



激成投資  
(香港)有限公司

股份代號：0184

2014 年報 2014 年報 2014 年報 2014 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
96	五年財務概要
97	主要物業

## 財務摘要

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
資產總值	6,499,254	4,564,975
資本及儲備	3,295,254	3,120,478
已發行股本	498,305	340,200
營業額	1,519,090	1,357,329
除稅前溢利	489,447	538,442
權益股東應佔溢利	268,143	326,231
每股基本盈利(仙)	78.8	95.9
年度每股應佔股息(仙)	15.0	18.0

## 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  
 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

### 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](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二零一四年十二月三十一日止年度之業績。

## 業績

本集團二零一四年度之權益股東應佔綜合純利為268,100,000港元，較二零一三年之326,300,000港元減少18%。二零一四年度之每股盈利為每股0.788港元，而二零一三年度則為每股0.959港元。

## 股息

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.12港元。每股0.03港元之中期股息經已派付。本年度全年股息合共每股0.15港元。

## 業務回顧

本集團於二零一四年之營業額為1,519,000,000港元，較二零一三年之1,357,000,000港元增長12%。

業務概要及分析載列於下文。

### 越南

於二零一四年，因暴亂及民眾騷亂，胡志明市以及越南南部及中部若干工業園區商業的活動有所減少。自二零一四年五月至十月，騷亂有所平息。旅遊業受到不利影響。

**西貢喜來登酒店** 酒店於二零一四年錄得之入住率為64.6%，而去年則為72.4%，主要由於內亂危機過後業務活動有所減少所致。然而於二零一四年，平均房租增至每晚171美元，而二零一三年則為164美元。該酒店繼續被認為是胡志明市最受認可酒店品牌，因優質待客服務而獲得讚譽。

**帆船酒店** 於同期，該酒店亦受內亂危機的影響，於二零一四年，入住率降至57.3%，而二零一三年則為67%。於二零一四年，平均房租增至每晚131.6美元，而二零一三年則為129.8美元。於二零一四年，該酒店之應佔溢利貢獻維持在11,360,000港元，而二零一三年則佔11,400,000港元。

### 美國

**三藩市W酒店** 於二零一四年，美國經濟繼續得以發展。矽谷及高科技行業展現快速經濟增長。三藩市W酒店成功藉助這一發展。於二零一四年，平均入住率略微增至89%，而二零一三年則為88.1%。於二零一四年，平均房租增至每晚327.5美元，而二零一三年則為每晚301.7美元。

**紐約索菲特酒店** 誠如於二零一四年八月十四日、二零一四年九月三十日透過公告及二零一四年十月三十一日透過通函向股東所呈報，本集團收購位於美國紐約市曼哈頓的一間酒店物業，紐約索菲特酒店，代價為265,000,000美元。鑒於地段優越、積極的品牌認知及高品質的酒店房間及設施，本集團認為該收購事項有益於股東，並預期按長期基準持有該項投資。

## 主席報告(續)

### 澳門

於二零一四年上半年，澳門特區錄得強勁經濟增長。本年度第三及第四季度，旅遊及博彩業務出現減緩跡象，甚至出現負增長。於二零一四年，實質國內生產總值實際上較二零一三年下降0.4%。然而，於二零一四年，赴澳門之遊客增至3,150萬人次，而二零一三年則為2,930萬人次。於二零一四年，失業率僅為1.7%。

有鑒於此，於二零一四年，物業租賃收入增至70,600,000港元，較二零一三年的55,100,000港元增長28%。

於二零一四年，並無於澳門出售物業，董事認為港珠澳大橋的落成將對澳門住宅物業產生有利的積極影響。因此，董事認為，本集團應持續密切監測物業市場條件，務求於有利時間及有利價格出售，優化本集團之溢利。與此同時，出租於澳門持有的可供出售物業，以將利潤最大化。

### 中華人民共和國

**武漢晴川假日酒店** 於二零一四年，中國經濟經歷較長調整時期。中央政府的反腐計劃嚴重抑制國內消費。依賴會議及會展業務之酒店受到嚴重影響。於二零一四年，平均房租降至每晚人民幣420.7元，而二零一三年則為每晚人民幣455.8元。儘管於二零一四年入住率略微增至69%，而二零一三年則為67.1%，但於二零一四年營業收入總額下降4.9%至人民幣51,400,000元，而二零一三年則為人民幣54,100,000元。

### 加拿大

於二零一四年，加拿大經濟表現良好。本地生產總值增長率為2.5%，而二零一三年則為1.6%。

**渥太華喜來登酒店** 於二零一四年，該酒店錄得平均入住率為71.7%，而二零一三年則為68.7%。於二零一四年，平均房租增至每晚165.8加元，而二零一三年則為162.9加元。

**多倫多International Plaza Hotel** 於二零一四年，平均入住率增至66.8%，而二零一三年則為62.1%。於二零一四年平均房租降至每晚93.5加元，而二零一三年則為每晚102.1加元。

### 日本

**大阪心齋橋西佳酒店** 於二零一四年，入住率維持在89.1%，而二零一三年則為89.3%。平均房租增至每晚8,812日圓，而二零一三年則為每晚7,080日圓。

### 其他(虧損)／收入淨額

二零一四年度之匯兌虧損淨額為13,300,000港元，而二零一三年則有10,900,000港元之匯兌收益淨額。

於二零一四年，交易證券產生之變現及未變現虧損淨額為1,300,000港元，而二零一三年則有500,000港元之收益。

於二零一四年，出售固定資產的虧損為數1,100,000港元，而二零一三年為虧損9,000,000港元。此乃有關各酒店於翻新時出售傢俬、裝置及設備以及出售金山發展有限公司汽車。

# 主席報告(續)

## 前景

於二零一五年，美國經濟有望得到進一步發展，包括業務活動增長及失業率降低。目前尚不能確定利率增加之可能性及其對實體經濟之影響，因此具有不確定性。另一方面，中國經濟相對疲弱，亦加重亞洲投資者及公司之憂慮。

於二零一四年十月進一步收購紐約索菲特酒店，本集團豪華酒店組合得以大幅擴展。本集團亦於全球主要住宿市場取得立足點。

本集團將繼續就收購、鑒別具有競爭優勢之行業及國際或區域採納嚴謹之方法。作出上述收購事項後，本集團現金流量仍為強勁。本集團將繼續尋求可為股東帶來長期持續回報之投資機遇。

## 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，二零一五年三月二十五日

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一四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

於截至二零一四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

本集團截至二零一四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95頁之財務報表。

## 撥入儲備

權益股東應佔溢利(未扣除股息) 268,143,000港元(二零一三年：326,231,000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。

於二零一四年十月十七日已派發中期股息每股0.03港元(二零一三年：每股0.03港元)。董事會現建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.12港元(二零一三年：每股0.15港元)。

## 慈善捐款

本集團於年內所作出之慈善捐款為550,000港元(二零一三年：1,664,000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\*

\* 獨立非執行董事

陳磊明先生、何崇濤先生、何崇暉先生及郭志舜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，而彼等均有資格及願意膺選連任。

郭志舜先生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，本公司認為郭先生仍屬獨立人士，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。

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，於二零一四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 <sup>(1)</sup>	公司權益	合計	權益百分比
激成投資(香港)有限公司	何建源	394,480	197,556,320 <sup>(2)</sup>	197,950,800	58.19
	何建福	20,480	197,556,320 <sup>(2)</sup>	197,576,800	58.08
	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 <sup>(3)</sup>	900,000	0.26
	郭志舜	202,000	-	202,000	0.06
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	32,410,774 <sup>(4)</sup>	32,410,774	99.70
	何建福	-	32,410,774 <sup>(4)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	83,052	83.05
	何建福	-	83,052 <sup>(5)</sup>	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 <sup>(6)</sup>	13,163,880	80.76
	何建福	-	13,163,880 <sup>(6)</sup>	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	-	1,017,120	6.24
	郭志舜	-	489,000 <sup>(7)</sup>	489,000	3.00
金山發展有限公司— 普通股	何建源	-	56,675,000 <sup>(8)</sup>	56,675,000	80.96
	何建福	-	56,675,000 <sup>(8)</sup>	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 <sup>(9)</sup>	100,000	100.00
	何建福	-	100,000 <sup>(9)</sup>	100,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	4,305 <sup>(10)</sup>	4,305	43.05
	何建福	-	4,305 <sup>(10)</sup>	4,305	43.05
	何建昌	195	-	195	1.95
	郭志舜	-	5,500 <sup>(11)</sup>	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd — 普通股	何建源	-	9,010,000 <sup>(12)</sup>	9,010,000	100.00
	何建福	-	9,010,000 <sup>(12)</sup>	9,010,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd — 優先股	何建源	-	24,000,000 <sup>(13)</sup>	24,000,000	100.00
	何建福	-	24,000,000 <sup>(13)</sup>	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 普通股	何建源	-	4,950,000 <sup>(14)</sup>	4,950,000	55.00
	何建福	-	4,950,000 <sup>(14)</sup>	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 優先股	何建源	-	1,485,000 <sup>(15)</sup>	1,485,000	55.00
	何建福	-	1,485,000 <sup>(15)</sup>	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，於二零一四年十二月三十一日，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

於二零一四年十二月三十一日，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，於二零一四年十二月三十一日，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

於截至二零一四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

截至二零一四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

本公司及本集團於二零一四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96頁。

### 物業

本集團所持物業及物業權益詳情載於本年報第97頁。

### 僱員及退休計劃

於二零一四年十二月三十一日，本集團約有2,213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，並有資格及願意膺選連任。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，二零一五年三月二十五日

## 其他公司資料

### 財務回顧

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額為1,519,100,000港元，較二零一三年增加12%。該增加主要由於酒店平均房租及入住率上升導致地區酒店收益增長產生合併增長影響，部分被澳門待售物業銷售收入之減少所抵銷。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團之經營溢利為355,100,000港元，而二零一三年重列金額為357,200,000港元。權益股東應佔溢利為268,100,000港元(二零一三年：326,200,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為1,932,800,000港元(二零一三年(重列)：333,800,000港元)，銀行存款及現金則為1,640,900,000港元(二零一三年(重列)：1,947,200,000港元)。銀行借款總額中，113,000,000港元(二零一三年(重列)：73,800,000港元)須於一年內償還，74,400,000港元(二零一三年(重列)：42,500,000港元)須於一年後但於兩年內償還，其餘1,745,400,000港元(二零一三年(重列)：217,500,000港元)須於兩年後但於五年內償還。淨負債與權益總額比率(其計算方式為本集團淨借款額與權益總額之百分比)為7.4%。

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

於二零一四年十二月三十一日，本集團將總值2,840,400,000港元(二零一三年(重列)：797,700,000港元)之一項酒店物業，包括土地及若干待售物業、銀行存款172,700,000港元(二零一三年：185,600,000港元)抵押予銀行，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

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，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(二零一三年：8,252,000港元)。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為33,430,000港元(5,000,000加元)(二零一三年：36,415,000港元(5,000,000加元))。

於二零一四年十二月三十一日，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。

## 董事簡介

**何建源先生**，現年69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67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60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及於二零一四年十月三日獲委任為KSSNY Inc(本集團公司之一)之董事。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45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及於二零一四年十月三日獲委任為KSSNY Inc(本集團公司之一)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 Limited(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59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40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及於二零一四年十月三日獲委任為KSSNY Inc(本集團公司之一)之董事。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38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及於二零一四年十月三日獲委任為KSSNY Inc(本集團公司之一)之董事。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65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82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；彼於二零一四年二月十四日辭任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，並於二零一三年獲香港科技大學頒授榮譽大學院士。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、中國僑商聯合會和香港潮屬社團總會之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69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57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67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、開元資產管理有限公司之獨立非執行董事，自二零一四年五月二十七日起已辭任卓越金融有限公司之獨立非執行董事，以上公司全於香港聯合交易所有限公司上市。

**何崇敬先生**，現年40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及於二零一四年十月三日獲委任為KSSNY Inc(本集團公司之一)之董事。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。

於截至二零一四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，於截至二零一四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二零一四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

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。於截至二零一四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

於截至二零一四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。

### 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。

## 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記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。

### 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。

## 企業管治報告(續)

於截至二零一四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
<b>執行董事</b>		
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)	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
何建昌	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
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。

### 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。

## 企業管治報告(續)

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，包括審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表。

年內，審核委員會曾召開兩次會議。於二零一四年，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。

於二零一四年，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。

### 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。

## 企業管治報告(續)

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。

提名委員會曾召開三次會議，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。本公司已經採納董事會多元化政策且提名委員會認為董事會多元化觀點現維持適當平衡。

### 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；遵守標準守則及《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

### 董事及委員會成員的出席記錄

於截至二零一四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、董事會委員會會議及股東大會的出席記錄載列如下：

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

# 企業管治報告(續)

## 董事就財務報表須承擔的責任

董事承認他們有編製本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

在編製截至二零一四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。

## 核數師酬金

於截至二零一四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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
核數師酬金		
— 核數服務	2,943	2,760
— 中期審閱	639	612
— 其他	1,436	302
	<b>5,018</b>	<b>3,674</b>

## 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。

於二零一四年，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。

## 企業管治報告(續)

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。

### 召開股東大會／召開股東大會的權利

本公司董事會可應相當於有權在股東大會表決之所有股東之總表決權不少於5%之股東，或根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第566條及568條提出請求之該等股東(視情況而定)之請求(「請求」)召開股東大會。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。股東應遵循公司條例所載有關召開股東大會之規定及程序。

### 在股東大會提出建議的程序／於股東週年大會傳閱決議案的權利

根據公司條例第615條，持有所有股東之總表決權不少於2.5%之股東；或不少於50名有權於相關股東週年大會上表決之股東(視乎情況而定)，可要求傳閱將於股東週年大會上動議之決議案。股東應遵循公司條例所載之有關傳閱股東週年大會決議案之規定及程序。

### 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。

## 企業管治報告(續)

### 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，本公司於二零一四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95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二零一四年十二月三十一日 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。我們是按照新香港《公司條例》(第622章)附表11第80條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

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。

審計涉及執行程式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。所選定的程式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式，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，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

二零一五年三月二十五日

## 綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列) (附註1(b))
營業額	3	1,519,090	1,357,329
銷售成本		(159,252)	(142,068)
		1,359,838	1,215,261
其他收益	4(a)	34,821	30,519
其他(虧損)/收入淨額	4(b)	(16,698)	21,099
直接成本及經營支出		(538,675)	(482,874)
推銷及銷售支出		(71,045)	(66,617)
固定資產之折舊	12(a)	(99,302)	(97,138)
行政管理及其他經營支出		(313,829)	(263,089)
經營溢利		355,110	357,161
投資物業之公允價值增加	12(a)	137,000	183,335
融資成本	5(a)	492,110	540,496
應佔聯營公司溢利減虧損		(9,480)	(6,535)
		6,817	4,481
除稅前溢利	5	489,447	538,442
所得稅	6(a)	(108,500)	(107,557)
年內溢利		380,947	430,885
應佔：			
本公司權益股東	9	268,143	326,231
非控股權益		112,804	104,654
年內溢利		380,947	430,885
每股基本及攤薄盈利(仙)	10	78.8	95.9

年內本公司權益股東應佔股息詳情載於附註25(b)。

第32頁至95頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列) (附註1(b))
年內溢利	380,947	430,885
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	(32,324)	(36,996)
可供出售證券：		
— 年內已確認之公允價值變動	(739)	6,995
— 出售而轉到綜合收益表內	—	(18,563)
年內其他全面收益	(33,063)	(48,564)
年內全面收益總額	347,884	382,321
應佔：		
本公司權益股東	240,227	283,846
非控股權益	107,657	98,475
年內全面收益總額	347,884	382,321

有關上述全面收益之組成部份並無稅務影響。

第32頁至95頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (重列) (附註1(b))	二零一三年 一月一日 千港元 (重列) (附註1(b))
<b>非流動資產</b>				
固定資產	12(a)			
— 投資物業		743,000	606,000	422,665
— 其他物業及固定資產		2,655,177	1,220,223	1,291,153
— 土地		843,406	258,185	271,990
聯營公司權益	14	4,241,583	2,084,408	1,985,808
可供出售證券	15	157,332	164,364	163,032
		4,555	5,294	65,317
		4,403,470	2,254,066	2,214,157
<b>流動資產</b>				
交易證券	16	9,513	12,189	1,938
待售物業	17	280,658	280,658	283,527
存貨		6,432	5,516	5,451
應收貨款及其他應收賬款	18	145,591	65,383	67,944
衍生財務資產	26(c)	2,644	—	459
已抵押存款		172,693	185,614	307,399
存款及現金	19(a)	1,468,247	1,761,549	1,550,975
可收回稅項	24(a)	10,006	—	6,048
		2,095,784	2,310,909	2,223,741
<b>流動負債</b>				
銀行貸款(有抵押)	20(a)	113,021	73,787	385,146
應付貨款及其他應付賬款	21	358,735	242,668	244,989
— 一間聯營公司貸款	14	464	464	464
非控股股東貸款	23	134,952	30,372	30,664
衍生財務負債		—	—	563
應付稅項	24(a)	22,053	37,526	65,936
		629,225	384,817	727,762
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,466,559</b>	<b>1,926,092</b>	<b>1,495,979</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>5,870,029</b>	<b>4,180,158</b>	<b>3,710,136</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (重列) (附註1(b))	二零一三年 一月一日 千港元 (重列) (附註1(b))
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款(有抵押)	20(a)	1,819,797	260,025	43,998
遞延收益	22	6,278	6,667	7,055
非控股股東貸款	23	—	100,529	94,049
遞延稅項負債	24(b)	114,388	90,091	84,670
		<b>1,940,463</b>	<b>457,312</b>	<b>229,772</b>
<b>資產淨值</b>				
		<b>3,929,566</b>	<b>3,722,846</b>	<b>3,480,364</b>
<b>資本及儲備</b>				
	25			
股本		498,305	340,200	340,200
儲備		2,796,949	2,780,278	2,570,314
<b>本公司權益股東應佔權益總值</b>				
		<b>3,295,254</b>	<b>3,120,478</b>	<b>2,910,514</b>
非控股權益		634,312	602,368	569,850
<b>權益總值</b>				
		<b>3,929,566</b>	<b>3,722,846</b>	<b>3,480,364</b>

董事會於二零一五年三月二十五日批准刊發本財務報表。

執行主席  
何建源

執行董事  
謝思訓

第32頁至95頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 公司財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	12(b)	3,127	3,217
於附屬公司之投資	13	1,248,599	906,213
聯營公司權益	14	20,548	20,548
可供出售證券	15	4,555	5,294
		<b>1,276,829</b>	<b>935,272</b>
<b>流動資產</b>			
交易證券	16	9,513	12,189
待售物業	17	10,727	10,727
應收貨款及其他應收賬款	18	16,774	1,016
衍生財務資產	26(c)	2,644	-
已抵押存款		172,693	185,614
存款及現金	19(a)	218,429	421,880
		<b>430,780</b>	<b>631,426</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款(有抵押)	20(a)	38,642	51,439
應付貨款及其他應付賬款	21	6,568	6,500
應付稅項	24(a)	100	66
		<b>45,310</b>	<b>58,005</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>385,470</b>	<b>573,421</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,662,299</b>	<b>1,508,693</b>
<b>非流動負債</b>			
結欠附屬公司款項	13	687,969	467,174
<b>資產淨值</b>		<b>974,330</b>	<b>1,041,519</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	25	498,305	340,200
儲備		476,025	701,319
<b>權益總值</b>		<b>974,330</b>	<b>1,041,519</b>

董事會於二零一五年三月二十五日批准刊發本財務報表。

執行主席  
何建源

執行董事  
謝思訓

第32頁至95頁的附註屬本財務報表的一部份。

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司權益股東應佔							小計 千港元	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			
於二零一四年一月一日										
— 先前呈列	340,200	158,105	12,758	60,995	4,703	8,022	2,535,695	3,120,478	562,012	3,682,490
— 採用合併法進行的調整(附註1(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	40,356	40,356
<b>重列</b>	<b>340,200</b>	<b>158,105</b>	<b>12,758</b>	<b>60,995</b>	<b>4,703</b>	<b>8,022</b>	<b>2,535,695</b>	<b>3,120,478</b>	<b>602,368</b>	<b>3,722,846</b>
<b>二零一四年權益變動：</b>										
年內溢利	-	-	-	-	-	-	268,143	268,143	112,804	380,947
其他全面收益	-	-	-	(27,177)	(739)	-	-	(27,916)	(5,147)	(33,063)
年內全面收益總額	-	-	-	(27,177)	(739)	-	268,143	240,227	107,657	347,884
已批准之上年度股息(附註25(b))	-	-	-	-	-	-	(51,030)	(51,030)	-	(51,030)
已宣派之本年度股息(附註25(b))	-	-	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)	-	(10,206)
附屬公司派付予非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,713)	(75,713)
其他	-	-	-	-	-	(4,215)	-	(4,215)	-	(4,215)
二零一四年三月三日至無面值體制過渡(附註25(c))	158,105	(158,105)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>	<b>498,305</b>	<b>-</b>	<b>12,758</b>	<b>33,818</b>	<b>3,964</b>	<b>3,807</b>	<b>2,742,602</b>	<b>3,295,254</b>	<b>634,312</b>	<b>3,929,566</b>
於二零一三年一月一日										
— 先前呈列	340,200	158,105	12,758	91,812	16,271	13,864	2,277,504	2,910,514	527,107	3,437,621
— 採用合併法進行的調整(附註1(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	42,743	42,743
<b>重列</b>	<b>340,200</b>	<b>158,105</b>	<b>12,758</b>	<b>91,812</b>	<b>16,271</b>	<b>13,864</b>	<b>2,277,504</b>	<b>2,910,514</b>	<b>569,850</b>	<b>3,480,364</b>
<b>二零一三年權益變動</b>										
年內溢利(重列)	-	-	-	-	-	-	326,231	326,231	104,654	430,885
其他全面收益(重列)	-	-	-	(30,817)	(11,568)	-	-	(42,385)	(6,179)	(48,564)
年內全面收益總額(重列)	-	-	-	(30,817)	(11,568)	-	326,231	283,846	98,475	382,321
已批准之上年度股息(附註25(b))	-	-	-	-	-	-	(57,834)	(57,834)	-	(57,834)
已宣派之本年度股息(附註25(b))	-	-	-	-	-	-	(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)
<b>於二零一三年十二月三十一日(重列)</b>	<b>340,200</b>	<b>158,105</b>	<b>12,758</b>	<b>60,995</b>	<b>4,703</b>	<b>8,022</b>	<b>2,535,695</b>	<b>3,120,478</b>	<b>602,368</b>	<b>3,722,846</b>

第32頁至95頁的附註屬本財務報表的一部份。

## 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列) (附註1(b))
<b>經營活動</b>			
經營所得現金	19(b)	464,171	393,847
已付海外稅項		(109,305)	(124,474)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>354,866</b>	<b>269,373</b>
<b>投資活動</b>			
支付可供出售及交易證券投資		-	(9,760)
收購紐約索菲特酒店之付款，扣除所得現金	19(c)	(2,050,228)	-
出售固定資產之所得款項		(81,037)	(47,690)
已收利息		25,634	36,067
已抵押存款減少		12,921	121,785
存款期逾三個月之銀行存款減少		71,049	330,854
已收可供出售及交易證券之股息		340	238
出售可供出售證券及交易證券之所得款項		1,381	67,018
<b>投資活動(所投)／所得現金淨額</b>		<b>(2,019,940)</b>	<b>498,512</b>
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款所得		1,616,837	-
償還銀行貸款		(9,433)	(75,985)
償還非控股股東之貸款		-	(305)
已付利息		(9,380)	(6,468)
已付股息		(61,236)	(68,040)
已付非控股股東股息		(75,713)	(65,957)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>1,461,075</b>	<b>(216,755)</b>
<b>現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額</b>		<b>(203,999)</b>	<b>551,130</b>
一月一日之現金及現金等值項目		1,662,280	1,120,852
<b>外幣匯率變動之影響</b>		<b>(18,254)</b>	<b>(9,702)</b>
<b>十二月三十一日之現金及現金等值項目</b>		<b>1,440,027</b>	<b>1,662,280</b>
<b>十二月三十一日現金及現金等值項目結餘的分析</b>			
存款及現金	19	1,468,247	1,761,549
減：年期超過三個月的銀行存款		(28,220)	(99,269)
		<b>1,440,027</b>	<b>1,662,280</b>

第32頁至95頁的附註屬本財務報表的一部份。



# 財務報表附註

## 1 主要會計政策 (a) 符合聲明

本財務報表乃按照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的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的各別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則而編製。本財務報表亦符合香港公司條例之適用規定，根據新香港公司條例(第622章)第9部分「賬目及審計」的過渡及保留安排(詳情載於該條例附表11第76至87條)，舊香港公司條例(第32章)仍適用於本財政年度及比較期間。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

截至二零一四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及本集團於聯營公司之權益。

本集團擁有Chateau Ottawa Hotel Inc. (「Chateau Ottawa」) 50%權益，其於加拿大擁有一座酒店物業。本集團最終控股公司Ocean Inc.於Chateau Ottawa持有額外5%間接權益。於二零一四年十一月之前，本集團將Chateau Ottawa入賬列作聯營公司，因集團對其有重大影響力，但非控制Chateau Ottawa。

於二零一四年十一月，Ocean Inc.透過其全資附屬公司知悉彼將根據本公司指示日後於Chateau Ottawa行使5%之投票權(「承諾」)。因此，自二零一四年十一月起，董事認為本集團控制Chateau Ottawa。

由於本公司及Chateau Ottawa受Ocean Inc.共同控制且該控制並非屬暫時性質，本集團根據承諾取得Chateau Ottawa的控制權被視為涉及受共同控制實體業務合併。因此，本集團已採納香港會計師公會頒佈之會計指引第5號(「會計指引第5號」)「共同控制實體合併會計法」。因此，本集團綜合財務報表已按合併會計基準編製，猶如現時集團架構已根據會計指引第5號於整個呈列期間存續。綜合財務報表中之比較數字已呈列，詳細內容見1(c)中的附註。

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。

# 財務報表附註(續)

## 1 主要會計政策(續)

### (b) 財務報表之編製基準(續)

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。

### (c) 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法

誠如附註1(b)所詳述，本綜合財務報表已根據合併會計基準編製，猶如目前的集團架構於根據會計指引第5號所呈列的整個期間經已存在。綜合財務報表之比較金額按猶如Chateau Ottawa已於上個報告期間初合併基準重列及呈列。

Chateau Ottawa的資產淨額以Ocean Inc. (共同控制方)釐定之現有賬面值綜合入賬，這與集團釐定之賬面值一致。概不就商譽或收購人於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾業務合併時成本之差額(以控制方仍然持有權益為限)確認任何金額。綜合收益表及綜合全面收益表包括Chateau Ottawa自最早呈列日期之業績。因本集團於Chateau Ottawa之權益於合併前後相同，而本集團此前已按權益法將Chateau Ottawa入賬，採納合併會計法對本集團溢利、全面收入總額及本公司權益股東應佔權益總值所呈報之金額並無重大影響，對此前呈報之每股盈利金額亦無重大影響。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (c) 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法(續)

採納合併會計法對截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合收益表的個別項目之影響如下：

	二零一三年 千港元 (先前呈列)	合併會計法 重列之影響 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
營業額	1,260,458	96,871	1,357,329
銷售成本	(136,098)	(5,970)	(142,068)
	1,124,360	90,901	1,215,261
其他收益	29,228	1,291	30,519
其他收入淨額	21,157	(58)	21,099
直接成本及經營支出	(433,490)	(49,384)	(482,874)
推銷及銷售支出	(66,505)	(112)	(66,617)
固定資產之折舊	(89,847)	(7,291)	(97,138)
行政管理及其他經營支出	(230,795)	(32,294)	(263,089)
經營溢利	354,108	3,053	357,161
投資物業之公允價值增加	183,335	-	183,335
	537,443	3,053	540,496
融資成本	(5,280)	(1,255)	(6,535)
應佔聯營公司溢利減虧損	5,095	(614)	4,481
除稅前溢利	537,258	1,184	538,442
所得稅	(106,987)	(570)	(107,557)
年內溢利	430,271	614	430,885
應佔：			
本公司權益股東	326,231	-	326,231
非控股權益	104,040	614	104,654
年內溢利	430,271	614	430,885

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (c) 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法(續)

採納合併會計法對截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表的個別項目之影響如下：

	二零一三年 千港元 (先前呈列)	合併會計法 重列之影響 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
年內溢利	430,271	614	430,885
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)	(3,001)	(36,996)
可供出售證券：			
— 一年內已確認之公允價值變動	6,995	—	6,995
— 出售而轉到綜合收益表內	(18,563)	—	(18,563)
年內其他全面收益	(45,563)	(3,001)	(48,564)
年內全面收益總額	384,708	(2,387)	382,321
應佔：			
本公司權益股東	283,846	—	283,846
非控股權益	100,862	(2,387)	98,475
年內全面收益總額	384,708	(2,387)	382,321

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (c) 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法(續)

採納合併會計法對於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表的個別項目之影響如下：

	二零一三年 一月一日 千港元 (先前呈列)	合併會計法 重列之影響 千港元	二零一三年 一月一日 千港元 (重列)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (先前呈列)	合併會計法 重列之影響 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>						
固定資產						
– 投資物業	422,665	–	422,665	606,000	–	606,000
– 其他物業及固定資產	1,203,342	87,811	1,291,153	1,140,315	79,908	1,220,223
– 土地	239,851	32,139	271,990	228,138	30,047	258,185
	1,865,858	119,950	1,985,808	1,974,453	109,955	2,084,408
聯營公司權益	205,775	(42,743)	163,032	204,720	(40,356)	164,364
可供出售證券	65,317	–	65,317	5,294	–	5,294
	2,136,950	77,207	2,214,157	2,184,467	69,599	2,254,066
<b>流動資產</b>						
交易證券	1,938	–	1,938	12,189	–	12,189
待售物業	283,527	–	283,527	280,658	–	280,658
存貨	4,876	575	5,451	4,870	646	5,516
應收貨款及其他應收賬款	57,553	10,391	67,944	54,024	11,359	65,383
衍生財務資產	459	–	459	–	–	–
已抵押存款	307,399	–	307,399	185,614	–	185,614
存款及現金	1,538,874	12,101	1,550,975	1,753,666	7,883	1,761,549
可收回稅項	6,048	–	6,048	–	–	–
	2,200,674	23,067	2,223,741	2,291,021	19,888	2,310,909
<b>流動負債</b>						
銀行貸款(有抵押)	383,145	2,001	385,146	71,602	2,185	73,787
應付貨款及其他應付賬款	233,502	11,487	244,989	233,954	8,714	242,668
一間聯營公司貸款	464	–	464	464	–	464
非控股股東貸款	30,664	–	30,664	30,372	–	30,372
衍生財務負債	563	–	563	–	–	–
應付稅項	65,891	45	65,936	37,526	–	37,526
	714,229	13,533	727,762	373,918	10,899	384,817
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,486,445</b>	<b>9,534</b>	<b>1,495,979</b>	<b>1,917,103</b>	<b>8,989</b>	<b>1,926,092</b>

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (c) 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法(續)

	二零一三年 一月一日 千港元 (先前呈列)	合併會計法 重列之影響 千港元	二零一三年 一月一日 千港元 (重列)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (先前呈列)	合併會計法 重列之影響 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (重列)
<b>資產總值減流動負債</b>	3,623,395	86,741	3,710,136	4,101,570	78,588	4,180,158
<b>非流動負債</b>						
銀行貸款(有抵押)	-	43,998	43,998	221,793	38,232	260,025
遞延收益	7,055	-	7,055	6,667	-	6,667
非控股股東貸款	94,049	-	94,049	100,529	-	100,529
遞延稅項負債	84,670	-	84,670	90,091	-	90,091
	185,774	43,998	229,772	419,080	38,232	457,312
<b>資產淨值</b>	3,437,621	42,743	3,480,364	3,682,490	40,356	3,722,846
<b>資本及儲備</b>						
股本	340,200	-	340,200	340,200	-	340,200
儲備	2,570,314	-	2,570,314	2,780,278	-	2,780,278
<b>本公司權益股東應佔權益總值</b>	2,910,514	-	2,910,514	3,120,478	-	3,120,478
非控股權益	527,107	42,743	569,850	562,012	40,356	602,368
<b>權益總值</b>	3,437,621	42,743	3,480,364	3,682,490	40,356	3,722,846

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (c) 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法(續)

採納合併會計法對於截至二零一三年十二月三十一日之綜合現金流量表的個別項目之影響如下：

	二零一三年 千港元 (先前呈列)	合併會計法 重列之影響 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
經營活動所得現金淨額	264,431	4,942	269,373
投資活動所得現金淨額	505,491	(6,979)	498,512
融資活動所用現金淨額	(214,817)	(1,938)	(216,755)
現金及現金等值項目之增加	555,105	(3,975)	551,130
一月一日之現金及現金等值項目	1,112,011	8,841	1,120,852
外幣匯率變動之影響	(7,416)	(2,286)	(9,702)
十二月三十一日之現金及現金等值項目	1,659,700	2,580	1,662,280
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	1,753,666	7,883	1,761,549
減：年期超過三個月的銀行存款	(93,966)	(5,303)	(99,269)
	1,659,700	2,580	1,662,280

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (d) 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(o)或(p)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(g))，或被視為初步確認聯營公司投資之成本(附註1(e))(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(l))列賬。



## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續) (e) 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(i))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(g))。

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(i))列賬。

## 1 主要會計政策(續)

### (f) 商譽

商譽指以下兩者的差額：

- (i) 所轉讓代價的公平值、於被收購方的任何非控股權益金額及本集團先前於被收購方所持股本權益的公平值的總和；與
- (ii) 被收購方於收購日期計量的可識別資產及負債的公平淨值。

倘(ii)高於(i)，則差額即時於損益確認為低價購買的收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所產生的商譽被分配至各預期可受惠於有關合併的協同效應的現金產生單位或現金產生單位組別，並會每年測試減值(參閱附註1(l))。

於年內出售現金產生單位時，應佔已購入商譽的任何金額會於出售時計入損益。

### (g) 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。

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(u)(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(l))。來自股本證券的股息收入根據附註1(u)(vi)內所載的政策在損益中確認。

倘投資被解除確認或減值(見附註1(l))，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。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (h) 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。

#### (i) 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(k))，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(u)(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(k))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(k)所述入賬。

##### (ii) 酒店物業

酒店物業按成本減累計折舊(附註1(j))及減值虧損(附註1(l))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(j))及減值虧損(附註1(l))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準，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。

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 折舊

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30-48年之估計可用年限內計算折舊。
- 位於租賃土地之樓宇按合同期，租賃有效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。

### (k) 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(i)(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。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (k) 租賃資產(續)

##### (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(j)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(i)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(i)(i))則除外。

#### (l) 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。

# 財務報表附註(續)

## 1 主要會計政策(續)

### (I) 資產減值(續)

#### (i) 股本證券投資及應收賬款之減值(續)

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(e))，減值虧損乃根據附註1(l)(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(l)(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。倘該等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。

- 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撤銷，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撤銷，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撤銷，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撤銷之款項均於損益中確認。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (I) 資產減值(續)

##### (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。

##### — 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。

# 財務報表附註(續)

## 1 主要會計政策(續)

### (m) 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。

### (n) 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(l))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。

### (o) 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。

### (p) 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款(包括非控股股東提供之免息貸款)初步按公允價值確認。除根據附註1(t)(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。

### (q) 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。



## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (r) 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。

#### (s) 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)。

# 財務報表附註(續)

## 1 主要會計政策(續)

### (s) 所得稅(續)

#### (iii) (續)

倘投資物業按照附註1(i)(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。

#### (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間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。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (t) 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(t)(ii)確認撥備。

##### (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。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (u) 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夥紙之日(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。

(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。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (v) 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。

#### (w) 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幹擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

#### (x) 關聯方

(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) 兩間實體均為同一協力廠商之合營企業。

# 財務報表附註(續)

## 1 主要會計政策(續)

### (x) 關聯方(續)

- (ii) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：(續)
  - (4) 某一實體為第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司。
  - (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。

### (y) 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。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則修訂及一項新詮釋，其於本集團及本公司之現行會計期間首次生效。其中，以下發展與本集團及本公司之財務報表有關：

- 香港會計準則第32號(修訂本)，*財務工具：呈列—抵銷財務資產及財務負債*
- 香港會計準則第36號(修訂本)，*非財務資產可回收金額披露*

香港會計準則第32號(修訂本)釐清了一些於財務狀況表中金融資產及金融負債相互抵銷的要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

香港會計準則第36號(修訂本)修改了若干非財務資產減值之披露要求。其中的修訂擴大對減值資產或現金產生單元的可收回金額(公允價值減出售成本)之披露。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

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。

## 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
酒店及會所業務		
— 房間	723,846	635,848
— 餐飲	294,271	289,825
— 角子機收入	372,187	294,494
— 其他	49,408	46,908
出售物業所得款項	1,439,712	1,267,075
租金收入	73,498	59,872
管理費收入	5,880	5,696
	<b>1,519,090</b>	<b>1,357,329</b>

### 4 其他收益及其他(虧損)/收入淨額

#### (a) 其他收益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
來自銀行存款之利息收入	26,356	24,392
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	340	238
來自酒店及會所業務之其他收益	8,125	5,889
	<b>34,821</b>	<b>30,519</b>

#### (b) 其他(虧損)/收入淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
出售可供出售證券收益		
— 公允價值儲備回撥	—	18,563
匯兌(虧損)/收益淨額	(13,338)	10,872
交易證券產生之未變現(虧損)/收益淨額	(1,295)	491
出售固定資產之虧損	(1,124)	(8,974)
其他	(941)	147
	<b>(16,698)</b>	<b>21,099</b>

## 財務報表附註(續)

### 5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除/(計入):

#### (a) 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
須於五年內全數償還之銀行貸款利息	9,380	6,468
其他利息開支	100	67
	<b>9,480</b>	<b>6,535</b>

#### (b) 員工成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
薪酬、工資及其他福利	324,247	290,772
界定供款退休計劃之供款	5,374	5,014
	<b>329,621</b>	<b>295,786</b>

#### (c) 其他項目

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
出售物業成本(附註17)	-	2,869
存貨成本	159,252	142,068
遠期外匯合約之收益淨額	(2,644)	(5,824)
核數師酬金		
— 核數服務	2,943	2,760
— 中期審閱	639	612
— 其他服務	1,436	302
租用物業之營業租約支出	3,468	3,783
投資物業應收租金減直接開支708,000港元(二零一三年: 556,000港元)	(15,290)	(11,859)
待售物業應收租金及其他租金收入減直接開支2,443,000港元 (二零一三年: 2,795,000港元)	(55,057)	(44,662)



## 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
本年度稅項－海外		
本年度撥備	87,459	103,011
過往年度超額撥備	(3,391)	(925)
	84,068	102,086
遞延稅項(附註24(b))		
其他臨時差額之來源及轉回	24,432	5,471
	108,500	107,557

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二零一三年及二零一四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22%(二零一三年：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，該附屬公司須於二零零二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。所得稅稅率於二零一四及二零一五年降至22%，於二零一六年將降至20%。上述的稅務減免不適用於角子機經營業務，其稅率為25%(二零一三年：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%(二零一三年：25%)之稅率計算。於二零一三年及二零一四年，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%(二零一三年：34%)及10.10%(二零一三年：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%(二零一三年：20%)的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 澳門附加稅撥備按年內估計應課稅溢利12%計值(二零一三年：12%)。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入10%計值(二零一三年：10%)。
- (viii) 根據加拿大所得稅規則規例，適用的聯邦及省份法定稅率為26.5%(二零一三年：26.5%)。
- (ix) 截至二零一四年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項5,302,000港元(二零一三年(重列)：4,935,000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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
除稅前溢利	489,447	538,442
按有關國家適用之利得稅率計算除稅前溢利之假定稅項	100,411	94,077
不可扣減開支之稅項影響	14,635	21,817
毋須課稅收益之稅項影響	(3,061)	(6,482)
本年度動用先前尚未確認之往年稅項虧損之稅項影響	(94)	(930)
過往年度超額撥備	(3,391)	(925)
實際稅項支出	108,500	107,557

## 財務報表附註(續)

### 7 董事酬金

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

	董事袍金 千港元	董事袍金及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	二零一四年 總計 千港元
<b>執行董事</b>					
何建源	130	1,212	404	-	1,746
何建福	85	1,212	404	-	1,701
謝思訓	180	-	-	-	180
陳磊明	75	480	130	-	685
餘月珠	115	882	283	17	1,297
何崇濤	145	1,200	260	17	1,622
何崇暉	60	360	90	-	510
何崇敬(何崇暉之替任董事)	-	360	90	-	450
<b>非執行董事</b>					
何建昌	65	-	-	-	65
<b>獨立非執行董事</b>					
陳有慶	235	-	-	-	235
郭志舜	235	-	-	-	235
王培芬	235	-	-	-	235
俞漢度	215	-	-	-	215
	<b>1,775</b>	<b>5,706</b>	<b>1,661</b>	<b>34</b>	<b>9,176</b>

## 財務報表附註(續)

### 7 董事酬金(續)

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

	董事袍金 千港元	董事袍金及 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
<b>執行董事</b>					
何建源	150	1,212	202	-	1,564
何建福	95	1,212	202	-	1,509
謝思訓	190	-	-	-	190
陳磊明	60	360	90	-	510
餘月珠	120	840	202	15	1,177
何崇濤	130	960	180	15	1,285
何崇暉	65	240	60	-	365
何崇敬(何崇暉之替任董事)	-	240	60	-	300
<b>非執行董事</b>					
何建昌	65	-	-	-	65
<b>獨立非執行董事</b>					
陳有慶	235	-	-	-	235
郭志舜	230	-	-	-	230
王培芬	235	-	-	-	235
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

本公司並無任何購股權計劃以購買本公司之普通股。截至二零一四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(二零一三年：零港元)。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，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，一位(二零一三年：零位)為董事，彼等之酬金已在附註7中披露。

四位(二零一三年：五位)僱員之酬金總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他酬金	6,442	6,613
酌情花紅	2,123	2,249
退休金計劃供款	188	109
	<b>8,753</b>	<b>8,971</b>

四位(二零一三年：五位)最高薪酬僱員之酬金範圍分列如下：

	二零一四年 僱員人數	二零一三年 僱員人數
1,500,001港元至2,000,000港元	2	4
2,000,001港元至3,000,000港元	2	1

兩個年度的高級管理層均為執行董事，其酬金已載於附註7董事酬金內。

### 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虧損5,214,000港元(二零一三年：溢利14,872,000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268,143,000港元(二零一三年：326,231,000港元)及截至二零一四年及二零一三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。

於截至二零一四年及二零一三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、在酒店內之餐飲食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貨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
<b>二零一四年</b>								
酒店	1,432,411	-	1,432,411	(94,682)	(9,200)	6,818	(86,487)	230,959
- 越南	660,791	-	660,791	(26,413)	-	11,361	(49,646)	174,317
- 美國	569,246	-	569,246	(41,135)	(8,012)	-	(32,223)	50,518
- 中華人民共和國	69,440	-	69,440	(15,494)	-	-	-	(3,867)
- 加拿大	93,270	-	93,270	(6,823)	(1,188)	(4,543)	(1,773)	(423)
- 日本	39,664	-	39,664	(4,817)	-	-	(2,845)	10,414
物業								
- 澳門*	83,728	1,599	85,327	(4,531)	(29)	-	(21,721)	163,548
投資及公司	2,951	-	2,951	(89)	(251)	(1)	(292)	(13,560)
分部間對銷	-	(1,599)	(1,599)	-	-	-	-	-
<b>總計</b>	<b>1,519,090</b>	<b>-</b>	<b>1,519,090</b>	<b>(99,302)</b>	<b>(9,480)</b>	<b>6,817</b>	<b>(108,500)</b>	<b>380,947</b>

	對外營業額 千港元 (重列)	分部間 營業額 千港元	總營業額 千港元 (重列)	固定資產之 折舊 千港元 (重列)	融資成本 千港元 (重列)	應佔聯營 公司業績 千港元 (重列)	所得稅 千港元 (重列)	溢利貢獻 千港元 (重列)
<b>二零一三年</b>								
酒店	1,261,165	-	1,261,165	(92,158)	(6,185)	4,482	(78,103)	192,399
- 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	96,871	-	96,871	(7,291)	(1,255)	(6,921)	(570)	(5,693)
- 日本	35,079	-	35,079	(6,138)	-	-	(1,602)	5,552
物業								
- 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)	-	-	-	-	-
<b>總計</b>	<b>1,357,329</b>	<b>-</b>	<b>1,357,329</b>	<b>(97,138)</b>	<b>(6,535)</b>	<b>4,481</b>	<b>(107,557)</b>	<b>430,885</b>

\* 澳門物業分部的對外營業額包括投資物業之租金收入15,998,000港元(二零一三年: 12,415,000港元)、待售物業之租金收入54,666,000港元(二零一三年: 42,756,000港元)、出售待售物業的所得款項零港元(二零一三年: 24,686,000港元)、以及會所業務及其他13,064,000港元(二零一三年: 13,484,000港元)。

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。

## 財務報表附註(續)

### 11 分部報告(續)

#### (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
於二零一四年十二月三十一日				
酒店				
— 越南	426,088	120,882	546,970	9,562
— 美國	2,964,812	—	2,964,812	2,129,291
— 中華人民共和國	229,744	—	229,744	1,483
— 加拿大	117,213	32,313	149,526	2,156
— 日本	110,995	—	110,995	81
物業				
— 澳門	1,682,480	—	1,682,480	3,595
投資及公司	810,590	4,137	814,727	—
<b>總計</b>	<b>6,341,922</b>	<b>157,332</b>	<b>6,499,254</b>	<b>2,146,168</b>

	分部資產 千港元 (重列)	聯營公司權益 千港元 (重列)	總資產 千港元 (重列)	資本開支 千港元 (重列)
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	129,843	39,751	169,594	5,037
— 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	—
<b>總計</b>	<b>4,400,611</b>	<b>164,364</b>	<b>4,564,975</b>	<b>47,690</b>



## 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
於二零一四年十二月三十一日			
酒店			
— 越南	103,572	—	103,572
— 美國	185,646	1,859,043	2,044,689
— 中華人民共和國	117,759	—	117,759
— 加拿大	9,638	35,133	44,771
— 日本	3,307	—	3,307
物業			
— 澳門	151,862	—	151,862
投資及公司	65,086	38,642	103,728
<b>總計</b>	<b>636,870</b>	<b>1,932,818</b>	<b>2,569,688</b>
	分部負債 千港元 (重列)	銀行借款 千港元 (重列)	總負債 千港元 (重列)
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
— 加拿大	8,714	40,417	49,131
— 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
<b>總計</b>	<b>508,317</b>	<b>333,812</b>	<b>842,129</b>

## 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	土地		小計 千港元	總計 千港元
					永久業權 千港元	持作自用之 租賃土地權益 千港元		
<b>成本或估值：</b>								
於二零一四年一月一日(先前呈報)	606,000	1,405,464	97,327	581,779	118,042	179,744	297,786	2,988,356
採用合併帶來的調整核算(附註1(c))	-	178,389	10,586	44,906	30,047	-	30,047	263,928
	606,000	1,583,853	107,913	626,685	148,089	179,744	327,833	3,252,284
<b>添置</b>								
- 收購紐約索菲特酒店(附註19(c))	-	1,405,405	-	61,661	598,065	-	598,065	2,065,131
- 其他	-	53,141	667	27,229	-	-	-	81,037
<b>重置</b>								
	-	(633)	(1,239)	(10,661)	-	-	-	(12,533)
<b>重估盈餘</b>								
	137,000	-	-	-	-	-	-	137,000
<b>匯兌調整</b>								
	-	(29,842)	(55)	(6,740)	(7,778)	(2,196)	(9,974)	(46,611)
於二零一四年十二月三十一日	743,000	3,011,924	107,286	698,174	738,376	177,548	915,924	5,476,308
<b>以上代表：</b>								
<b>成本</b>								
二零一四年估值	-	3,011,924	107,286	698,174	738,376	177,548	915,924	4,733,308
	743,000	-	-	-	-	-	-	743,000
	743,000	3,011,924	107,286	698,174	738,376	177,548	915,924	5,476,308
<b>累計折舊：</b>								
於二零一四年一月一日(先前呈報)	-	458,655	59,813	425,787	-	69,648	69,648	1,013,903
採用合併會計法產生的調整(附註1(c))	-	106,714	8,431	38,828	-	-	-	153,973
	-	565,369	68,244	464,615	-	69,648	69,648	1,167,876
<b>年內折舊</b>								
	-	55,345	4,579	35,723	-	3,655	3,655	99,302
<b>出售時撥回</b>								
	-	(233)	(1,239)	(9,937)	-	-	-	(11,409)
<b>匯兌調整</b>								
	-	(14,372)	(749)	(5,138)	-	(785)	(785)	(21,044)
於二零一四年十二月三十一日	-	606,109	70,835	485,263	-	72,518	72,518	1,234,725
<b>賬面淨值：</b>								
於二零一四年十二月三十一日	743,000	2,405,815	36,451	212,911	738,376	105,030	843,406	4,241,583

## 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	土地		小計 千港元	總計 千港元
					永久業權土地 千港元	持作自用之 租賃土地權益 千港元		
<b>成本或估值：</b>								
於二零一三年一月一日(先前呈報)	422,665	1,426,438	96,964	569,368	127,740	177,216	304,956	2,820,391
採用合併會計法產生的調整(附註1(c))	-	188,712	11,062	45,150	32,139	-	32,139	277,063
	422,665	1,615,150	108,026	614,518	159,879	177,216	337,095	3,097,454
添置	-	6,917	913	39,860	-	-	-	47,690
出售	-	-	(339)	(43,118)	-	-	-	(43,457)
重新分類	-	(15,405)	-	15,405	-	-	-	-
重估盈餘	183,335	-	-	-	-	-	-	183,335
滙兌調整	-	(22,809)	(687)	20	(11,790)	2,528	(9,262)	(32,738)
於二零一三年十二月三十一日(重列)	606,000	1,583,853	107,913	626,685	148,089	179,744	327,833	3,252,284
<b>以上代表：</b>								
成本	-	1,583,853	107,913	626,685	148,089	179,744	327,833	2,646,284
二零一三年估值	606,000	-	-	-	-	-	-	606,000
	606,000	1,583,853	107,913	626,685	148,089	179,744	327,833	3,252,284
<b>累計折舊：</b>								
於二零一三年一月一日(先前呈報)	-	413,105	56,128	420,195	-	65,105	65,105	954,533
採用合併會計法產生的調整(附註1(c))	-	109,029	8,242	39,842	-	-	-	157,113
	-	522,134	64,370	460,037	-	65,105	65,105	1,111,646
年內折舊(重列)	-	48,622	4,707	40,149	-	3,660	3,660	97,138
因出售而撥回	-	-	(305)	(34,178)	-	-	-	(34,483)
滙兌調整	-	(5,387)	(528)	(1,393)	-	883	883	(6,425)
於二零一三年十二月三十一日(重列)	-	565,369	68,244	464,615	-	69,648	69,648	1,167,876
<b>賬面淨值：</b>								
於二零一三年十二月三十一日(重列)	606,000	1,018,484	39,669	162,070	148,089	110,096	258,185	2,084,408

## 財務報表附註(續)

### 12 固定資產(續)

#### (a) 本集團(續)

附註：

(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11.6港元至21.5港元(二零一三年：9.0港元至16.5港元)以及資本化利率3%至4.5%(二零一三年：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743,000,000港元(二零一三年：606,000,000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作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
<b>成本：</b>			
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
於二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	4,013	577	4,590
<b>累計折舊：</b>			
於二零一三年一月一日	758	525	1,283
年內折舊	75	15	90
於二零一三年十二月三十一日	833	540	1,373
於二零一四年一月一日	833	540	1,373
年內折舊	75	15	90
於二零一四年十二月三十一日	908	555	1,463
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一四年十二月三十一日	3,105	22	3,127
於二零一三年十二月三十一日	3,180	37	3,217

## 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 千港元	土地 千港元	總計 千港元
賬面淨值或估值：					
二零一四年十二月三十一日					
於香港持有					
— 長期租約	-	-	3,105	-	3,105
於香港以外地區持有					
— 永久業權	-	2,040,208	-	738,376	2,778,584
— 中期租約	-	365,607	-	105,030	470,637
— 短期租約	743,000	-	30,499	-	773,499
	<b>743,000</b>	<b>2,405,815</b>	<b>33,604</b>	<b>843,406</b>	<b>4,025,825</b>

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元 (重列)	其他物業 千港元 (重列)	土地 千港元 (重列)	總計 千港元 (重列)
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	-	627,421	-	148,089	775,510
— 中期租約	-	391,063	-	110,096	501,159
— 短期租約	606,000	-	34,228	-	640,228
	<b>606,000</b>	<b>1,018,484</b>	<b>37,408</b>	<b>258,185</b>	<b>1,920,077</b>

#### 本集團

	其他物業及固定資產	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
賬面淨值：		
於香港持有		
— 長期租約	3,105	3,180

## 財務報表附註(續)

### 13 於附屬公司之投資

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	39,667	39,667
附屬公司欠款	1,208,932	866,546
	1,248,599	906,213
結欠附屬公司款項	687,969	467,174

附屬公司欠款／結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。

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(d)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。

附屬公司的詳細資訊如下：

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
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
KSSNY Inc	美國	1,000,000股每股面值1美元之普通股及69,000,000股每股面值1美元之優先股	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
Chateau Ottawa Hotel Inc.	加拿大	9,000,000股每股面值1加元之普通股及2,700,000股每股面值1加元之優先股	50%	-	50% (附註1(b))	經營－酒店

## 財務報表附註(續)

### 13 於附屬公司之投資(續)

- \* 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2.61%(二零一三年(重列): 1.21%)及5.14%(二零一三年(重列): 5.79%)。
- # 晴川於一九九五年在中國註冊成立為中外合資經營企業。
- \*\* 自二零一四年五月七日起，分佔溢利率由64.12%變為54.96%。本集團之實際股本權益仍為64.12%。

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非控股權益百分比	29.39%	29.39%	35.88%	35.88%
流動資產	615,426	652,500	89,265	82,370
非流動資產	680,286	491,182	336,823	355,768
流動資產	(68,538)	(65,202)	(103,572)	(102,436)
非流動資產	(66,618)	(54,103)	-	-
資產淨值	1,160,556	1,024,377	322,516	335,702
非控股權益賬面金額	341,087	301,064	136,206	120,450
收入	64,896	77,980	660,791	603,133
年內溢利	144,579	176,590	162,956	134,403
全面收益總額	144,579	176,590	160,560	129,258
分配至非控股權益的溢利	42,491	51,900	68,955	48,223
支付予非控股權益的股息	2,469	20,573	52,193	45,367
經營活動產生的現金流量	11,065	12,825	80,156	50,600
投資活動產生的現金流量	6,446	(2,198)	(4,353)	(1,618)
融資活動產生的現金流量	(2,397)	(20,624)	(72,946)	(54,508)

### 14 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	-	-	20,548	20,548
應佔資產淨值	153,701	160,735	-	-
借予聯營公司之貸款	3,631	3,629	-	-
	157,332	164,364	20,548	20,548
一間聯營公司貸款	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	
KSF Enterprises Sdn Bhd(「KSF」)	註冊成立	馬來西亞	25%	25%	-	投資控股(附註(a))
Porchester Assets Limited(「PAL」)	註冊成立	英屬處女群島	49%	49%	-	投資控股(附註(b))

附註：

- (a) KSF於KSD Enterprises Ltd.(「KSD」)中持有100%權益，KSD經營位於多倫多之International Plaza Hotel。
- (b) 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%。

在綜合財務報表內，所有上述聯營公司均採用權益法核算。

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
聯營公司總額		
流動資產	314,080	269,929
非流動資產	203,764	218,607
流動負債	(72,328)	(43,496)
非流動負債	(17,163)	(19,727)
權益	428,353	425,313
收入	431,206	394,565
年內溢利	48,667	51,008
其他全面收益	-	-
全面收益總額	48,667	51,008
已收聯營公司股息	10,955	-
與本集團聯營公司權益的對賬		
聯營公司資產淨值總額	428,353	425,313
本集團實際權益	24.99%	24.99%
在綜合財務報表內的賬面金額	107,045	106,286

## 財務報表附註(續)

### 14 聯營公司權益(續)

個別不重大的聯營公司的合計資料：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
綜合財務報表內個別不重大的聯營公司的合計賬面金額	46,656	54,449
本集團應佔該等聯營公司的總額		
年內虧損	(5,345)	(8,266)
其他全面收益	(2,895)	(3,148)
全面收益總額	(8,240)	(11,414)

### 15 可供出售證券

	本集團及本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港以外地區上市之權益證券，按市值	4,555	5,294

### 16 交易證券

	本集團及本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港以外地區上市之權益證券，按市值	9,513	12,189

### 17. 待售物業

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	280,658	283,527	10,727	10,727
年內出售之物業(附註5(c))	-	(2,869)	-	-
於十二月三十一日	280,658	280,658	10,727	10,727

## 財務報表附註(續)

### 17. 待售物業(續)

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 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	269,931	-	-
	<b>280,658</b>	<b>280,658</b>	<b>10,727</b>	<b>10,727</b>

### 18 應收貨款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貨款	36,452	39,192	-	-
其他應收賬款、按金及預付款項	109,139	26,191	16,774	1,016
	<b>145,591</b>	<b>65,383</b>	<b>16,774</b>	<b>1,016</b>

本集團之信貸政策載於附註26(a)。

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預期可收回之金額：				
— 一年內	144,893	64,685	16,774	1,016
— 一年後	698	698	-	-
	<b>145,591</b>	<b>65,383</b>	<b>16,774</b>	<b>1,016</b>

## 財務報表附註(續)

### 18 應收貨款及其他應收賬款(續)

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

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
一個月內	30,044	31,302
一至三個月	6,408	7,890
	<b>36,452</b>	<b>39,192</b>

本集團應收貨款均並無減值，於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，應收貨款中分別82%及80%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。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行及其他財務機構存款	1,174,552	1,579,823	180,158	421,390
銀行存款	293,695	181,726	38,271	490
	<b>1,468,247</b>	<b>1,761,549</b>	<b>218,429</b>	<b>421,880</b>

## 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	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
除稅前溢利	489,447	538,442
經以下各項調整：		
投資物業之公允價值增加	12(a) (137,000)	(183,335)
固定資產之折舊	12(a) 99,302	97,138
可供出售及交易證券之股息收入	(340)	(238)
融資成本	9,480	6,535
應佔聯營公司溢利減虧損	(6,817)	(4,481)
出售固定資產之虧損	1,124	8,974
出售可供出售證券收益	-	(18,563)
交易證券產生之未變現虧損/(收益)淨額	1,295	(491)
利息收入	(26,356)	(24,392)
匯兌差額	5,701	(14,976)
營運資金變動前之經營溢利	435,836	404,613
待售物業減少	-	2,869
存貨減少/(增加)	78	(65)
應收貨款及其他應收賬款增加	(56,739)	(9,410)
應付貨款及其他應付賬款增加/(減少)	84,996	(4,160)
經營所得現金	464,171	393,847

#### (c) 收購紐約索菲特酒店

於二零一四年八月十二日，本集團透過一間全資附屬公司訂立買賣協議向一名獨立第三方收購一間酒店物業(通常稱為「紐約索菲特酒店」)之全部權益，代價為265,000,000美元(相當於2,054,000,000港元)。交易已於二零一四年十月三十日完成。

本集團產生收購事項相關成本2,000,000美元(相當於約15,000,000港元)，包括法律費用、業權費用、盡職調查、差旅費及銷售稅。該等成本已納入「行政及其他經營開支」。

自二零一四年十月三十日至二零一四年十二月三十一日期間，紐約索菲特酒店向本集團業績貢獻收入87,000,000港元及溢利10,000,000港元。倘收購事項於二零一四年一月一日進行，管理層估計，紐約索菲特酒店年內於本集團綜合入賬之收入為522,000,000港元，而紐約索菲特酒店納入本集團綜合收益表之溢利則會為60,000,000港元。於釐定該等金額時，管理層假設於收購日期之公允價值調整(臨時決定)與收購事項於二零一四年一月一日進行產生之公允價值調整相同。

## 財務報表附註(續)

### 19 存款及現金(續)

#### (c) 收購紐約索菲特酒店(續)

於完成日期購買價之分配如下。

	千港元
已付現金代價	2,053,687
以上代表：	
固定資產(附註12(a))	2,065,131
存貨	994
應收貨款及其他應收賬款	13,244
存款及現金	3,459
應付貨款及其他應付賬款	(29,141)
已收購淨資產	2,053,687

有關收購事項之現金及現金等價物現金流出淨額分析如下：

	二零一四年 千港元
已付現金代價	(2,053,687)
已收購現金	3,459
	(2,050,228)

### 20 銀行貸款(有抵押)

(a) 二零一四年十二月三十一日，有抵押銀行貸款之還款情況如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內或按要求還款	113,021	73,787	38,642	51,439
一年後但兩年內還款	74,379	42,511	-	-
兩年後但五年內還款	1,745,418	217,514	-	-
	1,819,797	260,025	-	-
	1,932,818	333,812	38,642	51,439

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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) 於二零一四年十二月三十一日，本公司及本集團若干附屬公司所得銀行信貸之抵押為本集團之：
- (i) 待售物業其賬面值為**63,898,000**港元(二零一三年：63,898,000港元)，
  - (ii) 酒店物業(包括土地)其賬面總值為**2,776,473,000**港元(二零一三年(重列)：733,837,000港元)，及
  - (iii) 銀行存款**172,693,000**港元(二零一三年：185,614,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，該等銀行信貸為數**2,357,650,000**港元(二零一三年(重列)：770,598,000港元)，其中**1,932,818,000**港元(二零一三年(重列)：333,812,000港元)已被動用。

- (c) 本集團所有銀行信貸須受達成若干本集團資產負債比率相關契諾所限，此為契諾常見於與財務機構作出之借貸安排。倘本集團違反契諾，所提取貸款將須按要求償還。本集團定期監控其遵守契諾情況。有關本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註26(b)。於二零一四年十二月三十一日，概無違反任何有關提取信貸之契諾(二零一三年：無)。

### 21 應付貨款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貨款及應計費用	226,718	216,436	6,286	6,208
訂金及預收款項	132,017	26,232	282	292
	<b>358,735</b>	<b>242,668</b>	<b>6,568</b>	<b>6,500</b>

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
一個月內到期或按要求還款	75,123	21,920
一個月後至三個月內到期	7,244	11,777
三個月後到期	578	16,390
	<b>82,945</b>	<b>50,087</b>

## 財務報表附註(續)

### 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

於二零一四年十二月三十一日，本集團一家附屬公司的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106,221,000港元(二零一三年：108,663,000港元)(未扣貼現影響2,046,000港元(二零一三年：8,134,000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。

### 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度海外稅項撥備 已付暫繳稅	87,459 (76,331)	103,011 (76,601)	86 -	43 -
	11,128	26,410	86	43
有關往年之海外稅項撥備結餘	919	11,116	14	23
	12,047	37,526	100	66
可收回稅項	(10,006)	-	-	-
應付稅項	22,053	37,526	100	66
	12,047	37,526	100	66



## 財務報表附註(續)

### 24 財務狀況表之所得稅(續)

#### (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：					
於二零一四年一月一日	64,530	(2,738)	1,622	26,677	90,091
計入損益(附註6(a))	16,701	364	1,361	6,006	24,432
匯兌差額	-	-	(154)	19	(135)
於二零一四年十二月三十一日	81,231	(2,374)	2,829	32,702	114,388
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

#### (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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
稅項虧損之未來利益	4,142	10,707	1,263	1,263

於二零一四年十二月三十一日，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。

## 財務報表附註(續)

### 25 資本、股息及儲備 (a) 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
<b>二零一三年權益變動：</b>						
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(b))	-	-	-	-	(57,834)	(57,834)
已宣派之本年度股息(附註(b))	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	340,200	158,105	736	4,703	537,775	1,041,519
<b>二零一四年權益變動：</b>						
年度虧損	-	-	-	-	(5,214)	(5,214)
其他全面收益	-	-	-	(739)	-	(739)
年內全面收益總額	-	-	-	(739)	(5,214)	(5,953)
已批准之上年度股息(附註(b))	-	-	-	-	(51,030)	(51,030)
已批准之本年度股息(附註(b))	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)
二零一四年三月三日向無票面機制體系過渡(附註(c))	158,105	(158,105)	-	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日	498,305	-	736	3,964	471,325	974,330

## 財務報表附註(續)

### 25 資本、股息及儲備(續) (b) 股息

- (i) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已宣派及支付之中期股息每股普通股0.03港元(二零一三年:0.03港元)	10,206	10,206
於報告期終日後擬派之末期股息每股普通股0.12港元 (二零一三年:0.15港元)	40,824	51,030
	<b>51,030</b>	<b>61,236</b>

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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內已批准及支付於上一個財政年度之末期股息 每股普通股0.15港元(二零一三年:0.17港元)	51,030	57,834

## 財務報表附註(續)

### 25 資本、股息及儲備(續)

#### (c) 股本

	二零一四年		二零一三年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
法定股本:(附註1)				
每股面值1港元之普通股(附註2)			500,000	500,000
已發行及繳足股本普通股:				
於一月一日	340,200	340,200	340,200	340,200
於二零一四年三月三日因無面值股份制度之 過渡性安排轉至股份溢價賬(附註2)	-	158,105	-	-
於十二月三十一日	340,200	498,305	340,200	340,200

附註1: 根據於二零一四年三月三日生效之新香港公司條例(第622章), 法定股本之概念不再存在。

附註2: 根據新香港公司條例(第622章)第135條, 本公司之股份由二零一四年三月三日起不再具有面值, 已發行股份數目或任何股東之相關權利概無因此過渡而出現任何影響。

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。

#### (d) 儲備金之性質及用途

##### (i) 股份溢價賬

於二零一四年三月三日前, 股份溢價賬之運用受前香港公司條例(第32章)第48B條規管。根據香港新公司條例(第622章)附表11第37條所載的過渡性條文, 於二零一四年三月三日股份溢價賬之進賬金額已成為本公司股本的一部分(見附註(c))。由二零一四年三月三日起, 股本的運用受香港新公司條例(第622章)規管。

##### (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(v)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)

#### (d) 儲備金之性質及用途(續)

##### (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(g)及1(l)(i)所載之會計政策處理。

#### (e) 儲備可分派性

於二零一四年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東之儲備總額為471,325,000港元(二零一三年：537,775,000港元)。

#### (f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是要保障本集團能夠持續經營，從而以相稱之風險水準為產品及服務定價，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。

本集團於二零一四年十二月三十一日有存款及現金(包括已抵押存款)共1,640,940,000港元(二零一三年(重列)：1,947,163,000港元)及銀行借款1,932,818,000港元(二零一三年(重列)：333,812,000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。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之經調整資本如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
權益	3,929,566	3,722,846	974,330	1,041,519
減：擬派股息	(40,824)	(51,030)	(40,824)	(51,030)
經調整資本	3,888,742	3,671,816	933,506	990,489

於二零一四年十二月三十一日，本集團淨債務對權益比率為7.4%(二零一三年：不適用)。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	1,932,818	2,019,663	139,620	103,482	1,776,561
應付貨款及其他應付賬款	358,735	358,735	358,735	-	-
一間聯營公司貸款	464	464	464	-	-
非控股股東貸款	134,952	136,998	136,998	-	-
於二零一四年十二月三十一日	2,426,969	2,515,860	635,817	103,482	1,776,561
銀行貸款(重列)	333,812	346,964	79,510	48,100	219,354
應付貨款及其他應付賬款(重列)	242,668	242,668	242,668	-	-
一間聯營公司貸款	464	464	464	-	-
非控股股東貸款	130,901	139,035	30,372	108,663	-
於二零一三年十二月三十一日(重列)	707,845	729,131	353,014	156,763	219,354

## 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	38,642	38,829	38,829	-	-
應付貸款及其他應付賬款	6,568	6,568	6,568	-	-
結欠附屬公司款項	687,969	687,969	-	687,969	-
於二零一四年十二月三十一日	733,179	733,366	45,397	687,969	-
銀行貸款	51,439	51,705	51,705	-	-
應付貸款及其他應付賬款	6,500	6,500	6,500	-	-
結欠附屬公司款項	467,174	467,174	-	467,174	-
於二零一三年十二月三十一日	525,113	525,379	58,205	467,174	-

### (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

於截至二零一四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。名義金額為200,293,000港元之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2,644,000港元已於綜合收益表中確認。

於二零一三年，本集團概無訂立任何外幣合約。前一年度訂立之外幣合約已於二零一三年悉數結清，而公允價值變動5,824,000港元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		
	加元 千港元	日圓 千港元	人民幣 千港元
存款及現金	201,501	15,054	92,797
銀行貸款	-	(38,642)	-
按公允價值透過損益處理之遠期外匯合約	2,644	-	-
於二零一四年十二月三十一日已確認資產及 負債所產生之風險淨額	204,145	(23,588)	92,797
存款及現金	214,269	-	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

##### 本公司

	外幣風險		
	加元 千港元	日圓 千港元	人民幣 千港元
存款及現金	199,275	-	3,187
銀行貸款	-	(38,642)	-
按公允價值透過損益處理之遠期外匯合約	2,644	-	-
於二零一四年十二月三十一日已確認資產及 負債所產生之風險淨額	201,919	(38,642)	3,187
存款及現金	214,269	-	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



## 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。

	二零一四年		二零一三年	
	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
加元	10 (10)	20,415 (20,415)	10 (10)	21,427 (21,427)
日圓	10 (10)	(2,359) 2,359	10 (10)	(5,144) 5,144
人民幣	10 (10)	9,280 (9,280)	10 (10)	9,479 (9,479)

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款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。該項分析按與二零一三年相同之基準進行。

## 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	二零一四年		二零一三年(重列)	
		實際利率	金額 千港元	實際利率	金額 千港元
<b>附息借款</b>					
銀行貸款	浮息	0.48% – 1.65%	1,932,818	1.19% – 1.65%	333,812
<b>賺取收入之財務資產</b>					
存款及現金	浮息	0.06% – 6.20%	90,335	0.02% – 0.50%	76,817
存款及現金	定息	0.01% – 3.20%	1,550,605	0.01% – 7.00%	1,870,346
			1,640,940		1,947,163

- (ii) 敏感度分析

於二零一四年十二月三十一日，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15,221,000港元(二零一三年(重列)：1,536,000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。該項分析按與二零一三年相同之基準進行。

#### (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)

於二零一四年十二月三十一日，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：

	二零一四年			二零一三年		
	%	對除稅後溢利及保留溢利之影響 千港元	對權益之其他組成部份之影響 千港元	%	對除稅後溢利及保留溢利之影響 千港元	對權益之其他組成部份之影響 千港元
相關股票價格之風險變數之變動：						
增加	5	476	228	5	610	265
減少	(5)	(476)	(228)	(5)	(610)	(265)

該項分析按與二零一三年相同之基準進行。

#### (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。所有按公允價值列賬之衍生金融工具分類如公允價值層次中的第二層次。

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。

於截至二零一三年及二零一四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，有關之免息貸款於二零一四年十二月三十一日之賬面值為104,175,000港元(二零一三年：100,529,000港元)，與其公允價值相若，而該貸款之面值為106,221,000港元(二零一三年：108,663,000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) 於二零一四年十二月三十一日，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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
已訂立合約	10,175	51,649
已批准但未訂立合約	8,421	3,857
	<b>18,596</b>	<b>55,506</b>

(b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約：		
— 一年內	492	3,000
— 一年後但五年內	558	2,060
	<b>1,050</b>	<b>5,060</b>

(c) 於二零一四年十二月三十一日，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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	76,395	53,284
一年後但五年內	75,400	50,680
	<b>151,795</b>	<b>103,964</b>

## 財務報表附註(續)

### 28 重大關聯交易

除該等財務報表其他章節所披露之交易及結餘外，本集團與何建昌先生(「何建昌」)及大地置業有限公司(「大地」)按一般商業條款訂立下列重大關聯交易。

何建昌於二零一四年及二零一三年十二月三十一日為本公司之非執行董事兼主要股東。大地於二零一四年及二零一三年十二月三十一日持有本公司28%股本權益。本公司執行董事何建源先生及何建福先生各自間接持有大地50%權益，亦為大地之董事。彼等在下列交易中被視為有利益關係。

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
	附註		
<b>(a) 與大地之交易</b>			
已收租金收入	(i)	1,199	1,491
已付管理費	(ii)	3,285	3,300
已付利息支出	(iv)	28	33
		於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
<b>(b) 與大地之結餘</b>	附註		
大地結欠之貸款	(iii)	52,849	50,941
結欠大地之款項	(iv)	18,673	20,963
<b>(c) 與何建昌之結餘</b>			
何建昌結欠之貸款	(iii)	13,131	12,340
結欠何建昌之款項	(v)	4,063	4,060

附註：

- (i) 本公司一間附屬公司將其若干物業出租予大地，並賺取租金收入。
- (ii) 本公司若干附屬公司已向大地支付管理費。
- (iii) 於二零一四年十二月三十一日，非控股股東貸款包括面值為53,887,000港元(二零一三年十二月三十一日：55,063,000港元)之大地貸款(未扣貼現影響1,038,000港元(二零一三年十二月三十一日：4,122,000港元))，以及面值為13,382,000港元(二零一三年十二月三十一日：13,338,000港元)之何建昌貸款(未扣貼現影響251,000港元(二零一三年十二月三十一日：998,000港元))，該等貸款為無抵押、免息及須於二零一五年四月三十日還款。
- (iv) 於二零一四年十二月三十一日，貿易及其他應付款項包括應付大地款項18,673,000港元(二零一三年十二月三十一日：20,963,000港元)包括：
  - 與本公司若干附屬公司之計息賬項為1,527,000港元(二零一三年十二月三十一日：3,827,000港元)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，該等附屬公司應付之利息為28,000港元(二零一三年：33,000港元)。
  - 與本公司若干附屬公司之不計息賬項為17,146,000港元(二零一三年十二月三十一日：17,136,000港元)。
 該等結餘為無抵押及須按要求還款。
- (v) 於二零一四年十二月三十一日，來自非控股股東貸款包括結欠何建昌之款項，該款項不計息、無抵押及須按要求還款。

上述關聯方交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

### 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使用年限。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，但不認為該等物業為投資物業，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) 於二零一四年十二月三十一日，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(二零一三年：8,252,000港元)。

(b) 於二零一四年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為33,430,000港元(5,000,000加元)(二零一三年：36,415,000港元(5,000,000加元))。

於二零一四年十二月三十一日，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 比較數字

誠如本財務報表附註1(c)所詳述，因於本年度採納會計指引第5號，已作出若干追溯調整，而若干比較金額已重新列出以符合本年度之呈列方式，同時呈列第三份於二零一三年一月一日之綜合財務狀況表。此外，比較綜合收益表及綜合全面收益表亦重新呈列。

### 32 最終控股人士

於二零一四年十二月三十一日，Kansas Holdings Limited及大地分別持有本公司30%及28%的股本權益。董事認為本集團的最終控股人士將為於Ocean Inc.，其於利比里亞共和國註冊成立。該公司並不編製可供公眾人士使用之財務報表。

## 財務報表附註(續)

### 33 截至二零一四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二零一四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
香港會計準則第19號，界定福利計劃：「僱員供款」之修訂	二零一四年七月一日
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號「收購聯合經營權益之會計法」之修訂	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號「澄清折舊及攤銷之可接受方法」之修訂	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」之修訂	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」之修訂	二零一八年一月一日

本集團正在評估採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則將導致的影響。因此本集團未能披露採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則將會對本集團財務狀況或經營業績帶來的影響。

此外，根據新的香港《公司條例》(第622章)第358條第9部有關「賬目及審計」的規定在本公司於二零一四年三月三日之後開始的首個財政年度生效(即本公司於二零一五年一月一日開始的財政年度)。本集團正在評估新修訂的《公司條例》第9部預計在初始應用期間對綜合財務報表所產生的影響。到目前為止的結論是所產生的影響幾乎不可能重大，並僅主要影響本綜合財務報表的資料呈列和披露。



## 五年財務概要

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
<b>綜合收益表</b>					
營業額	1,519,090	1,357,329	1,467,173	1,282,185	1,280,129
未計應佔聯營公司業績前溢利	482,630	533,961	564,424	326,151	431,490
應佔聯營公司溢利減虧損	6,817	4,481	11,955	15,454	14,521
除稅前溢利	489,447	538,442	576,379	341,605	446,011
所得稅	(108,500)	(107,557)	(101,845)	(133,115)	(73,983)
年內溢利	380,947	430,885	474,534	208,490	372,028
<b>應佔：</b>					
本公司權益股東	268,143	326,231	355,585	149,274	270,751
非控股權益	112,804	104,654	118,949	59,216	101,277
	380,947	430,885	474,534	208,490	372,028
<b>綜合財務狀況表</b>					
固定資產	4,241,583	2,084,408	1,985,808	2,437,125	2,240,628
聯營公司權益	157,332	164,364	163,032	148,933	143,421
可供出售證券	4,555	5,294	65,317	5,005	5,038
流動資產	2,095,784	2,310,909	2,223,741	2,058,868	1,966,069
	6,499,254	4,564,975	4,437,898	4,649,931	4,355,156
股本	498,305	340,200	340,200	340,200	340,200
股份溢價	—	158,105	158,105	158,105	158,105
其他儲備	2,796,949	2,622,173	2,412,209	2,109,562	2,015,083
非控股權益	634,312	602,368	569,850	514,696	545,692
非流動負債	1,940,463	457,312	229,772	795,659	547,002
流動負債	629,225	384,817	727,762	731,709	749,074
	6,499,254	4,564,975	4,437,898	4,649,931	4,355,156
<b>其他資料</b>					
每股基本盈利(仙)	78.8	95.9	104.5	43.9	79.6
每股股息(仙)	15.0	18.0	20.0	12.5	20.0
派息比率(倍)	5.3	5.3	5.2	3.5	4.0

二零一零年至二零一三年之數字已根據會計指引第5號調整，猶如目前集團結構已經於呈列期間存在。

## 主要物業

於二零一四年十二月三十一日

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
<b>分類為投資物業之物業</b>					
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
<b>分類為酒店物業之物業</b>					
渥太華喜來登酒店 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
三藩市W酒店 美國三藩市	100%	酒店	404	289,418	永久業權
約紐索菲特酒店 美國紐約	100%	酒店	398	294,000	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
<b>分類為待售物業之物業</b>					
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

## 紐約索菲特酒店



Terrace  
露臺餐廳



Bar  
酒吧



Presidential Suite  
總統套房



Guest Room  
客房