零零八年十二月三十一日	13,824	(2,170)	-	11,654
二零零七年一月一日	10,635	(5,203)	(107)	5,325
扣自收益表(附註5(a))	1,852	2,771	989	5,612
匯兌差額	510	(135)	(395)	(20)
二零零七年十二月三十一日	12,997	(2,567)	487	10,917

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在資產負債表確認之遞延稅項負債淨額	11,654	10,917

財務報表附註(續)

24. 資產負債表之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

本集團未撥備遞延稅項主要包括稅項虧損之未來利益，並已被相關稅務機關同意其金額為4,694,000港元(二零零七年：4,050,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，由於在可見將來未必有足夠應課稅溢利可供抵銷，故未經相關稅務機關同意之稅項虧損之未來利益為數388,000港元(二零零七年：965,000港元)並未被確認。

稅項虧損可與有關附屬公司於往後年度之應課稅溢利相抵銷，於該等虧損產生年度起計三至七年內抵銷或並無期限，視乎相關稅務司法權區而定。

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無任何其他重大遞延稅項資產及負債(二零零七年：無)。

25. 股本

一月一日及十二月三十一日	二零零八年		二零零七年	
	股數	千港元	股數	千港元
法定股本：				
每股面值1港元之普通股	500,000,000	500,000	500,000,000	500,000
已發行及繳足普通股：	340,200,000	340,200	340,200,000	340,200

財務報表附註(續)

26. 股本及儲備金

(a) 本集團

本集團於截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止各年度之儲備金變動詳情載於綜合權益變動表內。

(b) 本公司

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌 儲備金 千港元	公平值 儲備金 千港元	收益 儲備金 千港元	總計 千港元
二零零八年一月一日	340,200	158,105	736	3,110	687,411	1,189,562
上年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)
可出售證券之公平值減少	-	-	-	(1,917)	-	(1,917)
本年度溢利	-	-	-	-	36,655	36,655
本年度已宣派之股息(附註9)	-	-	-	-	(17,010)	(17,010)
二零零八年十二月三十一日	340,200	158,105	736	1,193	666,232	1,166,466
二零零七年一月一日	340,200	158,105	736	1,193	531,216	1,031,450
上年度已批准之股息(附註9)	-	-	-	-	(34,020)	(34,020)
可出售證券之公平值增加	-	-	-	1,917	-	1,917
本年度溢利	-	-	-	-	207,225	207,225
本年度已宣派之股息(附註9)	-	-	-	-	(17,010)	(17,010)
二零零七年十二月三十一日	340,200	158,105	736	3,110	687,411	1,189,562

(c) 儲備金之性質及用途

(i) 股份溢價儲備金

股份溢價賬之運用受香港《公司條例》第48B條管轄。

(ii) 法定儲備金

法定儲備金不可分派，按澳門商業法規定由澳門附屬公司每年溢利轉撥，數額以發行及繳足股本百分之二十為限。

(iii) 匯兌儲備金

匯兌儲備金主要包括因換算外國附屬公司及聯營公司財務報表所產生之匯兌差額。

財務報表附註(續)

26. 股本及儲備金(續)

(c) 儲備金之性質及用途(續)

(iv) 公平值儲備金

公平值儲備金包含於結算日持有之可出售證券公平值之累計變動淨額，按附註1(f)及附註1(j)(i)所載之會計政策處理。

(v) 其他資本儲備金

其他資本儲備金指少數股東之免息貸款之面值與其根據附註1(m)所載之會計政策入賬之賬面值兩者之差額。

(vi) 可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，可供分派予本公司股東之儲備總額為666,232,000港元(二零零七年：687,411,000港元)。

(d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是要保障集團能夠持續經營，從而以相稱之風險水平為產品及服務定價，以及確保獲得成本合理的融資，繼續為股東提供回報及為其他持份者帶來好處。

本集團積極和定期檢討及管理其資本結構，以較高之借貸比率為股東帶來較高回報或以健全的資本狀況帶來的好處及保障，於二者之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本結構作出調整。

本集團現有10,000,000港元之銀行借款，計入持有之大量現金及現金等值項目後，出現負債項淨額。經調整資本包括權益之一切組成部份減除尚未應付之擬派股息。

為監察其資本結構，本集團可調整即將向股東派發之股息額、發行新股份、向股東退還資本或以舉債方式籌集新資金。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之經調整資本如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
權益	2,463,172	2,262,055	1,166,466	1,189,562
減：擬派股息	42,525	40,824	42,525	40,824
經調整資本	2,420,647	2,221,231	1,123,941	1,148,738

本公司或其任何附屬公司概不受外部實施之資本規定限制。

財務報表附註(續)

27. 財務風險管理及公平值

信貸、流動資金、利率及貨幣風險在本集團業務之正常過程中產生。該等風險受下列本集團之財務管理政策及慣例所制約。

(a) 信貸風險

本集團之絕大部份現金及現金等值項目均存放於香港、澳門、中國、新加坡及越南具有良好信貸及符合已確立之信貸評級或其他標準之財務機構。

本集團之信貸風險主要由應收貨款及其他應收賬款產生。本集團設有特定之信貸政策，所給予之一般信貸期介乎0至30日。如應收貨款餘額逾期超過三個月，則客戶須先清還所有尚餘欠款，方會獲給予進一步信貸。本集團持續監察該等信貸(包括借予聯營公司之貸款)帶來的風險承擔。

本集團並無非常集中之信貸風險。

(b) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察當時和預計之流動資金需求，以確保維持充裕之現金儲備及獲得大型財務機構承諾提供足夠之備用資金，以應付短期和較長期之流動資金需求。

下表詳述於各結算日本集團及本公司的非衍生財務負債的剩餘合約到期日，乃根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率計算的利息支出，或若為浮動利率，則以結算日當時的利率計算)及本集團及本公司須作出支付的最早日期呈列。

財務報表附註(續)

27. 財務風險管理及公平值(續)

(b) 流動資金風險(續)

	本集團					
	賬面值 千港元	已訂立合約 之未貼現 金流量總額 千港元	一年內或 按要求還 款時償還 千港元	一年後至 兩年內償還 千港元	兩年後至 五年內償還 千港元	五年後 償還 千港元
銀行貸款	10,000	10,000	10,000	-	-	-
應付貨款及其他應付賬款	193,423	193,423	193,423	-	-	-
聯營公司貸款	1,364	1,364	1,364	-	-	-
一間關聯公司貸款	28,733	28,733	28,733	-	-	-
少數股東貸款(附註23)	133,131	140,908	37,014	103,894	-	-
欠一間關聯公司款項	20,890	20,890	20,890	-	-	-
二零零八年十二月三十一日	387,541	395,318	291,424	103,894	-	-
銀行貸款	9,749	9,749	9,749	-	-	-
應付貨款及其他應付賬款	151,807	151,807	151,807	-	-	-
聯營公司貸款	1,364	1,364	1,364	-	-	-
一間關聯公司貸款	28,926	28,926	28,926	-	-	-
少數股東貸款(附註23)	127,848	141,067	37,232	-	103,835	-
欠一間關聯公司款項	28,562	28,562	28,562	-	-	-
二零零七年十二月三十一日	348,256	361,475	257,640	-	103,835	-

	本公司					
	賬面值 千港元	已訂立合約 之未貼現 金流量總額 千港元	一年內或 按要求還 款時償還 千港元	一年後至 兩年內償還 千港元	兩年後至 五年內償還 千港元	五年後 償還 千港元
銀行貸款	10,000	10,000	10,000	-	-	-
應付貨款及其他應付款項	1,569	1,569	1,569	-	-	-
欠附屬公司款項	20,950	20,950	20,950	-	-	-
二零零八年十二月三十一日	32,519	32,519	32,519	-	-	-
銀行貸款	5,000	5,000	5,000	-	-	-
應付貨款及其他應付款項	1,393	1,393	1,393	-	-	-
欠附屬公司款項	21,736	21,736	21,736	-	-	-
二零零七年十二月三十一日	28,129	28,129	28,129	-	-	-

財務報表附註(續)

27. 財務風險管理及公平值(續)

(c) 外匯風險

本集團主要透過買賣而涉及外匯風險，有關買賣乃以與其營運相關之功能貨幣以外之貨幣列值。由於美元(「美元」)與港元(「港元」)掛鈎，故本集團預期美元兌港元匯率不會出現重大變動。可帶來外匯風險之貨幣主要為越南盾、澳元、英鎊、歐元、加幣及日圓。本集團確保總外匯風險維持於可接受之水平，於有需要時按即期匯率買賣外幣以應對短期之失衡情況。

(i) 遠期外匯合約

年內，本集團訂立遠期外匯合約，以管理其以實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之預期交易所產生之外匯風險。

於二零零八年十二月三十一日，年內所訂立之遠期外匯合約所產生之衍生財務資產／負債：

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按公平值透過損益處理之遠期外匯合約		
— 正數公平值	296	—
— 負數公平值	6,106	—

名義金額為222,418,000港元(二零零七年：零)之遠期外匯合約均不合資格作對沖會計處理，而其相應之公平值變動已於綜合收益表中確認。所有遠期外匯合約均已於結算日後平倉。

財務報表附註(續)

27. 財務風險管理及公平值(續)

(c) 外匯風險(續)

(ii) 所承受之貨幣風險

下表詳述本集團於結算日以該實體之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所產生之貨幣風險。

	本集團					
	越南盾 千盾	英鎊 千鎊	歐元 千元	澳元 千元	加幣 千元	日圓 千元
交易證券	-	-	-	-	-	422,263
現金及現金等值項目	65,305,970	-	-	56,432	60,707	202,448
按公平值透過損益處理之遠期外匯合約	-	-	-	21,544	16,034	-
二零零八年十二月三十一日	65,305,970	-	-	77,976	76,741	624,711

交易證券	-	-	-	-	-	836,420
現金及現金等值項目	103,528,548	8,977	35,337	30,109	28,684	201,888
二零零七年十二月三十一日	103,528,548	8,977	35,337	30,109	28,684	1,038,308

	本公司					
	越南盾 千盾	英鎊 千鎊	歐元 千元	澳元 千元	加幣 千元	日圓 千元
一間聯營公司欠款	-	-	-	-	2,750	-
交易證券	-	-	-	-	-	211,131
現金及現金等值項目	-	-	-	15,188	7,670	-
按公平值透過損益處理之遠期外匯合約	-	-	-	21,544	16,034	-
二零零八年十二月三十一日	-	-	-	36,732	26,454	211,131

一間聯營公司欠款	-	-	-	-	2,750	-
交易證券	-	-	-	-	-	418,208
現金及現金等值項目	-	6,849	16,739	8,498	4,106	-
二零零七年十二月三十一日	-	6,849	16,739	8,498	6,856	418,208

財務報表附註(續)

27. 財務風險管理及公平值(續)

(c) 外匯風險(續)

(iii) 敏感度分析

下表顯示本集團之除稅後溢利及保留溢利因應外匯匯率合理可能變動(本集團於結算日承受重大之外匯匯率風險)之概約變動。權益之其他部份不會因外匯匯率變動而受到影響。

	二零零八年		二零零七年	
	外匯匯率之 升/(跌) %	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元	外匯匯率之 升/(跌) %	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元
越南盾	10 (10)	2,967 (2,967)	5 (5)	2,507 (2,507)
英鎊	10 (10)	- -	5 (5)	6,993 (6,993)
歐元	10 (10)	- -	5 (5)	20,395 (20,395)
澳元	10 (10)	41,788 (41,788)	5 (5)	10,368 (10,368)
加幣	10 (10)	49,023 (49,023)	5 (5)	11,466 (11,466)
日圓	10 (10)	5,366 (5,366)	5 (5)	3,562 (3,562)

敏感性分析乃假定外匯匯率變動於結算日發生及已應用於本集團該日存續的財務工具所涉及之貨幣風險，而所有其他變數(尤其是利率)均維持不變。

上述之變動指管理層對直至下一個年度結算日止期間的外匯匯率合理可能變動之估計。就此而言，現假定港元與美元之聯繫匯率將不會因美元兌其他貨幣的價值之任何變動而受到重大影響。上表所列示分析之結果代表對本集團旗下各實體按其各自之功能貨幣計算並根據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影響總額。二零零七年按同一基準進行分析。

財務報表附註(續)

27. 財務風險管理及公平值(續)

(d) 利率風險

本集團因賺取收入之財務資產所產生之利率變動影響而涉及利率風險，下表列示於結算日及其重新定價期間或到期日(以較早期間為準)之實際利率。

定息/浮息	二零零八年		二零零七年	
	實際利率	一年內 千港元	實際利率	一年內 千港元
現金及現金等值項目 浮息	0.18% ~ 3.04%	34,140	1.35% ~ 3.62%	26,115
現金及現金等值項目 定息	0.28% ~ 7.52%	1,292,286	2.00% ~ 6.73%	1,063,300

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行借款為10,000,000港元。利率之110點子合理可能變動將不會對本集團於年內之溢利或虧損構成重大影響，亦不會對本集團之權益構成影響。

(e) 公平值

應收賬戶款項、銀行結餘及其他流動資金、應付賬戶款項、應計費用、流動借款及流動撥備之公平值乃假設與其賬面值相若，此乃由於該等資產與負債於短期內到期，惟還款日期為二零一零年四月三十日之欠少數股東之免息貸款則除外，有關之免息貸款於二零零八年十二月三十一日之賬面值為96,117,000港元(二零零七年：90,616,000港元)，與其公平值相若，而該貸款之面值為103,894,000港元(二零零七年：103,835,000港元)。公平值乃按類似財務工具之現行市場利率估計貼現後之未來現金流量之現值。

(f) 公平值估計

非上市證券及非上市投資基金

公平值乃按結算日之市場報價計算而未有就交易成本作出任何扣減。

遠期外匯合約

遠期外匯合約之公平值於結算日按遠期匯率而釐定。

28. 僱員福利

本集團參與香港、中國及越南之界定供款退休計劃。

本集團於香港經營之各公司根據香港強制性公積金計劃條例，為按照香港僱傭條例受僱之僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃由獨立受託人管理，為界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入之5%向該計劃供款，惟每月相關收入以20,000港元為上限。對計劃作出之供款乃即時歸屬。

財務報表附註(續)

28. 僱員福利(續)

本集團於中國經營之附屬公司僱員均為中國地方政府營運之中央退休金計劃成員。該附屬公司向該等中央退休金計劃作出強制性供款，為僱員提供退休福利資金。中國附屬公司所作退休供款乃根據中國相關法規以僱員薪金成本之20%支付，並於發生時計入綜合收益表。向中國地方政府設立之中央退休金計劃作出退休供款時，該附屬公司有關退休金之責任亦隨即解除。

本集團於越南經營之附屬公司僱員均為越南地方政府營運之社會保障基金計劃之成員，而該附屬公司向該等社會保障基金計劃作出強制性供款，為僱員提供退休福利、產假福利及病假福利基金。越南附屬公司所作社會保障供款乃根據社會保障法規以僱員基本薪金之15%現行比率支付。

29. 承擔

(a) 於二零零八年十二月三十一日，本集團未在財務報表中作出撥備之資本承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂立合約	14,302	40,647
已批准但未訂立合約	3,742	35,990
	18,044	76,637

(b) 於二零零八年十二月三十一日，根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租賃款項總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一年內屆滿之物業租約	259	192

30. 或然負債

(a) 於二零零八年十二月三十一日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共8,252,000港元(二零零七年：8,252,000港元)。

(b) 於二零零八年十二月三十一日，本公司就聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為65,989,000港元(二零零七年：82,589,000港元)。

(c) 於二零零八年十二月三十一日，一間附屬公司及本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為31,941,000港元(加幣5,000,000元)(二零零七年：39,975,000港元(加幣5,000,000元))。

(d) 於二零零八年十二月三十一日，董事認為本集團及本公司將不大可能涉及一項根據任何擔保而向其提出之申索。本集團及本公司並無就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零，故其公平值無法可靠地計量。

財務報表附註(續)

31. 重大關聯交易

除本財務報表別處所披露之交易及結餘外，本集團已訂立下列重大關聯交易。

- (a) 於截至二零零八年十二月三十一日年度內，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地置業有限公司(「大地」，於二零零八年十二月三十一日持有本公司28%股本權益之關聯公司)進行以下交易：
- (i) 於二零零八年十二月三十一日，欠大地之貸款為**28,733,000**港元(二零零七年：**28,926,000**港元)，該筆貸款為無抵押、免息及須按要求還款。
 - (ii) 於二零零八年十二月三十一日，欠大地之款項為**20,890,000**港元(二零零七年：**28,562,000**港元)，包括：
 - 於二零零八年十二月三十一日與本公司若干附屬公司之計息賬項為**2,703,000**港元(二零零七年：**5,531,000**港元)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該等附屬公司應付之利息為**86,000**港元(二零零七年：**200,000**港元)。
 - 於二零零八年十二月三十一日與本公司若干附屬公司之不計息賬項為**18,187,000**港元(二零零七年：**23,031,000**港元)。
 - (iii) 於二零零八年十二月三十一日之少數股東貸款包括欠大地之款項面值**54,702,000**港元(二零零七年：**55,840,000**港元)(未扣貼現影響**4,095,000**港元(二零零七年：**7,109,000**港元))，該筆款項為無抵押、不計息及須於二零一零年四月三十日償還。
 - (iv) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司一間附屬公司出租若干物業予大地，並收取租金收入(已扣除開支)**743,000**港元(二零零七年：**676,000**港元)。
 - (v) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司向大地支付管理費共**3,204,000**港元(二零零七年：**3,204,000**港元)。

何建源先生及何建福先生各自間接擁有大地二分之一權益，亦為大地之董事。彼等在上列交易被視為有利益關係。

- (b) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司若干附屬公司與何建昌(「何建昌」)(於二零零八年十二月三十一日在任之本公司之非執行董事兼主要股東)按一般商業條款進行以下交易：
- (i) 欠何建昌之款項指與若干附屬公司之不計息賬項**4,256,000**港元(二零零七年：**4,281,000**港元)。
 - (ii) 何建昌貸款指何建昌於截至二零零八年十二月三十一日止年度借予一間附屬公司之免息貸款**6,960,000**港元(二零零七年：**7,007,000**港元)，該筆款項為無抵押及須按要求還款。
 - (iii) 於二零零八年十二月三十一日分類為非流動負債之少數股東貸款包括欠何建昌之款項面值**13,251,000**港元(二零零七年：**13,526,000**港元)(未扣貼現影響**992,000**港元(二零零七年：**1,722,000**港元))，該筆款項為無抵押、不計息及須於二零一零年四月三十日償還。

財務報表附註(續)

32. 會計估計及判斷

附註27載有關於財務工具之假設及風險因素之資料。其他估計不明朗因素之主要來源如下：

(a) 估計不明朗因素之主要來源

(i) 投資物業的估值

投資物業按公開市值計入資產負債表，而公開市值每年由獨立合資格估值師經考慮可能修訂租金的淨收入而進行評估。進行物業估值時所採納的假設是以結算日當時的市況為基準，並參考當時市場售價及適當的資本化比率。

(ii) 物業、廠房及設備的估計可使用年期

本集團根據物業、廠房及設備預期可供使用的期間估計資產的可使用年期。本集團每年均會根據不同因素(包括資產使用情況、內部技術評估、科技發展、環境轉變及基於相關行業基準所定資產的預期用途)檢討其可使用年期。倘上述因素出現任何變化而使有關估計有所改變，則可能對未來營運業績產生重大影響。扣減物業、廠房及設備的估計可使用年期將會增加折舊開支及減少非流動資產。

(iii) 資產減值

本集團於各結算日審閱內部與外部之資料來源，以辨識有否跡象顯示資產可能出現減值或先前確認之減值虧損已不再存在或可能減少。本集團於有任何上述跡象出現時估計其可收回金額。資產之可收回金額或其所屬之現金產生單位乃其淨售價與可使用價值兩者之較高者。於評估可使用價值時，預計日後現金流量按扣稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前市場對現金時間價值及資產特定風險之評估。編製預測未來現金流量涉及未來收益及經營成本之估計，而有關估計乃以本集團所得資料支持之合理假設作基準。此等估計之變動可導致未來數年出現額外減值撥備或減值轉回。

(iv) 可出售股本證券之減值虧損

當可出售股本證券之公平值大幅或持續下跌至低於其成本，本集團便會確定該等可出售股本證券出現減值。確定公平值下跌至低於其成本而不能在合理時限內收回屬判斷性質，故損益可受此判斷之差異所影響。

(v) 遞延稅項資產

本集團於各結算日審閱遞延資產面值，當並無足夠應課稅收入可運用全部或部份遞延稅項資產的情況下，會扣減遞延稅項資產。然而，本集團無法保證可產生足夠應課稅收入以運用全部或部份遞延稅項資產。

財務報表附註(續)

32. 會計估計及判斷(續)

(a) 估計不明朗因素之主要來源(續)

(vi) 衍生財務工具之公平值

在釐定財務工具之公平值時，本集團運用其判斷以選定各種方法及主要按照每個結算日之市場現況作出假設。就並非在活躍市場上交易之財務工具而言，有關公平值按貼現現金流量估值法以本集團當時可採用之同類財務工具之現行市場外匯匯率貼現未來合約之現金流量列值。

(b) 採用本集團會計政策之關鍵會計判斷

本集團臨時租出若干物業，但決定不將該等物業視作投資物業處理，原因是本集團無意將長期持有該等物業以作資本增值或賺取租金收入。因此，此等物業於結算日被分類為待售物業。

33. 截至二零零八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零零八年十二月三十一日止之會計年度尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋，而本財務報表並未採納該等修訂、新訂準則及詮釋。

本集團正在評估此等修訂、新訂準則及新訂詮釋對初始應用期間之預計影響。目前之結論是，採納此等修訂、新訂準則及新訂詮釋應不會嚴重影響本集團之經營業績及財政狀況。

此外，預期以下變化會導致在本集團之財務報表作出經修訂之披露，包括於首次採納期間重列比較金額：

於下列日期或之後開始
之會計期間生效

香港財務報告準則第8號

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)

營業分部

財務報表之呈列

二零零九年一月一日

二零零九年一月一日

財務報表附註(續)

34. 附屬公司

下表載列附屬公司之詳情，而所有該等附屬公司均為附註1(c)所界定之受控制附屬公司，其業績、資產及負債已併入本集團之財務報表內。除另有所指外，所持股份類別為普通股。

附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
海洋發展有限公司	澳門	兩配額分別為 澳門幣9,999,000元 及澳門幣1,000元，合共 澳門幣10,000,000元	100%	100%	-	物業投資及 投資控股
Carrigold Limited*	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Crichton Assets Limited*	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Labond Developments Limited*	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
KSB Enterprises Limited*	加拿大	1股按加幣1元發行 之無面值股份	100%	100%	-	投資控股
Bardney Investment Limited*	利比亞 共和國/澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股份	100%	-	100%	投資控股
Lam Ho Investments Pte Limited	新加坡	32,507,299股股份	91.60%	-	91.60%	投資控股
舜成國際有限公司	香港	100,000股每股面值 1港元之股份	75.01%	-	75.01%	投資控股
金山發展有限公司	澳門	70,000,000股每股面值 澳門幣1元之股份	70.61%	-	70.61%	物業發展及 物業投資
海洋花園管理有限公司*	澳門	兩配額分別為 澳門幣99,000元及 澳門幣1,000元，合共 澳門幣100,000元	69.90%	-	99%	大廈管理
Honister Investment Limited	利比亞 共和國/澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股份	70.61%	-	100%	金融控股
海洋俱樂部有限公司	澳門	100,000股每股面值 澳門幣1元之股份	70.61%	-	100%	經營會所

財務報表附註(續)

34. 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
Ocean Place Joint Venture Company Limited (「OPJV」)	越南	29,100,000美元	64.12%	-	70%	經營酒店
湖北晴川飯店有限公司*# (「晴川」)	中國	16,300,000美元	41.26%	-	55%	經營酒店
Lam Ho Finance Limited*	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元之股份	91.60%	-	100%	金融投資

* 附屬公司之財務報表未經畢馬威會計師事務所審核，而有關總資產淨值及總營業額分別佔有關綜合總額約7.76% (二零零七年：9.27%) 及9.71% (二零零七年：9.12%)。

晴川於一九九五年在中國註冊成立為中外合資經營企業。

35. 聯營公司

下表載列聯營公司之詳情，而所有該等聯營公司均為足以影響本集團業績或資產之非上市公司實體：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立/ 經營地點	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬 公司持有	
Chateau Ottawa Hotel Inc - 附註(a)	註冊成立	加拿大	50%	-	50%	經營酒店
環球地產有限公司	註冊成立	澳門	50%	-	50%	停業
國際發展有限公司	註冊成立	澳門	40%	-	40%	停業
舜昌國際有限公司 - 附註(b)	註冊成立	香港	35.01%	-	35.01%	物業投資
Porchester Assets Limited (「PAL」)- 附註(c)	註冊成立	英屬處女群島	49%	49%	-	投資控股
KSF Enterprises Sdn Bhd (「KSF」)- 附註(d)	註冊成立	馬來西亞	25%	25%	-	投資控股

財務報表附註(續)

35. 聯營公司(續)

附註：

- (a) Chateau Ottawa Hotel Inc在渥太華擁有一間由Sheraton Inns Canada特許經營之酒店渥太華喜來登酒店。
- (b) 舜昌國際有限公司在中國從事物業投資。
- (c) PAL擁有一間全資附屬公司Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd (「Glynhill」)，而Glynhill持有Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCH」) 51%權益。CCH乃由Glynhill及一間越南公司根據越南法律註冊成立之合營公司，以發展、裝修及經營位於越南之帆船酒店。根據合營協議及其後於一九九七年五月十九日增加註冊股本，CCH之法定股本為143,800,000港元(18,600,000美元)。Glynhill注入其中73,300,000港元(9,500,000美元)，餘數70,500,000港元(9,100,000美元)由越南合營夥伴以為期四十八年之土地(2,612平方米)使用權方式注資。另外，Glynhill承諾代CCH擔保或給予高達305,000,000港元(39,400,000美元)之附息股東貸款，用以發展及裝修酒店及作為一般營運資金。合營期由一九九二年十月八日起計，為期四十八年，期滿後，經合營夥伴雙方同意及當地有關當局批准，可延長合營期。
- (d) KSF擁有一間全資附屬公司KSD Enterprises Limited，經營位於多倫多機場之Doubletree by Hilton及位於加拿大魁北克加蒂諾之Four Points Hotel by Sheraton。

五年財務概要

	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年 (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
綜合收益表					
營業額	807,810	638,263	628,347	586,063	403,668
經營溢利	273,679	318,681	268,039	159,126	119,958
應佔聯營公司溢利減虧損	23,250	20,407	13,446	34,859	14,827
除稅前溢利	296,929	339,088	281,485	193,985	134,785
所得稅	(15,710)	(11,029)	(15,822)	(14,500)	(4,994)
本年度溢利	281,219	328,059	265,663	179,485	129,791
應佔：					
本公司權益股東	185,250	235,355	203,031	122,363	97,446
少數股東權益	95,969	92,704	62,632	57,122	32,345
	281,219	328,059	265,663	179,485	129,791
綜合資產負債表					
固定資產	1,022,338	983,377	1,003,894	1,025,059	1,090,356
聯營公司權益	138,177	133,078	104,259	242,759	353,677
發展中物業	-	24,016	-	-	-
可出售證券	1,785	3,702	1,785	1,008	818
遞延稅項資產	-	-	5,310	4,508	-
流動資產	1,736,147	1,507,370	1,262,292	995,938	800,597
	2,898,447	2,651,543	2,377,540	2,269,272	2,245,448
股本	340,200	340,200	340,200	340,200	340,200
股份溢價	158,105	158,105	158,105	158,105	158,105
其他儲備金	1,528,664	1,405,268	1,213,571	1,046,966	925,803
少數股東權益	436,203	358,482	284,480	230,149	186,233
非流動負債	107,771	101,533	91,876	206,541	273,849
流動負債	327,504	287,955	289,308	287,311	361,258
	2,898,447	2,651,543	2,377,540	2,269,272	2,245,448
其他資料					
每股基本盈利(仙)	54.5	69.2	59.7	36.0	28.6
每股股息(仙)	17.5	17.0	13.0	8.0	4.5
溢利派息比率(倍)	3.1	4.1	4.6	4.5	6.4

附註：截至二零零四年十二月三十一日止各年度之數字已因採納香港會計準則第1號、香港會計準則第17號、香港會計準則第40號及香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號而重列。

主要物業

於二零零八年十二月三十一日

待出租／投資物業

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
國際銀行大廈 澳門羅保博士街1、3及3A號	100%	寫字樓	40	30,264	短期
海洋廣場一及二期 澳門海洋花園	70.61%	商業	47	94,525	短期
海洋大廈 澳門海洋花園	70.61%	寫字樓	19	49,703	短期
Sheraton Ottawa Hotel 加拿大渥太華	50%	酒店	236	193,408	永久業權
Doubletree by Hilton 加拿大多倫多機場	25%	酒店	433	450,000	永久業權
Four Points by Sheraton 加拿大渥太華加蒂諾	25%	酒店	201	121,206	永久業權
帆船酒店 越南胡志明市	25%	酒店	335	247,500	中期
晴川假日酒店 中國武漢	41.26%	酒店	315	295,224	中期
西貢喜來登酒店 越南胡志明市	64.12%	酒店	497	676,500	中期

待售物業

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
海洋工業中心第二期 澳門魚翁街	100%	工業	3	22,921	短期
海洋花園 新加坡東岸路530號	100%	住宅	5	10,550	永久業權
杏花邨 香港柴灣	100%	住宅	2	1,812	長期
玫瑰苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	3	11,121	短期
海棠苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	4	10,548	短期
海蘭苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	2	5,274	短期
櫻花苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	37	137,159	短期
百合苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	29	53,005	短期
翠菊苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	40	113,200	短期
翠竹苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	40	113,200	短期

SAKURA COURT, OCEAN GARDENS, MACAU

澳門 海洋花園 櫻花苑

