



激成投資
(香港)有限公司

股份代號：184



2018 年報 2018 年報 2018 年報 2018 年報

目錄

財務摘要	2
公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	7
其他公司資料	19
董事簡介	21
企業管治報告	24
獨立核數師報告	43
綜合損益表	49
綜合損益及其他全面收益表	50
綜合財務狀況表	51
綜合權益變動表	53
綜合現金流量表	54
財務報表附註	55
五年財務概要	126
主要物業列表	127

財務摘要

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產總值	6,603,802	6,495,298
權益股東應佔權益總值	3,750,288	3,710,507
已發行股本	498,305	498,305
營業額	2,022,401	1,949,497
除稅前溢利	335,931	213,352
權益股東應佔溢利	196,579	131,005
每股基本盈利(仙)	57.8	38.5
年度每股應佔股息(仙)	16.0	15.0

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)
* 何崇杰(何建昌之替任董事)
(委任自二零一八年十二月一日起生效)
- * 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

主席報告

本人謹代表董事會欣然呈列本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績。

業績

本集團二零一八年度之權益股東應佔綜合純利為196,600,000港元，較二零一七年131,000,000港元增加50%。二零一八年每股盈利為每股0.578港元，而二零一七年為每股0.385港元。

股息

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.12港元。

每股0.04港元之中期股息已經派付。待權益股東於本公司應屆股東週年大會上批准末期股息後，本年度股息合共為每股0.16港元。

業務回顧

本集團於二零一八年之收益為2,022,000,000港元，較二零一七年之1,949,000,000港元增加3.7%。

經營溢利為352,000,000港元，較二零一七年之390,000,000港元減少9.7%。由於二零一八年投資物業公平值(32,200,000港元)較二零一七年(5,500,000港元)增加以及於二零一七年度確認減值虧損146,000,000港元，本年度除稅後溢利增至317,000,000港元，較二零一七年之226,000,000港元增加40.3%。

於二零一八年五月，本集團已收購A2I Holdings S.A.R.L. 10.87%之權益，現金代價為25,000,000歐元(相當於230,000,000港元)。A2I Holdings S.A.R.L.為一間於盧森堡註冊成立的私人有限責任公司，擁有AccorInvest Group S.A. 6.39%之權益股份。於本集團熟悉的行業投資可令本集團於地域方面多元化發展以及參與到預期將產生合理回報的投資。

業務概要及分析載於下文：

澳門

於二零一八年，澳門本地生產總值為澳門幣440,300,000,000元，較二零一七年增加8.9%。澳門經濟基本面維持樂觀，失業率低至1.8%，財政儲備較高。然而，全球政治及經濟環境之不明朗因素加上中國經濟可能放緩仍然可能對澳門經濟產生影響。澳門物業市場於二零一八年全年均維持向上趨勢。於二零一八年，高端及大中型住宅物業的市價分別按年上升3.5%及7.8%。增長主要來自二零一八年上半年，而於二零一八年下半年維持相對穩定。

於二零一八年本集團於澳門的物業銷售額為16,900,000港元，而二零一七年為澳門幣24,800,000港元。

於租賃市場，需求持續強勁帶動租金不斷上漲。高端及大中型住宅物業的租金價值按年分別上漲17.2%及12.2%。我們的租賃物業組合與氹仔島新增住宅物業供應相關。因此，海洋花園的租金上漲仍比較溫和。有鑒於此，於二零一八年，本集團澳門物業租賃收入持續穩定在88,000,000港元左右。

主席報告(續)

有關澳門物業市場的展望，經考慮近期市場發展及港珠澳大橋的開通，董事認為我們將維持本集團的最佳銷售策略。董事已決定將根據所持待售物業分類的物業銷售推遲至較後時間，以期獲取大灣區整合所產生的全部利益，因此將繼續出租空置單位，為本集團帶來最高收益。

中華人民共和國

武漢晴川假日酒店中國經濟目前正處於整合時期。二零一八年國內生產總值增長率為6.6%，而二零一七年之年度增長率則為6.8%。武漢於二零一八年之國內生產總值增長率為10.7%，而二零一七年國內生產總值增長率則為8.0%。

武漢晴川假日酒店於二零一八年錄得的入住率為70.1%，而二零一七年則為73.0%。年內，平均房租上升至人民幣421元，而二零一七年則為人民幣410元。

二零一八年營業收益總額較二零一七年的人民幣54,800,000元減少2.6%至人民幣53,400,000元，主要由於餐飲收益減少所致。

越南

二零一八年，經濟按年增長7.1%，而二零一七年增長6.8%。二零零零年至二零一八年越南的國內生產總值的年增長率為6.5%。

西貢喜來登酒店於二零一八年，有關西貢喜來登酒店之財務表現，其經營溢利總額按年上升1.9%。越南鞏固其作為東南亞主要旅遊勝地的地位，本年度全國遊客人次上升10.9%。此乃反映於酒店的平均房租增至169美元，而二零一七年則為157美元，入住率降至二零一八年的70.9%，而二零一七年則為74.4%。

展望未來，酒店計劃加強其市場定位，力求於所有經營方面帶動收益、節省開支並發揮協同效應，以從萬豪品牌及其國際網絡中獲得最大利益。

帆船酒店入住率由二零一七年的68.7%降至二零一八年的62.5%。然而，平均房租增至二零一八年的117美元，而二零一七年為113美元。酒店的總經營收益由於本年度持續進行酒店翻新而減至二零一八年的13,500,000港元，而二零一七年則為19,300,000港元。

日本

於二零一八年，日本國內生產總值為0.8%，而二零一七年則為1.9%。

大阪心齋橋西佳酒店於二零一八年，該酒店的入住率輕微降至89.1%，而二零一七年則為90.6%。於二零一八年，平均房租亦降至二零一八年的9,630日圓，而二零一七年則為10,984日圓。經營溢利總額於二零一八年下降18.7%至367,500,000日圓，而二零一七年則為452,100,000日圓。

主席報告 (續)

美國

美國於二零一八年第四季度的國內生產總值增長率為3.1%，而上一年度為2.5%。

三藩市W酒店由於當地旅遊及酒店市場的短期不理想狀況，三藩市W酒店的入住率下降至二零一八年的77.7%，而二零一七年則為86.7%。二零一八年的平均房租為354美元，而二零一七年則為338美元。入住率下降主要是由於已售房數量減少及聯盟警戒線令三藩市酒店若干酒店受到影響。

三藩市W酒店的卓越服務繼續得到肯定。該酒店獲二零一八年Reader's Choice Awards認可為三藩市最佳酒店之一，亦獲《福布斯旅遊指南》認證為豪華酒店。

紐約索菲特酒店於二零一八年，紐約錄得經濟增長約3.0%，略高於全國平均增長率。

二零一八年紐約住宿市場持續面對挑戰。新增客房之整體供應量超過住宿需求，對平均房租造成下行壓力。儘管出現此不利趨勢，然而於二零一八年，紐約索菲特酒店仍然能收取較二零一七年之平均房租359美元略高的房租，達360美元。入住率輕微下降至87.4%，而二零一七年則為89.0%。

加拿大

於二零一八年，經濟增長較預期為佳，國內生產總值增長率為1.7%，而二零一七年則為3.0%。

渥太華喜來登酒店渥太華本地生產總值於二零一八年增長2.2%，而二零一七年本地生產總值增長2.5%。

渥太華喜來登酒店之入住率於二零一八年提升至77.4%，而於二零一七年則為72.3%；二零一八年平均房租如二零一七年一般保持穩定在191加元。

加拿大多倫多機場會議中心德爾塔萬豪酒店(前稱為多倫多「International Plaza Hotel」，自二零一七年六月二十八日重新命名)於二零一八年，多倫多錄得本地生產總值增長率為2.4%，而二零一七年本地生產總值增長3.3%。

於二零一八年，酒店的入住率增加為73.3%，而二零一七年則為61.4%，主要由於翻新工程完工。房租亦上升至二零一八年的137加元，而於二零一七年則為122加元。此乃主要由於在酒店將其品牌更改為Marriott's Delta品牌後，酒店收取較高房租的能力有所上升所致。大多倫多機場的分支市場於二零一八年整體保持穩定，並無新增酒店供應加入市場分部。

其他虧損淨額

二零一八年度之匯兌虧損淨額為8,700,000港元，而於二零一七年則有24,700,000港元之匯兌收益淨額。

於二零一八年，衍生金融工具之變現及未變現虧損淨額為100,000港元，而二零一七年則為26,500,000港元之虧損。

於二零一八年，交易證券產生之變現及未變現虧損淨額為100,000港元，而二零一七年則有600,000港元之虧損。

主席報告(續)

於二零一八年，出售物業、機器及設備的虧損為數8,200,000港元，而二零一七年為虧損1,700,000港元。此乃有關出售傢俬、裝置及設備。

前景

二零一九年預期將為不明朗及整合的一年。全球經濟將持續受中美貿易談判結果的嚴重影響。除此之外，英國脫歐陰影的擴散可能影響歐洲事態的發展、中國大陸經濟發展放緩及亞太地區其他地緣政治的發展亦將影響資本投資及經濟發展水平。上述事件的發展態勢及程度無法完全精準預測。

因此，大多數國家的投資情緒似乎受到不同程度的抑制。於本集團投資的所有國家中，預期越南將持續為二零一九年經濟增長強勁的地區，此前於二零一八年錄得的國內生產總值增長率居高不下。

因此，本集團將繼續採納嚴謹規則的收購方法。我們將繼續瞄準我們可以充分利用其內在優勢及經驗的行業及城市，為股東創造長期及可持續的價值。

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實貴意見。吾等謹此對彼等致以深切感謝。

執行主席

何建源

香港，二零一九年三月二十五日

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

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

本公司之主要業務為投資控股，各附屬公司之主要業務列於財務報表附註12。

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10。

業務回顧及績效

根據香港公司條例附表5規定須予披露有關本集團主要業務及業務回顧之進一步討論及分析，包括本集團所面臨主要風險及不明朗因素、本集團業務之未來可能發展指標、本集團年內表現分析，以及其業績及財務狀況之主要相關因素，載於本年報內「企業管治報告」、「主席報告」及「其他公司資料」等章節。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的環境及社會事宜載於本公司二零一八年環境、社會及管治(「ESG」)報告，將於二零一九年六月刊發。有關討論構成本「董事會報告」其中部分。自二零一八年財政年度結束以來，概無發生任何影響本集團的重大事項。

我們的ESG管治

可持續發展及環境保護對我們於相關國家的客戶、供應商、股東、政府及公眾均是重要課題。本集團致力於其業務的長期可持續發展，亦關注我們持份者工作及所住的社區。我們以公正而有商業道德的精神開展業務，並遵守當地法律，促進及保護公司之間的公平競爭。我們尋求與有經濟、環保意識及社會責任感的承包商及供應商合作。

本集團認為其環境、社會及管治策略與業務營運密不可分。ESG策略及政策有助於本集團瞭解其面臨的環境及社會風險，以及與其關聯的新商業機會。我們的酒店嚴格遵守其相應連鎖酒店的可持續發展目標，包括減少對環境的影響、社區與僱員的發展以及人權倡議。ESG報告乃本集團收集數據監察及管理其環保績效及社會責任的程序。

我們致力營造開放、透明及安全的工作環境，讓員工自在地工作。我們制訂了保密舉報機制，確保所有被提出的關注事項，均獲內部審核團隊及審核委員會迅捷回應及跟進。

我們的僱傭合約明確規定，所有員工必須誠信行事，其行為須符合本集團最佳利益，並遵守當地所有相關法規。如有任何違反僱傭合約的行為，可導致紀律處分或終止聘用。

董事會報告(續)

在二零一八年財政年度，

- 我們並無錄得任何貪污訴訟案件。
- 本集團業務營運的各重大方面均並無發生不遵守任何有關法律及規例的重大事件。

僱員

多元工作團隊

激成投資深信多元工作團隊是我們成功的關鍵。由於本集團投資涉獵全球各地物業，我們需樂於採接工作場所多元化，讓我們能引進最優秀的人才，提供更廣泛的服務，更能迎合客戶的需要，以及確保我們的僱員能夠發揮所長。

本集團(包括我們的物業)依循當地勞動法律，只招聘符合法定工作年齡的僱員。本集團會全面檢查獲揀選人選的個人身份資料，以確保不會僱用童工及無強制勞工。

與員工的關係

我們相信吸引及挽留相關經營所在地域內的忠心員工乃我們成功的核心。我們是一個平等機會僱主，以提供一個尊重員工、具挑戰性、有滿足感及安全的工作環境為目標。我們的政策涵蓋培訓及發展、工作實務、人權及工作場所健康及安全。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。我們對各名員工於每個程序上均追求最高誠信及誠實的標準。

我們為新員工提供所需的入職培訓及在職培訓。另外，我們透過贊助員工報讀相關的外部課程鼓勵員工提升其工作相關知識。

我們有責任獎勵辛勤工作、專心致志的員工。薪金及報酬均具競爭力，本公司及其附屬公司按其不同國家之營運所在地而釐定。若符合特定條件，僱員可以獲發酌情獎金。為協助我們的員工發展其事業，如果有機會，會考慮晉升表現卓越及擁有所需經驗的僱員。

工作場所安全

激成投資致力為其僱員提供安全的工作環境。我們遵守當地所有適用的工作安全法律及規例，以儘量降低僱員於履行職責時受傷的可能性。本集團會根據僱員的具體角色及責任，為僱員提供一般及特別制訂的職業安全培訓課程。

於本年度內並無工作相關死亡事故。

社區

社會可持續發展及社區投資是我們義不容辭的責任，並於我們的社區中體現。本集團以誠實、正直及謙恭的態度，為所有人及社區(尤其是我們的僱員)服務。管理層與僱員之間的溝通每天都會在相關當地文化環境中直接進行，乃我們日常工作中不可或缺的一環。

董事會報告(續)

於本年度內，我們參加的活動集中於以下方面的貢獻：

- 教育
- 保護環境
- 婦兒福利
- 扶貧
- 支援人道主義
- 文化

本集團於年內作出之慈善捐款合共為1,539,394港元。

環境

本集團在管理排放物、少用淡水及少用能源方面，始終秉持大局觀。各主要報告實體的當地管理層均須負責ESG報告。本集團(包括其附屬公司及聯營公司)已遵守所有環保法規及有關環保責任的內部政策。我們旨在持續以最佳常規行事，提升我們的績效，並做好準備應對可持續發展的未來挑戰及機會。

二零一八年，本集團及其附屬公司概無發生不遵守相關環境政策、法律及規例的重大事件。

資源使用

於本年度內，我們的物業及我們的附屬公司實行了多項節約能源及用水的措施如下：

- 以LED照明代替舊照明
- 採用太陽能
- 更換冷卻塔泵
- 安裝省水設施(安裝低流量噴頭、洗臉盆及廁所)
- 水回收
- 節水培訓

我們的附屬公司在尋找適用水源方面並無遇上問題。

環境及天然資源

我們的物業管理及酒店業務產生食物殘渣、油及化學廢料等廢棄物。此外，我們的日常營運需要使用大量用水、電、柴油及燃氣。

我們的物業一直努力減低營運對環境及天然資源的影響：

- 廢物回收；
- 節約能源及用水。

我們的酒店積極參與由相應連鎖酒店籌辦的環保行動，並且會為儘量減少排放物、廢棄物產生及資源使用訂立目標。我們的物業在保護環境方面的努力獲得多項認可及獎項。

董事會報告(續)

營運

本集團致力確保按照高道德標準進行其事務。本集團認為藉此，股東財富於長遠而言可盡量擴大。此外，本集團員工、有業務來往者及於其中營運的社區亦均會持續受惠。

我們以公正而有商業道德的精神開展業務，並遵守當地法律，促進及保護公司之間的公平競爭。

服務質素

我們與客戶保持互惠的關係，致力於提供優質服務。我們的物業主要提供物業管理、物業銷售及租賃、酒店房間住宿及餐飲服務。二零一八年，我們的產品／服務概無因安全及健康原因被回收。

我們把客戶放在我們業務的核心。我們會迅速回覆及跟進客戶有關產品及服務的投訴。我們的管理層及員工亦會確保相關投訴得到令人滿意的解決。

我們在澳門的物業管理業務(海洋花園)已得到ISO9001:2015認證。為取得上述資格，我們須證明我們有能力提供滿足客戶需要與符合適用監管規定的服務。我們的酒店物業訂有嚴格的質素保證程序，確保其提供的服務合乎國際連鎖酒店的要求。

供應商

我們根據工作質素、交貨方式、合作關係及價格篩選供應商及承包商。我們尋求與有經濟、環保意識及社會責任感的承包商及供應商合作。

若果可行，我們會從合資格供應商購買環保產品，以減少對環境的負面影響。

客戶私隱及資料保護

激成投資保護客戶資料私隱，遵守所有有關法律及規例。我們制訂了保護客戶資料的內部程序，並發給所有相關員工。

我們會在收集資料時告知客戶資料的用途及接收者；我們只收集進行業務必要的個人資料，並按照相關條文，只在所需的期間內保留個人資料。只有獲授權人員才能存取所儲存的客戶資料。

二零一八年，我們並無收到關於客戶資料外洩或遺失的投訴。

尊重知識產權

我們尊重知識產權，而我們的物業遵守有關法律及規例。我們制訂了保護知識產權的內部程序，並發給所有相關員工。我們的物業只購買正版軟件特許。

董事會報告 (續)

遵守相關法律法規

本集團的主要活動為物業投資與開發。其他活動包括酒店經營、樓宇管理及會所經營。本集團的業務主要在澳門、越南、中華人民共和國、加拿大、美國及香港開展。有關本集團業務營運的法律及法規包括：

- 空氣及溫室氣體排放
- 開發利用水資源
- 房地產管理
- 房地產銷售及過戶
- 勞動保護
- 工作場所安全
- 酒店及食品安全
- 反貪污

於二零一八年，並無報告不符合相關法律法規而對本集團業務產生重大影響的事件。

主要客戶及供應商

於截至二零一八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收益不足30%。

財務報表

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團在當日之財政狀況，載於第49頁至第125頁之財務報表。

撥入儲備

權益股東應佔溢利(未扣除股息)196,579,000港元(二零一七年：131,005,000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24。

於二零一八年十月二十五日已派發中期股息每股0.04港元(二零一七年：每股0.03港元)。董事會現建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.12港元(二零一七年：每股0.12港元)。

慈善捐款

本集團於年內所作出之慈善捐款為1,539,934港元(二零一七年：1,192,000港元)。

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
 何崇杰(何建昌之替任董事)
 (委任自二零一八年十二月一日起生效)

獨立非執行董事

陳有慶
 郭志舜
 王培芬
 俞漢度

余月珠女士、何建昌先生、陳有慶博士及俞漢度先生將根據組織章程細則第116條退任董事。

陳有慶博士自一九八八年起出任本公司之獨立非執行董事，已決定於股東週年大會結束後退任且將不會在股東週年大會上尋求膺選連任。所有其他應屆退任董事(即余月珠女士、何建昌先生及俞漢度先生)均合資格及願意於股東週年大會上重選連任。

俞漢度先生為本公司獨立非執行董事。彼已參考上市規則第3.13條所載因素確認其獨立性。基於提名委員會的建議，董事會認為根據上市規則所述有關獨立性的指引，將退任的獨立非執行董事屬獨立人士。

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)

附屬公司董事

載於年內及截至本報告日期之本公司附屬公司董事會董事姓名如下：

(以英文字母次序排列)

陳磊明

何崇暉

何崇敬

何崇濤

何建源

何建福

何超瓊

HOANG Hai Dang

郭志舜

Lawrence David SPERLING

LE Ngoc Co

李慧玲

李錫演

黃新民

NGUYEN Dinh Phu

NGUYEN Thi Muoi Hai

彭興旺

Satoshi KISHIMOTO

司徒荻林

謝思訓

謝意銘

余月珠

關連交易

董事會已檢討本公司於日常業務過程中進行的所有關連交易。所有該等交易均已獲豁免遵守上市規則之任何申報規定。有關日常業務過程中進行的重大關聯方交易的詳情載於財務報表附註27。

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合交易所有限公司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，於二零一八年十二月三十一日在任之本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(「相聯法團」)之股份、相關股份或債權證中擁有之權益如下：

董事會報告(續)

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	458,480	197,806,320 ⁽²⁾	198,264,800	58.28
	何建福	20,480	197,806,320 ⁽²⁾	197,826,800	58.15
	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
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	—	28,405,000 ⁽¹²⁾	28,405,000	100.00
	何建福	—	28,405,000 ⁽¹²⁾	28,405,000	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) 指由有關董事作為實益擁有人擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holdings Limited持有之101,159,360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三分之一權益。
- (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三分之一權益。
- (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三分之一權益。
- (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三分之一權益。
- (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三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三分之一權益。
- (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三分之一權益。
- (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7,101,250股普通股(25%權益)；大地置業有限公司持有之7,101,249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三分之一權益；及激成(馬來西亞)有限公司持有之14,202,501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三分之一權益；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三分之一權益。
- (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三分之一權益。

除上述者外，於二零一八年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，本公司董事或任何彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券權益或淡倉，或擁有須根據標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益或淡倉。

董事會報告(續)

重大股份權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，下列人士(董事除外)於本公司之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

好倉：

名稱	持有股份之身份	所持普通股數目	佔本公司已發行股本總數之百分比
KS Ocean Inc. (前稱「Ocean Inc.」) (附註1、2)	受控制公司之權益	197,806,320	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	101,159,360	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) KS Ocean Inc. (前稱「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) KS Ocean Inc. (前稱「Ocean Inc.」)被視為於Kansas Holdings Limited實益持有之101,159,360股相同股份中擁有權益。

除上述者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司並無獲知任何本公司股份及相關股份權益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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，有下列並無註明期限之安排：

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

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

董事會報告(續)

董事於交易、安排或合約之權益

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司與大地進行交易，詳情載於財務報表附註27。

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，本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年底或本年度任何時間，不論直接或間接，概無參與訂立本公司董事擁有重大權益之主要交易、安排或合約。

董事彌償

惠及本公司董事的獲准許的彌償條文(定義見香港公司條例第469節)均於現時生效及於本年度一直有效。

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合交易所有限公司上市。何崇濤先生為何建源先生在香格里拉亞洲董事會之替任董事。

買賣或贖回本公司之上市證券

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

本公司及本集團於二零一八年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款詳情載於財務報表附註19、附註22及附註27。

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126頁。

董事會報告(續)

物業

本集團所持物業及物業權益詳情載於本年報第127頁至第128頁。

僱員及退休計劃

於二零一八年十二月三十一日，本集團約有1,937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、澳門、中華人民共和國、越南、美國、加拿大及日本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，二零一九年三月二十五日

其他公司資料

財務回顧

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之營業額為2,022,400,000港元，較二零一七年略微增加3.7%。於本年度內，澳門物業銷售之所得款項為16,900,000港元（二零一七年：24,800,000港元）。收入增加主要由於酒店及會所業務之收益增加所致。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團之經營溢利為352,000,000港元，而二零一七年為390,000,000港元。本集團已經評估紐約酒店物業的可收回金額，認為可收回金額超過其賬面值（二零一七年：賬面值超出其可收回金額，因此，已經將該酒店物業的賬面值減至其可收回金額1,200,000,000港元）。因此，並無減值虧損（二零一七年：減值虧損145,900,000港元）於本集團之綜合損益表中確認為一行獨立項目。權益股東應佔溢利為196,600,000港元（二零一七年：131,000,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為1,554,800,000港元（二零一七年：1,493,300,000港元），銀行存款及現金則為1,821,100,000港元（二零一七年：1,971,100,000港元）。銀行借款總額中，144,700,000港元（二零一七年：66,400,000港元）須於一年內償還，1,410,100,000港元（二零一七年：1,426,900,000港元）須於一年後但於五年內償還。

本集團之銀行貸款主要以美元、越南盾及加元為單位。大部份銀行存款及現金為美元、港元、人民幣、日圓及加元。本集團銀行貸款均以浮動利率計息。考慮到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。

年內，本集團已支付96,900,000港元收購有關本集團於一間位於日本的酒店物業權益之餘下非控股權益。

關鍵績效指標（「KPIs」）

本集團訂有多個KPIs，以其績效支持交付其策略如下：

主要營運績效指標：

業務及投資	國家	星級	貨幣	二零一八年		二零一七年	
				入住率	平均房租	入住率	平均房租
紐約索菲特酒店	美國	5	美元	87%	360	89%	359
三藩市W酒店	美國	5	美元	78%	354	87%	338
西貢喜來登酒店	越南	5	美元	71%	169	74%	157
西貢帆船酒店	越南	5	美元	63%	117	69%	113
渥太華喜來登酒店	加拿大	4	加元	77%	192	72%	191
多倫多機場會議中心德爾塔萬豪酒店	加拿大	4	加元	73%	137	61%	122
武漢晴川假日酒店	中國	4	人民幣	70%	421	73%	410
大阪心齋橋西佳酒店	日本	3	日圓	89%	9,630	91%	10,984

- 入住率（預訂房間總晚數相對於年內可供顧客入住房間總晚數）
- 平均房租（房間總營業額除以晚上入住房間總數）

其他公司資料(續)

主要財務績效指標：

策略	KPIs	計算基礎
維持穩健的流動性比率	銀行貸款佔總資產的比例=24% (二零一七年：23%)	於有關年底銀行貸款總額相對資產總額之百分比
	槓桿比率=33%(二零一七年：32%)	於有關年底負債總額相對資產總額之百分比
維持健康的現金流	利潤涵蓋的時間利息=6 (二零一七年：5)	年內利潤與融資成本的比率
	存款及現金涵蓋的時間利息=33 (二零一七年：42)	存款及現金(包括已抵押存款)與融資成本的比率

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團將總值2,686,900,000港元(二零一七年：2,634,500,000港元)之酒店物業，包括土地及若干待售物業抵押予銀行，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

於二零一八年十二月三十一日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共8,252,000港元(二零一七年：8,252,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。本集團並未就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零，故其公允價值無法可靠計量。

董事簡介

何建源先生，現年73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(在香港聯合交易所有限公司上市)之董事。何先生亦為Parkway Trust Management Limited之獨立董事及董事會主席，該公司擔任Parkway Life Real Estate Investment Trust之管理人，該信託的單位在Singapore Exchange Securities Trading Limited(「SGX-ST」)買賣。何先生持有工商管理學士學位。彼亦為KS Ocean Inc.(前稱「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、何崇暉先生及何崇杰先生之伯父。

何建福先生，現年71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。彼亦為KS Ocean Inc.(前稱「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。何先生已於二零一六年十月十八日辭任香格里拉(亞洲)有限公司(在香港聯合交易所有限公司上市)之替任董事。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、陳磊明先生之舅父以及何崇濤先生之叔父及何崇杰先生之伯父。

謝思訓先生，現年64歲，為本公司執行董事、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／司庫／秘書。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事。謝先生為KS Ocean Inc.(前稱「Ocean Inc.」)、Lapford Limited、大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited(均為本公司主要股東)的董事。彼亦為大西洋銀行，兩間可於澳門特別行政區發鈔銀行之一之獨立非執行董事。謝先生亦曾擔任中國雲南省中國人民政治協商會議第十屆及第十一屆委員會之委員。

陳磊明先生，現年49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學士及理學碩士學位。彼亦為KS Ocean Inc.(前稱「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、何崇暉先生及何崇杰先生之表兄。

余月珠女士，現年63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／秘書。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。

董事簡介(續)

何崇濤先生，現年44歲，為本公司執行董事、董事會轄下之提名委員會成員及本集團若干公司之董事。彼於二零零八年十月十五日獲委任為本公司董事。彼亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之替任董事。何先生先於二零一六年十月十八日獲委任為香格里拉(亞洲)有限公司(在香港聯交所上市)之替任董事。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。彼亦為KS Ocean Inc. (前稱「Ocean Inc.」)、大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited(均為本公司主要股東)的董事。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、何崇暉先生及何崇杰先生之堂兄。

何崇暉先生，現年42歲，為本公司執行董事及本集團若干公司之董事。彼於二零零八年十月十五日獲委任為本公司董事。彼亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之替任董事。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及何崇杰先生之堂兄。

何建昌先生，現年69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。彼為何崇杰先生之父、何建源先生及何建福先生之胞弟、陳磊明先生之舅父，以及何崇濤先生、何崇敬先生及何崇暉先生之叔父。

陳有慶博士(GBM、GBS, LLD, 太平紳士)，現年86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)有限公司主席及嘉華國際集團有限公司獨立非執行董事(均在香港聯合交易所有限公司上市)。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。陳博士亦於二零一八年七月獲香港特區政府頒授大紫荊勳章。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顧問。彼亦為香港僑界社團聯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73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。

董事簡介(續)

王培芬女士，現年61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71歲，為本公司之獨立非執行董事。彼於二零一三年四月一日獲委任為本公司董事。彼亦是董事會轄下之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他是香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員以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。彼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、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、開元資產管理有限公司及萬成集團股份有限公司之獨立非執行董事，以上公司均於香港聯合交易所有限公司上市。俞先生分別於二零一八年一月一日、二零一六年十一月一日及二零一六年七月十三日辭任昇捷控股有限公司、Bracell Limited及大中華集團有限公司之獨立非執行董事，以上公司均於香港聯合交易所有限公司上市。

何崇敬先生，現年44歲，為何崇暉先生之替任董事及本集團若干公司之董事。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及何崇杰先生之堂兄。

何崇杰先生，35歲，於二零一八年十二月一日起獲委任為何建昌先生之替任董事。彼現為Hub Synergy (S) Pte Ltd, Leefon Corporation Pte Ltd和i.Contemporary Living Pte Ltd之執行董事。何先生負責一棟商業樓宇之營銷及運作、監督一棟26層高的商業樓宇之重建及其日常營運，以及負責一棟工業樓宇倉庫之營銷及租賃。此前，何先生亦曾參與一個有49個單位、30層高的發展住宅項目。何先生亦為何建昌先生於激成(馬來西亞)有限公司(馬來西亞證券交易所上市公司)之替任董事。何先生持有倫敦帝國學院之電機電子工程碩士學位。彼乃何建昌先生之子，何建源先生及何建福先生之侄兒，陳磊明先生之表弟、何崇濤先生、何崇暉先生及何崇敬先生之堂弟。

本集團的業務由執行董事直接負責，彼等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」)內所載之原則及守則條文為基礎。

於截至二零一八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，於截至二零一八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，惟下文所闡釋之偏離情況除外：-

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；及
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。

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二零一八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)

企業管治報告(續)

非執行董事：

何建昌

何崇杰(何建昌之替任董事)

(委任自二零一八年十二月一日起生效)

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(1位替任董事)及4位獨立非執行董事。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事履歷資料載於年報第21頁至第23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，何建昌先生為何崇杰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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，董事會一直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、法律及會計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擬本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、問責及貢獻。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。他們將不時獲得正式、全面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。

於截至二零一八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	-	✓
何崇杰(何建昌之替任董事) (委任自二零一八年十二月一日起生效)	-	✓
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。

企業管治報告(續)

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企業管治守則條文一致。

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、內部監控及風險管理計劃、內部審核功能之有效性，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原則及慣例，討論財務申報事宜，包括審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表，以及審查內部審核功能之有效性。

年內，審核委員會曾召開兩次會議。於二零一八年，審核委員會曾與本公司外聘核數師召開兩次會議。審核委員會亦曾與本公司於二零一六年底設立之內部審核團隊的代表召開兩次會議，其已經就本集團之內部監控框架及系統進行獨立審閱。

企業管治報告(續)

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年設立，現任成員包括：

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企業管治守則條文一致。

於二零一八年，薪酬委員會曾召開兩次會議。會上，該委員會檢討及討論有關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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度的各董事及高級管理人員薪酬詳情，載於本年報財務報表附註7。

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。提名委員會之權責範圍與企業管治守則條文一致。

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。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。

提名政策

本公司已設立提名政策，包括以下原則：

1. 董事會提名委員會將負責就委任本公司額外董事而物色、接受、審核及建議將候選人呈董事會考慮。
2. 提名委員會將設立物色、接受及審核上文(1)條所述候選人資格的程序。
3. 提名委員會在審核候選人時會根據本公司所面對的策略上及營運方面問題而考慮其技能、核心技能水平、專業及其他經驗、誠信以及其他相關因素。
4. 提名委員會將考慮候選人的背景、認知、性別及專業資格等方面的多元化以確保最佳企業管治。
5. 提名委員會將不時檢討董事會的架構及規模，並適時或於必要時就變動作出建議。
6. 提名委員會將向董事會作出建議，以確保本公司就獨立非執行董事遵守上市規則的相關守則。

企業管治報告(續)

董事會多元化

本公司認為由具有最佳技能、經驗及知識組合的董事組成的董事會增加了制定公司策略；審批投資決定；審核及分析財務及經營業績；提名董事(尤其是獨立非執行董事)；審核內部控制、風險管理及合規工作；制定股息政策；以及與董事作出決策有關的其他事件及事項的深度及全面性。

本公司從以下領域評估董事會多元化，尤其是有關以下各項的多元化：

- 董事的技術及專業技能
- 區分本集團不同營運地域的範圍
- 董事性別
- 年齡
- 董事的業務經驗年數
- 董事的教育背景

本公司亦擬隨時間設立矩陣，以計量及審核其高級管理層的技能組合、專業資格、經驗、教育背景、管理經驗以備彼等在公司層級上更上一層樓。

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。

於本年度內，董事會已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。

企業管治報告(續)

董事及委員會成員的出席記錄

於截至二零一八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
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	2/2*	1/1
陳磊明	4/4	-	-	-	1/1
余月珠	4/4	2/2*	2/2	2/2*	1/1
何崇濤	4/4	1/2	1/1*	1/1*	1/1
何崇暉	3/4#	-	-	-	1/1
何崇敬(何崇暉之替任董事)	1/1	-	-	-	-
非執行董事					
何建昌	2/4#	-	-	-	1/1
何崇杰(何建昌之替任董事)					
(委任自二零一八年十二月一日起生效)	1/1	-	-	-	-
獨立非執行董事					
陳有慶	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
郭志舜	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
王培芬	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
俞漢度	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1

* 有關董事並非有關委員會成員，其僅出席有關委員會會議。

不包括由替任董事出席的會議。

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)

風險管理及內部監控

董事會確認其對本集團風險管理及內部監控制度的管理及對其成效檢討之責任。經確認，有關制度旨在管理而非消除未能完成業務目標的風險，且僅可對重大錯誤陳述或虧損提供合理但並非絕對的保證。

我們已採用以下結構化的風險管理和內部監控：

1. 辨識及評估本集團於實現其策略及業務目標上面對的最大風險。
2. 對已辨識的風險進行計量、緩解、管控及保證活動。
3. 把風險管理及內部管控加入為會議室常規議程。
4. 高級管理層的問責。
5. 持續監察並向董事會／審核委員會報告上述活動以作正式評估。

董事會有整體責任評估及釐定本公司為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督彼等對風險管理及內部監控制度的設計、實施及監察。

本集團內部審計團隊已於二零一六年底成立，就本集團的財務及營運監控、相關法律法規及風險管理的遵守情況進行獨立審閱。

自成立以來，內部審計團隊已開展了一系列工作，涵蓋本集團營運的內部監控及風險管理。該團隊就內部審計及風險管理的範圍與審核委員會進行溝通，以確保所有程序更加透明。

本公司已設立及採納不同風險管理程序及指引，並制定清晰的權責範圍，以落實主要業務流程及辦公職能(包括酒店運營、銷售及租賃物業、財務匯報、人力資源及信息技術)。

本集團的業務、經營業績、財務狀況及前景均面對本集團可控制或不可控制的風險及不確定因素。以下為本集團及個別主要附屬公司確認的六大主要風險及不確定因素，並可能有其他暫時未確定或於未來變為重大的風險及不確定因素。

企業管治報告(續)

I. 本集團識別的風險：

1. 市場風險

- 本集團的核心業務為酒店業務及物業。本集團一直有密切留意競爭對手及取得準確的市場資訊。
- 我們所處的高端酒店行業競爭異常激烈。我們的不少酒店競爭對手為顧客提供具吸引力的房租及設施。此外，市場持續有新酒店進入，使得競爭加劇。
- 在澳門租賃市場，住宅租賃二零一八年的需求強勁。二零一八年進口勞工的數目錄得新高。高端及大眾至中等住宅物業的租賃價值年同比分別增長17.2%及12.2%。然而，我們的物業可能須面對氹仔的新房屋供應增加的挑戰。因此，我們可能難以提高租賃價格。

2. 企業及管理風險

- 倘若我們的競爭酒店與彼等接洽並為其提供較佳的薪金及福利，我們的酒店將有失去資深經理人及合夥人的風險。此外，未來幾年將有更多的酒店開張，競爭酒店或會接觸我們酒店的僱員。
- 二零一八年澳門失業率較低，為1.8%，新興博彩及旅遊行業使得本土僱員的招聘充滿挑戰，原因在於許多博彩及旅遊用人單位物色相同的候選人群。

3 物業風險

- 本集團投資於全球各地的酒店。該等酒店需定期翻新及保養，以維持其質素以保留客戶。設備故障及自然災害可能會對我們的酒店營運產生不利影響。
- 澳門是經常受颱風侵襲的城市。本集團位於澳門的住宅物業或會因颱風受損。二零一八年及二零一七年，兩個超強颱風山竹及天鴿曾分別為我們的住宅物業帶來若干損害。

4. 經濟風險

- 繁榮的經濟、不斷提高的全球消費者購買力以及數字化創新全部促進旅遊及酒店行業的記錄增長。然而，近期多個主要國家(如中國及美國)政府管理的變動使住宿及旅遊行業的未來增長變得不明朗。
- 澳門的房地產價值一直與博彩收益息息相關，物業價格及租金可能會受到澳門甚至中國經濟狀況的影響。中國經濟及政府政策極大地影響博彩收益。因此，中國GDP增長率的預計下滑將可能對博彩收益產生負面影響。

企業管治報告 (續)

5. 營運風險

- 酒店容易受到各種形式的一般工作場所風險的影響，包括但不限於自然災害、瘟疫、客人安全、火災爆發等，而這可能對旅遊行業以及旅客旅遊意願產生不利影響。
- 未來旅遊業方面的行政政策存在若干不確定性，尤其是加拿大、中國及美國。

6. IT風險

- 網絡安全一直是酒店業務的關注問題，更多地是專注於防止數據洩露及發現盜竊。軟硬件均可能無法滿足業務需求。
- 在澳門辦事處實施新的電腦系統可能會增加系統錯誤的風險。

II. 個別附屬公司所識別公司層面的風險：

附屬公司	市場風險*	企業及管理風險	物業風險	經濟風險	營運風險	IT風險
澳門	1) 市場出現住宅物業新供應。 2) 租賃價值因市場充滿競爭而不斷提高的困難。	1) 難以招聘人手。 2) 流失率高以及前線員工平均年齡漸高。	二零一八年，超強颱風山竹對我們的住宅物業造成一定損害。	澳門的物業價值向來與博彩收入有相關效應，物業價格與租賃價格可能不僅受澳門經濟狀況的影響，亦受中國經濟狀況的影響。	不大	1) 可能會出現系統錯誤。 2) 實施新的COA及PMS數據。
西貢喜來登酒店	1) 修建地鐵導致酒店附近道路障礙及夜間工作嘈雜。 2) 競爭對手酒店翻新。	競爭酒店或會與酒店的員工接洽，提供僱用機會。	1) 部分機器及設備乃自酒店建成起購買，可能需要不斷維護。 2) 客人最常見的評論是SSHT讓人感覺過於老舊。	預期二零一九年的本地生產總值增長率將會穩定維持於約7%。	不大	不大

企業管治報告(續)

附屬公司	市場風險*	企業及管理風險	物業風險	經濟風險	營運風險	IT風險
武漢晴川 假日酒店	<ol style="list-style-type: none"> 來自現有及新酒店的競爭。 基於品牌政策，向網上旅遊代理商提供房租時彈性較其他競爭者低。 	<p>競爭酒店或會與員工接洽，提供僱用機會。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 部分機器及設備已超出其可用年限。 最常見的客戶意見是HIRW感覺太舊。 市場上需要翻新的功能會議室將完工。 	<ol style="list-style-type: none"> 二零一八年武漢GDP低於預計水平。 中國經濟日益變得極不明朗。 	不大	不大
大阪心齋橋 西佳酒店	<p>酒店附近將建新酒店，預計二零一九年市場上將供應超過六千間客房。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 員工流失。 與持份者及員工欠缺溝通。 針對員工的公司政策並無更新。 	<ol style="list-style-type: none"> 地震及火災可能破壞物業。 部分機器及設備自酒店開張以來一直使用。 老舊或失靈設備可能引發可能的火災或導致服務水平退化。 	<ol style="list-style-type: none"> 緩慢的GDP增長。 日圓可能因美元升值而更加疲弱。 	<ol style="list-style-type: none"> 未經授權進入酒店實體。 瘟疫風險。 	<ol style="list-style-type: none"> 軟硬件均可能無法滿足業務需求。 重要系統故障。 病毒攻擊。

企業管治報告 (續)

附屬公司	市場風險*	企業及管理風險	物業風險	經濟風險	營運風險	IT風險
渥太華 喜來登 酒店	多間新酒店將於二零一九年初開張，對方的位置比該酒店優越且具有競爭度更大的房租。	競爭酒店或會與酒店的員工接洽，提供僱用機會。	1) 部分機器及設備已超出其可用年限。 2) 最常見的客戶意見是SOH感覺太舊。 3) 會議及宴會廳的天花板較低，難以在MICE業務方面與新的創新酒店競爭。	1) 緩慢的GDP增長。 2) 二零一八年第四季度，加元兌美元疲弱。	渥太華目前在阻止華為在加拿大開發5G技術方面壓力日益加大，原因在於專家警告這將帶來國家安全風險。目的地加拿大連同共同投資夥伴已暫停其目前在中國的營銷工作。	不大
紐約索菲特酒店	酒店及私人住宿*出現新供應。	紐約就業市場競爭激烈，但酒店整體而言擁有穩定的團隊。物業內重要地位有2.5至9年年限。	部分機器及設備自酒店開張已投入使用。	美元的升值或會削減美國作為國際遊客旅遊目的地的吸引力。	工會問題始於四月二十四日，於五月六日結束。該問題乃由HTC工會引發，其亦為SNY員工的工會。HTC的加拿大成員將以美國的酒店(包括SNY)向Accor施壓。	不大

企業管治報告(續)

附屬公司	市場風險*	企業及管理風險	物業風險	經濟風險	營運風險	IT風險
三藩市 W酒店	1) 酒店及私人住宿* 出現新供應。 2) 流浪人口的增加成為城市日益嚴重的問題，不斷阻止大型團體及會議在市內舉辦活動。	1) 難以招聘人手。 2) 競爭酒店或會與酒店的員工接洽，提供僱用機會。	1) 自開張以來，客房未經全面翻新，繼續呈現損耗。	美元的升值或會削減美國作為國際遊客旅遊目的地的吸引力。	二零一八年下半年(二零一八年十月至十二月)發生罷工，歷時約九周。	不大

* 私人住宿(例如Airbnb)為當地市場帶來競爭。然而，有關風險在本集團層面並不重大。

所有分部或部門定期進行內部監控評估，以識別對本集團業務及各方面(包括主要營運及財務程序、監管合規及信息安全)具有潛在影響的風險。每年進行自我評估，以確保各分部或部門妥為遵守監控政策。

本集團業務單位的分部或部門主管協同評估風險出現的可能性，提供處理方案，監察風險管理的進展，並向審核委員會及董事會匯報所有結果及制度的有效性。截至二零一八年十二月三十一日止年度，管理層已向董事會及審核委員會匯報風險管理及內部監控制度的有效性。

內部審核部門負責內部審核功能，並對風險管理及內部監控制度的充足性及有效性進行獨立審查。內部審核的工作涵蓋有關會計慣例及所有重大監控等主要事項。其會向審核委員會匯報內部審核調查結果及改善建議。

董事會在審核委員會以及管理層報告及內部審核結果的協助下，審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控制度包括財務、營運及合規控制，並認為該制度為充足及有效。年度審閱亦涵蓋財務匯報、內部審核功能、員工資歷、經驗及相關資源。

企業管治報告(續)

本公司已制定披露政策，旨在為本公司董事、主管、高級管理層及相關僱員處理機密信息、監督信息披露及回應查詢提供一般指引。

已實施監控程序確保禁止未經授權查閱及使用內幕資料。

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企業管治守則內的內部監控部份；
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主要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。

董事就財務報表須承擔的責任

董事知悉其有編製本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

在編製截至二零一八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，以及按持續經營基準編製有關財務報表。

董事並不知悉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43頁至第48頁的獨立核數師報告內。

如適當，審核委員會將就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜發出闡述其推薦建議的聲明，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

於截至二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
核數師酬金		
—核數服務	3,209	3,448
—中期審閱	825	831
—稅務顧問及其他服務	1,224	739
	5,258	5,018

股息政策

本公司已批准及採納一項股息政策以為本公司股東(「股東」)提供定期股息(「股息政策」)。根據公司法及我們的組織章程細則，全體股東擁有平等權利可獲得股息及分派。

在制定此項政策時，本公司已考慮以下不同目標：

- 以自本公司獲得股息收入的形式向股東提供部分回報；
- 保持充裕的自由現金流為本公司的持續經營提供資金；
- 保持充裕的現金為本公司可能不時提出的收購提供資金；
- 保持充裕的現金為不可預見的現金需求提供資金。

其亦已考慮以下各項的可能性：

- 各財政期間之盈利可能波動；
- 不可預見的環球金融不穩定性導致全球性系統性風險；
- 本公司各地域位置不可預見的經濟、社會及政治不穩定性；
- 通脹、結構性成本調整、法定變動及其他不可預見事件所導致可能的成本上漲；
- 不斷變化的市況、消費及支出模式、法定變動及其他不可預見因素所致收益的可能減少。

企業管治報告(續)

根據股息政策，本公司擬每半年向股東派付股息。此外，該等股息應與股東應佔本公司綜合收入淨額以及可用現金流之變動一致，惟須視乎本公司以累計及未來盈利派付的能力、預期流動資金水平及宣派股息時的未來承擔而定。此股息政策將允許本公司派發紅股。此股息政策亦允許本公司在半年股息之外不時宣派特別股息。

董事會認同股東應享有本公司的溢利，同時確認本公司維持充裕的現金儲備以應付目前的經營及為未來增長提供資金對本公司而言亦十分重要。本公司宣派股息的能力將取決於(其中包括)本公司目前及未來的營運、流動資金水平及資本需求，且亦將取決於本公司自附屬公司及聯營公司已收及應收的股息。股息的派付亦受限於香港法例及本公司組織章程細則。

根據本公司組織章程細則第144條，本公司可於股東大會以任何貨幣宣派股息，但股息均不得超過董事會建議的金額。應留意，股息政策反映董事會目前對本公司及其附屬公司預計營運及財務資源的意見。另應留意，董事及管理層將不時審核股息政策。因此，並無保證或承諾將就任何特定財務期間以任何特定金額派付股息。即使董事會決定建議及派付股息，股息形式及金額將取決於營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約責任、當前經濟狀況及其他相關因素。

根據本公司組織章程細則第156條，自有關股息派付日期起六年後，任何未領取之股息將被沒收並返還本公司。

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。

企業管治報告(續)

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。

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保持交流。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。

股東通訊政策已根據企業管治守則的守則條文第E.1.4條於二零一六年十二月九日舉行之董事會會議上獲採納。

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，本公司於二零一八年度內及截至本年報刊發日期(包括該日)止期間一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

獨立核數師報告



致激成投資(香港)有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第49至125頁的激成投資(香港)有限公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告(續)

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註11及附註1(g)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零一八年十二月三十一日，貴集團所持有位於澳門的物業投資組合(以寫字樓及商業用房為主)按其公允價值835,000,000港元列示，佔貴集團總資產的13%。

根據一家專業的獨立測量公司(該公司具有適當資格且在估物業的所在地點和類別積累了相關經驗)進行的獨立估值工作，貴集團董事採用收入資本化法對該等投資物業於二零一八年十二月三十一日的公允價值進行評估。採用該方法時考慮了每項物業的租金收入和適當的市場資本化率。投資物業公允價值的變動淨額列入綜合損益表內，佔貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度稅前溢利的10%。

我們將投資物業的估值識別為關鍵審計事項，因為其對綜合財務報表至關重要，且投資物業的估價具有主觀性，涉及重大判斷及假設。尤其是管理層就採用何種估值方法、資本化率和市面租金作出決策的過程，其存在錯誤或管理層偏見的風險更高。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

- 獲取並審閱貴集團聘請的獨立專業測量師所編製的估值報告，以及貴集團董事在此基礎上對投資物業所做的評估；
- 評估獨立專業測量師的資格及其在被估物業方面的經驗，並考慮他們的客觀性及管理層的獨立性；
- 與獨立專業測量師進行單獨會談，就其估值方法進行討論；並在我們內部物業估值專家的協助下，將過往年度的假設與本年度的假設及可獲取的公開資料進行對比，並考慮所選取的假設是否存在管理層偏見的跡象，就其在估值中所採用的關鍵估計與假設(包括資本化率和市面租金)提出質疑；及
- 通過抽樣將貴集團向獨立專業測量師提供的租賃資訊(包括承諾租金及入住率)與基礎合同和相關檔案進行對比。

獨立核數師報告(續)

貴集團所持有酒店物業帳面價值的可收回性評估

請參閱綜合財務報表附註11及附註1(h)(i)及1(j)(ii)的會計政策。

關鍵審計事項

貴集團在亞太及北美地區各大城市持有多個酒店物業，該等酒店物業按成本減去累計折舊及減值損失入帳，賬面值共計2,111,000,000港元，佔貴集團於二零一八年十二月三十一日資產總值的32%。

於每個年度末，管理層會評估酒店物業是否存在減值損失的證據。若有客觀證據表明存在減值損失的，管理層將根據相關資產持續經營產生的預期未來現金流量貼現的現值對酒店物業帳面金額的可收回性進行評估。由於涉及管理層的重大判斷及假設，酒店物業可收回性的評估具有主觀性。加上該等酒店物業的地理位置各異，所處的經濟及政治環境不同，這將對入住率、每間可銷售房收入、未來增長率及其他方面造成不同的影響。

我們將貴集團所持有酒店物業帳面價值的可收回性評估識別為關鍵審計事項，因為酒店物業對貴集團的綜合財務報表至關重要，且判定是否存在減值損失證據的過程涉及管理層的重大判斷，很可能具有管理層偏見。

我們的審計如何處理該事項

我們就貴集團所持有酒店物業帳面價值的可收回性評估的審計程序包括以下程序：

- 與管理層討論酒店物業減值損失的觸發性事件及／或減值損失證據，並檢閱各酒店的經營結果和預測現金流量；
- 一旦確定存在減值損失的觸發性事件或減值損失的證據，我們將對每個酒店物業分別執行以下程序：
 - 與貴集團的管理層討論及評估計提減值準備時所採用的估值方法，並參考現行會計政策的要求；
 - 通過將市場可用資料與本年度的經營結果進行對比，對計提減值準備時所採用的估計與假設(包括入住率、每間可銷售房收入和未來增長率)進行質疑；
 - 通過比較行業內類似企業及外部市場數據，對計提減值準備採用的貼現率進行評估。
- 通過調整計提減值損失所採用的關鍵估計與假設的方法進行敏感度分析，以評估管理層選用的假設是否存在管理層偏見；及
- 執行回溯性審閱程序，將過往年度計提減值損失時所預測的經營結果與本年度的經營結果進行對比，以評估以前年度管理層預測的準確性。

獨立核數師報告(續)

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是余達威。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零一九年三月二十五日

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	3	2,022,401	1,949,497
銷售成本		(218,699)	(198,031)
		1,803,702	1,751,466
其他收益	4(a)	58,658	41,921
其他虧損淨額	4(b)	(16,725)	(4,251)
直接成本及經營支出		(820,867)	(763,679)
推銷及銷售支出		(60,805)	(42,375)
折舊	11(a)	(145,844)	(142,925)
行政管理及其他經營支出		(466,128)	(450,153)
經營溢利		351,991	390,004
投資物業之公允價值增加淨額	11(a)	32,200	5,500
酒店物業的減值虧損	11(b)	—	(145,872)
		384,191	249,632
融資成本	5(a)	(55,093)	(47,395)
應佔聯營公司溢利減虧損		6,833	11,115
除稅前溢利	5	335,931	213,352
所得稅	6(a)	(19,428)	12,729
年內溢利		316,503	226,081
應佔：			
本公司權益股東		196,579	131,005
非控股權益		119,924	95,076
年內溢利		316,503	226,081
每股基本及攤薄盈利(仙)	9	57.8	38.5

年內本公司權益股東應佔股息詳情載於附註24(b)。

第55頁至125頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利	316,503	226,081
年內其他全面收益		
不會重列為損益之項目：		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之股本投資		
— 公允價值儲備(不可劃轉)變動淨額	(149)	—
其後可能重列為損益之項目(已扣除稅項)：		
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	(22,069)	28,188
可供出售證券：		
— 年內已確認之公允價值變動	—	613
年內其他全面收益	(22,218)	28,801
年內全面收益總額	294,285	254,882
應佔：		
本公司權益股東	185,169	150,546
非控股權益	109,116	104,336
年內全面收益總額	294,285	254,882

有關上述其他全面收益之組成部份並無稅務影響。

第55頁至125頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
投資物業		834,700	802,500
物業、機器及設備		2,376,187	2,353,861
土地		831,326	836,515
		4,042,213	3,992,876
聯營公司權益	11	4,042,213	3,992,876
衍生金融資產	13	114,587	128,409
其他非流動金融資產		5,267	5,351
遞延稅項資產	14	223,295	4,345
	23(b)	8,350	8,258
		4,393,712	4,139,239
流動資產			
交易證券	15	8,940	9,027
待售物業	16	280,040	280,250
存貨		5,744	6,046
應收貨款及其他應收賬款	17	91,825	82,462
存款及現金	18(a)	1,821,089	1,971,104
可收回稅項	23(a)	2,452	7,170
		2,210,090	2,356,059
流動負債			
銀行貸款	19(a)	144,689	66,355
應付貨款及其他應付賬款	20	398,007	370,113
一間聯營公司貸款	13	464	464
非控股股東貸款	22	27,855	30,981
應付稅項	23(a)	19,630	16,964
		590,645	484,877
流動資產淨值		1,619,445	1,871,182
資產總值減流動負債		6,013,157	6,010,421

綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	19(a)	1,410,122	1,426,912
遞延收益	21	5,436	6,177
非控股股東貸款	22	82,055	78,986
遞延稅項負債	23(b)	95,328	109,268
		1,592,941	1,621,343
資產淨值			
		4,420,216	4,389,078
資本及儲備			
	24		
股本		498,305	498,305
儲備		3,251,983	3,212,202
本公司權益股東應佔權益總值			
		3,750,288	3,710,507
非控股權益			
		669,928	678,571
權益總值			
		4,420,216	4,389,078

董事會於二零一九年三月二十五日批准及授權刊發本財務報表。

執行主席
何建源

執行董事
謝思訓

第55頁至125頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	公司權益股東應佔								非控股 權益 千港元	總計 千港元
	股本溢利 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公允價值 儲備 (可劃轉) 千港元	公允價值 儲備 (不可劃轉) 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元			
於二零一七年十二月三十一日 之結餘	498,305	12,758	20,856	3,754	-	3,174,834	3,710,507	678,571	4,389,078	
初步採納香港財務報告準則第9號 的影響(附註2(b))	-	-	-	(3,754)	3,754	-	-	-	-	
於二零一八年一月一日之經調整 結餘	498,305	12,758	20,856	-	3,754	3,174,834	3,710,507	678,571	4,389,078	
二零一八年權益變動：										
年內溢利	-	-	-	-	-	196,579	196,579	119,924	316,503	
其他全面收益	-	-	(11,261)	-	(149)	-	(11,410)	(10,808)	(22,218)	
年內全面收益總額	-	-	(11,261)	-	(149)	196,579	185,169	109,116	294,285	
已批准之上年度股息(附註24(b))	-	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)	-	(40,824)	
已宣派之本年度股息(附註24(b))	-	-	-	-	-	(13,608)	(13,608)	-	(13,608)	
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(111,783)	(111,783)	
收購非控股權益(附註24(d)(v))	-	-	-	-	-	(90,956)	(90,956)	(5,976)	(96,932)	
於二零一八年十二月三十一日 之結餘	498,305	12,758	9,595	-	3,605	3,226,025	3,750,288	669,928	4,420,216	
於二零一七年一月一日之結餘	498,305	12,758	1,928	3,141	-	3,094,859	3,610,991	659,163	4,270,154	
二零一七年權益變動：										
年內溢利	-	-	-	-	-	131,005	131,005	95,076	226,081	
其他全面收益	-	-	18,928	613	-	-	19,541	9,260	28,801	
年內全面收益總額	-	-	18,928	613	-	131,005	150,546	104,336	254,882	
已批准之上年度股息(附註24(b))	-	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)	-	(40,824)	
已宣派之本年度股息(附註24(b))	-	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)	-	(10,206)	
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(84,928)	(84,928)	
於二零一七年十二月三十一日 之結餘	498,305	12,758	20,856	3,754	-	3,174,834	3,710,507	678,571	4,389,078	

第55頁至125頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動			
經營所得現金	18(b)	490,506	543,843
已付海外稅項(淨額)		(26,621)	(71,997)
經營活動所得現金淨額		463,885	471,846
投資活動			
支付購買物業、機器及設備款項		(192,113)	(97,161)
購買其他非流動金融資產的付款淨額		(225,132)	-
收購非控股權益的付款		(96,932)	-
出售物業、機器及設備所得款項		2,138	1,890
已收利息		36,366	26,774
存款期逾三個月之銀行存款(增加)/減少		(4,613)	13,370
已收股本及交易證券之股息		473	277
已收聯營公司股息		19,220	39,038
投資活動所用現金淨額		(460,593)	(15,812)
融資活動			
新增銀行貸款所得款項	18(c)	127,039	3,062
償還銀行貸款	18(c)	(66,599)	(256,776)
償還非控股股東貸款	18(c)	-	(15,624)
已付利息	18(c)	(50,420)	(37,420)
已付股息		(54,432)	(51,030)
已付非控股股東股息		(111,783)	(84,928)
融資活動所用現金淨額		(156,195)	(442,716)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額		(152,903)	13,318
一月一日之現金及現金等值項目		1,956,684	1,914,759
外幣匯率變動之影響		(1,725)	28,607
十二月三十一日之現金及現金等值項目		1,802,056	1,956,684
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	18	1,821,089	1,971,104
減：年期超過三個月的銀行存款		(19,033)	(14,420)
		1,802,056	1,956,684

第55頁至125頁的附註屬本財務報表的一部分。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策

(a) 守規聲明

此等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)、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製。此等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條文。本集團所採納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

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司之權益。

編製財務報表時以歷史成本法為計量基準，惟以下資產及負債以其公允價值計算：

- 非交易及交易證券(附註1(e))；
- 衍生金融工具(附註1(f))；及
- 投資物業(附註1(g))。

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、估計及假設，這些判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及資產與負債及收入與支出之匯報數額。這些估計及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。

這些估計及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；但如對當期及未來會計期間均有影響，則會在作出有關修訂之期間及未來期間確認。

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28闡述。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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，使其符合金融負債之定義。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損益及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益總額之分配。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)列為金融負債，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)(ii))列賬，除非有關投資被劃分為持有待售，則作別論。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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)(ii))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損益表中確認,而本集團應佔被投資公司之其他全面收益中之收購後之除稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表中確認。

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)(ii))列賬,除非有關投資被劃分為持有待售,則作別論。

(e) 債務及股本證券投資

本集團於債務及股本證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)政策載列於下文。

本集團在承諾購入/出售投資當日確認/終止確認債務及股本證券投資。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列報,惟以公允價值計量且其變動計入當期損益(「FVPL」)列賬之投資除外,該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關本集團釐定金融工具公允價值的方法的解釋,見附註25(f)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(e) 債務及股本證券投資(續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用的政策

股本投資以外的投資

本集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為支付本金及利息。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算(見附註1(s)(v))。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「FVOCI」)(可劃轉)，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 以公允價值計量且其變動計入當期損益(「FVPL」)，倘投資不符合按攤銷成本計量或FVOCI(可劃轉)的標準。投資的公允價值變動(包括利息)於損益確認。

股本投資

於股本證券的投資分類為FVPL，除非股本投資並非持作買賣用途，且於初次確認投資時，本集團選擇指定投資為FVOCI(不可劃轉)，以致公允價值的後續變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計的金額繼續保留於公允價值儲備(不可劃轉)，直至投資被出售為止。出售時，於公允價值儲備(不可劃轉)累計的金額轉撥至保留溢利，而非透過損益賬劃轉。投資股本證券的股息(不論是分類為FVPL或FVOCI)均根據附註1(s)(vi)所載政策於損益確認為其他收入。

(B) 於二零一八年一月一日前適用的政策

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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(e) 債務及股本證券投資(續)

(B) 於二零一八年一月一日前適用的政策(續)

持作交易之股本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益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)(i))。來自股本證券的股息收入根據附註1(s)(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(j)(i))，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) 衍生金融工具

衍生金融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) 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(見附註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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(h) 物業、機器及設備

(i) 酒店物業

酒店物業按成本減累計折舊(附註1(h)(iii))及減值虧損(附註1(j)(ii))列賬。

(ii) 其他物業、機器及設備

其他物業、機器及設備(在建工程除外)以成本減累計折舊(附註1(h)(iii))及減值虧損(附註1(j)(ii))列賬。在建工程按成本減累計減值虧損列賬，且並無作出折舊。

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。

(iii) 折舊

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)：

- 位於永久業權土地之樓宇按其為期30至48年之估計可用年限內計算折舊。永久業權土地不作折舊。
- 位於租賃土地之樓宇按合資期、租賃有效期及其為期30至48年估計可用年限之較短期間計算折舊。
- 汽車 7年
- 傢私、裝置及設備 3至5年
- 在建物業不作折舊

當某項物業、機器及設備項目其中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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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，而其絕大部分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))；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。

(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)確認為物業、機器及設備，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)(ii)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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

(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))則除外。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具之信貸虧損

(A) 自二零一八年一月一日起適用的政策

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括存款及現金、應收貨款及其他應收賬款以及向聯營公司提供貸款)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。

以公允價值計量的金融資產，包括按FVPL計量的股本證券、指定按FVOCI計量的股權證券(不可劃轉)及衍生金融資產，均不受限於預期信貸虧損的評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金短缺(即根據合約應付予本集團的現金流量及本集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產及貿易及其他應收款項：初始確認釐定時的實際利率或其近似值；及
- 浮動利率金融資產：當前實際利率。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具之信貸虧損(續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

預期信貸虧損計量(續)

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮合理及有理據而毋須付出不必要的成本或努力獲得的資料。這包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 整個存續期的預期信貸虧損：預期於採用預期信貸虧損模式的項目在預期年限內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

應收貨款的虧損撥備一般乃按等同於整個存續期的預期信貸虧損的金額計量。這些金融資產的預期信貸虧損是利用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的個別因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信用風險顯著增加，在這種情況下，虧損撥備計量等於整個存續期的預期信貸虧損的金額。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸承擔；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具之信貸虧損(續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

信貸風險大幅上升(續)

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告期終日進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。

計算利息收益的基準

根據附註1(s)(v)確認的利息收入乃根據金融資產之總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產之攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告期終日，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具之信貸虧損(續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

計算利息收益的基準(續)

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或未能償還利息或本金款項；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境之重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(B) 於二零一八年一月一日前適用的政策

於二零一八年一月一日前，「已產生虧損」模式用於計量尚未分類為按公允價值計入損益的金融資產(例如應收貨款及其他應收賬款及可供出售投資)的減值虧損。根據「已產生虧損」模式，減值虧損僅於有客觀證據證明時方予確認。客觀減值證據包括：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，例如拖欠或未能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；
- 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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 股本證券投資及應收賬款之減值(續)

(B) 於二零一八年一月一日前適用的政策(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：

- 就應收貨款及其他應收賬款及其他以攤銷成本列賬之金融資產而言，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貼現預計未來現金流量現值間之差額計量。倘該等金融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。經整體評估減值之金融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。減值虧損轉回僅在不導致資產之賬面金額超逾其在往年並無確認任何減值虧損而釐定之數額的情況下確認。

- 就可供出售投資而言，已於公允價值儲備(可劃轉)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益中確認。

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(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：

- 物業、機器及設備(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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(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。

(l) 應收貨款及其他應收賬款

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

應收款項以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬(見附註1(j)(i))。

(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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(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。現金及現金等值項目乃根據附註1(j)(i)所載政策評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。

(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之較早發生者確定: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。

(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益中或直接在權益中確認之項目有關而分別於其他全面收益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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

- (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)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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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中所徵收費用(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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

本集團將其日常業務過程中源自銷售物業、提供服務或其他人士使用租賃項下本集團資產的收入分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收入予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

(i) 銷售物業

於一般業務過程中銷售開發作銷售之物業所產生之收益於合法轉讓完成(即客戶可指示物業用途及大致上取得物業所有剩餘利益)時確認。於收入確認日期前就所售物業收取的按金及分期付款乃計入財務狀況報表內合約負債項下。

於可資比較期間，銷售物業之收入於買賣協議簽署及物業完工，即物業風險及所有權回報已轉交買方時(以較後者為準)確認。於收入確認日期前就所售物業收取的按金及分期付款乃計入財務狀況報表內貿易應付貨款及其他應付賬款下，並無就預收款項計算利息開支。

(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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(s) 收益確認(續)

(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。

(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益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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(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幹擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

(v) 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。
- (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。
- (8) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 主要會計政策(續)

(w) 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

(a) 概覽

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」
- 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋，惟香港財務報告準則第9號(修訂本)「具有負補償之提前還款特性」除外，該等修訂已於採納香港財務報告準則第9號時同時採納。

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」，包括香港財務報告準則第9號(修訂本)「具有負補償之提前還款特性」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。其就有關確認及計量金融資產、金融負債及買賣非金融項目之部分合約作出規定。

本集團已根據過渡規定對於二零一八年一月一日存在之項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團將首次應用之累計影響確認為於二零一八年一月一日之期初權益調整。因此，繼續根據香港會計準則第39號呈報比較資料。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」，包括香港財務報告準則第9號(修訂本)「具有負補償之提前還款特性」(續)

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號對儲備之影響。

千港元

公允價值儲備(可劃轉)

於二零一八年一月一日轉撥至與目前按FVOCI計量之股本證券有關之公允價值儲備
(不可劃轉)及公允價值儲備(可劃轉)減少

(3,754)

公允價值儲備(不可劃轉)

於二零一八年一月一日轉撥自與目前按FVOCI計量之股本證券有關之公允價值儲備
(可劃轉)及公允價值儲備(不可劃轉)增加

3,754

有關過往會計政策變動之性質及影響以及過渡方法之進一步詳情載列如下：

(i) 金融資產及金融負債之分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三大類別：按攤銷成本、FVOCI及FVPL計量。該等分類取代香港會計準則第39號之類別，分別為持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按FVPL計量之金融資產。香港財務報告準則第9號項下之金融資產分類乃基於管理金融資產之業務模式及其合約現金流量特徵。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」，包括香港財務報告準則第9號(修訂本)「具有負補償之提前還款特性」(續)

(i) 金融資產及金融負債之分類(續)

下表列示根據香港會計準則第39號本集團各類金融資產之最初計量類別，及對根據香港會計準則第39號釐定之金融資產賬面值與根據香港財務報告準則第9號釐定者進行對賬。

	按香港會計準則 第39號計算之 於二零一七年 十二月三十一日 之賬面值 千港元	重新分類 千港元	按香港財務報告 準則第9號計算之 於二零一八年 一月一日之 賬面值 千港元
按FVOCI(不可劃轉)計量之金融資產			
股本證券(附註(i))	-	4,345	4,345
按FVPL列賬之金融資產			
交易證券(附註(ii))	9,027	-	9,027
衍生金融資產(附註(ii))	5,351	-	5,351
	14,378	-	14,378
根據香港會計準則第39號分類為			
可供出售金融資產(附註(i))	4,345	(4,345)	-

附註：

- (i) 根據香港會計準則第39號，非持作買賣之股本證券被分類為可供出售金融資產。根據香港財務報告準則第9號，除非合資格及由本集團指定為FVOCI，否則該等股本證券會分類為FVPL。於二零一八年一月一日，本集團將其於Kuala Lumpur Kepong Bhd之投資指定為FVOCI(不可劃轉)，因為該項投資乃持作戰略目的。
- (ii) 根據香港會計準則第39號，買賣證券及衍生金融資產乃分類為FVPL金融資產。根據香港財務報告準則第9號，該等資產繼續按FVPL計量。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」，包括香港財務報告準則第9號(修訂本)「具有負補償之提前還款特性」(續)

(i) 金融資產及金融負債之分類(續)

有關本集團根據香港財務報告準則第9號分類及計量金融資產以及確認相關收益及虧損的方法的解釋，見附註1(e)、(f)、(j)(i)、(l)及(o)內相關政策附註。

所有金融負債之計量類別保持不變。所有金融負債於二零一八年一月一日之賬面值並無受到首次應用香港財務報告準則第9號之影響。

於二零一八年一月一日，本集團並無指定或取消任何金融資產或金融負債為FVPL。

(ii) 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式取代香港會計準則第39號之「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關之信貸風險，因此確認預期信貸虧損之時間較根據香港會計準則第39號之「已產生虧損」會計模式確認之時間為早。

本集團將預期信貸虧損模式應用於按攤銷成本計量之金融資產(包括存款及現金、應收貨款及其他應收賬款以及借予聯營公司之貸款)。採納預期信貸虧損模式對本集團金融資產並無重大影響。

本集團有關信貸虧損之會計處理之會計政策之進一步詳情，見附註1(j)(i)。

(c) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號建立了確認來自客戶合約收益及若干成本之全面框架。香港財務報告準則第15號將取代香港會計準則第18號「收益」(包括銷售貨品及提供服務所產生之收益)及香港會計準則第11號「建造合約」(訂明建造合約之會計處理方法)。

香港財務報告準則第15號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在令財務報表使用者能了解客戶合約所產生收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。

本集團已選擇使用累積效應過渡法，並確認首次應用之累積效應作為對二零一八年一月一日權益期初結餘之調整。因此，可比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號予以呈報。在香港財務報告準則第15號之許可下，本集團僅對在二零一八年一月一日之前未完成之合約採用新規定。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2 會計政策變動(續)

(c) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」(續)

(i) 收益確認時間

此前，建造合約及提供服務所產生之收入隨時間確認，而銷售貨品所得收益通常於貨品所有權風險及回報轉移予客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約之承諾貨品或服務之控制權時確認。此可為單個時間點或一段時間。香港財務報告準則第15號確定了以下為承諾貨品或服務之控制權隨時間轉移之三種情況：

- A. 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供之利益時；
- B. 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制之資產(如在建工程)時；
- C. 當實體之履約並無創造對實體而言具替代用途之資產，且該實體對迄今完成之履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨品或服務確認收益。所有權風險及回報之轉移僅為於釐定控制權轉移發生時所考慮之其中一項指標。

出售物業：本集團之物業發展業務僅於澳門進行。慮及合約條款，本集團之業務慣例以及澳門之法律及監管環境，物業銷售合約不符合隨時間確認收益之準則，因此物業銷售收益將繼續在某一時點確認。此前，本集團於簽訂買賣協議及由相關政府機關發出入夥紙(以較後者為準)時確認物業銷售收益，有關時間被視作於有關物業之所有權風險及回報轉移至客戶之時點。根據香港財務報告準則第15號之控制權轉移方法，物業銷售收益一般於買方取得進入及實際使用之權利時確認，有關時間即為客戶能夠指導有關物業之用途及取得有關物業幾乎所有之餘下利益之時點。

會計政策之該項變動對二零一八年一月一日之期初結餘並無重大影響。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3 收益

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。

收益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。年內確認為收益之主要收益類別之金額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
酒店及會所業務		
- 房間	1,015,503	1,030,452
- 餐飲	342,149	334,856
- 角子機收入	498,683	410,375
- 其他	52,015	52,226
	1,908,350	1,827,909
出售物業所得款項	16,880	24,788
租金收入	89,881	89,939
管理費收入	7,290	6,861
	2,022,401	1,949,497

4 其他收益及其他虧損淨額

(a) 其他收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息收入	36,366	26,774
來自上市證券之股息收入	473	277
其他	21,819	14,870
	58,658	41,921

(b) 其他虧損淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
匯兌(虧損)/收益淨額	(8,681)	24,707
衍生金融工具產生之已變現及未變現虧損淨額	(97)	(26,482)
交易證券產生之變現及未變現虧損淨額	(87)	(582)
出售物業、機器及設備之虧損	(8,158)	(1,678)
其他	298	(216)
	(16,725)	(4,251)

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款利息	50,147	42,252
非控股股東貸款之利息開支	4,764	5,075
其他利息開支	182	68
	55,093	47,395

(b) 員工成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪酬、工資及其他福利	595,911	591,916
界定供款退休計劃之供款	10,854	8,598
	606,765	600,514

僱員福利

本集團參與香港、澳門、中國、越南、美國、加拿大及日本的界定供款退休計劃。就計劃所作供款即時歸屬，供款於產生時自綜合損益表扣除。

本公司及香港附屬公司參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，僱主及僱員分別須按僱員相關收入的5%作出供款，上限為每月1,500港元。強積金計劃是獨立受託人管理的界定供款退休計劃。

本集團為澳門的所有當地僱員營運社會保障基金。於該基金項下，僱主及僱員分別須作出每月澳門幣60元及澳門幣30元之供款。有關供款為歸屬於僱員的福利，即使僱員退任或終止僱用亦不例外。

本集團在中國營運的附屬公司之僱員為中央退休金計劃參與者，而附屬公司向該計劃作出強制性供款作為僱員的退休福利金。中國附屬公司之退休供款根據相關中國法規相當於僱員工資的19%。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5 除稅前溢利(續)

(b) 員工成本(續)

僱員福利(續)

本集團在越南營運的附屬公司參與越南當地政府營運的社會保險基金計劃，附屬公司向該計劃作出強制性供款作為僱員的退休福利、生育福利及病假福利金。越南附屬公司作出社會保險供款按社會保險規定相當於基本工資的21.5%。

本集團在美國營運的附屬公司之僱員參與美國國稅局管理的自願界定供款計劃。參與者按其稅前薪酬的0%到50%作出供款(設有一定上限)。該計劃亦包括本集團附屬公司作出相應供款的規定(基於參與者合資格薪酬的比例)。

本集團在加拿大營運的附屬公司之僱員須參與加拿大退休金計劃。這是由國家管理的強制性界定供款退休計劃。僱主及僱員各按僱員收入的4.95%供款(設有一定上限)。

本集團在日本營運的附屬公司之僱員須參與退休金計劃。僱主及僱員各按僱員月收入的9.1%供款。

(c) 其他項目

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
存貨成本	218,699	198,031
核數師酬金		
- 核數服務	3,209	3,448
- 中期審閱	825	831
- 稅務顧問及其他服務	1,224	739
應收貨款及其他應收賬款減值虧損	4,792	-
租用物業之營業租約支出	420	210
物業應收租金減直接開支1,883,000港元(二零一七年: 1,535,000港元)	(87,998)	(88,404)

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6 綜合損益表項下之所得稅

(a) 綜合損益表項下之稅項指：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期稅項－海外		
本年度撥備	74,611	64,352
過往年度超額撥備	(40,493)	(1,800)
	34,118	62,552
遞延稅項(附註23(b))		
其他臨時差額之來源及撥回	(14,690)	(53,194)
美國稅率變更對於二零一八年一月一日遞延稅項餘額的影響	-	(22,087)
	(14,690)	(75,281)
	19,428	(12,729)

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截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止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) 截至二零一八年十二月三十一日止年度內，適用於越南企業之一般所得稅率(不含優惠)為20%(二零一七年：20%)。越南的稅務檢閱結果為年內所確認的超額撥備。
- (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%(二零一七年：25%)之稅率計算。於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度內，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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6 綜合損益表項下之所得稅(續)

(a) 綜合損益表項下之稅項指：(續)

附註：(續)

- (v) 根據美國所得稅規則及規例，於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，於美國營運之附屬公司適用之聯邦及州分所得稅分別乃按以收入範圍釐定之稅率21%（二零一七年：34%）及12.64%（二零一七年：12.64%）計算。於二零一七年後期制訂及由二零一八年生效的美國稅務改革包括將聯邦所得稅稅率降低至21%。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的遞延稅項資產及負債採用21%的稅率計算。
- (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20.42%（二零一七年：20.42%）的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，澳門附加稅撥備按估計應課稅溢利12%（二零一七年：12%）計值。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入10%（二零一七年：10%）計值。
- (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%（二零一七年：26.5%）。
- (ix) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項2,346,000港元（二零一七年：4,291,000港元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

(b) 稅項支出／(抵免)及除稅前溢利按適用稅率計算之對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	335,931	213,352
按有關國家之溢利適用之稅率計算除稅前溢利之名義稅項	50,366	(3,264)
不可扣稅開支之稅項影響	21,168	28,562
毋須課稅收益之稅項影響	(11,613)	(11,482)
本年度動用先前尚未確認之過往年度稅項虧損之稅項影響	-	(2,658)
過往年度超額撥備	(40,493)	(1,800)
美國稅率變更對於二零一八年一月一日的遞延稅項餘額的影響 (附註6(a)(v))	-	(22,087)
實際稅項支出／(抵免)	19,428	(12,729)

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7 董事薪酬

根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事薪酬如下：

	薪金、津貼及			退休金計劃	二零一八年
	董事袍金	實物福利	酌情花紅	供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事					
何建源	190	1,212	404	-	1,806
何建福	125	1,212	404	-	1,741
謝思訓	215	-	-	-	215
陳磊明	125	528	176	-	829
余月珠	145	1,090	349	18	1,602
何崇濤	170	1,320	360	18	1,868
何崇暉	80	396	132	-	608
何崇敬(何崇暉之替任董事)	5	396	132	-	533
非執行董事					
何建昌	75	-	-	-	75
何崇杰(何建昌之替任董事)	5	-	-	-	5
獨立非執行董事					
陳有慶	250	-	-	-	250
郭志舜	250	-	-	-	250
王培芬	250	-	-	-	250
俞漢度	230	-	-	-	230
	2,115	6,154	1,957	36	10,262

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7 董事薪酬(續)

	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休金計劃 供款 千港元	二零一七年 總計 千港元
執行董事					
何建源	150	1,212	404	-	1,766
何建福	105	1,212	404	-	1,721
謝思訓	195	-	-	-	195
陳磊明	105	528	176	-	809
余月珠	135	1,034	332	18	1,519
何崇濤	165	1,320	360	18	1,863
何崇暉	85	396	132	-	613
何崇敬(何崇暉之替任董事)	-	396	132	-	528
非執行董事					
何建昌	85	-	-	-	85
獨立非執行董事					
陳有慶	250	-	-	-	250
郭志舜	240	-	-	-	240
王培芬	250	-	-	-	250
俞漢度	230	-	-	-	230
	1,995	6,098	1,940	36	10,069

本公司並無任何購股權計劃以購買本公司之普通股。截至二零一八年十二月三十一日止年度內，概無董事已收取本公司或其任何附屬公司之任何以股份支付之款項(二零一七年：無)。

截至二零一八年及二零一七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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

8 最高薪酬人士

在五位最高薪酬人士中一名董事(二零一七年：無)之酬金已在附註7中披露。

四位(二零一七年：五位)其他人士之酬金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他酬金	7,917	9,980
酌情花紅	3,177	2,812
退休金計劃供款	218	264
	11,312	13,056

四位(二零一七年：五位)最高薪酬人士之薪金範圍如下：

	二零一八年 人數	二零一七年 人數
2,000,001港元至2,500,000港元	1	2
2,500,001港元至3,000,000港元	1	2
3,000,001港元至3,500,000港元	2	1

9 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利196,579,000港元(二零一七年：131,005,000港元)及截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止各年度之已發行普通股340,200,000股計算。

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止各年度內並無具有潛在攤薄影響之普通股。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10 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、在酒店內之餐廳提供餐飲服務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、非交易證券及交易證券、金融工具及其他財務營運之管理業務。

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10 分部報告(續)

(a) 本集團分部業績分析

	收益 千港元	分部間 收益 千港元	總計 千港元	折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司溢利 減虧損 千港元	所得稅 千港元	溢利貢獻 千港元
二零一八年								
酒店	1,900,295	-	1,900,295	(140,950)	(54,904)	6,834	7,643	238,850
- 越南	813,840	-	813,840	(38,851)	(148)	7,482	2,733	210,588
- 美國	877,662	-	877,662	(76,953)	(49,176)	-	7,846	6,585
- 中華人民共和國	68,741	-	68,741	(11,476)	(4,764)	-	-	(6,010)
- 加拿大	98,582	-	98,582	(10,009)	(816)	(648)	(3,815)	9,932
- 日本	41,470	-	41,470	(3,661)	-	-	879	17,755
物業								
- 澳門*	118,985	2,095	121,080	(4,808)	(189)	-	(16,643)	91,786
投資及公司	3,121	-	3,121	(86)	-	(1)	(10,428)	(14,133)
分部間對銷	-	(2,095)	(2,095)	-	-	-	-	-
總計	2,022,401	-	2,022,401	(145,844)	(55,093)	6,833	(19,428)	316,503

	收益 千港元	分部間 收益 千港元	總計 千港元	折舊 千港元	酒店物業的 減值虧損 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司溢利 減虧損 千港元	所得稅 千港元	溢利貢獻 HK\$'000
二零一七年									
酒店	1,820,577	-	1,820,577	(138,000)	(145,872)	(47,327)	11,116	29,937	128,812
- 越南	716,100	-	716,100	(35,570)	-	-	14,915	(39,048)	171,626
- 美國	896,887	-	896,887	(79,143)	(145,872)	(41,492)	-	76,670	(66,902)
- 中華人民共和國	69,082	-	69,082	(12,190)	-	(5,075)	-	-	1,517
- 加拿大	91,588	-	91,588	(7,991)	-	(760)	(3,799)	(2,778)	3,990
- 日本	46,920	-	46,920	(3,106)	-	-	-	(4,907)	18,581
物業									
- 澳門*	126,069	1,832	127,901	(4,847)	-	(68)	-	(8,771)	86,682
投資及公司	2,851	-	2,851	(78)	-	-	(1)	(8,437)	10,587
分部間對銷	-	(1,832)	(1,832)	-	-	-	-	-	-
總計	1,949,497	-	1,949,497	(142,925)	(145,872)	(47,395)	11,115	12,729	226,081

* 澳門物業分部的對外收益包括出售物業之收入16,880,000港元(二零一七年: 24,788,000港元)、投資物業之租金收入28,356,000港元(二零一七年: 28,675,000港元)、待售物業之租金收入58,937,000港元(二零一七年: 58,892,000港元), 以及會所業務及其他14,812,000港元(二零一七年: 13,714,000港元)。

於本年度, 於收益確認的各主要收益類別金額在財務報表附註3內分析。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10 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
於二零一八年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	434,420	78,655	513,075	50,646
- 美國	2,698,833	-	2,698,833	133,996
- 中華人民共和國	180,583	-	180,583	2,452
- 加拿大	137,003	31,740	168,743	4,027
- 日本	120,430	-	120,430	645
物業				
- 澳門	1,845,833	-	1,845,833	306
投資及公司	1,072,113	4,192	1,076,305	41
總計	6,489,215	114,587	6,603,802	192,113

	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
於二零一七年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	394,719	90,393	485,112	26,214
- 美國	2,709,537	-	2,709,537	41,600
- 中華人民共和國	192,584	-	192,584	1,428
- 加拿大	140,625	33,859	174,484	27,430
- 日本	115,466	-	115,466	294
物業				
- 澳門	1,774,874	-	1,774,874	159
投資及公司	1,039,084	4,157	1,043,241	36
總計	6,366,889	128,409	6,495,298	97,161

投資及公司分部資產及負債主要指由本集團的財務職能集中管理的金融工具、現金及銀行存款以及借款。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10 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
於二零一八年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	138,752	51,274	190,026
- 美國	133,056	1,480,232	1,613,288
- 中華人民共和國	95,643	-	95,643
- 加拿大	9,895	23,305	33,200
- 日本	2,302	-	2,302
物業			
- 澳門	180,913	-	180,913
投資及公司	68,214	-	68,214
總計	628,775	1,554,811	2,183,586

	分部負債 千港元	銀行借款 千港元	總負債 千港元
於二零一七年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	127,830	3,076	130,906
- 美國	143,345	1,463,000	1,606,345
- 中華人民共和國	96,330	-	96,330
- 加拿大	11,966	27,191	39,157
- 日本	2,029	-	2,029
物業			
- 澳門	163,876	-	163,876
投資及公司	67,577	-	67,577
總計	612,953	1,493,267	2,106,220

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11 投資物業、物業、機器及設備以及土地

(a) 賬面值對賬表

	物業、機器及設備					土地			
	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	機器及設備 千港元	傢私、裝置 及設備 千港元	小計 千港元	持作自用 之租賃			總計 千港元
						永久業權 千港元	土地權益 千港元	小計 千港元	
成本或估值：									
於二零一八年一月一日	802,500	3,128,320	107,228	746,142	3,981,690	744,014	174,788	918,802	5,702,992
添置	-	83,419	2,651	106,043	192,113	-	-	-	192,113
出售	-	(13,054)	(218)	(22,359)	(35,631)	-	-	-	(35,631)
重估盈餘	32,200	-	-	-	-	-	-	-	32,200
匯兌調整	-	(33,544)	(565)	(12,286)	(46,395)	642	(4,089)	(3,447)	(49,842)
於二零一八年十二月三十一日	834,700	3,165,141	109,096	817,540	4,091,777	744,656	170,699	915,355	5,841,832
以上代表：									
成本	-	3,165,141	109,096	817,540	4,091,777	744,656	170,699	915,355	5,007,132
估值 - 二零一八年	834,700	-	-	-	-	-	-	-	834,700
	834,700	3,165,141	109,096	817,540	4,091,777	744,656	170,699	915,355	5,841,832
累計折舊及減值：									
於二零一八年一月一日	-	997,992	77,040	552,797	1,627,829	-	82,287	82,287	1,710,116
年內支出	-	81,374	4,099	56,974	142,447	-	3,397	3,397	145,844
出售時撥回	-	(4,694)	(218)	(20,423)	(25,335)	-	-	-	(25,335)
匯兌調整	-	(20,524)	(509)	(8,318)	(29,351)	-	(1,655)	(1,655)	(31,006)
於二零一八年十二月三十一日	-	1,054,148	80,412	581,030	1,715,590	-	84,029	84,029	1,799,619
賬面淨值：									
於二零一八年十二月三十一日	834,700	2,110,993	28,684	236,510	2,376,187	744,656	86,670	831,326	4,042,213

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11 投資物業、物業、機器及設備以及土地(續)

(a) 賬面值對賬表(續)

	物業、機器及設備					土地			
	投資物業	酒店物業	其他物業、傢私、裝置		小計	永久業權	持作自用		總計
			機器及設備	及設備			土地權益	之租賃	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
成本或估值：									
於二零一七年一月一日	797,000	3,020,858	107,217	738,240	3,866,315	735,190	167,913	903,103	5,566,418
添置	-	55,132	3,509	38,520	97,161	-	-	-	97,161
出售	-	(5,080)	(4,274)	(46,229)	(55,583)	-	-	-	(55,583)
重估盈餘	5,500	-	-	-	-	-	-	-	5,500
匯兌調整	-	57,410	776	15,611	73,797	8,824	6,875	15,699	89,496
於二零一七年十二月三十一日	802,500	3,128,320	107,228	746,142	3,981,690	744,014	174,788	918,802	5,702,992
以上代表：									
成本	-	3,128,320	107,228	746,142	3,981,690	744,014	174,788	918,802	4,900,492
估值 - 二零一七年	802,500	-	-	-	-	-	-	-	802,500
	802,500	3,128,320	107,228	746,142	3,981,690	744,014	174,788	918,802	5,702,992
累計折舊及減值：									
於二零一七年一月一日	-	744,334	75,527	534,111	1,353,972	-	75,675	75,675	1,429,647
年內支出	-	82,329	4,464	52,760	139,553	-	3,372	3,372	142,925
減值虧損(附註11(b))	-	145,872	-	-	145,872	-	-	-	145,872
出售時撥回	-	(4,794)	(3,584)	(43,637)	(52,015)	-	-	-	(52,015)
匯兌調整	-	30,251	633	9,563	40,447	-	3,240	3,240	43,687
於二零一七年十二月三十一日	-	997,992	77,040	552,797	1,627,829	-	82,287	82,287	1,710,116
賬面淨值：									
於二零一七年十二月三十一日	802,500	2,130,328	30,188	193,345	2,353,861	744,014	92,501	836,515	3,992,876

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11 投資物業、物業、機器及設備以及土地(續)

(a) 賬面值對賬表(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值物業的地點及類別進行估值的經驗)採用收入資本化法並參考市場銷售證據估值。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13.5港元至25.3港元(二零一七年：13.0港元至23.2港元)以及資本化利率3.0%至4.5%(二零一七年：3.0%至4.5%)。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十年，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834,700,000港元(二零一七年：802,500,000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。

(b) 酒店物業的減值虧損

於各報告期末，酒店物業之價值會透過參考管理層對其所作估值以評估有否減值跡象。該等跡象包括酒店經營所在地市場狀況的持續不利變動，尤其是當酒店持續虧損經營及其經營表現較預期落後時。該估值方法為評估各酒店物業的可收回金額，即其公允價值減出售成本(採用市場比較法計算)及使用值(採用收入法計算)兩者的較高者。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11 投資物業、物業、機器及設備以及土地(續)

(b) 酒店物業的減值虧損(續)

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團其中一項酒店物業紐約索菲特酒店之經營表現較預期落後。本集團已基於使用價值計算評估該酒店物業的可收回金額，因此，於本集團之綜合損益表中確認減值虧損145,872,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無確認酒店物業減值虧損或減值虧損撥回。

(c) 按賬面淨值或估值計算之物業業權之年期分析如下：

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業、 機器及設備 千港元	土地 千港元	總計 千港元
賬面淨值或估值：					
於二零一八年十二月三十一日					
於香港					
- 長期租約	-	-	2,802	-	2,802
於香港境外					
- 永久業權	-	1,825,428	-	744,656	2,570,084
- 中期租約	-	285,565	-	86,670	372,235
- 短期租約	834,700	-	16,063	-	850,763
	834,700	2,110,993	18,865	831,326	3,795,884
於二零一七年十二月三十一日					
於香港					
- 長期租約	-	-	2,877	-	2,877
於香港境外					
- 永久業權	-	1,821,625	-	744,014	2,565,639
- 中期租約	-	308,703	-	92,501	401,204
- 短期租約	802,500	-	19,741	-	822,241
	802,500	2,130,328	22,618	836,515	3,791,961

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12 附屬公司權益

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。

附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行權益股本	擁有權益比例		主要業務
			本公司 持有	附屬公司 持有	
海洋發展有限公司	澳門	兩項配額分別為澳門幣9,999,000元及澳門幣1,000元，合共澳門幣10,000,000元	100%	-	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%	物業發展及投資
Ocean Place Joint Venture Company Limited(「OPJV」)**	越南	29,100,000美元	-	70%	經營酒店
湖北晴川飯店有限公司(「晴川」)*#	中國	16,300,000美元	-	55%	經營酒店
KSSF Enterprises Limited	美國	26,000,000股普通股及35,000,000股A類優先股，每股面值1美元	-	100%	經營酒店
KSSNY, Inc.	美國	26,000,000股普通股及69,000,000股優先股，每股面值1美元	-	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%	投資控股
Godo Kaisha TSM 107	日本	500,000日圓	0.54%	99.46%	經營酒店
Chateau Ottawa Hotel Inc.(「Chateau Ottawa」)®	加拿大	9,000,000股普通股及2,700,000股優先股，每股面值1加元	-	50%	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收益分別佔有關綜合總額約2.83%(二零一七年：3.03%)及3.76%(二零一七年：3.90%)。

晴川於一九九五年在中國成立為中外合資經營企業。

** 自二零一四年五月七日起，分佔溢利比率由64.12%變為54.96%。按本公司及其附屬公司所持有之股權計算的本集團於OPJV的實際股本權益為64.12%。

® 本集團雖持有Chateau Ottawa的50%已發行股本，本集團最終控股公司KS Ocean Inc.(前稱「Ocean Inc.」)承諾其將按本公司指示行使其在Chateau Ottawa的5%投票權。因此，董事認為本集團控制Chateau Ottawa，並將其投資作為附屬公司入賬。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12 附屬公司權益(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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非控股權益百分比	29.39%	29.39%	45.04%	45.04%
流動資產	837,883	821,344	116,968	68,673
非流動資產	693,503	665,825	317,452	326,046
流動負債	(174,349)	(171,543)	(138,859)	(127,830)
非流動負債	(79,812)	(76,114)	(51,274)	(3,076)
資產淨值	1,277,225	1,239,512	244,287	263,813
非控股權益賬面值	375,376	364,292	143,047	141,054
收益	95,725	104,213	813,840	716,100
年內溢利	86,646	72,072	203,106	156,711
全面收益總額	86,646	72,072	194,036	161,563
分配至非控股權益的溢利	25,465	21,182	91,479	70,583
支付予非控股權益的股息	14,381	9,987	85,401	74,791
經營活動產生的現金流量	16,485	19,954	118,191	90,131
投資活動產生的現金流量	3,590	2,321	(31,268)	(16,764)
融資活動產生的現金流量	(14,932)	(10,056)	(74,250)	(82,836)

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13 聯營公司權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔資產淨值	110,895	115,419
借予聯營公司之貸款	3,692	12,990
	114,587	128,409
聯營公司貸款	464	464

借予聯營公司之貸款均為無抵押、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。

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	擁有權權益比例		主要業務
			本集團 實際權益	本公司持有	
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.中持有100%權益，KSD經營位於加拿大之多倫多機場會議中心德爾塔萬豪酒店(前稱為「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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13 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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
聯營公司總額		
流動資產	238,643	324,021
非流動資產	209,195	172,933
流動負債	(37,587)	(48,087)
非流動負債	(47,161)	(39,059)
權益	363,090	409,808
收益	341,352	405,615
年內溢利	31,282	61,756
全面收益總額	31,282	61,756
已收/應收聯營公司股息	-	-
與本集團於聯營公司權益的對賬		
聯營公司資產淨值總額	363,090	409,808
本集團實際權益	24.99%	24.99%
在綜合財務報表內的賬面值	90,736	102,411

個別並不重大的聯營公司的合計資料:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
綜合財務報表內個別並不重大的聯營公司的合計賬面值	20,159	13,008
本集團應佔該等聯營公司的總額		
- 年內虧損	(984)	(4,318)
- 其他全面收益	(1,826)	1,155
- 全面收益總額	(2,810)	(3,163)

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

14. 其他非流動金融資產

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
指定按FVOCI計量之股本證券(不可劃轉)			
- 香港境外上市	(i)	4,196	-
按FVPL計量之金融資產			
- 非上市證券	(ii)	219,099	-
可供出售證券			
- 香港境外上市之股本證券	(i)	-	4,345
		223,295	4,345

附註：

- (i) 於二零一八年一月一日初步採納香港財務報告準則第9號後，可供出售證券乃重新分類至按FVOCI計量之股本證券(不可劃轉)。
- (ii) 於二零一八年五月，本集團以現金代價25,000,000歐元(相當於約230,000,000港元)購買A2I Holdings S.A.R.L.的10.87%權益。A2I Holdings S.A.R.L.為於盧森堡註冊成立之私人有限公司，擁有AccorInvest Group S.A.的6.39%權益股份。

15 交易證券

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港境外上市之權益證券，按市值計	8,940	9,027

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16 待售物業

本集團之待售物業之業權及租賃期概述如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於香港以外地區		
- 永久業權	8,599	8,599
- 短期租約	271,441	271,651
	280,040	280,250

待售物業之租金收入載於附註10(a)。

17 應收貨款及其他應收賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貨款	38,924	49,138
其他應收賬款、按金及預付款項	52,901	33,324
	91,825	82,462

本集團之信貸政策載於附註25(a)。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預期可收回之金額：		
- 一年內	90,508	81,041
- 一年後	1,317	1,421
	91,825	82,462

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17 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(已扣除虧損撥備)，其於報告期終日之賬齡按發票日期分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	26,496	34,877
一至三個月	12,201	14,261
三個月後	227	-
	38,924	49,138

於二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項之68%為未逾期或逾期未超過一個月(二零一七年：71%)。

未逾期亦未減值之應收賬款乃與近期並無欠款記錄之多名客戶有關。

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。

於二零一八年十二月三十一日信貸虧損撥備及於二零一七年十二月三十一日呆賬撥備之結餘及變動並不重大。

18 存款及現金

(a) 存款及現金：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他財務機構存款	1,580,525	1,758,516
銀行現金	240,564	212,588
	1,821,089	1,971,104

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18 存款及現金(續)

(b) 除稅前溢利與經營業務所得現金對賬表：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利		335,931	213,352
經以下各項調整：			
投資物業之公允價值增加淨額	11(a)	(32,200)	(5,500)
折舊	11(a)	145,844	142,925
酒店物業的減值虧損	11(b)	-	145,872
利息收入	4(a)	(36,366)	(26,774)
來自上市證券之股息收入	4(a)	(473)	(277)
衍生金融工具產生之已變現及未變現虧損淨額	4(b)	97	26,482
交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額	4(b)	87	582
應收貨款及應收其他賬款之減值虧損	5(c)	4,792	-
出售物業、機器及設備之虧損	4(b)	8,158	1,678
融資成本	5(a)	55,093	47,395
應佔聯營公司溢利減虧損		(6,833)	(11,115)
匯兌差額		(15)	(34,517)
營運資金變動前之經營溢利		474,115	500,103
待售物業減少		210	408
存貨減少／(增加)		302	(135)
應收貨款及其他應收賬款(增加)／減少		(15,059)	14,409
應付貨款及其他應付賬款增加		30,938	29,058
經營業務所得現金		490,506	543,843

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18 存款及現金(續)

(c) 因融資活動產生的負債對賬表：

下表詳述本集團因融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。因融資活動產生的負債指有關現金流量在本集團綜合現金流量表內歸類為或有關未來現金流量將會歸類為融資活動產生的現金流量。

	銀行貸款及 其他借款 千港元 (附註(a))	應計利息 千港元 (附註(b))	合計 千港元
於二零一八年一月一日	1,603,698	3,008	1,606,706
因融資現金流量產生的變動：			
新增銀行貸款所得款項	127,039	-	127,039
償還銀行貸款	(66,599)	-	(66,599)
已付利息	-	(50,420)	(50,420)
因融資現金流量產生的變動合計	60,440	(50,420)	10,020
匯兌調整	(3,717)	7	(3,710)
其他變動：			
利息開支(附註5(a))	4,764	50,329	55,093
其他變動合計	4,764	50,329	55,093
於二零一八年十二月三十一日	1,665,185	2,924	1,668,109

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18 存款及現金(續)

(c) 因融資活動產生的負債對賬表：(續)

	銀行貸款及 其他借款 千港元 (附註(a))	應計利息 千港元 (附註(b))	合計 千港元
於二零一七年一月一日	1,844,132	2,425	1,846,557
因融資現金流量產生的變動：			
新增銀行貸款所得款項	3,062	-	3,062
償還銀行貸款	(256,776)	-	(256,776)
償還非控股股東貸款	(15,624)	-	(15,624)
已付利息	-	(37,420)	(37,420)
因融資現金流量產生的變動合計	(269,338)	(37,420)	(306,758)
匯兌調整	19,492	20	19,512
其他變動：			
利息開支(附註5(a))	9,412	37,983	47,395
其他變動合計	9,412	37,983	47,395
於二零一七年十二月三十一日	1,603,698	3,008	1,606,706

附註：

- (a) 銀行貸款及其他借款包括附註13、19及22內所披露的一間聯營公司貸款、銀行貸款及非控股股東貸款。
- (b) 應計利息包括在附註20內所披露的「應付賬款及應計費用」。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19 銀行貸款

(a) 於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內或按要求還款	144,689	66,355
一年後但兩年內還款	1,363,499	66,355
兩年後但五年內還款	46,623	1,360,557
	1,410,122	1,426,912
	1,554,811	1,493,267

於二零一八年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款		
- 有抵押(附註19(b))	1,503,537	1,490,191
- 無抵押	51,274	3,076
	1,554,811	1,493,267

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，所有銀行貸款均以市場利率相若之浮動利率計息。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，本公司及本集團若干附屬公司所得銀行信貸以下列項目作抵押：

- (i) 待售物業，其賬面值為63,898,000港元(二零一七年：63,898,000港元)，及
- (ii) 本集團酒店物業(包括土地)，其賬面總值為2,623,048,000港元(二零一七年：2,570,598,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，該等銀行信貸為1,588,624,000港元(二零一七年：1,755,164,000港元)，其中1,503,537,000港元(二零一七年：1,490,191,000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財務比率相關契諾所限，此等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。本集團對流動資金風險管理的進一步詳情載於附註25(b)。於二零一八年十二月三十一日，並無違反任何有關提取信貸之契諾(二零一七年：無)。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20 應付貨款及其他應付賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貨款	109,307	82,421
應付賬款及應計費用	164,562	157,270
訂金及預收款項	124,138	130,422
	398,007	370,113

於報告期終日，貿易應付賬款(計入應付貨款及其他應付賬款)按發票日期進行的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	69,835	44,996
一至三個月	31,409	31,062
三個月後	8,063	6,363
	109,307	82,421

所有應付賬款及應計費用預期在一年內償付。

21 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。

22 非控股股東貸款

非控股股東貸款最初按公允價值計算，其後按攤銷成本計算，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本計算。非控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求還款，惟一筆賬面值為82,055,000港元(二零一七年：78,986,000港元)的貸款須於二零二零年四月三十日還款並分類為非流動負債除外。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

23 財務狀況表項下之所得稅

(a) 財務狀況表項下之本期稅項為：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度海外稅項撥備	74,611	64,352
已付暫繳稅	(41,005)	(49,463)
有關往年之可收回海外稅項結餘	33,606 (16,428)	14,889 (5,095)
	17,178	9,794
可收回稅項	(2,452)	(7,170)
應付稅項	19,630	16,964
	17,178	9,794

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

年內，已在綜合財務狀況表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	超出相關 折舊的 折舊免稅額 及其他項目 千港元	總計 千港元
所產生之遞延稅項：					
於二零一八年一月一日	89,156	(530)	4,859	7,525	101,010
計入／(扣自)損益(附註6(a))	4,125	(158)	(5,037)	(13,620)	(14,690)
匯兌差額	-	-	7	651	658
於二零一八年十二月三十一日	93,281	(688)	(171)	(5,444)	86,978
於二零一七年一月一日	88,235	(1,709)	5,595	84,170	176,291
計入／(扣自)損益(附註6(a))	921	1,179	(738)	(76,643)	(75,281)
匯兌差額	-	-	2	(2)	-
於二零一七年十二月三十一日	89,156	(530)	4,859	7,525	101,010

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

23 財務狀況表項下之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

已確認之遞延稅項資產及負債：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(8,350)	(8,258)
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	95,328	109,268
	86,978	101,010

(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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅項虧損之未來利益	9,800	11,459

於二零一八年十二月三十一日，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。澳門及中國之營運業務所產生之稅項虧損分別於有關會計年結日之三年及五年後屆滿。

24 資本、股息及儲備

(a) 權益組成部分之變動

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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24 資本、股息及儲備(續)

(a) 權益組成部分之變動(續)

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	匯兌儲備 千港元	公允價值 儲備 (可劃轉) 千港元	公允價值 儲備 (不可劃轉) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日之結餘	498,305	736	3,141	-	416,444	918,626
二零一七年權益變動：						
年內溢利	-	-	-	-	81,981	81,981
其他全面收益	-	-	613	-	-	613
年內全面收益總額	-	-	613	-	81,981	82,594
已批准之上年度股息(附註(b))	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)
已批准之本年度股息(附註(b))	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)
於二零一七年十二月三十一日 之結餘(附註)	498,305	736	3,754	-	447,395	950,190
初步採納香港財務報告準則第9號 之影響	-	-	(3,754)	3,754	-	-
於二零一八年一月一日之經調整 結餘	498,305	736	-	3,754	447,395	950,190
二零一八年權益變動：						
年內溢利	-	-	-	-	1,136,220	1,136,220
其他全面收益	-	-	-	(149)	-	(149)
年內全面收益總額	-	-	-	(149)	1,136,220	1,136,071
已批准之上年度股息(附註(b))	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)
已批准之本年度股息(附註(b))	-	-	-	-	(13,608)	(13,608)
於二零一八年十二月三十一日 之結餘	498,305	736	-	3,605	1,529,183	2,031,829

附註：本集團(包括本公司)已於二零一八年一月一日初步採納香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料並未予以重列(見附註2及31)。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24 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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已宣派及支付之中期股息每股普通股0.04港元 (二零一七年：0.03港元)	13,608	10,206
於報告期末後擬派之末期股息每股普通股0.12港元 (二零一七年：0.12港元)	40,824	40,824
	54,432	51,030

於報告期末後擬派之末期股息並未於報告期末確認為負債。

- (ii) 年內已批准及支付上一個財政年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內已批准及支付上一個財政年度之末期股息 每股普通股0.12港元(二零一七年：0.12港元)	40,824	40,824

(c) 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
已發行及繳足普通股：				
於一月一日及十二月三十一日	340,200	498,305	340,200	498,305

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24 資本、股息及儲備(續)

(d) 儲備金之性質及用途

(i) 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。

(ii) 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所有匯兌差額。該儲備按附註1(t)所載之會計政策處理。

(iii) 公允價值儲備(可劃轉)

於二零一八年一月一日，此儲備包括根據香港會計準則第39號於報告期末持有之可供出售金融資產公允價值累計變動淨額。於二零一八年一月一日初步採納香港財務報告準則第9號後，此金額已重新分類至公允價值儲備(不可劃轉)(見附註2(b))。

(iv) 公允價值儲備(不可劃轉)

公允價值儲備(不可劃轉)包括根據香港財務報告準則第9號指定FVOCI計量之股本投資公允價值之累計變動淨額，而該投資乃於報告期末持有(見附註1(e))。

(v) 收購非控股權益

於本年度，本集團已支付96,932,000港元，用於收購有關本集團於位於日本的酒店物業權益之非控股權益。

(e) 儲備可分派性

於二零一八年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東之儲備總額為1,529,183,000港元(二零一七年：447,395,000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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24 資本、股息及儲備(續)

(f) 資本管理(續)

本集團以經調整淨債務對資本比率作為監察其資本結構的基準。就此而言，本集團將淨債務界定為銀行借款總額減去存款及現金(包括已抵押存款)。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。

本集團於報告期終日的經調整淨債務對資本比率如下：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行借款	19	1,554,811	1,493,267
減：存款及現金	18	(1,821,089)	(1,971,104)
經調整現金淨額		(266,278)	(477,837)
權益總值		4,420,216	4,389,078
減：擬派股息		(40,824)	(40,824)
經調整資本		4,379,392	4,348,254
經調整淨債務對資本比率		不適用	不適用

除於附註19所披露有關本集團附屬公司之若干銀行信貸的契諾外，本公司或其附屬公司概不受外部施加之資本規定限制。

25 財務風險管理及公允價值

所承受之信貸、流動性、貨幣及利率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以及其本身股票價格的變動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、加拿大及越南具有良好信譽之財務機構，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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動性風險

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的非衍生金融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)及本集團須作出支付的最早日期呈列：

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內或 按要求償還 千港元	一年後但 兩年內償還 千港元	兩年後但 五年內償還 千港元
銀行貸款	1,554,811	1,650,723	189,210	1,407,073	54,440
應付貨款及其他應付賬款	336,195	336,195	336,195	-	-
一間聯營公司貸款	464	464	464	-	-
非控股股東貸款	109,910	116,608	27,855	88,753	-
於二零一八年十二月三十一日	2,001,380	2,103,990	553,724	1,495,826	54,440

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內或 按要求償還 千港元	一年後但 兩年內償還 千港元	兩年後但 五年內償還 千港元
銀行貸款	1,493,267	1,590,178	101,087	97,989	1,391,102
應付貨款及其他應付賬款	370,113	370,113	365,000	388	4,725
一間聯營公司貸款	464	464	464	-	-
非控股股東貸款	109,967	121,594	30,981	-	90,613
於二零一七年十二月三十一日	1,973,811	2,082,349	497,532	98,377	1,486,440

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 貨幣風險

本集團所涉及貨幣風險，主要為存款及現金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歐元及加元。

(i) 所承受之貨幣風險

下表詳述本集團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重大風險。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。

二零一八年

	外幣風險
	歐元 千港元
存款及現金	5,587
於二零一八年十二月三十一日已確認資產及負債所產生之風險淨額	5,587

二零一七年

	外幣風險
	加元 千港元
存款及現金	77,156
於二零一七年十二月三十一日已確認資產及負債所產生之風險淨額	77,156

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 貨幣風險(續)

(ii) 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，而所有其他風險變數均維持不變對本集團之除稅後溢利及保留溢利將會造成之即時影響。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。

	二零一八年		二零一七年	
	外匯匯率之 升／(跌) %	對除稅後溢利 及保留溢利之 影響 千港元	外匯匯率之 升／(跌) %	對除稅後溢利 及保留溢利之 影響 千港元
歐元	10 (10)	559 (559)	10 (10)	- -
加元	10 (10)	- -	10 (10)	7,716 (7,716)

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金融工具，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賬款，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。該項分析按二零一七年相同之基準進行。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25 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金融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	二零一八年		二零一七年	
		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	3.05%-7.70%	1,554,811	2.15%-7.65%	1,493,267
賺取收入之金融資產					
銀行現金	浮息	0.001%-6.60%	240,564	0.001%-6.70%	212,588
銀行及其他財務機構存款	定息	0.10%-3.00%	1,580,525	0.01%-2.00%	1,758,516
			1,821,089		1,971,104

- (ii) 敏感度分析

於二零一八年十二月三十一日，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11,008,000港元(二零一七年：9,970,000港元)及12,161,000港元(二零一七年：11,318,000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金融工具，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。該項分析按二零一七年相同之基準進行。

(e) 股票價格風險

本集團因非交易(附註14)及交易(附註15)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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25 財務風險管理及公允價值(續)

(e) 股票價格風險(續)

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年			二零一七年		
	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 %	對權益之 其他組成 部分之影響 千港元	對權益之 其他組成 部分之影響 千港元	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 %	對權益之 其他組成 部分之影響 千港元	對權益之 其他組成 部分之影響 千港元
相關股票價格之風險變數之變動：						
增加	5	447	210	5	451	217
減少	(5)	(447)	(210)	(5)	(451)	(217)

該項分析按二零一七年相同之基準進行。

(f) 公允價值計量

(i) 按公允價值列賬之金融資產及負債

本集團的上市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。按公允價值列賬之非上市證券乃分類為公允價值層次第三層次之下。

於截至二零一七年及二零一八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其發生的報告期終日確定。

(ii) 第二層次公允價值計量所用的估值技術及輸入

本集團的衍生金融工具利率掉期乃經計及現行利率及掉期交易方目前的信貸評級後，本集團將於報告期終日收取或支付以終掉期之估計金額。有關衍生金融工具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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25 財務風險管理及公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(iii) 有關第三層次公允價值計量之資料

估值技術	重大不可觀察輸入	對重大不可觀察輸入範圍變動之敏感度
非上市證券	經調整資產淨值 相關資產價值 可銷售性折扣	不適用 倘相關資產價值提升， 或可銷售性折扣率降低， 估計公允價值將會增加。
		15%至25%

非上市證券之公允價值乃使用經調整資產淨值釐定。公允價值計量與相關資產之價值呈正相關。於二零一八年十二月三十一日，據估計，在其他變量保持不變的情況下，相關資產之價格或價值增加／減少5%將使本集團溢利增加／減少10,955,000港元。公允價值計量與可銷售性折扣呈負相關。於二零一八年十二月三十一日，據估計，在其他變量保持不變的情況下，可銷售性折扣下降／提高1%將使本集團溢利增加／減少2,806,000港元。

年內第三層次公允價值計量結餘之變動如下：

	二零一八年 千港元
按FVPL計量之金融資產：	
- 非上市證券：	
於一月一日	-
年內增加淨額	225,132
未變現匯兌虧損	(6,033)
於十二月三十一日	219,099

(iv) 按非公允價值列賬之金融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，惟還款日期為二零二零年四月三十日之欠非控股股東之免息貸款則除外，有關之免息貸款於二零一八年十二月三十一日之賬面值為82,055,000港元(二零一七年：78,986,000港元)，與其公允價值相若。公允價值估計為按類似金融工具之現行市場利率貼現後之未來現金流量之現值。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26 承擔

(a) 於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂立合約	252,073	29,703
已批准但未訂立合約	34,397	129,763
	286,470	159,466

(b) 於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約		
一年內	550	524
一年後五年內	521	1,113
	1,071	1,637

(c) 於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	70,989	66,879
一年後但五年內	66,255	59,239
五年後	9,414	15,898
	146,658	142,016

27 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。

何建昌於二零一八年及二零一七年十二月三十一日為本公司之非執行董事兼主要股東。大地於二零一八年及二零一七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三分之一權益，亦為大地之董事。彼等在下列交易中被視為有利益關係。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27 重大關聯交易(續)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
(a) 與大地之交易			
應收租金收入	(i)	1,517	1,407
應付管理費	(ii)	3,204	3,204
	附註	於二零一八年 十二月 三十一日 千港元	於二零一七年 十二月 三十一日 千港元
(b) 與大地之結餘			
來自大地之貸款	(iii)	42,557	40,245
結欠大地之款項	(iv)	25,854	22,273
(c) 與何建昌之結餘			
來自何建昌之貸款	(iii)	10,309	9,749
結欠何建昌之款項	(v)	3,724	4,085

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) 於二零一八年十二月三十一日，非控股股東貸款(附註22)包括(i) 面值為42,557,000港元(二零一七年：40,245,000港元)之大地貸款，以及(ii) 面值為10,309,000港元(二零一七年：9,749,000港元)之何建昌貸款。該等結餘於二零一五年四月三十日更新，為無抵押、免息及須於二零二零年四月三十日還款。
- (iv) 於二零一八年十二月三十一日，應付貸款及其他應付賬款包括應付大地款項25,854,000港元(二零一七年：22,273,000港元)包括：
- 與本公司若干附屬公司之計息賬項為10,092,000港元(二零一七年：5,030,000港元)。
 - 與本公司若干附屬公司之不計息賬項為15,762,000港元(二零一七年：17,243,000港元)。
- 該等結餘為無抵押及須按要求還款。
- (v) 於二零一八年十二月三十一日，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。上市規則第14A章所規定之披露載於董事會報告中「關聯交易」一節。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

28 會計估計及判斷

附註25載有關於金融工具之假設及風險因素之資料。其他估計不確定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) 物業、機器及設備的估計可使用年期

本集團根據物業、機器及設備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。扣減物業、機器及設備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回撥。

(iv) 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，當不再可能有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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

28 會計估計及判斷(續)

(a) 估計不明朗因素之主要來源(續)

(v) 衍生金融工具之公允價值

在釐定金融工具之公允價值時，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金融工具而言，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金融工具之現行市場外匯匯率貼現未來合約現金流量列值。

(vi) 非上市證券之公允價值

本集團每年在考慮相關資產的價值及可銷售性折扣後，採納經調整資產淨值法評估非上市證券之公允價值。

(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待售物業，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。

29 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共8,252,000港元(二零一七年：8,252,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。本集團並未就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零，故其公允價值無法可靠計量。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30 公司財務狀況表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	2,873	2,918
於附屬公司權益	1,251,246	1,179,614
於聯營公司權益	30,235	29,881
其他非流動金融資產	223,295	4,345
	1,507,649	1,216,758
流動資產		
交易證券	8,940	9,027
待售物業	10,727	10,727
應收貨款及其他應收賬款	33,142	5,040
存款及現金	576,037	781,195
	628,846	805,989
流動負債		
應付貨款及其他應付賬款	6,940	6,654
應付稅項	9,915	97
	16,855	6,751
流動資產淨值	611,991	799,238
總資產減流動負債	2,119,640	2,015,996
非流動負債		
結欠附屬公司款項	87,811	1,065,806
資產淨值	2,031,829	950,190
資本及儲備	24	
股本	498,305	498,305
儲備	1,533,524	451,885
總權益	2,031,829	950,190

董事會於二零一九年三月二十五日批准及授權刊發本財務報表。

執行主席
何建源

執行董事
謝思訓

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

31 比較數字

本集團已於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇過渡方法的設計，比較資料不予重列。有關會計政策變動的進一步詳情披露於附註2。

32 最終控股人士

於二零一八年十二月三十一日，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KS Ocean Inc.(前稱「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。

33 截至二零一八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋，而本財務報表並未採納該等修訂及新準則，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

《香港財務報告準則》第16號 - 租賃	二零一九年一月一日
香港《國際財務報告準則詮釋委員會》詮釋第23號 - 所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本) - 於聯營公司及合營企業之長期權益	二零一九年一月一日

本集團正在對該等修訂本、新準則及詮釋於初步應用期間之預期影響進行評估。採納香港財務報告準則第16號不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

五年財務概要

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
綜合損益表					
收益	2,022,401	1,949,497	1,955,211	1,939,567	1,519,090
未計應佔聯營公司溢利減虧損前溢利	329,098	202,237	393,830	411,526	482,630
分佔聯營公司溢利減虧損	6,833	11,115	18,912	10,647	6,817
除稅前溢利	335,931	213,352	412,742	422,173	489,447
所得稅	(19,428)	12,729	(102,665)	(96,417)	(108,500)
年內溢利	316,503	226,081	310,077	325,756	380,947
應佔：					
本公司權益股東	196,579	131,005	225,345	228,972	268,143
非控股權益	119,924	95,076	84,732	96,784	112,804
	316,503	226,081	310,077	325,756	380,947
綜合財務狀況表					
投資物業、物業、機器及設備以及土地	4,042,213	3,992,876	4,136,771	4,162,746	4,241,583
於聯營公司權益	114,587	128,409	145,817	148,588	157,332
其他非流動資產	236,912	17,954	16,352	15,208	4,555
流動資產	2,210,090	2,356,059	2,360,404	2,223,382	2,095,784
	6,603,802	6,495,298	6,659,344	6,549,924	6,499,254
股本	498,305	498,305	498,305	498,305	498,305
其他儲備	3,251,983	3,212,202	3,112,686	2,947,474	2,796,949
非控股權益	669,928	678,571	659,163	659,661	634,312
非流動負債	1,592,941	1,621,343	295,024	1,978,404	1,940,463
流動負債	590,645	484,877	2,094,166	466,080	629,225
	6,603,802	6,495,298	6,659,344	6,549,924	6,499,254
其他資料					
每股基本盈利(仙)	57.8	38.5	66.2	67.3	78.8
每股股息(仙)	16.0	15.0	15.0	15.0	15.0
派息比率(倍)	3.6	2.6	4.4	4.5	5.3

主要物業列表

於二零一八年十二月三十一日

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
海洋大廈 澳門海洋花園	70.61%	停車位	206	不適用	短期
分類為酒店物業之物業					
渥太華喜來登酒店 加拿大渥太華	50%	酒店	236	193,408	永久業權
加拿大多倫多機場會議中心 德爾塔萬豪酒店 (前稱「International Plaza Hotel」) 加拿大多倫多	25%	酒店	433	450,000	永久業權
帆船酒店 越南胡志明市	24.99%	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
紐約索菲特酒店 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	100%	酒店	179	41,709	永久業權

主要物業列表(續)

於二零一八年十二月三十一日

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
澳門海洋花園	70.61%	停車位	747	不適用	短期
激成工業中心 澳門慕拉士大馬路	100%	停車位	3	不適用	短期

SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2018

二零一八年可持續發展工作及獎項

Our Properties 我們集團的物業



Sheraton Saigon Hotel & Towers, Vietnam
越南胡志明市西貢喜來登酒店



Caravelle Saigon Hotel, Vietnam
越南胡志明市帆船酒店



Holiday Inn Wuhan Riverside, China
中國武漢晴川假日酒店



Best Western Osaka Hotel, Japan
日本大阪心齋橋西佳酒店

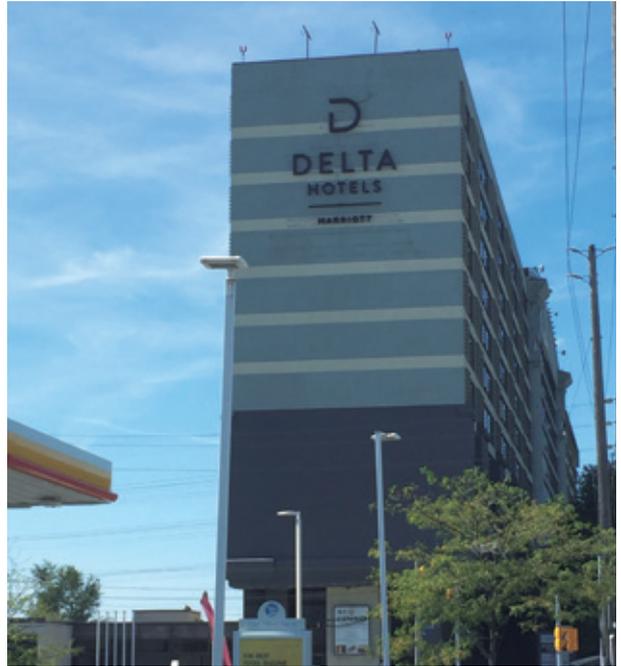
SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2018 (continued)

二零一八年可持續發展工作及獎項(續)

Our Properties 我們集團的物業



Sheraton Ottawa Hotel, Canada
加拿大渥太華喜來登酒店



Delta Hotels by Marriott Toronto Airport & Conference Centre, Canada
加拿大多倫多機場會議中心德爾塔萬豪酒店



Sofitel New York, USA
美國紐約索菲特酒店



W Hotel San Francisco, USA
美國三藩市W酒店

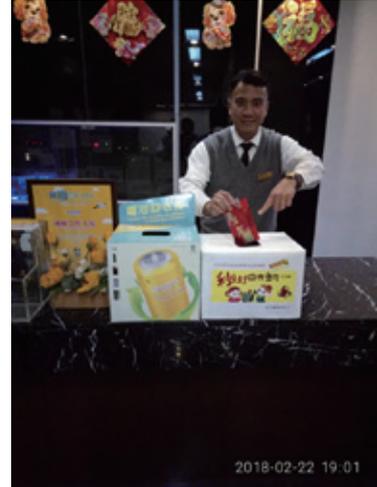
SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2018 (continued)

二零一八年可持續發展工作及獎項(續)

Ocean Gardens 海洋花園



Merit Prize of
Macau Energy Saving Activity 2018
澳門知慳惜電比賽2018優異獎



Recycling Campaign
for Red Packets 2018
二零一八年紅包袋回收活動

Sheraton Saigon Hotel & Towers, Vietnam 越南胡志明市西貢喜來登酒店

2018 Christmas Charity
Dinner for kids from the
SOS Orphanage
二零一八年SOS孤兒院
兒童聖誕慈善晚宴



Caravelle Saigon Hotel, Vietnam 越南胡志明市帆船酒店



ASEAN Green
Hotel Standard
2016-2018
東南亞國家協會頒發
的2016-18年度環保
酒店獎



Spring Charity for support poor people of My Binh
Ward, Long An Province, Ho Chi Minh City
My Binh Ward, Long An Province, Ho Chi Minh City
春季扶貧慈善活動

SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2018 (continued)

二零一八年可持續發展工作及獎項(續)

Holiday Inn Wuhan Riverside, China
中國武漢晴川假日酒店



Level 2 Certificate from IHG Corporate Responsibility Team
獲得IHG企業責任團隊二級證書

Sofitel New York, USA 美國紐約索菲特酒店

International Women's Day
國際婦女節



Bowery Breakfast 2018
二零一八年Bowery早餐

W Hotel San Francisco, USA 美國三藩市W酒店



Charity activity for Save the Bay
Save the Bay慈善活動

Charity activity for Save the Bay
Save the Bay慈善活動

Best Western Osaka Hotel, Japan
日本大阪心齋橋西佳酒店



Donation of Street Lightings
捐贈街燈