



激成投資
(香港)有限公司

股份代號：0184

2013 年報 2013 年報 2013 年報 2013 年報



目錄

2	財務摘要
2	公司資料
3	主席報告
6	董事會報告
12	其他公司資料
13	董事簡介
15	企業管治報告
24	獨立核數師報告
25	綜合收益表
26	綜合全面收益表
27	綜合財務狀況表
29	公司財務狀況表
30	綜合權益變動表
31	綜合現金流量表
32	財務報表附註
88	五年財務概要
89	主要物業

財務摘要

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總值	4,475,488	4,337,624
資本及儲備	3,120,478	2,910,514
已發行股本	340,200	340,200
營業額	1,260,458	1,363,943
除稅前溢利	537,258	573,908
權益股東應佔溢利	326,231	355,585
每股基本盈利(仙)	95.9	104.5
年度每股應佔股息(仙)	18.0	20.0

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
 * 何建昌
 ** 陳有慶
 ** 郭志舜
 ** 王培芬
 ** 俞漢度(委任於二零一三年四月一日生效)
 何崇敬(何崇暉之替任董事)
- * 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
 俞漢度

薪酬委員會

- 王培芬—主席
 陳有慶
 郭志舜
 俞漢度
 謝思訓
 余月珠

提名委員會

- 郭志舜—主席
 陳有慶
 王培芬
 俞漢度
 謝思訓
 何崇濤

二零一三年年報

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
 皇后大道東183號
 合和中心22樓

公司秘書

黃新民

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

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二零一三年十二月三十一日止年度之業績。

業績

本集團二零一三年度之權益股東應佔綜合純利為326,200,000港元，較二零一二年之355,500,000港元減少8%。二零一三年度之每股盈利為每股0.959港元，而二零一二年度則為每股1.045港元。

股息

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.15港元。每股0.03港元之中期股息已經派付。本年度全年股息合共每股0.18港元。

業務回顧

本集團於二零一三年之營業額為1,260,500,000港元，較二零一二年之1,363,900,000港元減少8%。

業務概要及分析載列於下文。

越南

於二零一三年，胡志明市並無新的五星級酒店房間供應。由於越南經濟經歷調整期，因此，多個酒店發展項目正在緩慢進行或暫停。於二零一三年，胡志明市之整體入境旅客數字輕微增加。然而，胡志明市之投資及商業活動仍然維持於低水平。

西貢喜來登酒店 酒店錄得之入住率上升至二零一三年之72.4%，而二零一二年則為69.4%。為優化每房間收入，於二零一三年，平均房租輕微減低至每晚164美元，而二零一二年則為166美元。該酒店繼續被認為是胡志明市之頂級豪華酒店，於本年度內因其優良設施及優質待客服務而獲得讚譽及獲頒獎項。

誠如於二零一四年一月三日發出股東公佈，越南胡志明市法院已經接納原告人撤銷先前對本集團一家越南附屬公司提起為數約55,000,000美元的訴訟之申請。此乃跟隨該附屬公司提交上訴，尋求推翻法院於二零一三年一月七日所作出判原告人勝訴之裁決。此最新的法院裁決導致撤銷先前裁決，且並無頒令該附屬公司支付賠償，本集團欣然匯報，訴訟現已完全及圓滿地解決。除法律費用外，本集團並無因案件或一審判決產生任何財務費用。

於二零一三年，該酒店因其卓越服務及質素水準而贏得不同組織及政府部門所頒發之多個國際及當地酒店獎項及獲得讚譽，例如TripAdvisor及胡志明市人民委員會。

帆船酒店 於二零一三年，平均房租下降至130美元，而二零一二年則為139美元。入住率則輕微上升至二零一三年之67%，而二零一二年則為66%。於二零一三年，越南之應佔溢利貢獻為11,400,000港元，較二零一二年之12,100,000港元減少6%。

美國

W San Francisco 經濟繼續沿著逐漸復甦的軌道發展，就業及增長情況均有輕微改善。W繼續借助於加州的強勁經濟，尤其是矽谷及三藩市地區的資訊科技及其他行業。於二零一三年，該酒店之入住率上升至88%，而二零一二年則為84%。於二零一三年，平均房租亦上升至每晚302美元，而二零一二年則為每晚278美元。溢利貢獻亦增加至二零一三年之43,000,000港元，而二零一二年則為34,000,000港元。

主席報告(續)

該酒店不單鞏固了其作為美國最時尚酒店之一的地位，該物業亦提升了其作為綠色酒店的聲譽。其在TripAdvisor 2013 Green Leaders List中排名第7，並為全三藩市僅有八家LEED金級酒店之一。

澳門

澳門特區有大量入境旅客及娛樂場收益，因此繼續錄得強勁經濟增長及低失業率。當二零一三年全年之統計數字公佈時，預期人均本地生產總值將接近80,000美元，失業率則維持於1.6%左右。澳門特區進一步鞏固其作為全球頂級娛樂場樞紐之地位，於二零一三年，娛樂場收益總額達3,600億澳門幣，較去年增加19%。零售銷售總額亦攀升23%至二零一三年之660億澳門幣。

隨著新酒店、娛樂場設施及商場在未來四年及以後在路氹一帶繼續興建，以及隨著更多旅客到訪該區，預期娛樂場及旅遊業將會繼續推動經濟增長，其將會產生重大乘數效應及對經濟體系的其他部分(包括地產業)帶來溢出效應。事實上，由於預計路氹旺市將會持續，零售空間的資本值於二零一三年下半年已大幅上升。

此外，估計港珠澳大橋將會於二零一六年／二零一七年落成，中國往澳門之高速鐵路將會使交通大為改善，加上澳門興建輕便鐵路，本身之基建整體改善，因此，預期物業價值整體將會維持穩定，並隨著經濟增長而上升。

在此背景下，為提升股東價值，本集團已決定繼續對其澳門待售物業之定價及市場推廣採取靈活取向的政策。具體而言，本集團將會繼續密切監察豪華住宅方面之市場發展及定價變動，務求在有利之價格出售，優化本集團之溢利。與此同時，本集團將會繼續趁著澳門住宅物業租賃市場之強勢，儘量出租空置單位，以確保該等物業帶來豐厚回報。

於二零一三年，來自本集團澳門物業之溢利為210,900,000港元，而二零一二年則為182,100,000港元，主要包括投資物業公允價值增加183,300,000港元(而二零一二年則為77,400,000港元)以及銷售物業之溢利19,100,000港元(而二零一二年則為96,400,000港元)。

中華人民共和國

武漢晴川假日酒店 於二零一三年，儘管中央政府施加之嚴厲緊縮措施導致消費模式出現改變，然而，酒店管理層的進取銷售及推廣活動使收入增長10%。於本年度內，平均房租上升至每晚人民幣455元，而二零一二年則為人民幣434元；於同一期間內，入住率亦改善至67%，而二零一二年則為62%。於二零一三年，溢利貢獻為3,700,000港元，而二零一二年則為340,000港元。

於本年度內，該酒店因其服務及水準而贏得國際機構如TripAdvisor以及私人評級組織及政府部門所頒發之多個卓越獎項。

加拿大

於二零一三年，加拿大之經濟活動變化不大，本地生產總值增長率為1.6%。於本年度內，加拿大聯營公司錄得虧損為6,300,000港元，而二零一二年則為收益1,200,000港元。虧損乃主要由於多倫多International Plaza Hotel收入減少以及翻新及經營支出增加所致。

渥太華喜來登酒店 於二零一三年，該酒店錄得入住率為69%，較二零一二年之70%輕微下降。於二零一三年，平均房租維持不變，依然為每晚163加元。

主席報告(續)

多倫多 *International Plaza Hotel* 於二零一三年，該酒店決定不重續 DoubleTree 品牌之特許經營權，原因為有關品牌要求進行大幅翻新。由二零一三年八月二十七日起，該酒店已作為獨立酒店經營。於二零一三年，該酒店錄得入住率為 62%，較二零一二年之入住率 70% 有所下降。於二零一三年，平均房租亦下降至 102 加元，而二零一二年則為 105 加元。於二零一四年，該酒店將會專注於提升設施及建立新的客戶基礎。

日本

於二零一三年，該酒店錄得溢利貢獻 5,500,000 港元，而二零一二年則為 2,100,000 港元。於二零一三年，其入住率約為 89%，而二零一二年則為 79%。於二零一三年，平均房租為每晚 7,080 日圓，而二零一二年則為每晚 6,512 日圓。

其他收入淨額

二零一三年度之匯兌收益淨額為 10,900,000 港元，而二零一二年則有 21,100,000 港元之匯兌收益淨額。

於二零一三年，交易證券產生之未變現收益淨額為 491,000 港元，而二零一二年則有 194,000 港元之虧損。

於二零一三年，出售固定資產的虧損為數 8,900,000 港元，而二零一二年則為收益 9,900,000 港元。此乃有關各酒店於翻新時出售傢俬、裝置及設備。

前景

本集團之資產主要位於澳門、美國及越南，而本集團對該等經濟體系之基礎能力繼續抱持樂觀態度。本集團亦相信，該等資產將會繼續為本集團未來年度之溢利提供基礎及穩定性。儘管應注意全球最大經濟體系美國之改善，然而，在短期內，環球金融就是有太多地方可能出現擾亂，以致任何人均不能夠確定無疑地說前面會一帆風順。然而，本集團之業務經營產生強大現金流入，準備好在任何短期波動出現時把握機會，將其現金用於值得的收購項目。本集團一直維持，並將繼續維持創造長期價值的投資政策。

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及專業地提供其意見。吾等謹此對彼等致以深切感謝。

執行主席

何建源

香港，二零一四年三月二十一日

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一三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13。

本集團於本財政年度之主要業務及業務地區分佈分析列於財務報表附註11。

主要客戶及供應商

於截至二零一三年十二月三十一日止年度：

- (i) 本集團之五大供應商佔本集團之採購總額(不包括購買資本項目)不足30%。
- (ii) 本集團之五大客戶共佔本集團總營業額不足30%。

財務報表

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團在當日之財政狀況，載於第25頁至第87頁之財務報表。

撥入儲備

權益股東應佔溢利(未扣除股息)326,231,000港元(二零一二年：355,585,000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25。

於二零一三年十月十七日已派發中期股息每股0.03港元(二零一二年：每股0.03港元)。董事會現建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.15港元(二零一二年：每股0.17港元)。

慈善捐款

本集團於年內所作出之慈善捐款為1,664,000港元(二零一二年：40,000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
何崇暉
何崇敬(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*
俞漢度*(委任於二零一三年四月一日生效)

* 獨立非執行董事

何建源先生、何建福先生、謝思訓先生及王培芬女士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，而彼等均有資格及願意膺選連任。

王培芬女士出任為本公司獨立非執行董事已超過9年並已確認其具備上市規則第3.13條所述各項關於獨立性之因素。根據上市規則所述有關獨立性之指引，本公司認為王女士仍屬獨立人士，其寶貴業務經驗及知識和專業精神，將繼續提升董事會運作之效能及效率。

除陳磊明先生、何崇濤先生、何崇暉先生、何崇敬先生及余月珠女士外，本公司並無與上述任何董事訂立服務合約。

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董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)獲知會，於二零一三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	374,480	197,556,320 ⁽²⁾	197,930,800	58.18
	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 —普通股	何建源	-	9,010,000 ⁽¹²⁾	9,010,000	100.00
	何建福	-	9,010,000 ⁽¹²⁾	9,010,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd —優先股	何建源	-	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
	何建福	-	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc —普通股	何建源	-	4,950,000 ⁽¹⁴⁾	4,950,000	55.00
	何建福	-	4,950,000 ⁽¹⁴⁾	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc —優先股	何建源	-	1,485,000 ⁽¹⁵⁾	1,485,000	55.00
	何建福	-	1,485,000 ⁽¹⁵⁾	1,485,000	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 Inc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2,252,500股普通股(25%權益)；大地置業有限公司持有之2,252,499股普通股(25%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；及激成(馬來西亞)有限公司持有之4,505,001股普通股(50%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (13) 指本公司直接持有之6,000,000股優先股(25%權益)；大地置業有限公司持有之6,000,000股優先股(25%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；及激成(馬來西亞)有限公司持有之12,000,000股優先股(50%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (14) 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。
- (15) 指本公司間接持有之1,350,000股優先股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之135,000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，於二零一三年十二月三十一日，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

於二零一三年十二月三十一日，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，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無獲知任何本公司股份及相關股份權益及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

於截至二零一三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。

董事之合約權益

截至二零一三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28。

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武漢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。

董事會報告(續)

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司之上市證券。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零一三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20、附註23及附註28。

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

本集團對上五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第88頁。

物業

本集團所持物業及物業權益詳情載於本年報第89頁。

僱員及退休計劃

於二零一三年十二月三十一日，本集團約有1,798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當地行政人員及員工。薪金及報酬均具競爭力，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。本集團於香港、中華人民共和國、越南及美國設有界定供款退休計劃。

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，二零一四年三月二十一日

其他公司資料

財務回顧

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額為1,260,500,000港元，較二零一二年減少8%。營業額之減少主要來自澳門待售物業銷售收入之減少，部分被酒店平均房租及入住率上升導致地區酒店收益增長所抵銷。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團之經營溢利為354,100,000港元，而二零一二年則為497,900,000港元。權益股東應佔溢利為326,200,000港元(二零一二年：355,600,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為293,400,000港元(二零一二年：383,100,000港元)，銀行存款及現金則為1,939,300,000港元(二零一二年：1,846,200,000港元)。銀行借款總額中，71,600,000港元須於一年內償還，40,300,000港元須於一年後但於兩年內償還，其餘181,500,000港元須於兩年後但於五年內償還。於二零一二年十二月三十一日，所有銀行貸款均須於一年內償還或按要求還款。

本集團之銀行貸款以美元及日圓為單位。大部份銀行存款及現金為港元、人民幣、美元及加元。本集團銀行貸款均以浮動利率計息。經計及銀行及手頭現金連同可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團將總值687,800,000港元(二零一二年：728,100,000港元)之一項酒店物業、投資物業及若干待售物業、銀行存款185,600,000港元(二零一二年：307,300,000港元)及公允價值為1,700,000港元(二零一二年：1,900,000港元)之股本證券按予銀行，作為銀行給予本集團銀行貸款及銀行信貸之抵押。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，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8,200,000港元(二零一二年：8,200,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，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36,400,000港元(二零一二年：38,900,000港元)。

董事簡介

何建源先生，現年68歲，為本公司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)之執行主席兼董事及香格里拉(亞洲)有限公司(在香港聯交所上市)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66歲，為本公司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59歲，為本公司執行董事及董事會轄下之薪酬委員會及提名委員會成員，以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。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44歲，為本公司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)之董事。陳先生持有新加坡國立大學工商管理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58歲，為本公司執行董事及董事會轄下之薪酬委員會成員，以及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。

何崇濤先生，現年39歲，為本公司執行董事及董事會轄下之提名委員會成員。彼於二零零八年十月十五日獲委任為本公司董事。在加入本集團前，何先生曾任職於日本一間主要美國投資銀行，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。

何崇暉先生，現年37歲，為本公司執行董事。彼於二零零八年十月十五日獲委任為本公司董事。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。

何建昌先生，現年64歲，為本公司非執行董事。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)之非執行董事。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。

董事簡介(續)

陳有慶博士(*GBS, LLD, 太平紳士*), 現年81歲, 自一九八八年九月八日起出任為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下之審核委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。陳博士為亞洲金融集團(控股)有限公司主席、嘉華國際集團有限公司獨立非執行董事及創興銀行有限公司獨立非常務董事(均在香港聯交所上市)。彼亦為其他多間公司之董事及顧問, 具有超過四十年之銀行工作經驗。陳博士曾獲泰皇御賜皇冠二等勳章及於二零零零年獲香港特區政府頒授金紫荊星章。陳博士分別於二零一零年及二零一一年榮獲香港浸會大學及香港大學頒授榮譽大學院士及名譽大學院士, 以及於二零一三年六月榮獲香港科技大學頒授榮譽院士。彼為香港中華總商會永遠榮譽會長及中華全國歸國華僑聯合會副主席。彼亦為香港僑界社團聯合會之創會會長兼主席、中國僑商聯合會榮譽會長及中國僑商投資企業協會常務副會長。於一九八八年三月至二零零八年二月期間, 陳博士曾擔任中華人民共和國全國人民代表大會代表。

郭志舜先生, 現年68歲, 自一九九五年一月三日起出任為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下之提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員。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。

王培芬女士, 現年56歲, 自二零零四年九月二十八日起出任為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下之薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。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。

俞漢度先生, 現年66歲, 自二零一三年四月一日起出任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。俞先生為香港會計師公會會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。俞先生於核數、企業融資顧問(包括就首次公開招股、企業併購及財務重組方面)、財務調查、企業管理等業務擁有逾30年經驗。他亦獲委任為中國再生能源投資有限公司、華潤燃氣控股有限公司、大中華集團有限公司、海爾電器集團有限公司、世界華文媒體有限公司、萬華媒體集團有限公司、彩星集團有限公司、賽得利控股有限公司、新昌管理集團有限公司、卓越金融有限公司、開元資產管理有限公司之獨立非執行董事, 俞先生已退任為中國大唐集團新能源股份有限公司及千里眼控股有限公司之獨立非執行董事, 分別自二零一三年八月二十日及二零一三年十月二十五日生效, 以上公司全於香港聯合交易所有限公司上市。俞先生亦為僱員再培訓局之內部審計委員會及投資委員會成員及香港會計師公會之培訓小組成員。

何崇敬先生, 現年39歲, 為何崇暉先生之替任董事。彼於二零零八年十月十五日獲委任為本公司董事。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。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弟。

本集團業務由執行董事直接負責, 其被視為本集團之高級管理層成員。

企業管治報告

企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)承諾達到高企業管治水平。董事會相信，高企業管治水平乃為本公司提供框架以保障股東權益及提升企業價值及問責所必需。

本公司之企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)內所載之原則為基礎。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司已經應用上市規則附錄十四《企業管治守則》內所載之原則。

董事會認為，於截至二零一三年十二月三十一日止年度整年內，本公司已經遵守《企業管治守則》內所載之大部分守則條文，惟下述之偏離情況除外：

1. 偏離守則條文第A.2.1條，因本公司主席與行政總裁的角色並無區分；
2. 偏離守則條文第A.4.1條，因非執行董事的委任並無指定任期；
3. 偏離守則條文第D.1.2條，因本公司並無將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；也並無定期作檢討；
4. 偏離守則條文第D.1.3條，因本公司並無披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻；
5. 偏離守則條文第D.1.4條，因本公司並無正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件；及
6. 偏離守則條文第E.1.4條，因董事會並無制定股東通訊政策，並定期檢討。

董事之證券交易

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之標準守則(「標準守則」)。

在向所有董事作出特定查詢後，董事已確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

董事會

本公司董事會成員包括以下董事：

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

企業管治報告(續)

獨立非執行董事：

陳有慶

郭志舜

王培芬

俞漢度(於二零一三年四月一日獲委任)

董事會目前包括12位成員，包括7位執行董事(以及1位替任董事)、1位非執行董事及4位獨立非執行董事。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事履歷資料載於年報第13頁至第14頁「董事簡介」一節內。

董事會成員之間並無任何關係，惟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，並為陳磊明先生之舅父。

執行主席及行政總裁

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。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，亦無損董事會與業務管理兩者之間的權責平衡。

非執行董事

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事的委任應有指定任期。雖然本公司非執行董事的委任並無指定任期，惟所有董事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。

獨立非執行董事

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，董事會一直均符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一之規定。

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訊中明確識別。

企業管治報告(續)

董事會與管理層各自的職責、問責及貢獻

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。

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、薪酬委員會及提名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。

所有董事均會獲得有關管治及規管事宜之最新資料。所有董事可全面及適時取得本公司所有資料，取得公司秘書及高級管理層的意見和享用他們的服務。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。

董事須向本公司披露其所擔任的其他職位詳情，而董事會會定期檢討各董事向本公司履行職責所需付出的貢獻。

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，並適時獲提供充分資料，以讓董事會就商議事項作出知情之決定。

根據守則條文第D.1.2條、第D.1.3條及第D.1.4條，本公司應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；也應定期作檢討。本公司應披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻。本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。由於執行董事密切參與本公司及其主要附屬公司之日常管理，因此本公司認為，目前無須區分董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻。本公司目前正計劃有正式的董事委任書。

企業管治報告(續)

董事持續專業發展

董事致力更新其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動及發展。

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。其獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，以確保他們完全知道董事在上市規則及有關法律規定下的責任及義務。

董事應參與適當的持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。在適當情況下，本公司會內部安排簡介會，並向董事發給有關課題的閱讀材料。本公司鼓勵各董事參加有關培訓課程，費用由本公司支付。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司董事之培訓記錄如下：

董事	出席研討會及／或會議及／或論壇	閱讀期刊、更新資料、文章及／或材料等
執行董事		
何建源	✓	✓
何建福	✓	✓
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	✓	✓
俞漢度	✓	✓

根據守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能；及定期獲得有關上市規則及行業變動之更新資料作為持續專業發展。此外，董事獲提供有關閱讀材料，包括董事手冊、法律及監管更新資料，以及研討會筆記，以供參考及研讀。

董事會委員會

董事會已經成立3個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務的個別方面。本公司各董事會委員會的成立均訂有書面的特定職權範圍。董事會委員會的職權範圍載於本公司網站及聯交所網站，股東要求時亦可取得。

各董事會委員會大部分成員均為獨立非執行董事，各董事會委員會之主席及成員名單載於下文。

企業管治報告(續)

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
俞漢度

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外聘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，並繼續檢討外聘核數師之獨立性及客觀性。

審核委員會已與管理層及外聘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，包括審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。

年內，審核委員會曾召開三次會議。於二零一三年，審核委員會亦曾與本公司外聘核數師召開兩次會議。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。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年設立，現任成員包括：

王培芬 (委員會主席)
陳有慶
郭志舜
俞漢度
謝思訓
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執行董事、非執行董事及高級管理人員的服務合約條款及薪酬待遇，及就此向董事會提出建議。薪酬委員會檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就此向董事會提出建議。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。

於二零一三年，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本公司薪酬政策及架構及執行董事及高級管理人員的薪酬待遇之事宜，以及其他相關事宜。

企業管治報告(續)

提名委員會

提名委員會於二零一二年設立，現任成員包括：

郭志舜(委員會主席)

陳有慶

王培芬

俞漢度

謝思訓

何崇濤

提名委員會之主要責任包括檢討董事會的組成；發展及制訂有關提名及委任董事的程序；就董事委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及評核獨立非執行董事的獨立性。

評估董事會的組成時，提名委員會會考慮董事會成員多元化政策所列的不同方面，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會會討論及協定為使董事會成員多元化而訂立之可量化目標(如有需要)，並推薦董事會採納。

提名委員會曾召開兩次會議，以檢討董事會的架構、人數及組成及獨立非執行董事的獨立性，以及考慮在股東週年大會上膺選之退任董事的資歷。提名委員會認為董事會多元化觀點現維持適當平衡，而並無訂立任何可量化目標以實行董事會成員多元化政策。

企業管治職能

董事會負責履行《企業管治守則》守則條文第D.3.1條內所載之職能。

董事會檢討本公司的企業管治政策及常規；董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；遵守標準守則的情況；及本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

企業管治報告(續)

董事及委員會成員的出席記錄

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，各董事出席年內舉行之本公司董事會及董事會委員會會議及股東大會的出席記錄表列如下：

董事姓名	出席／會議數目				股東週年大會
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	
執行董事					
何建源	4/4	-	-	-	1/1
何建福	4/4	-	-	-	1/1
謝思訓	4/4	2/2	2/2	3/3*	1/1
陳磊明	3/4	-	-	-	1/1
余月珠	4/4	-	2/2	3/3*	1/1
何崇濤	4/4	2/2	2/2*	3/3*	1/1
何崇暉	4/4	-	-	-	1/1
何崇敬(何崇暉之替任董事)	0/4	-	-	-	0/1
非執行董事					
何建昌	4/4	-	-	-	1/1
獨立非執行董事					
陳有慶	4/4	2/2	2/2	3/3	1/1
郭志舜	3/4	2/2	2/2	3/3	1/1
王培芬	4/4	2/2	2/2	3/3	1/1
俞漢度#	3/3	1/1	1/1	2/2	1/1

* 有關董事並非有關委員會成員，其只出席有關委員會會議。

於二零一三年四月一日獲委任

於本年度內，除定期董事會會議外，主席亦與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行沒有執行董事出席的會議。

董事就財務報表須承擔的責任

董事承認他們有編制本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

在編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表時，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，作出公平及合理之判斷及估計，以及按持續基準編製有關財務報表。

董事並不知道有任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

本公司獨立核數師就他們有關財務報表的申報責任的聲明載於第24頁的獨立核數師報告內。

如適當，凡董事會不同意審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜的意見，審核委員會將發出闡述其建議的聲明，以及董事會與審核委員會持不同意見的原因。

企業管治報告(續)

核數師酬金

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，就核數服務及非核數服務支付予本公司外聘核數師之酬金載於下文：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
核數師酬金		
— 核數服務	2,445	2,539
— 其他服務	913	1,769
	3,358	4,308

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。

董事會已通過審核委員會檢討本公司內部監控制度的效能，包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

於二零一三年，本集團委聘一間會計師行就本公司及旗下各主要附屬公司之業務進行獨立審閱。此舉是為了補足該等附屬公司所進行之內部審計檢討。

基於該審閱，董事會及審核委員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；
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業務運作之重大風險；及
5. 重大交易根據管理層授權而執行。

股東權利

為保障股東權益及權利，在股東大會上，會就每項實際獨立的事宜個別提出決議案，包括選舉個別董事。根據上市規則，股東大會上，所有提呈決議案將會以投票方式進行。每次股東大會後，投票表決的結果將會上載於本公司網站及聯交所網站。

企業管治報告(續)

股東召開股東特別大會

根據香港法例第32章《公司條例》(「舊《公司條例》」)(其已經由二零一四年三月三日起由新的香港法例第622章《公司條例》取代)第113條,董事會應持有不少於5%的公司已繳足資本的股東請求書的請求,或作出請求的有關股東(「請求人」)(視屬何情況而定),可召開股東特別大會。請求書必須述明會議的目的,並由請求人簽署及存放於公司的註冊辦事處。如欲召開股東特別大會,股東應遵循舊《公司條例》第113條內所載的規定及程序。

在股東大會提出建議的程序

根據舊《公司條例》第115A條,任何持有不少於所有股東的總表決權2.5%的股東;或不少於50名持有本公司股份的股東,然而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於\$2,000,可提出書面請求以建議在下次股東大會處理的決議案或事務。如欲在股東大會提出建議,股東應遵循舊《公司條例》第115A條內所載的規定及程序。

向董事會提出查詢

如欲向本公司董事會提出任何查詢,股東可將給予本公司之書面查詢寄往本公司香港地址或以電郵發送。

附註: 本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

聯絡詳情

股東可將上述查詢或要求發送至:

地址: 香港干諾道中168-200號信德中心西座2902室

電郵: enquiry@keckseng.com.hk

為免生疑問,股東須將妥為簽署之書面請求、通知或陳述書或查詢正本(視屬何情況而定)存放於或發送至上述地址,並提供其全名、聯絡詳情及身份,以使其生效。股東資料可能根據法律規定作出披露。

與股東及投資者溝通

本公司認為,有效與股東溝通乃提升投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略之理解所必需。本公司致力與股東持續保持對話,尤其是藉股東週年大會及其他全體會議。董事會主席、董事會所有其他成員,包括非執行董事及獨立非執行董事,以及各董事會委員會主席(或其代表)會出席股東週年大會,與股東見面及回答其查詢。

根據守則條文第E.1.4條,董事會應制定股東通訊政策,並定期檢討。本公司目前正計劃制定有關政策,以符合守則之規定。

於回顧年度內,本公司並無修訂其組織章程細則。本公司組織章程細則之最新版本亦載於本公司網站及聯交所網站。

公眾持股量

按照本公司獲公開提供之資料並據董事所知,本公司於二零一三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



致激成投資(香港)有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第25至87頁激成投資(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日 貴集團的綜合財務狀況表及 貴公司的財務狀況表,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,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

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

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。

審計涉及執行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 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量,並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一四年三月二十一日

二零一三年年報

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	1,260,458	1,363,943
銷售成本		(136,098)	(161,511)
		1,124,360	1,202,432
其他收益	4(a)	29,228	92,867
其他收入淨額	4(b)	21,157	30,511
直接成本及經營支出		(433,490)	(447,363)
推銷及銷售支出		(66,505)	(54,821)
固定資產之折舊	12(a)	(89,847)	(94,186)
行政管理及其他經營支出		(230,795)	(231,524)
經營溢利		354,108	497,916
投資物業之公允價值增加	12(a)	183,335	77,425
融資成本	5(a)	(5,280)	(14,732)
應佔聯營公司溢利減虧損		5,095	13,299
除稅前溢利	5	537,258	573,908
所得稅	6(a)	(106,987)	(100,718)
年內溢利		430,271	473,190
應佔：			
本公司權益股東	9	326,231	355,585
非控股權益		104,040	117,605
年內溢利		430,271	473,190
每股基本及攤薄盈利(仙)	10	95.9	104.5

年內本公司權益股東應佔股息詳情載於附註25(c)。

第32頁至第87頁之附註屬本財務報表一部份。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利	430,271	473,190
年內其他全面收益		
其後可能重列為損益之項目：		
因換算而產生之匯兌差額：		
– 海外附屬公司及聯營公司之財務報表	(33,995)	(16,955)
可供出售證券：		
– 年內已確認之公允價值變動	6,995	11,857
– 出售而轉到綜合收益表內	(18,563)	–
年內其他全面收益	(45,563)	(5,098)
年內全面收益總額	384,708	468,092
應佔：		
本公司權益股東	283,846	351,835
非控股權益	100,862	116,257
年內全面收益總額	384,708	468,092

有關上述全面收益之組成部份並無稅務影響。

第32頁至第87頁之附註屬本財務報表一部份。

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
固定資產	12(a)		
— 投資物業		606,000	422,665
— 其他物業及固定資產		1,140,315	1,203,342
— 根據營業租約持作自用之租賃土地權益		228,138	239,851
		1,974,453	1,865,858
聯營公司權益	14	204,720	205,775
可供出售證券	15	5,294	65,317
		2,184,467	2,136,950
流動資產			
交易證券	16	12,189	1,938
待售物業	17	280,658	283,527
存貨		4,870	4,876
應收貨款及其他應收賬款	18	54,024	57,553
衍生財務資產	26(c)	—	459
已抵押存款		185,614	307,399
存款及現金	19(a)	1,753,666	1,538,874
可收回稅項	24(a)	—	6,048
		2,291,021	2,200,674
流動負債			
銀行貸款(有抵押)	20(a)	71,602	383,145
應付貨款及其他應付賬款	21	212,991	214,061
一間聯營公司貸款	14	464	464
非控股股東貸款	23	30,372	30,664
欠一間關聯公司款項	28(a)	20,963	19,441
衍生財務負債	26(c)	—	563
應付稅項	24(a)	37,526	65,891
		373,918	714,229
流動資產淨值		1,917,103	1,486,445
資產總值減流動負債		4,101,570	3,623,395

綜合財務狀況表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債			
銀行貸款(有抵押)	20(a)	221,793	—
遞延收益	22	6,667	7,055
非控股股東貸款	23	49,588	45,889
一間關聯公司貸款	28(a)	50,941	48,160
遞延稅項負債	24(b)	90,091	84,670
		419,080	185,774
資產淨值			
		3,682,490	3,437,621
資本及儲備			
	25		
股本		340,200	340,200
儲備		2,780,278	2,570,314
本公司權益股東應佔權益總值			
		3,120,478	2,910,514
非控股權益			
		562,012	527,107
權益總值			
		3,682,490	3,437,621

董事會於二零一四年三月二十一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32頁至第87頁之附註屬本財務報表一部份。

公司財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
固定資產	12(b)	3,217	3,307
於附屬公司之投資	13	906,213	759,397
聯營公司權益	14	20,548	20,548
可供出售證券	15	5,294	65,317
		935,272	848,569
流動資產			
交易證券	16	12,189	1,938
待售物業	17	10,727	10,727
應收貨款及其他應收賬款	18	1,016	12,438
衍生財務資產	26(c)	–	447
已抵押存款		185,614	307,399
存款及現金	19(a)	421,880	489,764
		631,426	822,713
流動負債			
銀行貸款	20(a)	51,439	90,507
應付貨款及其他應付賬款	21	6,500	2,808
衍生財務負債	26(c)	–	563
應付稅項	24(a)	66	99
		58,005	93,977
流動資產淨值			
		573,421	728,736
資產總值減流動負債			
		1,508,693	1,577,305
非流動負債			
欠附屬公司款項	13	467,174	471,050
資產淨值			
		1,041,519	1,106,255
資本及儲備			
股本	25	340,200	340,200
儲備		701,319	766,055
權益總值			
		1,041,519	1,106,255

董事會於二零一四年三月二十一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32頁至第87頁之附註屬本財務報表一部份。

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司權益股東應佔								非控股 權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定 儲備 千港元	匯兌 儲備 千港元	公允價值 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		
於二零一三年一月一日	340,200	158,105	12,758	91,812	16,271	13,864	2,277,504	2,910,514	527,107	3,437,621
年內溢利	-	-	-	-	-	-	326,231	326,231	104,040	430,271
其他全面收益	-	-	-	(30,817)	(11,568)	-	-	(42,385)	(3,178)	(45,563)
年內全面收益總額	-	-	-	(30,817)	(11,568)	-	326,231	283,846	100,862	384,708
已批准之上年度股息(附註25(c))	-	-	-	-	-	-	(57,834)	(57,834)	-	(57,834)
已宣派之本年度股息(附註25(c))	-	-	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)	-	(10,206)
附屬公司派付予非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,957)	(65,957)
其他	-	-	-	-	-	(5,842)	-	(5,842)	-	(5,842)
於二零一三年十二月三十一日	340,200	158,105	12,758	60,995	4,703	8,022	2,535,695	3,120,478	562,012	3,682,490
於二零一二年一月一日	340,200	158,105	12,758	107,419	4,414	18,826	1,966,145	2,607,867	474,398	3,082,265
年內溢利	-	-	-	-	-	-	355,585	355,585	117,605	473,190
其他全面收益	-	-	-	(15,607)	11,857	-	-	(3,750)	(1,348)	(5,098)
年內全面收益總額	-	-	-	(15,607)	11,857	-	355,585	351,835	116,257	468,092
已批准之上年度股息(附註25(c))	-	-	-	-	-	-	(34,020)	(34,020)	-	(34,020)
已宣派之本年度股息(附註25(c))	-	-	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)	-	(10,206)
附屬公司派付予非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(68,989)	(68,989)
其他	-	-	-	-	-	(4,962)	-	(4,962)	5,441	479
於二零一二年十二月三十一日	340,200	158,105	12,758	91,812	16,271	13,864	2,277,504	2,910,514	527,107	3,437,621

第32頁至第87頁之附註屬本財務報表一部份。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動			
經營所得現金	19(b)	388,335	526,387
已付海外稅項		(123,904)	(123,932)
經營活動所得現金淨額		264,431	402,455
投資活動			
支付可供出售及交易證券投資		(9,760)	(48,454)
支付購置固定資產		(42,653)	(57,479)
出售固定資產之所得款項		-	479,297
已收利息		35,966	28,514
已抵押存款減少		121,785	235,017
存款期逾三個月之銀行存款減少／(增加)		332,897	(188,550)
已收可供出售及交易證券之股息		238	282
出售可供出售證券的所得款項		67,018	-
出售部分附屬公司權益之所得款項		-	5,441
投資活動所得現金淨額		505,491	454,068
融資活動			
償還銀行貸款		(75,268)	(516,333)
償還非控股股東之貸款		(305)	(3,952)
已付利息		(5,247)	(11,100)
已付股息		(68,040)	(44,226)
已付非控股股東股息		(65,957)	(68,989)
融資活動所用現金淨額		(214,817)	(644,600)
現金及現金等值項目之增加淨額		555,105	211,923
一月一日之現金及現金等值項目		1,112,011	893,173
外幣匯率變動之影響		(7,416)	6,915
十二月三十一日之現金及現金等值項目		1,659,700	1,112,011
十二月三十一日現金及現金等值項目結餘的分析			
存款及現金	19	1,753,666	1,538,874
減：年期超過三個月的銀行存款		(93,966)	(426,863)
		1,659,700	1,112,011

第32頁至第87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

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。本集團所採納之主要會計政策概要載列於下文。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團及本公司之現行會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。附註2提供首次應用此等新訂及經修訂準則所導致之任何會計政策變動，此等於現行及過往會計期間與本集團相關之會計政策變動已於本財務報表內反映。

(b) 財務報表之編製基準

截至二零一三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。

除下文所載之會計政策另有所指外，編製財務報表時以歷史成本作為計量基準。

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之應用和資產與負債及收入與支出之匯報數額。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之多項其他因素作出，其結果構成了管理層就無法從其他途徑即時得知之資產與負債賬面值所作判斷之基礎。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。假如會計估計之修訂只會影響作出有關修訂之會計期間，便會在該期間內確認；但如對當期和未來會計期間均有影響，則會在作出有關修訂之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估計不明朗因素之主要來源於附註29闡述。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制的實體。當本集團通過參與某實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對該實體的權力影響該等回報，本集團即控制該實體。本集團在評估是否擁有權力時，僅考慮(本集團以及其他方所享有的)實質性權利。

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、交易及現金流量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。倘無減值跡象，則集團內交易所產生之未變現虧損亦僅在此情況下以處理未變現收益之同一方法對銷。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接應佔之附屬公司權益，及本集團並未與該等權益持有人達成任何額外條款，從而令本集團在總體上對該等權益產生合約性責任，使其符合財務負債之定義。就業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益應佔附屬公司可識別資產淨值之比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表內列為權益，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績內之非控股權益亦於綜合收益表及綜合全面收益表內分開呈列為非控股權益與本公司權益股東之間年內損益總額及全面收入總額之分配。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，於綜合財務狀況表根據附註1(m)或(n)列為財務負債，視乎負債之性質而定。

本集團於附屬公司之權益變動如不會導致失去控制權，則入賬列作股本交易，據此會對綜合股本內控股權益及非控股權益作出調整，以反映相對權益變動，但不會就商譽作出調整，亦不會確認任何收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司控制權，則入賬列作出售於該附屬公司之全部權益，因此而產生之收益或虧損會在損益中確認。失去控制當日於該前附屬公司保留之任何權益會按公允價值確認，而此金額會被視為初步確認金融資產之公允價值(附註1(e))，或被視為初步確認聯營公司投資之成本(附註1(d))(如適合)。

於本公司之財務狀況表內，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,並就本集團應佔被投資公司可識別資產淨值於收購日期之公允價值超出投資成本(如有)之部分作出調整。其後,投資就收購後本集團所佔被投資公司之資產淨值及任何與該投資有關之減值虧損(附註1(j))作出調整。本集團於年內應佔被投資公司之收購後之除稅後業績及任何減值虧損均於綜合收益表中確認,而本集團應佔被投資公司之其他全面收入中之收購後之除稅後項目則於綜合全面收益表中確認。

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,除非本集團已代表被投資公司產生法律或推定之責任或須作出付款。就此而言,本集團根據權益法計算投資賬面值之權益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,按本集團所佔被投資公司之權益而對銷,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。

如果於聯營公司之投資變為於合營企業之投資(反之亦然),則不會重新計量保留權益。取而代之,該項投資會繼續根據權益法核算。

在所有其他情況下,倘本集團不再對聯營公司擁有重大影響力,則入賬列作出售於該被投資公司之全部權益,因此而產生之收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力當日在該前被投資公司保留之任何權益按公允價值確認,而此金額會被視為初步確認金融資產之公允價值(附註1(e))。

於本公司之財務狀況表內,聯營公司之投資乃按成本減除減值虧損(附註1(j))列賬。

(e) 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公允價值列賬,這是指其交易價格,除非決定初始確認的公允價值有別於交易價格,而公允價值由活躍市場上相同資產或負債的報價提供證據或以只採用可觀察市場數據的估價技術為基礎,則作別論。除下文另有列明外,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:

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(e) 股本證券投資(續)

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。公允價值於報告期終日進行重估，所產生之任何收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額並不包括就此等投資所賺取之任何股息或利息，此乃由於該等利息或股息乃根據附註1(s)(v)及(vi)所載之政策確認入賬。

不屬於交易證券或持至到期證券之證券投資歸類為可供出售證券。於報告期終日，公允價值將予以重新計量，任何因此產生之收益或虧損於其他全面收入中確認並獨立累計於權益中之公允價值儲備。作為其一個例外情況，股本證券投資如在活躍市場上沒有相同工具的報價及其公允價值不能另行可靠計量，在財務狀況表內按成本減減值虧損確認(見附註1(j))。來自股本證券的股息收入及來自該等計息投資採用實際利率法計算的利息收入分別根據附註1(s)(vi)及(v)內所載的政策在損益中確認。因債務證券的攤銷成本變動所產生的外匯損益亦在損益中確認。

倘投資被解除確認或減值(見附註1(j))，先前於權益中確認之累計收益或虧損重新分類至損益。投資於本集團及／或本公司承諾購買／出售該等投資之日或到期之日確認／解除確認。

(f) 衍生財務工具

衍生財務工具初步按公允價值確認。於報告期終日，公允價值會予以重新計量。重新計量公允價值時產生之收益或虧損即時在損益中扣除。

(g) 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。投資物業包括所持有但現時尚未確定未來用途之土地及將興建或開發日後用作投資物業之物業。

投資物業按公允價值列賬，除非有關投資物業於報告期終日仍在興建或開發中及其公允價值未能於當時可靠地計量。因公允價值變動或投資物業廢棄或出售而產生之任何收益或虧損於損益中確認。投資物業之租金收入按附註1(s)(ii)所述入賬。

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入賬。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)所述入賬。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(g) 固定資產(續)

(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))列賬。

(iii) 其他物業、機器及設備

其他物業、機器及設備均按成本減累計折舊(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物業、機器及設備所收取之日後經濟利益有可能超出原先評估現有資產表現之水平，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，乃根據出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額而定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

(h) 折舊

(i) 酒店物業

酒店物業之折舊按合營年期、估計可用年限及位於租賃土地的酒店物業租賃的尚餘年期(以最短者為準)以直線法計算作折舊撥備。

(ii) 其他物業、機器及設備

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減除其估計殘餘價值(如有)：

- 永久業權土地不作折舊。
- 位於永久業權土地之樓宇按其為期25年之估計可用年限內計算折舊。
- 位於租賃土地之樓宇按租約尚餘年期及其估計可用年限之較短期間計算折舊。
- 傢私、裝置及設備 3至5年
- 汽車 7年

當某項物業、機器及設備之不同部份有不同可用年限時，項目之成本在不同部份之間按合理基準分配，每個部份分開計算折舊。

資產之可用年限及其殘餘價值(如有)須每年檢討。

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

本集團根據租約持有之資產，而其全部實質風險及擁有權回報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(g)(i))；及
- 根據營業租約持作自用之土地，而其公允價值無法與其上蓋物業於租約生效時之公允價值分開計量，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，租約生效之時間為本集團首次訂立租賃時，或從先前承租人接手租賃時。

(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允價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用年限(如本集團有可能取得資產之所有權)內，按年沖銷資產成本而計提撥備。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損益中扣除，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損益中扣除。

(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，在損益中分期平均扣除，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。租務優惠於損益中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損益中扣除。

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(g)(i))則除外。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(j) 資產減值

(i) 股本證券投資及應收賬款之減值

股本證券投資及即期及非即期應收賬款若以成本或攤銷成本列示，或歸類為可供出售證券，將會於報告期終日被審閱以確定有否客觀減值證據。

減值客觀憑證包括以下本集團關注之一項或多項損失事件之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 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、經濟或法律環境之重大改變對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公允價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：

- 於聯營公司之投資(在綜合財務報表內採用權益法入賬)(見附註1(d))，減值虧損乃根據附註1(j)(ii)將整項投資之可收回金額與其賬面值比較而計量。倘若根據附註1(j)(ii)用於釐定可收回金額之估計出現有利變化，則會轉回減值虧損。

就應收貨款及其他即期應收賬款及其他以攤銷成本列賬之財務資產而言，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之差額計量。倘按攤銷成本列賬之財務資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況，且並未單獨被評估為減值，則就此進行整體評估。經整體評估減值之財務資產之未來現金流量，乃根據與整體組別信貸風險特徵相似之資產之過往虧損經驗作出。

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。

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)

- 就可供出售證券而言，已於公允價值儲備中確認之累計虧損重新分類至損益。於損益中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)與現行公允價值之差額，減去該資產先前於損益中確認之任何減值虧損。

可供出售股本證券之減值虧損如已於損益中確認，則不會透過損益轉回。其後該資產公允價值之任何增加會直接於其他全面收入中確認。

減值虧損直接由相關資產撇銷，除非計入應收貨款及其他應收賬款中之應收貨款之可收回性被視為難以預料但非可能性極低時，就應收貨款確認之減值虧損不會從相應資產中直接撇銷，在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確信能收回應收貨款機會可能性極低，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。倘之前計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬轉回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之款項均於損益中確認。

(ii) 其他資產減值

下列資產按各報告期終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虧損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)；
- 列作根據營業租約持有之預付租賃土地權益；及
- 本公司財務狀況表內的於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公允價值減除出售成本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。

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)

— 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,即會在損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損,會先予分配以減少分配予現金產生單位(或該組單位)之任何商譽之賬面值,並於其後按比例減少該單位(或該組單位)之其他資產之賬面值,惟資產賬面值不會減少至低於其本身之公允價值減出售成本(如可計量)或使用價值(若能釐定)。

— 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回金額之估計發生有利的變化,便會將減值虧損轉回。

所轉回之減值虧損以在往年並無確認減值虧損而釐定之資產賬面金額為限。所轉回之減值虧損在確認轉回之年度內計入損益。

(k) 存貨

(i) 酒店及會所業務

存貨以成本及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之必需銷售成本。

(ii) 物業發展

有關物業發展業務之存貨按待售落成物業之成本與可變現淨值兩者之較低者入賬,其待售落成物業成本及可變現淨值釐定如下:

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。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(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允價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本減除呆賬減值撥備(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之免息貸款，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賬減值撥備列賬。

(m) 附息借款

附息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。初次確認後，附息借款按攤銷成本列賬，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，以實際利息法按借款年期於損益中確認。

(n) 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款(包括非控股股東及關聯公司提供之免息貸款)初步按公允價值確認。除根據附註1(r)(i)計量之財務擔保負債外，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。

須應要求償還並構成本集團現金管理之不可分割部分之銀行透支，亦在綜合現金流量表中入賬列為現金及現金等值項目之組成部份。

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及對界定供款退休計劃之供款

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) 終止僱用賠償

終止僱用賠償在下列兩者孰早日確定：本集團不能撤回提供此等福利時；及其確認涉及支付終止僱用賠償的重組成本時。

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。除稅項之相關金額與某些在其他全面收入中或直接在權益中確認之項目有關而分別於其他全面收入或直接於權益中確認外，其他本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益中確認。
- (ii) 本期稅項為本年度對應課稅收入按報告期終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就財務申報目的之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。

除若干有限之例外情況外，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而出現，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。

確認遞延稅項資產和負債之有限例外情況是由以下情況所產生之暫時性差異：有關暫時性差異在初始確認時既不影響會計利潤也不影響應課稅利潤；以及有關附屬公司投資的暫時性差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且暫時性差異在可預見的未來不大可能轉回；或如屬可抵扣差異，則只限於暫時性差異很可能在未來將轉回)。

倘投資物業按照附註1(g)(i)之會計政策按公允價值列賬，已確認遞延稅項金額使用於報告日按賬面值出售該等資產之適用稅率計量，惟倘物業可予折舊及透過目的為不斷使用物業內含之大部份經濟利益(而非透過銷售)之業務模式而持有則除外。在所有其他情況下，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變現及結算的方式，按在報告期終日已生效或實質生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

於報告期終日，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。

分派股息所產生之額外所得稅將於確認支付相關股息之責任時確認入賬。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

- (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。本公司或本集團只在有合法可強制執行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變現資產及償還負債；或
 - 有關之遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收所得稅所產生：
 - 同一應課稅實體；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變現或結算本期稅項資產及負債或兩者同時變現及償還。

(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，擔保之公允價值在應付貨款及其他應付賬款中初步確認為遞延收入。已發行之財務擔保於發行時的公允價值，是參考在類似服務的公平交易所徵收費用(如可取得有關資料)而釐定或參考利率差價(比較有擔保時放款人所實際徵收的利率與在沒有擔保的情況下放款人會徵收的估計利率)(如果有關資料可以作出可靠估計)而另行估計。倘就作出擔保已收或應收代價，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損益中即時確認為支出。

初步確認為遞延收入之擔保金額會在擔保期內於損益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。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(r) 已發行之財務擔保、撥備及或然負債(續)

(ii) 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能可靠估計之債務時，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，亦披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。

(s) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公允價值計量。倘本集團可獲經濟利益，而能可靠計算收益及成本(如適用)，則收益於損益中確認如下：

(i) 出售物業

出售待售物業之收益於買賣協議簽訂時或有關政府機關發出入伙紙之日(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款項在財務狀況表內列作應付貨款及其他應付賬款。

(ii) 營業租約之租金收入

根據營業租約之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之期間平均分期在損益中確認入賬，惟更能反映使用租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租務優惠在損益中確認，列入應收總租賃款項淨額之組成部份。於會計期間賺取之或然租金在期內確認為收入。

(iii) 酒店及會所業務

酒店及會所之房租、餐飲及其他附屬服務收入在提供相關服務後確認入賬。角子機收入指在本集團於旗下一間酒店經營角子機業務所賺取之收益，並根據角子機所得的淨收款確認。

(iv) 管理費收入

管理費收入在提供服務後確認入賬。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(s) 收益確認(續)

(v) 利息收入

利息收入於應計時使用實際利息法確認入賬。

(vi) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東有權收取股息款項時確認入賬。
- 上市投資之股息收入乃於該項投資之股份價格除息時確認入賬。

(t) 外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外幣匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產與負債按報告期終日之外幣匯率換算。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資產及負債，按交易日之匯率換算。以外幣為單位及以公允價值列賬之非貨幣資產及負債按計量其公允價值當日適用之匯率換算。

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。財務狀況表下之項目按報告期終日之收市匯率換算為港元。所產生之匯率差額於其他全面收入中確認及獨立累計於匯兌儲備之權益中。

當出售外國業務時，與該外國業務有關之累計匯兌差額在出售產生之溢利或虧損確認入賬時由權益重新分類至損益。

(u) 借貸成本

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乃撥作資本，作為該資產之部份成本。其他借貸成本於產生期間列作開支。

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。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(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益權益之公司。

(w) 關聯人士

(i) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切之家庭成員與本集團有關連：

- (1) 控制或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響；或
- (3) 為本集團主要管理層人員。

(ii) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬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彼此間有關連)。
- (2) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (3) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (4) 某一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。
- (5) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (6) 該實體受(i)所述之人士控制或共同控制。
- (7) 於(i)(1)所述之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

與該人士關係密切之家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

(x) 分部報告

經營分部及於財務報表中報告之各分部項目款額從財務資料中確認，而財務資料則定期提供予本集團高級行政管理人員，以向本集團各個業務及業務所在地分配資源，並評估本集團各個業務及業務所在地的表現。

除非分部之經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類及等級、分銷產品或提供服務之方式，及監管環境性質方面均相似，否則個別重大之經營分部並不為財務報告目的而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具備上述大部份特徵，則可能將其合計。

財務報表附註(續)

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干新香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂，其於本集團及本公司之現行會計期間首次生效。其中，以下發展與本集團之財務報表有關：

- 對香港會計準則第1號「財務報表的列報：其他全面收益項目的列報」的修訂
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」
- 香港財務報告準則第12號「在其他實體中權益的披露」
- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

本集團於本會計期間並無應用任何未生效之新準則或詮釋。

對香港會計準則第1號「財務報表的列報：其他全面收益項目的列報」的修訂

修訂要求實體未來在符合若干條件時會重新分類至損益的其他全面收益項目與永遠不會重新分類至損益者分開列報。在財務報表的綜合全面收益表內，本集團其他全面收益的列報已經據此修改。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合財務報表和單獨財務報表」有關編製綜合財務報表的規定及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。其就決定投資對象應否綜合處理引入單一控制模式，其專注於實體對投資對象是否有權力、其參與投資對象所得可變回報的風險敞口或權利，以及其運用其權力影響該等回報金額的能力。

由於採用香港財務報告準則第10號，本集團已經更改其有關決定其對投資對象是否有控制權的會計政策。於二零一三年一月一日，其採用並無改變本集團就其參與其他實體所得的任何控制結論。

香港財務報告準則第12號「在其他實體中權益的披露」

香港財務報告準則第12號將實體於附屬公司、聯合安排、聯營及不綜合結構實體權益有關的披露規定歸於單一準則。香港財務報告準則第12號內所要求的披露一般較先前各有關準則內所要求者廣泛。其中適用於本集團的要求，本集團已經於附註13及14提供該等披露。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號取代個別香港財務報告準則的現有指引，為公允價值計量指引提供單一來源。香港財務報告準則第13號亦載有有關金融工具及非金融工具的公允價值計量的廣泛披露要求。其中適用於本集團的要求，本集團已經於附註12及26提供該等披露。採用香港財務報告準則第13號對本集團的資產和負債的公允價值計量並無構成任何重大影響。

財務報表附註(續)

3 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
酒店及會所業務		
– 房間	563,650	522,001
– 餐飲	267,135	251,870
– 角子機收入	294,494	331,825
– 其他	44,925	46,634
出售物業所得款項	1,170,204	1,152,330
租金收入	24,686	129,597
管理費收入	59,872	76,971
	5,696	5,045
	1,260,458	1,363,943

4 其他收益及其他收入淨額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	24,292	35,132
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	238	282
來自酒店及會所業務之其他收益	4,698	57,453
	29,228	92,867

於二零一二年，來自酒店及會所業務之其他收益包括53,000,000港元乃本集團之越南會所往年所付給第三者服務供應商之管理費折扣。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
(b) 其他收入淨額		
出售可供出售證券收益		
– 公允價值儲備回撥	18,563	–
匯兌收益淨額	10,930	21,169
交易證券產生之未變現收益／(虧損)淨額	491	(194)
出售固定資產之(虧損)／收益	(8,974)	9,982
其他	147	(446)
	21,157	30,511

財務報表附註(續)

5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
(a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行貸款利息	5,247	14,718
已付欠一間關聯公司款項之利息	33	14
	5,280	14,732
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	282,472	264,557
界定供款退休計劃之供款	5,014	4,629
	287,486	269,186
(c) 其他項目		
出售物業成本(附註17)	2,869	19,857
存貨成本	133,229	141,654
遠期外匯合約之收益淨額	(5,824)	(522)
核數師酬金		
— 核數服務	2,445	2,539
— 其他服務	913	1,769
租用物業之營業租約支出	3,783	3,659
投資物業應收租金減直接開支556,000港元 (二零一二年：4,036,000港元)	(11,859)	(32,482)
— 澳門	(11,859)	(11,611)
— 日本	—	(20,871)
待售物業應收租金及其他租金收入減直接開支 2,795,000港元(二零一二年：2,578,000港元)	(44,662)	(37,875)

財務報表附註(續)

6 綜合收益表之所得稅

(a) 綜合收益表之稅項為：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度稅項－海外		
本年度撥備	102,441	87,917
過往年度超額撥備	(925)	(1,887)
	101,516	86,030
遞延稅項(附註24(b))		
其他臨時差額之來源及轉回	5,471	14,688
	106,987	100,718

附註：

- (i) 由於本公司及本集團旗下所有其他於香港註冊成立之實體於二零一二年及二零一三年度錄得課稅虧損或有未利用稅務虧損可供抵銷應課稅收入，故並無就香港利得稅計提撥備。
- (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%(二零一二年：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，該附屬公司須於二零零三年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。上述的稅務減免不適用於角子機經營業務，其稅率為25%。
- (iv) 於中國成立之附屬公司適用之中國企業所得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按25%(二零一二年：25%)之稅率計算。於二零一二年及二零一三年，由於該附屬公司就稅務而言錄得虧損或有未利用稅務虧損可供抵銷應課稅收入，故於該兩個年度並無就中國企業所得稅作出撥備。
- (v) 根據美國所得稅規則及規例，於美國營運之附屬公司適用之聯邦及州所得稅分別乃按以收入範圍釐定之稅率34%(二零一二年：34%)及8.84%(二零一二年：8.84%)計算。
- (vi) 根據日本國內法，以Tokumei-Kumiai方式在日本成立之附屬公司須就其分配之所有總溢利按20%(二零一二年：20%)的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項為9,067,000港元(二零一二年：10,617,000港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

財務報表附註(續)

6 綜合收益表之所得稅(續)

(b) 稅項支出及除稅前溢利按適用稅率計算之對賬表：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	537,258	573,908
按有關國家適用之利得稅率計算除稅前溢利之假定稅項	93,600	100,031
不可扣減開支之稅項影響	21,724	10,653
毋須課稅收益之稅項影響	(6,482)	(7,993)
本年度動用先前尚未確認之往年稅項虧損之稅項影響	(930)	(86)
過往年度超額撥備	(925)	(1,887)
實際稅項支出	106,987	100,718

財務報表附註(續)

7 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	二零一三年 總計 千港元	二零一二年 總計 千港元
執行董事						
何建源	150	1,212	202	-	1,564	1,625
何建福	95	1,212	202	-	1,509	1,585
謝思訓	190	-	-	-	190	148
陳磊明	60	360	90	-	510	510
余月珠	120	840	202	15	1,177	1,111
何崇濤	130	960	180	15	1,285	1,241
何崇暉	65	240	60	-	365	360
何崇敬(何崇暉之替任董事)	-	240	60	-	300	300
非執行董事						
何建昌	65	-	-	-	65	60
獨立非執行董事						
陳有慶	235	-	-	-	235	208
郭志舜	230	-	-	-	230	198
王培芬	235	-	-	-	235	203
俞漢度(委任於二零一三年 四月一日生效)	141	-	-	-	141	-
	1,716	5,064	996	30	7,806	7,549

本公司並無任何購股權計劃以購買本公司之普通股。截至二零一三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(二零一二年：零港元)。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止各年度內，並無向董事及高級行政人員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。

財務報表附註(續)

8 最高薪酬僱員

在五位最高薪酬僱員中，零位(二零一二年：兩位)為董事，彼等之酬金已在附註7中披露。

五位(二零一二年：三位)僱員之酬金總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他酬金	6,613	4,756
酌情花紅	2,249	793
退休計劃供款	109	149
	8,971	5,698

五位(二零一二年：三位)最高薪僱員之酬金範圍分列如下：

	二零一三年 僱員人數	二零一二年 僱員人數
1,500,001港元至2,000,000港元	4	3
2,000,001港元至3,000,000港元	1	-

9 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14,872,000港元(二零一二年：15,476,000港元)。

10 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利326,231,000港元(二零一二年：355,585,000港元)及截至二零一三年及二零一二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。

於截至二零一三年及二零一二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 分部報告

本集團按綜合業務(產品及服務)及地區組成之分部管理其業務。本集團已確定以下三個可報告分部，確定方式與向本集團最高級行政管理人員進行內部資料報告，以作出資源調配及表現評估所使用的方式一致。

- (i) 酒店分部主要從事酒店房間住宿、在酒店內之餐飲及在本集團旗下一間酒店經營角子機之業務。
- (ii) 物業分部主要從事本集團投資物業之物業租賃業務，主要包括澳門之零售、商業及辦公室物業及日本之住宅物業，及本集團於澳門發展、銷售及市場推廣買賣物業之業務。
- (iii) 投資及公司分部主要從事本集團之公司資產及負債、可供出售及交易證券、財務工具及其他庫存營運之管理業務。

分部業績、資產及負債

有關本集團可報告分部之資料乃提供予本集團最高層行政管理人員以作資源調配及分部表現評估用途。

收益及支出乃經參考該等分部所得之銷售額及所產生之支出分配至可報告分部。

分部資產主要包括各分部直接應佔之所有有形資產、其他非流動資產及流動資產，惟聯營公司權益除外。

分部負債包括個別分部應佔之所有應付貸款及其他應付賬款及該等分部直接管理之其他借款，惟銀行借款除外。

財務報表附註(續)

11 分部報告(續)

(a) 本集團分部業績之分析

	對外 營業額 千港元	分部間 營業額 千港元	總營業額 千港元	固定資產 之折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司業績 千港元	所得稅 千港元	溢利貢獻 千港元
二零一三年								
酒店	1,164,294	-	1,164,294	(84,867)	(4,930)	5,096	(77,533)	191,785
- 越南	603,133	-	603,133	(33,236)	-	11,403	(48,111)	145,806
- 美國	452,778	-	452,778	(29,870)	(4,930)	-	(27,820)	43,016
- 中華人民共和國	73,304	-	73,304	(15,623)	-	-	-	3,718
- 加拿大	-	-	-	-	-	(6,307)	-	(6,307)
- 日本	35,079	-	35,079	(6,138)	-	-	(1,602)	5,552
物業	93,341	1,417	94,758	(4,890)	(32)	-	(29,167)	210,986
- 澳門 [#]	93,341	1,417	94,758	(4,890)	(32)	-	(29,167)	210,986
投資及公司	2,823	-	2,823	(90)	(318)	(1)	(287)	27,500
分部間對銷	-	(1,417)	(1,417)	-	-	-	-	-
總計	1,260,458	-	1,260,458	(89,847)	(5,280)	5,095	(106,987)	430,271

	對外 營業額 千港元	分部間 營業額 千港元	總營業額 千港元	固定資產 之折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司業績 千港元	所得稅 千港元	溢利貢獻 千港元
二零一二年								
酒店	1,146,360	-	1,146,360	(86,003)	(7,082)	13,300	(72,351)	241,940
- 越南	638,038	-	638,038	(35,098)	-	12,110	(50,955)	204,228
- 美國	405,479	-	405,479	(28,710)	(7,082)	-	(20,561)	33,995
- 中華人民共和國	66,828	-	66,828	(13,360)	-	-	-	345
- 加拿大	-	-	-	-	-	1,190	-	1,190
- 日本	36,015	-	36,015	(8,835)	-	-	(835)	2,182
物業	214,679	1,430	216,109	(8,093)	(6,492)	-	(28,050)	190,411
- 澳門 [#]	190,291	1,430	191,721	(8,093)	(15)	-	(25,208)	182,177
- 日本	24,388	-	24,388	-	(6,477)	-	(2,842)	8,234
投資及公司	2,904	-	2,904	(90)	(1,158)	(1)	(317)	40,839
分部間對銷	-	(1,430)	(1,430)	-	-	-	-	-
總計	1,363,943	-	1,363,943	(94,186)	(14,732)	13,299	(100,718)	473,190

[#] 澳門物業分部的對外營業額包括投資物業之租金收入12,415,000港元(二零一二年:12,130,000港元)、待售物業之租金收入42,756,000港元(二零一二年:36,044,000港元)、出售待售物業的所得款項24,686,000港元(二零一二年:129,597,000港元),以及會所業務及其他13,484,000港元(二零一二年:12,520,000港元)。

財務報表附註(續)

11 分部報告(續)

(a) 本集團分部業績之分析(續)

附註：

本集團以前分開報告「物業發展」及「物業投資」分部。根據目前向本集團最高級行政管理人員進行內部資料報告，以作出資源調配及表現評估所使用的方式，本集團物業銷售及租賃活動的財務業績目前在「物業」分部內報告。比較數字已經據此重列。

於本年度內，確認於營業額的各重大類別收入金額在財務報表附註3內分析。

(b) 本集團總資產之分析

	分部資產 千港元	聯營公司 權益 千港元	總資產 千港元	資本開支 千港元
於二零一三年十二月三十一日				
酒店				
—越南	438,138	120,476	558,614	5,023
—美國	725,564	—	725,564	13,808
—中華人民共和國	243,327	—	243,327	22,642
—加拿大	—	80,107	80,107	—
—日本	120,924	—	120,924	194
物業				
—澳門	1,604,201	—	1,604,201	986
投資及公司	1,138,614	4,137	1,142,751	—
總計	4,270,768	204,720	4,475,488	42,653

於二零一二年十二月三十一日

酒店				
—越南	485,298	109,074	594,372	4,405
—美國	730,579	—	730,579	16,688
—中華人民共和國	236,883	—	236,883	34,270
—加拿大	—	92,565	92,565	—
—日本	156,067	—	156,067	1,090
物業				
—澳門	1,208,966	—	1,208,966	789
投資及公司	1,314,056	4,136	1,318,192	—
總計	4,131,849	205,775	4,337,624	57,242

財務報表附註(續)

11 分部報告(續)

(c) 本集團總負債之分析

	分部負債 千港元	銀行借款 千港元	總負債 千港元
於二零一三年十二月三十一日			
酒店			
– 越南	102,436	–	102,436
– 美國	79,534	241,956	321,490
– 中華人民共和國	118,947	–	118,947
– 日本	2,707	–	2,707
物業			
– 澳門	132,215	–	132,215
投資及公司	63,764	51,439	115,203
總計	499,603	293,395	792,998
於二零一二年十二月三十一日			
酒店			
– 越南	127,631	–	127,631
– 美國	77,013	292,638	369,651
– 中華人民共和國	110,383	–	110,383
– 日本	2,403	–	2,403
物業			
– 澳門	115,268	–	115,268
投資及公司	84,160	90,507	174,667
總計	516,858	383,145	900,003

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：						
於二零一三年一月一日	422,665	1,426,438	96,964	569,368	304,956	2,820,391
添置	-	4,901	662	37,090	-	42,653
出售	-	-	(339)	(43,118)	-	(43,457)
重新分類	-	(15,405)	-	15,405	-	-
重估盈餘	183,335	-	-	-	-	183,335
匯兌調整	-	(10,470)	40	3,034	(7,170)	(14,566)
於二零一三年十二月三十一日	606,000	1,405,464	97,327	581,779	297,786	2,988,356
以上代表：						
成本	-	1,405,464	97,327	581,779	297,786	2,382,356
二零一三年估值	606,000	-	-	-	-	606,000
	606,000	1,405,464	97,327	581,779	297,786	2,988,356
累計折舊：						
於二零一三年一月一日	-	413,105	56,128	420,195	65,105	954,533
年內折舊	-	43,702	3,961	38,524	3,660	89,847
出售時撥回	-	-	(305)	(34,178)	-	(34,483)
匯兌調整	-	1,848	29	1,246	883	4,006
於二零一三年十二月三十一日	-	458,655	59,813	425,787	69,648	1,013,903
賬面淨值：						
於二零一三年十二月三十一日	606,000	946,809	37,514	155,992	228,138	1,974,453

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：						
於二零一二年一月一日	823,240	1,427,279	96,644	563,498	310,145	3,220,806
添置	-	9,331	300	47,611	-	57,242
出售	(464,138)	-	-	(41,803)	-	(505,941)
重估盈餘	77,425	-	-	-	-	77,425
匯兌調整	(13,862)	(10,172)	20	62	(5,189)	(29,141)
於二零一二年十二月三十一日	422,665	1,426,438	96,964	569,368	304,956	2,820,391
以上代表：						
成本	-	1,426,438	96,964	569,368	304,956	2,397,726
二零一二年估值	422,665	-	-	-	-	422,665
	422,665	1,426,438	96,964	569,368	304,956	2,820,391
累計折舊：						
於二零一二年一月一日	-	365,532	52,203	422,340	61,195	901,270
年內折舊	-	52,239	3,908	34,422	3,617	94,186
出售時撥回	-	-	-	(36,626)	-	(36,626)
匯兌調整	-	(4,666)	17	59	293	(4,297)
於二零一二年十二月三十一日	-	413,105	56,128	420,195	65,105	954,533
賬面淨值：						
於二零一二年十二月三十一日	422,665	1,013,333	40,836	149,173	239,851	1,865,858

財務報表附註(續)

12 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

(i) 投資物業的公允價值計量

投資物業已經由獨立專業測量師行仲量聯行有限公司(其具備合適的資格及就所估物業的地點及類別進行估值的經驗)採用收入資本化法參考市場所得銷售證據估值。收入資本化法是現有租賃期內合約每年租金按資本化利率資本化的期間價值及復歸價值的總和;及現有租賃期後平均單位租金按資本化利率計算的總和。

本集團投資物業的公允價值屬於香港財務報告準則第13號內所界定三層公允價值層次中的第三層次。有關澳門投資物業,重大不可觀察輸入值為每月平均單位租金每平方英尺9.0港元至16.5港元以及資本化利率3%至5%。投資物業的公允價值計量與每月平均單位租金呈正相關以及與資本化利率呈負相關。

本集團的高級管理層為財務匯報的目的審閱由獨立估值師所進行的估值。在每一個中期及全年報告日會編製估值報告,當中包括有關公允價值計量變動的分析,其由執行董事審閱及批准。高級管理層與獨立估值師每年兩次配合本集團的中期及全年報告日討論估值過程及結果。

(ii) 本集團根據營業租約出租其物業。有關租約初步為期一至五年,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。

所有根據經營租約持有而符合投資物業定義之物業已分類為投資物業。本集團按營業租約持有之投資物業總值為606,000,000港元(二零一二年:422,665,000港元)。

(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表其他物業及固定資產。

財務報表附註(續)

12 固定資產(續)

(b) 本公司

	其他物業 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零一二年一月一日	4,013	548	4,561
添置	-	39	39
出售	-	(10)	(10)
於二零一二年十二月三十一日	4,013	577	4,590
於二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日	4,013	577	4,590
累計折舊：			
於二零一二年一月一日	682	512	1,194
年內折舊	76	15	91
出售時撥回	-	(2)	(2)
於二零一二年十二月三十一日	758	525	1,283
於二零一三年一月一日 年內折舊	758 75	525 15	1,283 90
於二零一三年十二月三十一日	833	540	1,373
賬面淨值：			
於二零一三年十二月三十一日	3,180	37	3,217
於二零一二年十二月三十一日	3,255	52	3,307

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：					
於二零一三年十二月三十一日					
於香港持有					
— 長期租約	-	-	3,180	-	3,180
於香港以外地區持有					
— 永久業權	-	555,746	-	118,042	673,788
— 中期租約	-	391,063	-	110,096	501,159
— 短期租約	606,000	-	34,334	-	640,334
	606,000	946,809	37,514	228,138	1,818,461

於二零一二年十二月三十一日

於香港持有					
— 長期租約	-	-	3,255	-	3,255
於香港以外地區持有					
— 永久業權	-	585,293	-	127,740	713,033
— 中期租約	-	428,040	-	112,111	540,151
— 短期租約	422,665	-	37,581	-	460,246
	422,665	1,013,333	40,836	239,851	1,716,685

本公司

	其他物業及固定資產	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
賬面淨值：		
於香港持有		
— 長期租約	3,180	3,255

財務報表附註(續)

13 於附屬公司之投資

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	39,667	39,667
附屬公司欠款	866,546	719,730
	906,213	759,397
欠附屬公司款項	467,174	471,050

附屬公司欠款／欠附屬公司款項均為無抵押、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。

(a) 附屬公司

下表載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司之詳情，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。

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
金山發展有限公司 (「金山」)	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
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
KSSF Enterprises Limited	美國	1,000,000股每股面值 1美元之普通股及 35,000,000股每股面值 1美元之A類優先股	100%	-	100%	經營-酒店
Acacio Limited*	英屬處女群島/ 香港	100股每股面值1美元 之股份	97%	-	97%	投資控股
Godo Kaisha TSM 107	日本	500,000日圓	96.46%	0.27%	99.46%	經營-酒店

* 該等公司未經畢馬威會計師事務所審核。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2.88% (二零一二年：4.67%) 及6.23% (二零一二年：5.28%)。

晴川於一九九五年在中國註冊成立為中外合資經營企業。

財務報表附註(續)

13 於附屬公司之投資(續)

(a) 附屬公司(續)

下表列出有關金山及OPJV的資料，其有重大非控股權益(「非控股權益」)。下列財務概要資料為未計任何公司間對銷前金額：

	金山		OPJV	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非控股權益百分比	29.39%	29.39%	35.88%	35.88%
流動資產	652,500	679,980	82,370	100,743
非流動資產	491,182	347,599	355,768	384,555
流動負債	(65,202)	(73,213)	(102,436)	(127,631)
非流動負債	(54,103)	(36,577)	-	-
資產淨值	1,024,377	917,789	335,702	357,667
非控股權益賬面金額	301,064	269,738	120,450	128,331
收入	77,980	175,823	603,133	638,038
年內溢利	176,590	154,989	134,403	192,118
全面收益總額	176,590	154,989	129,258	196,480
分配至非控股權益的溢利	51,900	45,552	48,223	68,932
支付予非控股權益的股息	20,573	9,258	45,367	43,825
經營活動產生的現金流量	12,825	46,437	50,600	48,960
投資活動產生的現金流量	(2,198)	29,506	(1,618)	(1,394)
融資活動產生的現金流量	(20,624)	(9,282)	(54,508)	(49,885)

14 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	-	-	20,548	20,548
應佔資產淨值	201,091	202,146	-	-
借予聯營公司之貸款	3,629	3,629	-	-
	204,720	205,775	20,548	20,548
聯營公司貸款	464	464	-	-

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。

聯營公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註(續)

14 聯營公司權益(續)

下表載列聯營公司之詳情，而所有該等聯營公司均為沒有市場報價之非上市公司實體：

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	註冊成立	加拿大	50%	-	50%	經營-酒店 (附註(a))
KSF Enterprises Sdn Bhd (「KSF」)	註冊成立	馬來西亞	25%	25%	-	投資控股 (附註(b))
Porchester Assets Limited (「PAL」)	註冊成立	英屬處女群島	49%	49%	-	投資控股 (附註(c))

附註：

- (a) Chateau Ottawa Hotel Inc 在渥太華經營一間由 Starwood Hotels and Resorts Worldwide Inc. 特許經營之酒店渥太華喜來登酒店。
- (b) KSF 於 KSD Enterprises Ltd. (「KSD」) 中持有 100% 權益，KSD 經營位於多倫多之 International Plaza Hotel (前稱為 Doubletree by Hilton)。
- (c) PAL 持有 Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCH」) 51% 權益，CCH 經營位於越南之帆船酒店。本集團於 CCH 中的實際權益為 24.99%。

儘管本集團於 Chateau Ottawa Hotel Inc 及 PAL 的實際權益分別為 50% 及 49%，本集團將該等投資作為聯營公司核算，原因為本集團對其管理(包括參與財務和經營政策決策)有重大影響(但並不能夠控制或者共同控制)。

在綜合財務報表內，所有上述聯營公司均採用權益法核算。

財務報表附註(續)

14 聯營公司權益(續)

重大聯營公司的財務概要資料(已經就會計政策的任何差異作出調整)以及與綜合財務報表內的賬面金額的對賬披露如下:

	CCH	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
聯營公司總額		
流動資產	269,929	220,772
非流動資產	218,607	237,912
流動負債	(43,496)	(61,497)
非流動負債	(19,727)	(22,882)
權益	425,313	374,305
收入	394,565	349,504
年內溢利	51,008	50,340
其他全面收益	-	-
全面收益總額	51,008	50,340
收到聯營公司的股息	-	-
與本集團聯營公司權益的對賬		
聯營公司資產淨值總額	425,313	374,305
本集團實際權益	24.99%	24.99%
在綜合財務報表內的賬面金額	106,286	93,539

個別不重大的聯營公司的合計資料:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
綜合財務報表內個別不重大的聯營公司的合計賬面金額	94,805	108,607
本集團應佔該等聯營公司的總額		
年內(虧損)/溢利	(7,652)	719
其他全面收益	(4,662)	1,818
全面收益總額	(12,314)	2,537

15 可供出售證券

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港以外地區上市之權益證券, 按市值	5,294	65,317

財務報表附註(續)

16 交易證券

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港以外地區上市之權益證券，按市值	12,189	1,938

17 待售物業

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	283,527	303,384	10,727	10,727
年內出售之物業(附註5(c))	(2,869)	(19,857)	-	-
於十二月三十一日	280,658	283,527	10,727	10,727

本集團及本公司之待售物業之業權及租賃期概述如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於香港以外地區持有				
- 永久業權	10,727	10,727	10,727	10,727
- 短期租約	269,931	272,800	-	-
	280,658	283,527	10,727	10,727

於二零一三年十二月三十一日，在香港以外地區按短期租約持有之租賃土地之賬面值14,580,000港元(二零一二年：14,684,000港元)已列入待售物業。

18 應收貨款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貨款	35,189	31,325	-	-
其他應收賬款、按金及預付款項	18,835	26,228	1,016	12,438
	54,024	57,553	1,016	12,438

財務報表附註(續)

18 應收貨款及其他應收賬款(續)

本集團之信貸政策載於附註26(a)。

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預期可收回之金額：				
—一年內	53,326	56,855	1,016	12,438
—一年後	698	698	-	-
	54,024	57,553	1,016	12,438

應收貨款及其他應收賬款包括應收貨款(已扣除呆賬撥備)。於報告期終日，應收貨款賬齡(按交易日期)分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內	27,541	20,642
一至三個月	7,648	10,683
	35,189	31,325

本集團應收貨款均並無減值，於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，應收貨款中分別78%及66%為並無逾期或逾期超過一個月。

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，認為仍可全數收回該等餘額，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。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，呆賬撥備之結餘及變動並不重大。

19 存款及現金

(a) 存款及現金：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行及其他財務機構存款	1,576,711	1,360,729	421,390	489,255
銀行存款	176,955	178,145	490	509
	1,753,666	1,538,874	421,880	489,764

財務報表附註(續)

19 存款及現金(續)

(b) 除稅前溢利及經營所得現金對賬表：

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利		537,258	573,908
經以下各項調整：			
投資物業之公允價值增加	12(a)	(183,335)	(77,425)
固定資產之折舊	12(a)	89,847	94,186
可供出售及交易證券之股息收入		(238)	(282)
融資成本		5,280	14,732
應佔聯營公司溢利減虧損		(5,095)	(13,299)
出售固定資產之虧損／(收益)		8,974	(9,982)
出售可供出售證券收益		(18,563)	-
交易證券產生之未變現(收益)／虧損淨額		(491)	194
利息收入		(24,292)	(35,132)
匯兌差額		(14,054)	(32,486)
營運資金變動前之經營溢利		395,291	514,414
待售物業減少		2,869	19,857
存貨減少／(增加)		6	(43)
應收貨款及其他應收賬款(增加)／減少		(8,444)	2,971
應付貨款及其他應付賬款減少		(2,872)	(10,735)
欠一間關聯公司款項增加／(減少)		1,485	(77)
經營所得現金		388,335	526,387

20 銀行貸款(有抵押)

(a) 於二零一三年十二月三十一日，有抵押銀行貸款之還款情況如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內或按要求還款	71,602	383,145	51,439	90,507
一年後但兩年內還款	40,326	-	-	-
兩年後但五年內還款	181,467	-	-	-
	221,793	-	-	-
	293,395	383,145	51,439	90,507

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，所有銀行貸款均以市場利率相若之浮動利率計息。

財務報表附註(續)

20 銀行貸款(有抵押)(續)

(b) 於二零一三年十二月三十一日，用作本公司及本集團若干附屬公司所得銀行信貸之抵押為：

- (i) 待售物業其賬面值為63,898,000港元(二零一二年：66,767,000港元)，
- (ii) 本集團酒店物業其賬面總值為623,882,000港元(二零一二年：661,412,000港元)，
- (iii) 銀行存款185,614,000港元(二零一二年：307,399,000港元)，及
- (iv) 股本證券其公允價值為1,724,000港元(二零一二年：1,938,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，該等銀行信貸為數730,181,000港元(二零一二年：983,088,000港元)，其中293,395,000港元(二零一二年：383,145,000港元)已被動用。

21 應付貨款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貨款及應計費用	187,041	193,090	6,208	2,577
訂金及預收款項	25,950	20,971	292	231
	212,991	214,061	6,500	2,808

應付貨款及其他應付賬款包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內到期或按要求還款	21,920	24,181
一個月後至三個月內到期	9,367	20,176
三個月後到期	16,390	15,108
	47,677	59,465

22 遞延收益

遞延收益指根據服務合約預先收取的款項。預期將會於超過一年後確認為收入的金額包括在非流動負債。

23 非控股股東貸款

於二零一三年十二月三十一日，非控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求還款，惟一筆面值53,600,000港元(二零一二年：52,583,000港元)(未扣貼現影響4,012,000港元(二零一二年：6,694,000港元))而須於二零一五年四月三十日還款及分類為非流動負債之貸款除外。

財務報表附註(續)

24 財務狀況表之所得稅

(a) 財務狀況表之本期稅項為：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度海外稅項撥備	102,441	87,917	43	99
已付暫繳稅	(76,031)	(28,909)	-	-
	26,410	59,008	43	99
有關往年之海外稅項撥備結餘	11,116	835	23	-
	37,526	59,843	66	99
可收回稅項	-	(6,048)	-	-
應付稅項	37,526	65,891	66	99
	37,526	59,843	66	99

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

本集團

年內，已在綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債／(資產)組成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	預扣稅 千港元	其他 千港元	總計 千港元
所產生之遞延稅項：					
於二零一三年一月一日	42,269	(2,983)	17,918	27,466	84,670
扣自／(計入)損益(附註6(a))	22,261	245	(16,232)	(803)	5,471
匯兌差額	-	-	(64)	14	(50)
於二零一三年十二月三十一日	64,530	(2,738)	1,622	26,677	90,091
於二零一二年一月一日	32,867	(3,050)	16,693	23,282	69,792
扣自損益(附註6(a))	9,402	67	1,109	4,110	14,688
匯兌差額	-	-	116	74	190
於二零一二年十二月三十一日	42,269	(2,983)	17,918	27,466	84,670

財務報表附註(續)

24 財務狀況表之所得稅(續)

(c) 未確認之遞延稅項資產：

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅項虧損之未來利益	10,707	11,424	1,263	1,263

於二零一三年十二月三十一日，由於認為不可能有可用作抵銷之未來應課稅溢利，故本集團並無就若干附屬公司營運業務持續產生之稅項虧損之未來利益確認遞延稅項資產。根據現行稅務法例，香港之營運業務所產生之稅項虧損並無期限。中國及澳門之營運業務所產生之稅項虧損分別於有關會計年結日之五年及三年後期滿。

25 資本、股息及儲備

(a) 股本

	二零一三年		二零一二年	
	股數	金額 千港元	股數	金額 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
已發行及繳足股本：				
每股面值1港元之普通股	340,200,000	340,200	340,200,000	340,200

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並可於本公司大會享有一股一票之投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

財務報表附註(續)

25 資本、股息及儲備(續)

(b) 權益組成部份之變動

本集團之綜合權益中各組成部份之期初及期終結餘之對賬表載於綜合權益變動表內。

本公司之個別權益組成部份於年初及年終之變動詳情載列於下文。

本公司

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌 儲備 千港元	公允價值 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	340,200	158,105	736	16,271	590,943	1,106,255
年內溢利	-	-	-	-	14,872	14,872
其他全面收益	-	-	-	(11,568)	-	(11,568)
年內全面收益總額	-	-	-	(11,568)	14,872	3,304
已批准之上年度股息(附註(c))	-	-	-	-	(57,834)	(57,834)
已宣派之本年度股息(附註(c))	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)
於二零一三年十二月三十一日	340,200	158,105	736	4,703	537,775	1,041,519
於二零一二年一月一日	340,200	158,105	736	4,414	619,693	1,123,148
年內溢利	-	-	-	-	15,476	15,476
其他全面收益	-	-	-	11,857	-	11,857
年內全面收益總額	-	-	-	11,857	15,476	27,333
已批准之上年度股息(附註(c))	-	-	-	-	(34,020)	(34,020)
已宣派之本年度股息(附註(c))	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)
於二零一二年十二月三十一日	340,200	158,105	736	16,271	590,943	1,106,255

財務報表附註(續)

25 資本、股息及儲備(續)

(c) 股息

- (i) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已宣派及支付之中期股息每普通股0.03港元 (二零一二年：0.03港元)	10,206	10,206
於報告期終日後擬派之末期股息每普通股0.15港元 (二零一二年：0.17港元)	51,030	57,834
	61,236	68,040

於報告期終日後擬派之末期股息於報告期終日尚未被確認為一項負債。

- (ii) 年內已批准及支付於上一個財政年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內已批准及支付於上一個財政年度之末期股息 每普通股0.17港元(二零一二年：0.10港元)	57,834	34,020

(d) 儲備金之性質及用途

- (i) 股份溢價儲備

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

法定儲備不可分派，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

匯兌儲備包括因換算外國業務之財務報表所產生之匯兌差額。該儲備按附註1(t)所載之會計政策處理。

- (iv) 公允價值儲備

公允價值儲備包含於報告期終日持有之可供出售證券公允價值之累計變動淨額，按附註1(e)及(j)(i)所載之會計政策處理。

財務報表附註(續)

25 資本、股息及儲備(續)

(e) 儲備可分派性

於二零一三年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東之儲備總額為537,775,000港元(二零一二年：590,943,000港元)。

(f) 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。

本集團有存款及現金(包括已抵押存款)共1,939,280,000港元(二零一二年：1,846,273,000港元)及銀行借款293,395,000港元(二零一二年：383,145,000港元)。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。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之經調整資本如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
權益	3,682,490	3,437,621	1,041,519	1,106,255
減：擬派股息	(51,030)	(57,834)	(51,030)	(57,834)
經調整資本	3,631,460	3,379,787	990,489	1,048,421

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)

26 財務風險管理及公允價值

所承受之信貸、流動資金、利率及貨幣風險均在本集團之正常業務過程中產生。本集團亦因其於其他實體之股本投資而承受股票價格風險。本集團所承受之該等風險及本集團為管理該等風險而採用之財務風險管理政策及慣例載述於下文。

(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、美國、日本及越南具有良好信貸之財務機構，以儘量減低信貸風險敞口。

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主要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。

下表詳述於報告期終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，則以報告期終日當時的利率計算)及本集團及本公司須作出支付的最早日期呈列：

	本集團				
	賬面值 千港元	合約未貼現 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
銀行貸款	293,395	302,291	76,417	225,874	-
應付貨款及其他應付賬款	212,991	212,991	212,991	-	-
聯營公司貸款	464	464	464	-	-
非控股股東貸款	79,960	83,972	30,372	53,600	-
一間關聯公司貸款	50,941	55,063	-	55,063	-
欠一間關聯公司款項	20,963	20,963	20,963	-	-
於二零一三年十二月三十一日	658,714	675,744	341,207	334,537	-
銀行貸款	383,145	401,961	401,961	-	-
應付貨款及其他應付賬款	214,061	214,061	214,061	-	-
聯營公司貸款	464	464	464	-	-
非控股股東貸款	76,553	83,247	30,664	-	52,583
一間關聯公司貸款	48,160	55,185	-	-	55,185
欠一間關聯公司款項	19,441	19,441	19,441	-	-
於二零一二年十二月三十一日	741,824	774,359	666,591	-	107,768

財務報表附註(續)

26 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

	本公司				
	賬面值	合約未貼現 現金流量 總額	一年內或 按要求 還款時償還	一年後至 兩年內償還	兩年後至 五年內償還
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款	51,439	51,705	51,705	-	-
應付貨款及其他應付賬款	6,500	6,500	6,500	-	-
欠附屬公司款項	467,174	467,174	467,174	-	-
於二零一三年十二月三十一日	525,113	525,379	525,379	-	-
銀行貸款	90,507	91,122	91,122	-	-
應付貨款及其他應付賬款	2,808	2,808	2,808	-	-
欠附屬公司款項	471,050	471,050	471,050	-	-
於二零一二年十二月三十一日	564,365	564,980	564,980	-	-

(c) 貨幣風險

本集團主要透過買賣而涉及貨幣風險，有關買賣乃以與其營運相關之功能貨幣以外之貨幣列值。由於港元(「港元」)與美元(「美元」)掛鈎，故本集團預期美元兌港元匯率不會出現重大變動。可帶來貨幣風險之貨幣主要為澳元、加元、日圓及人民幣。

(i) 遠期外匯合約

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，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貨幣風險。所有未完結外匯合約均已經於本年度內結清，於二零一三年並無訂立新遠期合約。

於二零一二年十二月三十一日，衍生財務資產及負債乃源自名義金額為320,400,000港元之遠期外匯合約。

有關遠期外匯合約不合資格作對沖會計處理，而其相應之公允價值變動已於綜合收益表中確認。

(ii) 所承受之貨幣風險

下表詳述本集團及本公司於報告期終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。作為列報用途，所承受之貨幣風險金額以報告期終日之現貨匯率折算為港元列示。因換算外國業務之財務報表為本集團之呈列貨幣而產生之差額並不包括在內。

財務報表附註(續)

26 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 貨幣風險(續)

(ii) 所承受之貨幣風險(續)

本集團

	外幣風險			
	澳元 千港元	加元 千港元	日圓 千港元	人民幣 千港元
已抵押存款	-	185,614	-	-
存款及現金	-	28,655	-	94,785
銀行貸款	-	-	(51,439)	-
於二零一三年十二月三十一日 已確認資產及負債所產生之 風險淨額	-	214,269	(51,439)	94,785
已抵押存款	131,315	176,084	-	-
存款及現金	-	5,714	-	-
銀行貸款	-	-	(90,507)	-
按公允價值透過損益處理之 遠期外匯合約	(563)	459	-	-
於二零一二年十二月三十一日 已確認資產及負債所產生之 風險淨額	130,752	182,257	(90,507)	-

財務報表附註(續)

26 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 貨幣風險(續)

(ii) 所承受之貨幣風險(續)

本公司

	外幣風險			
	澳元 千港元	加元 千港元	日圓 千港元	人民幣 千港元
已抵押存款	-	185,614	-	-
存款及現金	-	28,655	-	3,216
銀行貸款	-	-	(51,439)	-
於二零一三年十二月三十一日 已確認資產及負債所產生之 風險淨額	-	214,269	(51,439)	3,216
已抵押存款	131,315	176,084	-	-
銀行貸款	-	-	(90,507)	-
按公允價值透過損益處理之 遠期外匯合約	(563)	447	-	-
於二零一二年十二月三十一日 已確認資產及負債所產生之 風險淨額	130,752	176,531	(90,507)	-

財務報表附註(續)

26 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 貨幣風險(續)

(iii) 敏感度分析

下表顯示倘本集團於報告期終日須承受重大風險之外幣匯率已於該日變動，對本集團之除稅後溢利及保留溢利將會造成之即時影響，而所有其他風險變數均維持不變。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。權益之其他組成部份不會因外匯匯率變動而受到影響。

	二零一三年		二零一二年	
	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
澳元	10 (10)	- -	10 (10)	13,075 (13,075)
加元	10 (10)	21,427 (21,427)	10 (10)	18,226 (18,226)
日圓	10 (10)	(5,144) 5,144	10 (10)	(9,051) 9,051
人民幣	10 (10)	9,479 (9,479)	10 (10)	- -

上表所呈列之分析結果指本集團旗下各實體以個別功能貨幣計量(為呈報目的，已按報告期終日之匯率換算為港元)之除稅後溢利之即時合計影響。

敏感度分析乃假定外幣匯率變動已應用於重新計量本集團所持有之財務工具，而該等工具令本集團於報告期終日須承受外幣風險，其中包括集團內各公司間之應付賬款及應收款，該等款項乃以放款人或借入人之功能貨幣以外之貨幣計算。該項分析並不包括換算外國業務之財務報表為本集團之呈列貨幣將產生之差額。該項分析按與二零一二年相同之基準進行。

財務報表附註(續)

26 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 利率風險

- (i) 本集團因附息借款及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，下表列示於報告期終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	二零一三年		二零一二年	
		實際利率	金額 千港元	實際利率	金額 千港元
附息借款					
銀行貸款	浮息	1.19% – 1.27%	293,395	0.68 – 2.18%	383,145
賺取收入之財務資產					
存款及現金	浮息	0.02% – 0.50%	45,318	0.001 – 2.30%	178,145
存款及現金	定息	0.01% – 7.00%	1,893,962	0.010 – 8.00%	1,668,128
			1,939,280		1,846,273

- (ii) 敏感度分析

於二零一三年十二月三十一日，估計利率上調/下調1%而所有其他變數均維持不變，本集團之除稅後溢利及保留溢利將分別減少/增加2,481,000港元(二零一二年：2,050,000港元)。權益之其他組成部份不會受利率變動之影響。

上述之敏感度分析顯示假定利率於報告期終日發生之變動已應用於重新計量本集團所持有之財務工具，而該等工具令本集團於報告期終日須承受利率風險，本集團之除稅後溢利及保留溢利之即時影響。該項分析按與二零一二年相同之基準進行。

(e) 股票價格風險

本集團因分類為可供出售證券(附註15)及交易證券(附註16)之股本投資所產生之股票價格變動而承受風險。該等股本投資乃按其長期增長潛力而作出挑選，並定期監察其表現。

鑒於股票市場之波動可能不會直接關係到本集團之投資組合之表現，因此以股票市場指數之變動來測定對本集團之其他投資組合所產生之影響為不切實際之做法。

財務報表附註(續)

26 財務風險管理及公允價值(續)

(e) 股票價格風險(續)

於二零一三年十二月三十一日，估計本集團之股本投資之市值上升／下降5%而所有其他變數均維持不變，本集團之除稅後溢利(及保留溢利)及綜合權益之其他組成部份將增加／減少如下：

相關股票價格之 風險變數之變動：	二零一三年			二零一二年		
	對除稅後 溢利及保留 溢利之影響	對權益之 其他組成 部份之影響		對除稅後 溢利及保留 溢利之影響	對權益之 其他組成 部份之影響	
	%	千港元	千港元	%	千港元	千港元
增加	5	610	265	5	97	3,266
減少	(5)	(610)	(265)	(5)	(97)	(3,266)

該項分析按與二零一二年相同之基準進行。

(f) 公允價值

(i) 按公允價值列賬之財務資產和負債

本集團及本公司的可供出售證券及交易證券採用市場報價計量，因此屬於香港財務報告準則第13號內所界定公允價值層次中的第一層次。

本集團及本公司的衍生財務工具以將合約遠期期貨價格折現及扣除當前現貨價格的方式計量。折現率得自報告期終日的有關政府孳息率曲線加足夠的固定信貸息差，因此屬於香港財務報告準則第13號內所界定公允價值層次中的第二層次。

於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度內，第一層次與第二層次之間並無任何轉換，亦並無轉入或轉出第三層次。本集團的政策為，公允價值層次中各層次之間的轉換在發生報告期的期終日確定。

(ii) 按非公允價值列賬之財務資產和負債之公允價值

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允價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，惟還款日期為二零一五年四月三十日之欠非控股股東及一間關聯公司之免息貸款則除外，有關之免息貸款於二零一三年十二月三十一日之賬面值為100,529,000港元(二零一二年：94,049,000港元)，與其公允價值相若，而該貸款之面值為108,663,000港元(二零一二年：107,768,000港元)。公允價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。

財務報表附註(續)

26 財務風險管理及公允價值(續)

(g) 公允價值估計

上市證券

公允價值乃按報告期終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

遠期外匯合約之公允價值於報告期終日按遠期匯率而釐定。

27 承擔

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，本集團未在財務報表中為以下尚未履行之資本承擔作出撥備：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂立合約	38,795	42,853
已批准但未訂立合約	2,748	1,943
	41,543	44,796

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約：		
— 一年內	3,000	1,636
— 一年後但五年內	2,060	63
	5,060	1,699

- (c) 於二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營業租約於未來應收取之最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	53,284	58,745
一年後但五年內	50,680	61,981
	103,964	120,726

財務報表附註(續)

28 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) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，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」，於二零一三年十二月三十一日持有本公司28%股本權益之關聯公司)及Garin Services Limited(「Garin」，由本公司執行董事何建源先生所控制的公司)進行以下交易：
- (i) 於二零一三年十二月三十一日，欠大地之貸款面值為55,063,000港元(二零一二年：55,185,000港元)(未扣貼現影響4,122,000港元(二零一二年：7,025,000港元))，該筆貸款為無抵押、免息及須於二零一五年四月三十日還款，並分類為非流動負債。
 - (ii) 於二零一三年十二月三十一日，欠大地之款項為20,963,000港元(二零一二年：19,441,000港元)，包括：
 - 於二零一三年十二月三十一日與本公司若干附屬公司之計息賬項為3,827,000港元(二零一二年：2,338,000港元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，該等附屬公司應付之利息為33,000港元(二零一二年：15,000港元)。
 - 於二零一三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17,136,000港元(二零一二年：17,103,000港元)。
 - (iii) 於二零一二年，本公司一家附屬公司出售若干物業予大地及Garin，有關出售所得款項分別為19,625,000港元及19,625,000港元。
 - (iv) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司一附屬公司出租其若干物業予大地，並收取租金收入1,491,000港元(二零一二年：1,005,000港元)。
 - (v) 截至二零一三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3,300,000港元(二零一二年：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。彼等在上述交易被視為有利益關係。

- (b) 於截至二零一三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先生(「何建昌」)(於二零一三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) 欠何建昌先生之款項指與若干附屬公司之不計息賬項4,060,000港元(二零一二年：4,061,000港元)。
 - (ii) 於二零一三年十二月三十一日，非控股股東貸款包括何建昌之貸款面值13,338,000港元(二零一二年：13,368,000港元)(未扣貼現影響998,000港元(二零一二年：1,702,000港元))，該筆款項為無抵押、免息及須於二零一五年四月三十日還款，並分類為非流動負債。

上述關聯方交易構成上市規則第十四A章內所界定的關連交易。

29 會計估計及判斷

附註26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

投資物業按市值計入財務狀況表，而市值每年由獨立合資格估值師經考慮可能修訂租金之收入淨額而進行評估。進行物業估值時所採納的假設是以報告期終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) 固定資產的估計可使用年期

本集團根據固定資產預期可供使用的期間估計資產的可用年限。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)檢討其估計可用年限。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。扣減固定資產的估計可用年限將會增加折舊開支及減少非流動資產。

(iii) 資產減值

本集團於各報告期終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資產之可收回金額。資產或其所屬之現金產生單位之可收回金額乃其公允價值減除出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，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) 可供出售權益證券之減值虧損

當可供出售權益證券之公允價值大幅或持續下跌至低於其成本，本集團便會確定該等可供出售權益證券出現減值。確定公允價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

本集團於各報告期終日審閱遞延稅項賬面值，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)

29 會計估計及判斷(續)

(a) 估計不明朗因素之主要來源(續)

(vi) 衍生財務工具之公允價值

在釐定財務工具之公允價值時，本集團運用其判斷以選定各種方法及主要按照報告期終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，有關公允價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，此等物業仍被分類為待售物業。

30 或然負債

(a) 於二零一三年十二月三十一日，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(二零一二年：8,252,000港元)。

(b) 於二零一三年十二月三十一日，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36,415,000港元(5,000,000加元)(二零一二年：38,950,000港元(5,000,000加元))。

於二零一三年十二月三十一日，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港元，故其公允價值無法可靠地計量。

31 報告期後事項

本集團附屬公司Ocean Place Joint Venture Company Limited(「OPJV」)因其於越南之會所業務而成為訴訟中之被告人。原告人為酒店會所之客人，其申索會所內角子機之彩金為數約55,500,000美元(相等於433,000,000港元)加利息，並於二零一零年對OPJV提起訴訟。

於二零一三年一月七日，胡志明市第一郡人民法院(「法院」)對OPJV裁定賠償金額約55,500,000美元加法院費用(「該判決」)。於二零一三年一月二十一日，OPJV提出上訴，以尋求推翻該判決，有關基礎為其並非遵照適用法律作出。

於二零一四年一月二日，該法院接納原告人撤銷對OPJV訴訟之申請，且並無頒令OPJV支付賠償。該法院進一步裁定撤銷先前之該判決。該法院所作出之決定對與訟各方將為最終及具約束力。除法律費用外，本集團並無因案件產生任何財務費用。

財務報表附註(續)

32 截至二零一三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若干於截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未生效之修訂和新準則，而本財務報表並未採納該等修訂和新準則，當中包括下列可能與本集團相關者：

於下列日期或之後開始
之會計期間生效

對香港會計準則第32號「金融工具：列報：金融資產和金融負債的互相抵銷」的修訂 二零一四年一月一日

香港財務報告準則第9號「金融工具」 尚未釐定

本集團正評估此等修訂對初始應用期間之預計影響。目前之結論是，採納此等修訂應不會嚴重影響本集團之綜合財務報表。

五年財務概要

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
綜合收益表					
營業額	1,260,458	1,363,943	1,182,136	1,188,469	890,416
未計應佔聯營公司業績前溢利	532,163	560,609	321,842	423,197	344,980
應佔聯營公司溢利減虧損	5,095	13,299	17,060	17,409	18,501
除稅前溢利	537,258	573,908	338,902	440,606	363,481
所得稅	(106,987)	(100,718)	(132,018)	(71,466)	(35,080)
年內溢利	430,271	473,190	206,884	369,140	328,401
應佔：					
本公司權益股東	326,231	355,585	149,274	270,751	253,881
非控股權益	104,040	117,605	57,610	98,389	74,520
	430,271	473,190	206,884	369,140	328,401
綜合財務狀況表					
固定資產	1,974,453	1,865,858	2,319,536	2,118,206	1,679,315
聯營公司權益	204,720	205,775	189,231	184,478	164,676
可供出售證券	5,294	65,317	5,005	5,038	3,364
流動資產	2,291,021	2,200,674	2,037,858	1,942,505	1,677,166
	4,475,488	4,337,624	4,551,630	4,250,227	3,524,521
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	2,622,173	2,412,209	2,109,562	2,015,083	1,731,576
非控股權益	562,012	527,107	474,398	504,635	493,692
非流動負債	419,080	185,774	750,795	496,896	427,358
流動負債	373,918	714,229	718,570	735,308	373,590
	4,475,488	4,337,624	4,551,630	4,250,227	3,524,521
其他資料					
每股基本盈利(仙)	95.9	104.5	43.9	79.6	74.6
每股股息(仙)	18.0	20.0	12.5	20.0	20.0
溢利派息比率(倍)	5.3	5.2	3.5	4.0	3.7

主要物業

於二零一三年十二月三十一日

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
分類為投資物業之物業					
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
分類為酒店物業之物業					
Sheraton Ottawa Hotel 加拿大渥太華	50%	酒店	236	193,408	永久業權
International Plaza Hotel 加拿大多倫多機場	25%	酒店	433	450,000	永久業權
帆船酒店 越南胡志明市	25%	酒店	335	247,500	中期
武漢晴川假日酒店 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
W San Francisco 美國三藩市	100%	酒店	404	289,418	永久業權
大阪心齋橋西佳酒店 日本大阪	96.46%	酒店	179	41,709	永久業權
分類為待售物業之物業					
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
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	23	85,261	短期
百合苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	28	51,008	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

武漢晴川假日酒店



HUB Coffee Shop
"汇" 咖啡廳



Night View of Riverside
戶外露臺夜景



Riverside Terrace
戶外濱江露臺帳篷餐廳