



激成投資
(香港)有限公司

股份代號：0184

2010 年報 2010 年報 2010 年報 2010 年報



目錄

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

財務摘要

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)	增／(減) %
資產總值	4,250,227	3,524,521	20.59
資本及儲備	2,513,388	2,229,881	12.71
已發行股本	340,200	340,200	-
營業額	1,188,469	890,416	33.47
除稅前溢利	440,606	363,481	21.22
權益股東應佔溢利	270,751	253,881	6.64
每股基本盈利(仙)	79.6	74.6	6.70
每股年度應派股息(仙)	20.0	20.0	-

公司資料

董事

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

* 非執行董事
 ** 獨立非執行董事

審核委員會

陳有慶－主席
 郭志舜
 王培芬

薪酬委員會

謝思訓－主席
 余月珠
 陳有慶
 郭志舜
 王培芬

公司秘書

袁肖玉

核數師

畢馬威會計師事務所
 香港
 中環
 遮打道10號
 太子大廈8樓

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
 香港
 灣仔
 皇后大道東28號
 金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港
 干諾道中168-200號
 信德中心
 西座2902室

公司網址

www.keckseng.com.hk

主席報告

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績。

業績

本集團二零一零年度之權益股東應佔綜合純利為271,000,000港元，較二零零九年之254,000,000港元增加7%。二零一零年度之每股盈利為每股0.80港元，而二零零九年度則為每股0.75港元。

股息

董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.175港元。每股0.025港元之中期股息經已派付。本年度全年股息合共每股0.20港元。

業務回顧

本集團於二零一零年之營業額增長33%至1,188,000,000港元，而二零零九年則為890,000,000港元。

業務概要及分析載列於下文。

越南

於二零一零年財政年度，越南經濟從二零零九年之整固期中漸漸復甦。來自越南業務的總營業額上升至617,000,000港元，較上年度增加2%。越南業務對本集團之溢利貢獻為172,000,000港元，較上年度增加10%。

西貢喜來登酒店 於二零一零年，該酒店錄得平均入住率上升至64%，而二零零九年為52%。二零一零年之平均房租為每晚165美元。然而，對比二零零九年之平均房租每晚184美元，本年之房租已有所下調。該酒店繼續維持其作為市中心區其中一間頂級酒店的地位。它的豪華客房、廣泛設施以及享負盛名繼續幫助西貢喜來登酒店作為一間越南的頂級酒店，並於二零一零年贏得各大國際及當地酒店殊榮。

帆船酒店 二零一零年之平均房租為每晚138美元，而二零零九年則為161美元。帆船酒店能夠充分利用其超過50年的豐富歷史，並鞏固其作為越南其中一間馳譽國際之懷舊式酒店物業的地位。於本年度對本集團之溢利貢獻為13,000,000港元，而二零零九年則為10,000,000港元，比對上升28%。

美國

W San Francisco 繼於二零零九年七月以代價90,000,000美元成功收購該酒店後，二零一零年是該酒店第一次報告全年業績，而於二零零九年報告了為期五個月的業績。於二零一零年，該酒店的平均入住率非常強勁，為81%。平均房租穩定在每晚232美元。本年度的總營業額為343,000,000港元。溢利貢獻為17,000,000港元。

澳門

二零一零年的澳門經濟較上年度顯著改善。這對本集團的經營業績有積極影響。於二零一零年，來自澳門物業發展之營業額上升超過兩倍，至106,000,000港元，對本集團之溢利貢獻為88,000,000港元。於二零一零年，來自澳門物業投資之營業額亦上升13%，至42,000,000港元，對本集團之溢利貢獻為18,000,000港元。

主席報告(續)

中華人民共和國

武漢晴川假日酒店 於二零一零年之入住率上升至70%，而上年度為65%。於二零一零年之平均房租亦增加至每晚人民幣359元，而二零零九年為每晚人民幣352元。於二零一零年之總營業額較二零零九年增加12%至61,000,000港元。

加拿大

加拿大貨幣兌美元持續強勢，持續使加拿大對商業及休閒旅客之吸引力減退。這個情況已影響本集團於加拿大正在經營之業務。於二零一零年，加拿大業務的溢利貢獻下降49%至4,000,000港元。

渥太華喜來登酒店 於二零一零年，該酒店錄得之平均房租為137加元，較上年度的141加元有所下降。一年前，該酒店已與Starwood Hotels and Resorts Worldwide Inc.重續為期五年之專營權安排。作為該項安排之一部份，該酒店將繼續於三年期間內進行物業翻新及裝修。

位於多倫多之**Doubletree by Hilton** 於二零一零年，該酒店錄得之平均房租為111加元，而二零零九年則為112加元。然而，入住率則由二零零九年之62%增加至二零一零年之65%。

日本

繼於二零一零年二月收購一座位於日本東京持有永久業權之住宅物業之投資權益後(詳情包含於上年度的主席報告)，本集團已於二零一零年六月在同一城市成功收購另一座持有永久業權之住宅物業之投資權益。該物業被持有作租賃收入，是一座位於東京的十二層建築，包括77個住宅單位，總建築面積約為51,000平方呎。收購事項可發揮本集團之物業投資經驗，而該物業擬作長線持有。

其他虧損淨額

二零一零年度之匯兌虧損淨額為11,700,000港元，而二零零九年則有108,000,000港元之收益。

交易證券產生之已變現及未變現收益淨額為3,000港元，而二零零九年則有1,000,000港元之虧損淨額。

本集團錄得其他虧損淨額12,000,000港元，主要由於匯兌虧損淨額及交易證券產生之虧損減少。

前景

與二零零九年這個經濟非常困難及金融調整的時期相比，二零一零年是溫和復甦的一年。復甦在很大程度上由持續的經濟活動所驅動，而不是由全球範圍內的大劑量貨幣寬鬆政策及各種財政刺激方案所帶動。然而，世界經濟仍然存在不少來自高失業率及美國及歐洲低迷的住房市場等的不確定因素。最近發生在日本的自然災害以及北非的政治不確定性亦令世界經濟秩序更為脆弱。然而，預計中國經濟將於二零一一年繼續有良好表現。在此背景下，本集團對其於二零一一年的前景持審慎樂觀態度。

本集團將繼續謹慎管理其資產和業務，以期實現長期的可持續增長。隨著我們尋求進一步投資以提升股東價值，這將繼續是我們的目標。

主席報告(續)

致謝

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

執行主席

何建源

香港，二零一一年三月三十一日

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一零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33。

本集團於本財政年度之主要業務及業務地區分佈分析列於財務報表附註11。

主要客戶及供應商

於截至二零一零年十二月三十一日止年度：

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

財務報表

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團在當日之財政狀況，載於第23頁至第87頁之財務報表。

撥入儲備

權益股東應佔溢利(未扣除股息)270,751,000港元(二零零九年(經重列)：253,881,000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。

於二零一零年十月二十日已派發中期股息每股0.025港元(二零零九年：每股0.025港元)。董事會現建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.175港元(二零零九年：每股0.175港元)。

慈善捐款

本集團於年內所作出之慈善捐款為932,000港元(二零零九年：1,251,000港元)。

固定資產

本年度內固定資產之變動詳情載於財務報表附註12。

董事會報告(續)

董事

本財政年度及截至本報告刊發日期之董事如下：

執行董事

何建源 (執行主席)

何建福 (副執行主席)

謝思訓

陳磊明

余月珠

何崇濤

何崇暉

何崇敬 (何崇暉之替任董事)

非執行董事

何建昌

陳有慶*

郭志舜*

王培芬*

* 獨立非執行董事

何建源先生、何建福先生、何建昌先生及王培芬女士根據本公司組織章程細則第116條於即將舉行之股東週年大會上告退董事會，而彼等均有資格及願意膺選連任。

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

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

董事會報告(續)

董事之股份權益及淡倉

根據本公司按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所載或本公司及香港聯交所根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)獲知會，於二零一零年十二月三十一日在任之本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(「相聯法團」)之股份、相關股份或債券中擁有之權益如下：

普通股(除另有所指外)數目

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	合計	權益百分比
激成投資(香港)有限公司	何建源	222,480	197,556,320 ⁽²⁾	197,778,800	58.14
	何建福	480	197,556,320 ⁽²⁾	197,556,800	58.07
	何建昌	55,160,480	-	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	-	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	720,000 ⁽³⁾	900,000	0.26
	郭志舜	202,000	-	202,000	0.06
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建福	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建昌	96,525	-	96,525	0.30
舜成國際有限公司	何建源	-	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建福	-	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建昌	1,948	-	1,948	1.95
湖北晴川飯店有限公司 —實繳註冊資本(以美元計)	何建源	-	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建福	-	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	-	1,017,120	6.24
	郭志舜	-	489,000 ⁽⁷⁾	489,000	3.00
金山發展有限公司—普通股	何建源	-	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建福	-	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建昌	1,755,000	-	1,755,000	2.51
	謝思訓	50,000	-	50,000	0.07
海洋花園管理有限公司	何建源	-	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
	何建福	-	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建福	-	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	-	195	1.95
	郭志舜	-	5,500 ⁽¹¹⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd —普通股	何建源	-	9,010,000 ⁽¹²⁾	9,010,000	100.00
	何建福	-	9,010,000 ⁽¹²⁾	9,010,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd —優先股	何建源	-	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
	何建福	-	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc —普通股	何建源	-	4,950,000 ⁽¹⁴⁾	4,950,000	55.00
	何建福	-	4,950,000 ⁽¹⁴⁾	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc —優先股	何建源	-	1,650,000 ⁽¹⁵⁾	1,650,000	55.00
	何建福	-	1,650,000 ⁽¹⁵⁾	1,650,000	55.00

董事會報告(續)

附註：

- (1) 指由有關董事實益擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holdings Limited持有之100,909,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源及何建福各自間接持有該兩間公司二分之一權益。
- (3) 指由陳有慶博士控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益，而United Asia Enterprises Inc或其董事一向按照陳博士之指示行事。
- (4) 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.6%權益)及大地置業有限公司持有之2,633,823股股份(8.1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (5) 指本公司間接持有之75,010股股份(75.01%權益)及大地置業有限公司持有之8,042股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (6) 指本公司間接注資之8,965,000美元(55%權益)及大地置業有限公司注資之4,198,880美元(25.76%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (7) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (8) 指本公司間接持有之49,430,000股股份(70.61%權益)及若干由何建源及何建福各自間接持有二分之一權益之公司所持有之7,245,000股股份(10.35%權益)。
- (9) 指本公司間接持有1份值澳門幣99,000元之配額(99%權益)及大地置業有限公司持有1份值澳門幣1,000元之配額(1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (10) 指本公司間接持有之3,501股股份(35.01%權益)及大地置業有限公司持有之804股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (11) 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有Larcfort Incorporated之控股權益。
- (12) 指本公司直接持有之2,252,500股普通股(25%權益)；大地置業有限公司持有之2,252,499股普通股(25%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益；及激成(馬來西亞)有限公司持有之4,505,001股普通股(50%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (13) 指本公司直接持有之6,000,000股優先股(25%權益)；大地置業有限公司持有之6,000,000股優先股(25%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益；及激成(馬來西亞)有限公司持有之12,000,000股優先股(50%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (14) 指本公司間接持有之4,500,000股普通股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之450,000股普通股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。
- (15) 指本公司間接持有之1,500,000股優先股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之150,000股優先股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。

除上述者外，於二零一零年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，本公司董事或任何彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券權益或淡倉，或擁有須根據標準守則知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

董事會報告(續)

重大股份權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，下列人士(董事除外)於本公司之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

好倉：

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

附註：

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

除上述者外，於二零一零年十二月三十一日，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

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，有下列並無註明期限之安排：

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

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

董事之合約權益

截至二零一零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29。

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

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

董事會報告(續)

競爭業務之董事權益

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

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

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

本公司及本集團於二零一零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14、附註20、附註22及附註29。

足夠公眾持股量

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

五年財務概要

本集團對上五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第88頁。

物業

本集團所持物業及物業權益詳情載於本年報第89頁。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團約有1,725名僱員。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關資歷及經驗合適之本地行政人員及員工。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。

退休計劃

本集團於香港、中華人民共和國、越南及美國設有界定供款退休計劃。該等退休計劃詳情載於財務報表附註26。

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。

董事會報告 (續)

核數師

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

承董事會命

執行主席

何建源

香港，二零一一年三月三十一日

其他公司資料

財務回顧

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之營業額為1,188,469,000港元，較二零零九年同期增長33%。營業額之增長主要來自於二零零九年七月購入之美國W San Francisco的全年業績，以及澳門待售物業之銷售收入增長。截至二零一零年十二月三十一日止年度之經營溢利為436,989,000港元，而二零零九年則為346,516,000港元。權益股東應佔溢利為270,751,000港元（二零零九年（經重列）：253,881,000港元）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款總額為915,098,000港元（二零零九年：585,863,000港元），存款及現金則為1,562,611,000港元（二零零九年：1,275,042,000港元）。銀行貸款總額為769,995,000港元（二零零九年：433,770,000港元），其中411,977,000港元（二零零九年：31,751,000港元）須於一年內償還，20,236,000港元（二零零九年：16,751,000港元）須於一年後但於兩年內償還，餘下之337,782,000港元（二零零九年：385,268,000港元）須於兩年後但於五年內償還。

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

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團將總值772,310,000港元（二零零九年：790,615,000港元）之一項酒店物業及若干待售物業、銀行存款516,235,000港元（二零零九年：零港元）及面值366,959,000港元（二零零九年：零港元）之未到期外匯兌換合約按予銀行，作為銀行給予本集團銀行貸款及銀行信貸之抵押。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共8,252,000港元（二零零九年：8,252,000港元）。

於二零一零年十二月三十一日，一間附屬公司及本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為39,090,000港元（二零零九年：36,765,000港元）。

本集團一附屬公司牽涉於其酒店及會所業務之訴訟，經審閱該等未調解索償及根據所得之法律意見，董事認為現時評估其索償結果言之尚早，亦未能對所涉金額準確地估算，故此，未於截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表為該等索償作出撥備。

董事簡介

何建源先生，現年65歲，為本公司之執行主席及本集團若干公司之董事。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事。何先生亦為激成（馬來西亞）有限公司（在馬來西亞證券交易所（「馬來西亞證交所」）上市）之執行主席兼董事，並為香格里拉（亞洲）有限公司（在香港聯交所上市）及Parkway Holdings Limited（在新加坡證券交易所有限公司上市）之董事。彼亦為Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited（以上公司均為本公司主要股東）之董事。彼為何崇濤先生之父親、何建福先生及何建昌先生之胞兄、陳磊明先生之舅父，以及何崇敬先生及何崇暉先生之伯父。

何建福先生，現年63歲，為本公司之副執行主席及本集團若干公司之董事。彼於一九七九年十二月十九日獲委任為本公司董事。何先生亦為激成（馬來西亞）有限公司（在馬來西亞證交所上市）之董事總經理，並為Parkway Holdings Limited（在新加坡證券交易所有限公司上市）及香格里拉（亞洲）有限公司（在香港聯交所上市）之替任董事。彼亦為Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited（以上公司均為本公司主要股東）之董事。彼為何崇敬先生及何崇暉先生之父親、何建源先生及何建昌先生之胞兄弟、陳磊明先生之舅父及何崇濤先生之叔父。

謝思訓先生，現年56歲，為本公司之執行董事及董事會轄下之薪酬委員會主席，以及本集團若干公司之董事。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事。謝先生亦為Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited（以上公司均為本公司主要股東）之董事。謝先生亦為中國雲南省中國人民政治協商會議委員會之委員。

陳磊明先生，現年41歲，為本公司之執行董事及本集團若干公司之董事。彼於二零零六年七月一日獲委任為本公司董事。彼亦為激成（馬來西亞）有限公司（在馬來西亞證交所上市）之董事。陳先生持有新加坡國立大學工商管理學學士及理學碩士學位。彼亦為Ocean Inc、Lapford Limited與Kansas Holdings Ltd（以上公司均為本公司主要股東）之董事。彼為何建源先生、何建福先生及何建昌先生之外甥，並為何崇濤先生、何崇敬先生及何崇暉先生之表兄。

余月珠女士，現年55歲，為本公司之執行董事及董事會轄下之薪酬委員會成員，以及本集團若干公司之董事。彼於一九九四年加入本公司，負責管理本集團於中國之投資，並於二零零六年七月一日獲委任為本公司董事。余女士持有加拿大Carleton University文學學士學位。

何崇濤先生，現年36歲，於二零零八年十月十五日獲委任為本公司之執行董事。在加入本集團前，何先生曾任職於日本一間主要之美國投資銀行，專責房地產收購，亦曾於日本一間企業股本公司及於新加坡一間證券公司工作。何先生持有美國Cornell University酒店管理學士學位。何先生為何建源先生之兒子、何建福先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇敬先生及何崇暉先生之堂兄。

何崇暉先生，現年34歲，於二零零八年十月十五日獲委任為本公司之執行董事。何先生於二零零三年八月加入本集團，出任一間附屬公司之董事，負責本集團於中國及越南之酒店相關投資。在加入本集團前，何先生曾任職於新加坡一間主要之美國顧問公司，從事有關策略、融資、業務重整及人才資本等工作。何先生持有London School of Economics之經濟學理學士學位。彼為何建福先生之兒子、何崇敬先生之胞弟、何建源先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇濤先生之堂弟。

董事簡介(續)

何建昌先生，現年61歲，為本公司之非執行董事。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事，並於二零零三年四月十七日調任為非執行董事。彼亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之非執行董事。彼為何建源先生及何建福先生之胞弟、陳磊明先生之舅父，以及何崇濤先生、何崇敬先生及何崇暉先生之叔父。

陳有慶博士(*GBS, LLD, 太平紳士*)，現年78歲，自一九八八年九月八日起為本公司之獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下之審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳博士為亞洲金融集團(控股)有限公司之主席、嘉華國際集團有限公司及創興銀行有限公司(均在香港聯交所上市)之獨立非執行董事。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業經驗。陳博士榮獲泰皇御賜皇冠二等勳章及獲中華人民共和國香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。於二零一零年，陳博士榮獲香港浸會大學頒授榮譽大學院士。彼為香港中華總商會當然永遠榮譽會長及中華全國歸國華僑聯合會副會長。彼亦為香港僑界社團聯會之創會會長兼主席、中國僑商聯合會會長及中國僑商投資企業協會之常務副會長。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之代表。

郭志舜先生，現年65歲，自一九九五年一月三日起為本公司之獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下之審核委員會及薪酬委員會成員。彼為專業建築師，具有豐富之建築、城市規劃及室內設計經驗，亦參與物業發展、百貨零售及批發等各方面業務。

王培芬女士，現年53歲，自二零零四年九月二十八日起為本公司之獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下之審核委員會及薪酬委員會成員。王女士持有新加坡國立大學法律(榮譽)學士學位，並為新加坡之訟務及事務律師以及香港及英國之事務律師。彼曾於新加坡、澳洲及香港之主要律師事務所執業，現為香港一間事務律師所之高級合夥人。

何崇敬先生，現年36歲，於二零零八年十月十五日獲委任為何崇暉先生之替任董事。何先生於二零零一年加入本集團，出任一間附屬公司之董事。彼曾在新加坡主要之日本及新加坡房地產公司工作，具有物業營銷及開發經驗，現負責馬來西亞及新加坡之物業開發、物業管理、建築及酒店相關活動。何先生持有澳洲柏斯Murdoch University之工商管理學士學位。彼為何建福先生之兒子、何崇暉先生之胞兄、何建源先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇濤先生之堂弟。

企業管治報告

董事會認為本公司良好之企業管治乃保障股東利益、完善管理層及最終令本集團表現持續獲得改善之重要元素。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司已採用有關原則，並已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之所有適用守則條文，惟下列偏離已在下文相關段落中闡釋：

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

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

董事之證券交易

本公司已自二零零四年起就其董事進行之證券交易採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之準則。

董事會 組成及職能

董事會之成員包括：

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

董事會成員包括八位執行董事（包括一位替任董事）及四位非執行董事。在四位非執行董事當中，三位為獨立非執行董事。此外，三位獨立非執行董事各具合適之專業資格及財務管理專業知識。董事之履歷載於本年報第14頁至第15頁。

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

企業管治報告(續)

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

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

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

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

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

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

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

年內，董事會曾召開四次會議，各董事之個別出席情況如下：

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

企業管治報告(續)

執行主席

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

獨立非執行董事之委任

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

審核委員會

本公司之審核委員會於一九九九年設立，現任成員包括：

陳有慶(委員會主席)

郭志舜

王培芬

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

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

審核委員會已與管理層及核數師審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並討論財務申報及內部監控事宜，包括審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。

年內，審核委員會曾召開兩次會議，各成員之出席情況如下：

董事姓名	會議出席次數	出席率
陳有慶	2/2	100%
郭志舜	2/2	100%
王培芬	0/2	0%

於二零一零年，審核委員會曾與本公司外聘核數師召開兩次會議。

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

企業管治報告(續)

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年設立，現任成員包括：

謝思訓(委員會主席)

陳有慶

郭志舜

王培芬

余月珠

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

於二零一零年，薪酬委員會曾召開兩次會議。會上，該委員會檢討及討論有關董事袍金及酬金之事宜。

各成員之出席情況如下：

董事姓名	會議出席次數	出席率
謝思訓	2/2	100%
陳有慶	2/2	100%
郭志舜	2/2	100%
王培芬	0/2	0%
余月珠	2/2	100%

提名董事

董事會並無設立提名委員會。

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

內部監控

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

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

企業管治報告(續)

於二零一零年，為遵守守則，本集團委聘一間會計師行就本公司及旗下各主要附屬公司之業務進行獨立審閱。此舉是為了補足該等附屬公司所進行之內部審計檢討。

基於該審閱，審核委員會及董事會對本集團之內部監控系統效率感到滿意，並總結：

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

問責及核數

董事有責任監督各財政期間財務報表之編製，而有關財務報表可真實及公平地反映本集團之事務狀況及於該期間之業績及現金流量。在編製截至二零一零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，作出審慎及合理之判斷及估計，以及按持續基準編製有關財務報表。董事亦負責適當地保管會計記錄，可隨時合理及準確地披露本集團之財務狀況。

本公司已審核本集團在會計及財務匯報職能方面之資源、僱員資歷及經驗，並滿意彼等之足夠性及有效性。

核數師酬金

有關外聘核數師提供核數及非核數服務之酬金之分析載於下文：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
核數師酬金		
— 核數服務	1,773	1,615
— 其他服務	791	949
	2,564	2,564

企業管治報告(續)

與股東及投資者溝通

本公司致力維持與股東及整體投資團體高透明度之溝通。

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

各項個別重大事項(包括推選董事)之決議案於股東大會上分別提呈。通函將連同本年報一併寄發予股東。

本公司已於回顧年內適時公佈其全年業績及中期業績。

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

公眾持股量

按照本公司獲公開提供之資料並據董事所知，本公司於二零一零年度內及截至本年報刊發日期(包括該日)止期間一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

獨立核數師報告書



致激成投資(香港)有限公司各股東

(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審核列載於第23至87頁激成投資(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的規定,編製真實而公平的綜合財務報表,亦須負責釐定其認為必要的內部監控,以確保綜合財務報表的列報不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對該等綜合財務報表作出意見。本報告書乃按照香港《公司條例》第141條的規定,僅向整體股東報告,除此以外不可用作其他用途。我們概不就本報告書之內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制,以設計適當之審核程序,但並非為對公司之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性,以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信,我們所獲得之審核憑證充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日之事務狀況及截至該日止年度之利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一一年三月三十一日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
營業額	3	1,188,469	890,416
銷售成本		(147,874)	(128,604)
		1,040,595	761,812
其他收益	4(a)	37,086	17,443
其他(虧損)/收入淨額	4(b)	(12,259)	107,164
直接成本及經營支出		(397,536)	(299,068)
推銷及銷售支出		(44,541)	(43,137)
固定資產之折舊	12(a)	(83,563)	(74,980)
行政管理及其他經營支出		(195,044)	(139,008)
經營溢利		344,738	330,226
投資物業之公平值增加	12(a)	92,251	16,290
		436,989	346,516
融資成本	5(a)	(13,792)	(1,536)
應佔聯營公司溢利減虧損	14(b)	17,409	18,501
除稅前溢利	5	440,606	363,481
所得稅	6(a)	(71,466)	(35,080)
年內溢利		369,140	328,401
應佔：			
本公司權益股東	9	270,751	253,881
非控股權益		98,389	74,520
年內溢利		369,140	328,401
每股基本及攤薄盈利(仙)	10	79.6	74.6

第30頁至第87頁之附註屬本財務報表一部份。就年內溢利應派付予本公司權益股東之股息載於附註24(c)。

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
年內溢利	369,140	328,401
年內其他全面收入(除稅及經重新分類調整後)		
因換算以下各項而產生之匯兌差額：		
— 海外附屬公司及聯營公司之財務報表	57,668	9,175
可供出售證券：		
— 一年內已確認之公平值變動及公平值儲備之變動淨額	1,675	1,579
年內全面收益總額	428,483	339,155
應佔：		
本公司權益股東	330,065	264,739
非控股權益	98,418	74,416
年內全面收益總額	428,483	339,155

有關上述全面收益之組成部份並無稅務影響。

第30頁至第87頁之附註屬本財務報表一部份。

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	於二零零九年 一月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
固定資產	12(a)			
— 投資物業		749,592	263,690	247,400
— 其他物業及固定資產		1,178,101	1,224,420	653,979
— 根據營業租約持作自用之租賃土地權益		190,513	191,205	120,959
		2,118,206	1,679,315	1,022,338
聯營公司權益	14	184,478	164,676	138,177
可供出售證券	15	5,038	3,364	1,785
		2,307,722	1,847,355	1,162,300
流動資產				
交易證券	16	2,544	2,541	37,692
待售物業	17	306,190	324,278	332,767
存貨		4,127	4,099	2,663
應收貨款及其他應收賬款	18	66,814	70,215	36,303
衍生財務資產	25(c)	—	949	296
已抵押存款	19(a)	516,235	—	—
存款及現金	19(b)	1,046,376	1,275,042	1,326,426
可收回稅項	23(a)	219	42	—
		1,942,505	1,677,166	1,736,147
流動負債				
銀行貸款	20(a)	411,977	31,751	10,000
應付貨款及其他應付賬款	21	202,345	167,415	193,423
聯營公司貸款	14	1,364	1,364	1,364
非控股股東貸款	22	43,477	78,376	37,014
一間關聯公司貸款	29(a)	—	53,683	28,733
欠一間關聯公司款項	29(a)	17,509	18,670	20,890
衍生財務負債	25(c)	28,155	—	6,106
應付稅項	23(a)	30,481	22,331	29,974
		735,308	373,590	327,504
流動資產淨值		1,207,197	1,303,576	1,408,643
資產總值減流動負債		3,514,919	3,150,931	2,570,943

綜合財務狀況表(續)

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	於二零零九年 一月一日 千港元 (經重列)
非流動負債				
銀行貸款	20(a)	358,018	402,019	-
非控股股東貸款	22	39,631	-	96,117
一間關聯公司貸款	29(a)	43,122	-	-
遞延稅項負債	23(b)	56,125	25,339	18,174
		496,896	427,358	114,291
資產淨值				
		3,018,023	2,723,573	2,456,652
資本及儲備				
	24			
股本		340,200	340,200	340,200
儲備		2,173,188	1,889,681	1,681,746
本公司權益股東應佔權益總值				
		2,513,388	2,229,881	2,021,946
非控股權益				
		504,635	493,692	434,706
權益總值				
		3,018,023	2,723,573	2,456,652

董事會於二零一一年三月三十一日批准發表本財務報表。

執行主席
何建源

執行董事
謝思訓

第30頁至第87頁之附註屬本財務報表一部份。

公司財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
固定資產	12(b)	3,407	3,483
於附屬公司之投資	13	988,767	686,449
聯營公司權益	14	28,192	27,870
可供出售證券	15	5,038	3,364
		1,025,404	721,166
流動資產			
交易證券	16	2,544	2,541
待售物業	17	10,727	10,727
應收貨款及其他應收賬款	18	11,886	16,190
已抵押存款	19(a)	516,235	-
存款及現金	19(b)	269,496	513,945
		810,888	543,403
流動負債			
銀行貸款	20(a)	391,741	15,000
應付貨款及其他應付賬款	21	1,938	2,153
衍生財務負債	25(c)	25,241	-
應付稅項	23(a)	94	77
		419,014	17,230
流動資產淨值		391,874	526,173
資產總值減流動負債		1,417,278	1,247,339
非流動負債			
欠附屬公司款項	13	222,382	59,679
資產淨值		1,194,896	1,187,660
資本及儲備			
股本		340,200	340,200
儲備		854,696	847,460
權益總值		1,194,896	1,187,660

董事會於二零一一年三月三十一日批准發表本財務報表。

執行主席
何建源

執行董事
謝思訓

第30頁至第87頁之附註屬本財務報表一部份。

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定 儲備 千港元	其他資本 儲備 千港元	匯兌 儲備 千港元	公平值 儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日(經重列)	340,200	158,105	12,758	2,004	31,842	2,772	1,682,200	2,229,881	493,692	2,723,573
年內溢利	-	-	-	-	-	-	270,751	270,751	98,389	369,140
其他全面收益	-	-	-	-	57,639	1,675	-	59,314	29	59,343
年內全面收益總額	-	-	-	-	57,639	1,675	270,751	330,065	98,418	428,483
已批准之本年度股息(附註24(c))	-	-	-	-	-	-	(8,505)	(8,505)	-	(8,505)
已批准之上年度股息(附註24(c))	-	-	-	-	-	-	(59,535)	(59,535)	-	(59,535)
附屬公司派付予非控股權益之股息 年內之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(87,475)	(87,475)
	-	-	-	21,482	-	-	-	21,482	-	21,482
於二零一零年十二月三十一日	340,200	158,105	12,758	23,486	89,481	4,447	1,884,911	2,513,388	504,635	3,018,023
於二零零九年一月一日	340,200	158,105	12,758	7,778	22,563	1,193	1,484,372	2,026,969	436,203	2,463,172
會計政策變動之影響(附註2)	-	-	-	-	-	-	(5,023)	(5,023)	(1,497)	(6,520)
於二零零九年一月一日(經重列)	340,200	158,105	12,758	7,778	22,563	1,193	1,479,349	2,021,946	434,706	2,456,652
年內溢利	-	-	-	-	-	-	253,881	253,881	74,520	328,401
其他全面收益	-	-	-	-	9,279	1,579	-	10,858	(104)	10,754
年內全面收益總額	-	-	-	-	9,279	1,579	253,881	264,739	74,416	339,155
已批准之本年度股息(附註24(c))	-	-	-	-	-	-	(8,505)	(8,505)	-	(8,505)
已批准之上年度股息(附註24(c))	-	-	-	-	-	-	(42,525)	(42,525)	-	(42,525)
附屬公司派付予非控股權益之股息 年內之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,430)	(15,430)
	-	-	-	(5,774)	-	-	-	(5,774)	-	(5,774)
於二零零九年十二月三十一日 (經重列)	340,200	158,105	12,758	2,004	31,842	2,772	1,682,200	2,229,881	493,692	2,723,573

第30頁至第87頁之附註屬本財務報表一部份。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營活動			
經營所得現金	19(d)	422,468	183,497
已付海外稅項		(33,451)	(35,573)
經營活動所得現金淨額		389,017	147,924
投資活動			
支付購置固定資產	12(a)	(367,292)	(714,652)
出售固定資產之所得款項		388	343
償還聯營公司投資之款項		1,955	3,677
已收利息		19,888	14,949
存款期逾三個月之銀行存款增加		(470,023)	(33,792)
出售交易證券之所得款項		-	30,635
已收可供出售及交易證券之股息		95	107
投資活動所用現金淨額		(814,989)	(698,733)
融資活動			
新增銀行貸款之所得款項		391,741	433,770
償還銀行貸款		(59,244)	(10,000)
非控股股東額外貸款		13,315	-
償還非控股股東之貸款		-	(6,960)
償還一間關聯公司之貸款		-	(28,733)
已付利息		(11,502)	(1,536)
已付股息		(68,040)	(51,030)
已付非控股股東股息		(87,475)	(15,430)
融資活動所得現金淨額		178,795	320,081
現金及現金等值項目之減少淨額		(247,177)	(230,728)
一月一日之現金及現金等值項目		1,207,200	1,292,376
外幣匯率變動之影響		64,724	145,552
十二月三十一日之現金及現金等值項目	19(c)	1,024,747	1,207,200

第30頁至第87頁之附註屬本財務報表一部份。

財務報表附註

1. 主要會計政策

(a) 符合聲明

- (i) 本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認之會計準則及香港《公司條例》之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。本集團所採納之主要會計政策概要載列於下文。
- (ii) 香港會計師公會已頒佈若干於本集團及本公司之現行會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。附註2提供首次應用此等新訂及經修訂準則所導致之任何會計政策變動，此等於現行及過往會計期間與本集團相關之會計政策變動已於本財務報表內反映。
- (iii) 本集團已選擇於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中，對根據香港會計準則第40號「投資物業」就按公平值入賬之投資物業確認之遞延稅項提早採納香港會計準則第12號之修訂本「所得稅」(「香港會計準則第12號(經修訂)」)。提早採納香港會計準則第12號(經修訂)之影響載列於附註2。

(b) 財務報表之編製基準

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司之權益。
- (ii) 除下文所載之會計政策另有所指外，編製財務報表時以歷史成本作為計量基準。
- (iii) 根據香港財務報告準則，管理層在編製財務報表時需要作出判斷、估計和假設，這些判斷、估計和假設會影響會計政策的應用和資產與負債及收入與支出的匯報數額。這些估計和相關假設是根據以往經驗和在當時情況下認為合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就無法從其他途徑即時得知的資產與負債賬面值所作判斷的基礎。實際業績可能有別於這些估計。

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

管理層就採用對財務報表有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及估計不明朗因素之主要來源於附註31闡述。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司及非控股權益

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

附屬公司之投資由開始控制當日起至終止控制日期止綜合計算並在綜合財務報表列賬。集團內公司間之結餘及交易以及集團內交易所產生之未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數對銷。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(前稱「少數股東權益」)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之持有人達成任何額外條款，從而令本集團在總體上對該等權益產生合約性責任，使其符合財務負債之定義。就業務合併而言，本集團可選擇按公平值或應佔附屬公司可識別資產淨值之比例計量任何非控股權益。

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

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

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

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

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(d) 聯營公司

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

聯營公司之投資乃按權益會計法計入綜合財務報表,最初先以成本記錄,並就本集團應佔被投資公司可識別資產淨值於收購日期之公平值超出投資成本(如有)之部分作出調整。其後,投資就收購後本集團所佔被投資公司之資產淨值及任何與該投資有關之減值虧損(附註1(j))作出調整。本集團於年內應佔被投資公司之收購後之除稅後業績及任何減值虧損均於綜合收益表中確認,而本集團應佔被投資公司之其他全面收入中之收購後之除稅後項目則於綜合全面收益表中確認。

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

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

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平值確認,而此金額會被視為初步確認金融資產之公平值(附註1(e)),或被視為初步確認聯營公司投資之成本(如適合)。

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

(e) 股本證券投資

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

股本證券投資最初按公平值列賬,乃指其交易價格,除非公平值能以估價方法(其變量只可包括在可觀察的市場數據)可靠地計算出。除下文另有列明外,成本包括歸屬交易成本。該等投資其後根據其分類列賬如下:

持作交易之證券投資被列作流動資產。所有歸屬的交易成本當產生時在損益中確認。公平值於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,此乃由於該等股息或利息乃根據附註1(s)(vi)及(v)所載之政策確認入賬。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(e) 股本證券投資(續)

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，公平值將予以重新計量，任何因此產生之收益或虧損於其他全面收入中確認並獨立累計於權益中之公平值儲備，惟因直接於損益中確認之貨幣項目如債務證券之攤銷虧損變動所產生之外匯收益及虧損除外。該等投資之股息收入乃根據附註1(s)(vi)所載之政策於損益中確認，而倘該等投資為計息，則利息乃根據附註1(s)(v)所載之政策，採用實際利息法計算並於損益中確認。倘該等投資被解除確認或減值(附註1(j))，先前於權益中之累計收益或虧損重新分類至損益。

投資於本集團及／或本公司承諾購買／出售該等投資之日或到期之日確認／解除確認。

(f) 衍生財務工具

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

(g) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇(附註1(i))，以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。投資物業包括所持有但現時尚未確定未來用途之土地及將興建或開發日後用作投資物業之物業。

投資物業按公平值列賬，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平值未能於當時可靠地釐定。因公平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。

(ii) 酒店物業

酒店物業按成本減累計折舊(附註1(h))及減值虧損(附註1(j))列賬。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(g) 固定資產(續)

(iii) 其他物業、機器及設備

其他物業、機器及設備均按成本減累計折舊(附註1(h))及減值虧損(附註1(j))列賬。

當本集團其後就已確認物業、機器及設備所收取之日後經濟利益有可能超出原先評估現有資產表現之水平，則其後有關開支將加入該資產之賬面值。否則，所有其他隨後之開支均於產生之期間確認為支出。

某項物業、機器及設備於報廢或出售時所產生之收益或虧損，乃根據出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額而定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

(h) 折舊

(i) 酒店物業

酒店物業之折舊以酒店物業之成本按合營年期及25年之較短期間以直線法計算作折舊撥備。

(ii) 其他物業、機器及設備

該等折舊以直線法按下列估計可用年限計算，以撇銷有關資產之成本減除其估計殘餘價值(如有)：

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

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

資產之可用年限及其殘餘價值(如有)須每年檢討。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(i) 租賃資產

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

(i) 租賃予本集團資產之分類

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

- 倘根據營業租約持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租約持有入賬(附註1(g)(i))；及
- 根據營業租約持作自用之土地，而其公平值無法與其上蓋物業於租約生效時之公平值分開計量，有關土地則根據融資租約持有方式入賬，惟有關上蓋物業若明確地根據營業租約持有則除外。就此而言，租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平值或最低租賃付款額之現值(如為較低之數額)列為固定資產，而相應負債(扣除融資費用)則列為融資租賃承擔。折舊乃按照附註1(h)所述，在相關之租賃期或資產之估計可用年限(如本集團有可能取得資產之所有權)內，按年沖銷資產成本而計提撥備。減值虧損按照附註1(j)所述之會計政策入賬。租賃付款所含之融資費用會在租賃期內之損益中扣除，使每個會計期間之融資費用與負債餘額之比率大致相同。或然租金乃於其產生之會計期間內在損益中扣除。

(iii) 經營租約費用

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

根據營業租約所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟分類為投資物業(附註1(g)(i))則除外。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收賬款之減值

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

減值的客觀憑證包括以下本集團關注的一項或以上損失事項的可觀察數據：

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

若存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 於附屬公司及聯營公司(包括按權益會計法確認之公司(附註1(d))之投資，減值虧損乃根據附註1(j)(ii)將投資之可收回金額與其賬面值比較而計量。倘若根據附註1(j)(ii)用於釐定可收回金額之估計出現有利變化，則會轉回減值虧損。
- 就應收貨款及其他即期應收賬款及其他以攤銷成本列賬之財務資產而言，如貼現之影響重大，減值虧損以資產之賬面金額與以其原有實際利率(即在初次確認有關資產時計算之實際利率)貼現預計未來現金流量現值間之差額計量。倘按攤銷成本列賬之財務資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況，且並未單獨被評估為減值，則就此進行整體評估。經整體評估減值之財務資產之未來現金流量，乃根據與整體組別信貸風險特徵相似之資產之過往虧損經驗作出。

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

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 股本證券投資及其他應收賬款之減值(續)

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備中確認之累計虧損重新分類至損益。於損益中確認之累計虧損金額為收購成本(減去任何本金還款及攤銷)與現行公平值之差額，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。其後該資產公平值之任何增加會直接於其他全面收入中確認。

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

(ii) 其他資產減值

下列資產按各報告期終日經審閱之內部及外部資料衡量是否有所減值，或先前已確認之減值虧損是否已不再存在或有所下降：

- 固定資產(以重估數額列賬之投資物業除外)；及
- 列作根據營業租約持有之預付租賃土地權益。

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平值減除出售成本和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

– 確認減值虧損

每當資產(或其所屬之現金產生單位)之賬面值超過其可收回金額,即會在損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損,會先予分配以減少分配予現金產生單位(或該組單位)之任何商譽之賬面值,並於其後按比例減少該單位(或該組單位)之其他資產之賬面值,惟資產賬面值不會減少至低於其本身之公平值減銷售成本或使用價值(若能釐定)。

– 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回金額的估計發生有利的變化,便會將減值虧損轉回。

所轉回的減值虧損以在往年並無確認減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則,本集團須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期完結時,本集團採用於財務年度完結時應採用的同一減值測試、確認及轉回條件(附註1(j)(i)及(ii))。

於中期內就可供出售股本證券確認之減值虧損不會在往後期間轉回。假設在中期相關的財政年結日才評估減值,而發現應不用確認虧損或應確認較少虧損時,亦不會轉回減值虧損。因此,倘若一項可供出售股本證券之公平值於年度之餘下期間或往後之任何其他期間增加,則該增幅會在其他全面收入而非在損益中確認。

(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。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(k) 存貨(續)

(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

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

(m) 付息借款

付息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。初次確認後，付息借款按攤銷成本列賬，初步確認之金額與贖回價值之任何差額，連同任何應付利息及費用，以實際利息法按借款年期於損益中確認。

(n) 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款初步按公平值確認。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。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(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。
- 根據香港強制性公積金計劃條例所規定之強制性公積金計劃及中華人民共和國(「中國」)地方政府管理之中央退休金計劃而須作出之供款，於產生時在損益中確認為開支。
- 向越南當地政府營運之社會保障基金作出之供款，於產生時在損益中確認為開支。
- 向美國之自願性定額供款計劃作出之供款，於產生時在損益中確認為開支。

(ii) 終止僱用賠償

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

(q) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除稅項之相關金額與某些在其他全面收入中或直接在權益中確認之項目有關而分別於其他全面收入或直接於權益中確認外，其他本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益中確認。
- (ii) 本期稅項為本年度對應課稅收入按報告期終日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項，並已包括以往年度的應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是因就財務申報目的之納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

(iii) (續)

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。

倘投資物業按照附註1(g)(i)之會計政策按公平值列賬，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，按在報告期末已生效或實質生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

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

分派股息所產生之額外所得稅將於確認支付相關股息之責任時確認入賬。

(iv) 本期稅項與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會互相抵銷。本公司或本集團只在有合法可強制執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及符合以下附帶條件的情況下，才可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃支付淨額或同時間變現資產及償還負債；或
- 有關的遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收所得稅所產生：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，在未來每一個預計實現重大遞延稅項的期間，該實體計劃以淨額形式變現或結算本期稅項資產及負債或兩者同時變現及償還。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(r) 已發行之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發行之財務擔保

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

倘若本集團作出財務擔保,擔保之公平值(即交易價格,除非公平值可另行可靠地估計)在應付貨款及其他應付賬款中初步確認為遞延收入。倘就作出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。

(ii) 撥備及或然負債

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

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

(s) 收益確認

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

(i) 出售物業

出售待售物業之收益於買賣協議簽訂時或有關政府機關發出入伙紙之日(以較後者為準)確認入賬。於收益確認入賬當日前就出售物業所收之訂金及分期款項在財務狀況表內列作應付貨款及其他應付賬款。

財務報表附註(續)

1. 主要會計政策(續)

(s) 收益確認(續)

(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會計期間平均分期在損益中確認入賬，惟更能反映使用租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租務優惠在損益中確認，列入應收總租賃款項淨額之組成部份。於會計期間賺取之或然租金在期內確認為收入。

(iii) 酒店及會所業務

酒店及會所之房租、餐飲、角子機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。

(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平值列賬之非貨幣資產及負債按釐定其公平值當日適用之匯率換算。

外國業務之業績乃按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表下之項目按報告期終日之收市匯率換算為港元。所產生之匯率差額於其他全面收入中確認及獨立累計於匯兌儲備之權益中。

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

財務報表附註（續）

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干擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

(v) 關聯公司

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

(w) 關聯人士

就此等財務報表而言，以下人士被視為與本集團有關聯：

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

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

(x) 分部報告

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

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

財務報表附註(續)

2. 會計政策變動

- (i) 香港會計師公會已頒佈以下適用於本集團及本公司之現行會計期間首次生效之若干經修訂香港財務報告準則、香港財務報告準則之修訂及新訂詮釋，其中下列修訂與本集團之財務報表有關：

- 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」
- 香港會計準則第27號之修訂本「綜合及獨立財務報表」
- 香港財務報告準則之改進項目(二零零九年)
- 香港詮釋第5號「財務報表的呈列－借款人對包含按要求還款條款的定期貸款的分類」

除了提前採納香港會計準則第12號(經修訂)，以處理根據香港會計準則第40號以公平值入帳之投資物業所確認遞延稅項外，本集團於本會計期間未採用任何尚未生效之新會計準則或詮釋(附註32)。該項修訂於二零一二年一月一日或其後開始之會計期間生效，但就該修訂容許，本集團已決定提前採用。

- (ii) 提早採用香港會計準則第12號(經修訂)

採用香港會計準則第12號(經修訂)是唯一對本期或比較期間構成重大影響之會計政策變動。由於此項政策之變動，如投資物業於報告日以賬面值出售時所產生之稅項負債，本集團現時須計算任何相關之遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。

本集團已追溯應用此政策變動，並重列於二零零九年及二零一零年一月一日之期初餘額，及因此就截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較數字作出調整。由此引致之會計政策變動對估值收益之遞延稅項增加如下：

	如前報告 千港元	採納香港會計 準則第12號 (經修訂) 之影響 千港元	經重列 千港元
截至二零零九年十二月三十一日止 年度之綜合收益表：			
所得稅	34,887	193	35,080
年內溢利	328,594	(193)	328,401
每股基本及攤薄盈利(仙)	74.7	(0.1)	74.6
於二零零九年十二月三十一日 之綜合財務狀況表：			
遞延稅項負債	18,626	6,713	25,339
保留溢利	1,687,371	(5,171)	1,682,200
非控股權益	495,234	(1,542)	493,692
於二零零九年一月一日 之綜合財務狀況表：			
遞延稅項負債	11,654	6,520	18,174
保留溢利	1,484,372	(5,023)	1,479,349
非控股權益	436,203	(1,497)	434,706

財務報表附註(續)

2. 會計政策變動(續)

(iii) 香港財務報告準則變化引致的其他會計政策變動

由於香港詮釋第5號之結論與本集團已採用的會計政策一致，故所頒佈的詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。其他準則變化引致會計政策變動，但該等變動並無對本期間或比較期間構成重大影響，原因如下：

- 香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之大多數修訂尚未對本集團之財務報表構成重大影響，因為該等變動將於本集團訂立相關交易(例如：業務合併或出售一間附屬公司)才首次生效，而且並不須重列先前該等交易所記錄之數額。
- 香港財務報告準則第3號的修訂(有關確認被收購方的遞延稅項資產)及香港會計準則第27號的修訂(有關分配予非控股權益(前稱少數股東權益)的虧損超過彼等的股本權益)尚未對本集團帶來重大影響，因為並無規定必須重列以往期間已記錄的數額，而且本期間亦沒有產生這樣的遞延稅項資產或虧損。
- 香港財務報告準則的改進(二零零九年)提出有關香港會計準則第17號「租賃」的綜合標準之修訂，令本集團改變租賃土地權益的分類，然而，由於與所有該等租賃之租賃溢價已悉數支付，並於餘下租賃年期攤銷，故該修訂對就相關租賃確認之數額並無重大影響。

3. 營業額

本集團之主要業務為酒店及會所業務、物業投資與發展及提供管理服務。

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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
酒店及會所業務		
— 房間	411,314	267,213
— 餐飲	250,061	174,577
— 角子機收入	321,683	339,549
— 其他	42,711	29,818
	1,025,769	811,157
出售物業所得款項	106,339	47,695
租金收入	51,850	27,469
管理費收入	4,511	4,095
	1,188,469	890,416

財務報表附註(續)

4. 其他收益及其他(虧損)/收入淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	32,546	14,949
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	95	107
來自酒店及會所業務之其他收益及其他收入	4,445	2,387
	37,086	17,443
(b) 其他(虧損)/收入淨額		
匯兌(虧損)/收益淨額	(11,728)	107,940
交易證券產生之已變現及未變現收益/(虧損)淨額	3	(1,003)
出售固定資產之(虧損)/收益	(534)	227
	(12,259)	107,164

5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除/(計入)：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行貸款及其他借款利息	11,496	1,518
已付欠一間關聯公司款項之利息	6	18
其他借貸成本	2,290	-
	13,792	1,536
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	199,994	126,423
界定供款退休計劃之供款	2,252	3,344
	202,246	129,767
(c) 其他項目		
出售物業成本(附註17)	18,088	8,489
存貨成本	129,786	120,115
核數師酬金		
- 核數服務	1,773	1,615
- 其他服務	791	949
租用物業之營業租約支出	3,485	1,679
投資物業應收租金減直接開支8,922,000港元 (二零零九年：3,689,000港元)	(40,121)	(21,572)
其他租金收入減直接開支	(9,214)	(8,870)

財務報表附註(續)

6. 綜合收益表之所得稅

(a) 綜合收益表之稅項為：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
本年度稅項－海外		
本年度撥備	39,255	32,368
過往年度不足／(超額)撥備(附註(vii)及(viii))	2,561	(4,451)
	41,816	27,917
遞延稅項(附註23(b))		
投資物業之公平值變動	3,560	2,216
可分配溢利預扣稅(附註(vi))	15,905	-
其他臨時差額之來源及轉回	10,787	5,143
已確認稅項虧損之未來利益	(602)	(196)
	29,650	7,163
	71,466	35,080

附註：

- (i) 於二零一零年，由於本公司於年內就稅務而言錄得虧損，故並無就香港利得稅計提撥備。於二零零九年，由於本公司往年結轉之稅項虧損超出本年度之應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。本集團旗下所有其他於香港註冊成立之實體於現行及過往年度內持續在課稅方面錄得虧損。
- (ii) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。
- (iii) 越南之公司所得稅(「公司所得稅」)乃就本年度之估計應課稅溢利按15%(二零零九年：15%)之稅率計提撥備。根據本集團一間於越南註冊成立之附屬公司所持投資牌照之條款，該附屬公司須於二零零三年首個營運年度起計之首十二年內就應課稅收入按15%之稅率繳付公司所得稅，隨後則就應課稅收入按25%之稅率繳付公司所得稅。
- (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%(二零零九年：25%)之稅率計算。由於在中國成立之附屬公司於年內結轉之稅項虧損超出年內應課稅溢利，故於二零一零年並無就中國企業所得稅作出撥備，該附屬公司於二零零九年有應課稅虧損，故於該年度並無就中國企業所得稅作出撥備。

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

財務報表附註(續)

6. 綜合收益表之所得稅(續)

(a) 綜合收益表之稅項為：(續)

附註：(續)

- (v) 根據美國所得稅規則及規例，於美國營運之附屬公司適用之聯邦所得稅乃按以所得稅範圍釐定之稅率34%計算，而州所得稅之撥備乃按稅率8.84%計算。
- 由於美國附屬公司於二零零九年產生應課稅虧損，故此於期內並無計提撥備。
- (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%的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 於過往年度，本集團已根據當時集團所得資料就澳門補充稅項作出撥備。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團已重估該等撥備是否充足，而根據該評估，往年在損益中扣除之澳門補充稅項超額撥備合共1,034,000港元(二零零九年：4,197,000港元)已計入截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合收益表內。
- (viii) 本集團一間附屬公司正就由於管理費用而應付的稅務撥備的查詢與越南當地的稅務機關進行磋商。僅就能可靠計量的稅務風險作出撥備。在二零一零年已計提4,662,000港元以彌補部分所得稅不足撥備金額。然而，最終結果仍有不確定因素，其所產生之負債可能超過或未超過該撥備。
- (ix) 截至二零一零年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項為7,541,000港元(二零零九年：8,697,000港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

(b) 稅項支出及會計溢利按適用稅率計算之對賬表：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
除稅前溢利	440,606	363,481
按有關國家適用之利得稅率計算除稅前溢利之假定稅項	76,201	58,844
不可扣減開支之稅項影響	9,329	12,711
毋須課稅收益之稅項影響	(16,290)	(29,348)
本年度動用先前尚未確認之往年稅項虧損之稅項影響	(326)	(2,665)
過往年度不足／(超額)撥備	2,561	(4,451)
其他	(9)	(11)
實際稅項支出	71,466	35,080

財務報表附註(續)

7. 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條所披露之董事酬金載列如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	離職 補償金/ 招攬加入 本集團 之酬金 千港元	二零一零年 總計 千港元	二零零九年 總計 千港元
執行董事							
何建源	110	1,212	303	-	-	1,625	1,524
何建福	70	1,212	303	-	-	1,585	1,484
謝思訓	95	681	-	-	-	776	773
陳磊明	65	1,041	90	-	-	1,196	1,153
余月珠	85	728	173	12	-	998	1,280
何崇濤	85	973	180	12	-	1,250	1,501
何崇暉	55	120	10	-	-	185	55
何崇敬(何崇暉之替任董事)	-	120	10	-	-	130	-
非執行董事							
何建昌	45	-	-	-	-	45	45
獨立非執行董事							
陳有慶	105	-	-	-	-	105	100
郭志舜	110	-	-	-	-	110	110
王培芬	85	-	-	-	-	85	110
	910	6,087	1,069	24	-	8,090	8,135

本公司並無任何購股權計劃以購買本公司之普通股。截至二零一零年十二月三十一日止年度內，概無董事已收取本公司或其任何附屬公司之任何以股份支付之款項(二零零九年：零港元)。

截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止各年度內，並無向董事及高級行政人員支付任何款項作為離職補償金或作為招攬其加入本集團之酬金。

財務報表附註(續)

8. 最高薪酬僱員

在五位最高薪酬僱員中，兩位(二零零九年：四位)為董事，彼等之酬金已在附註7中披露。

三位(二零零九年：一位)僱員之酬金總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他酬金	4,084	1,104
酌情花紅	965	276
退休計劃供款	51	-
	5,100	1,380

三位(二零零九年：一位)最高薪僱員之酬金範圍分列如下：

	二零一零年 僱員人數	二零零九年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
1,500,001港元至2,000,000港元	3	-

9. 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括在本公司財務報表中入賬之溢利73,601,000港元(二零零九年：70,645,000港元)。

10. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利270,751,000港元(二零零九年(經重列)：253,881,000港元)及截至二零一零年十二月三十一日及二零零九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。

於截至二零一零年十二月三十一日及二零零九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。

11. 分部報告

本集團按綜合業務(產品及服務)及地區組成之分部管理其業務。本集團已確定以下四個可報告分部，確定方式與向本集團最高級行政管理人員進行內部資料報告，以作出資源調配及表現評估所使用的方式一致。

- (i) 酒店業務分部主要從事酒店房間住宿、在酒店內之餐飲及在本集團旗下一間酒店經營角子機之業務。
- (ii) 物業投資分部主要從事本集團投資物業之物業租賃業務，主要包括澳門之零售及辦公室物業及日本之住宅物業。
- (iii) 物業發展分部主要從事本集團於澳門發展、興建、銷售及市場推廣買賣物業之業務。

財務報表附註(續)

11. 分部報告(續)

- (iv) 投資及公司分部主要從事本集團之公司資產及負債、可供出售及交易證券、財務工具及其他庫存營運之管理業務。

分部業績、資產及負債

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

收益及支出乃經參考該等分部所得之銷售額及所產生之支出分配至可報告分部。

分部資產包括各分部直接應佔之所有有形資產、其他非流動資產及流動資產。

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銀行貸款及其他借款。

(a) 本集團分部業績之分析

	對外 營業額 千港元	分部間 營業額 千港元	總營業額 千港元	固定資產 之折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司業績 千港元	所得稅 千港元	溢利貢獻 千港元
二零一零年								
酒店業務	1,020,383	-	1,020,383	(74,012)	(12,672)	17,413	(41,466)	202,232
- 越南	616,955	-	616,955	(38,707)	-	13,242	(30,303)	172,118
- 美國	342,618	-	342,618	(24,271)	(12,672)	-	(11,163)	16,943
- 中華人民共和國	60,810	-	60,810	(11,034)	-	-	-	9,000
- 加拿大	-	-	-	-	-	4,171	-	4,171
物業發展								
- 澳門	106,339	-	106,339	-	-	-	-	88,251
物業投資	59,182	1,933	61,115	(9,475)	(31)	-	(29,681)	81,967
- 澳門	39,661	1,933	41,594	(9,475)	(31)	-	(15,912)	18,348
- 日本	19,521	-	19,521	-	-	-	(13,769)	63,619
投資及公司	2,565	-	2,565	(76)	(1,089)	(4)	(319)	(3,310)
- 澳門	-	-	-	-	-	(4)	-	12,263
- 其他	2,565	-	2,565	(76)	(1,089)	-	(319)	(15,573)
分部間對銷	-	(1,933)	(1,933)	-	-	-	-	-
總計	1,188,469	-	1,188,469	(83,563)	(13,792)	17,409	(71,466)	369,140

財務報表附註(續)

11. 分部報告(續)

(a) 本集團分部業績之分析(續)

	對外 營業額 千港元	分部間 營業額 千港元	總營業額 千港元	固定資產 之折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司業績 千港元	所得稅 千港元 (經重列)	溢利貢獻 千港元 (經重列)
二零零九年								
酒店業務	805,536	-	805,536	(65,369)	(1,481)	18,510	(30,663)	174,772
- 越南	601,814	-	601,814	(45,140)	-	10,378	(25,520)	155,924
- 美國	149,358	-	149,358	(10,000)	(1,481)	-	(5,143)	7,823
- 中華人民共和國	54,364	-	54,364	(10,229)	-	-	-	2,893
- 加拿大	-	-	-	-	-	8,132	-	8,132
物業發展	47,695	-	47,695	-	-	-	-	39,032
- 澳門	31,695	-	31,695	-	-	-	-	25,128
- 其他	16,000	-	16,000	-	-	-	-	13,904
物業投資								
- 澳門	34,565	2,104	36,669	(9,535)	(32)	-	(4,346)	26,282
投資及公司	2,620	1,516	4,136	(76)	(23)	(9)	(71)	88,315
- 澳門	-	-	-	-	-	(9)	-	16,259
- 其他	2,620	1,516	4,136	(76)	(23)	-	(71)	72,056
分部間對銷	-	(3,620)	(3,620)	-	-	-	-	-
總計	890,416	-	890,416	(74,980)	(1,536)	18,501	(35,080)	328,401

財務報表附註(續)

11. 分部報告(續)

(b) 本集團總資產之分析

	分部資產 千港元	聯營公司 權益 千港元	總資產 千港元	資本開支 千港元
於二零一零年十二月三十一日				
酒店業務				
— 越南	570,188	89,843	660,031	4,422
— 美國	740,077	—	740,077	8,782
— 中華人民共和國	219,057	—	219,057	11,793
— 加拿大	—	89,657	89,657	—
物業發展	315,210	—	315,210	—
物業投資				
— 澳門	572,234	—	572,234	299
— 日本	478,681	—	478,681	341,996
投資及公司	1,170,302	4,978	1,175,280	—
總計	4,065,749	184,478	4,250,227	367,292

於二零零九年十二月三十一日

酒店業務				
— 越南	561,932	68,826	630,758	6,641
— 美國	736,872	—	736,872	701,449
— 中華人民共和國	208,640	—	208,640	5,557
— 加拿大	—	65,538	65,538	—
物業發展	307,605	—	307,605	—
物業投資				
— 澳門	479,035	—	479,035	1,005
投資及公司	1,065,761	30,312	1,096,073	—
總計	3,359,845	164,676	3,524,521	714,652

財務報表附註(續)

11. 分部報告(續)

(c) 本集團總負債之分析

	分部負債 千港元	銀行借款 千港元	總負債 千港元
於二零一零年十二月三十一日			
酒店業務			
– 越南	106,722	–	106,722
– 美國	57,798	378,254	436,052
– 中華人民共和國	99,241	–	99,241
– 加拿大	–	–	–
物業發展	–	–	–
物業投資			
– 澳門	76,258	–	76,258
– 日本	24,638	–	24,638
投資及公司	97,552	391,741	489,293
總計	462,209	769,995	1,232,204
於二零零九年十二月三十一日			
酒店業務			
– 越南	91,715	–	91,715
– 美國	32,084	418,770	450,854
– 中華人民共和國	118,846	–	118,846
– 加拿大	–	–	–
物業發展	–	–	–
物業投資			
– 澳門(經重列)	67,942	–	67,942
投資及公司	56,591	15,000	71,591
總計(經重列)	367,178	433,770	800,948

財務報表附註(續)

12. 固定資產

(a) 本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
成本或估值：						
於二零一零年一月一日	263,690	1,277,472	97,293	535,424	243,335	2,417,214
添置(附註(ii))	341,996	11,445	-	13,851	-	367,292
出售	-	(270)	(321)	(8,335)	-	(8,926)
重估盈餘	92,251	-	-	-	-	92,251
匯兌調整	51,655	12,809	89	5,827	3,944	74,324
於二零一零年十二月三十一日	749,592	1,301,456	97,061	546,767	247,279	2,942,155
以上代表：						
成本	-	1,301,456	97,061	546,767	247,279	2,192,563
二零一零年估值	749,592	-	-	-	-	749,592
	749,592	1,301,456	97,061	546,767	247,279	2,942,155
累計折舊：						
於二零一零年一月一日	-	265,450	45,385	374,934	52,130	737,899
年內折舊	-	45,447	4,014	30,527	3,575	83,563
出售時撥回	-	-	(321)	(7,683)	-	(8,004)
匯兌調整	-	4,350	82	4,998	1,061	10,491
於二零一零年十二月三十一日	-	315,247	49,160	402,776	56,766	823,949
賬面淨值：						
於二零一零年十二月三十一日	749,592	986,209	47,901	143,991	190,513	2,118,206

財務報表附註(續)

12. 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
成本或估值：						
於二零零九年一月一日	247,400	754,582	97,890	418,645	169,480	1,687,997
添置	-	521,905	-	119,122	73,625	714,652
出售	-	(107)	(601)	(2,760)	-	(3,468)
重估盈餘	16,290	-	-	-	-	16,290
匯兌調整	-	1,092	4	417	230	1,743
於二零零九年十二月三十一日	263,690	1,277,472	97,293	535,424	243,335	2,417,214
以上代表：						
成本	-	1,277,472	97,293	535,424	243,335	2,153,524
二零零九年估值	263,690	-	-	-	-	263,690
	263,690	1,277,472	97,293	535,424	243,335	2,417,214
累計折舊：						
於二零零九年一月一日	-	226,679	41,956	348,503	48,521	665,659
年內折舊	-	38,546	4,029	28,849	3,556	74,980
出售時撥回	-	(18)	(601)	(2,733)	-	(3,352)
匯兌調整	-	243	1	315	53	612
於二零零九年十二月三十一日	-	265,450	45,385	374,934	52,130	737,899
賬面淨值：						
於二零零九年十二月三十一日	263,690	1,012,022	51,908	160,490	191,205	1,679,315

附註：

- (i) 投資物業包括位於澳門之國際銀行大廈及海洋花園之若干單位以及日本東京兩棟住宅樓宇。

於二零一零年十二月三十一日，獨立專業測量師行圓方物業發展策劃有限公司及Savills Japan Co. Ltd(兩間公司均具備合適資格及就所估值物業之地點及類別進行估值之經驗)分別對澳門及日本之投資物業進行重估，經考慮各物業於續租時租約升值可能性之收入淨額後，按市場價值作出專業估值。

- (ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團向獨立第三方收購兩項位於日本東京之投資物業，總代價為4,050,000,000日圓(約相當於347,205,000港元)。

財務報表附註(續)

12. 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

附註：(續)

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

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749,592,000港元(二零零九年：263,690,000港元)。

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	36,661	26,382
一年後但五年內	117,695	60,390
五年以上	-	20,143
	154,356	106,915

- (iv) 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。

- (v) 一幢位於海洋花園之會所列作其他物業及固定資產。

(b) 本公司

	其他物業及 固定資產 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及 二零一零年十二月三十一日	4,013	503	4,516
累計折舊：			
於二零零九年一月一日	455	503	958
年內折舊	75	-	75
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	530	503	1,033
年內折舊	76	-	76
於二零一零年十二月三十一日	606	503	1,109
賬面淨值：			
於二零一零年十二月三十一日	3,407	-	3,407
於二零零九年十二月三十一日	3,483	-	3,483

財務報表附註(續)

12. 固定資產(續)

(c) 按賬面淨值或估值計算之物業所有權之年期分析如下：

本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
賬面淨值或估值：					
於二零一零年十二月三十一日					
於香港持有					
— 長期租約	-	-	3,407	-	3,407
於香港以外地區持有					
— 永久業權	458,402	507,125	-	73,938	1,039,465
— 中期租約	-	479,084	-	116,575	595,659
— 短期租約	291,190	-	44,091	-	335,281
	749,592	986,209	47,498	190,513	1,973,812

賬面淨值或估值：

於二零零九年十二月三十一日

於香港持有					
— 長期租約	-	-	3,483	-	3,483
於香港以外地區持有					
— 永久業權	-	513,689	-	73,673	587,362
— 中期租約	-	498,333	-	117,444	615,777
— 短期租約	263,690	-	47,623	88	311,401
	263,690	1,012,022	51,106	191,205	1,518,023

本公司

	其他物業及固定資產	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
賬面淨值：		
於香港持有		
— 長期租約	3,407	3,483

財務報表附註(續)

13. 附屬公司權益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本	39,667	39,667
附屬公司欠款	949,100	646,782
	988,767	686,449
欠附屬公司款項	222,382	59,679

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

本集團各附屬公司之詳情載於財務報表附註33。

14. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本	-	-	20,548	5
應佔資產淨值	173,191	133,181	-	-
借予聯營公司之貸款	11,287	31,495	7,644	27,865
	184,478	164,676	28,192	27,870
聯營公司貸款	1,364	1,364	-	-

本集團各聯營公司之詳情載於財務報表附註33。

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

聯營公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 聯營公司之財務資料摘要

	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利 千港元
二零一零年					
百分百權益	886,304	401,365	484,939	440,574	41,468
本集團實際權益	361,201	188,008	173,193	175,103	17,409
二零零九年					
百分百權益	831,007	476,854	354,153	388,528	53,092
本集團實際權益	338,755	205,574	133,181	153,511	18,501

財務報表附註(續)

15. 可供出售證券

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港以外地區上市之權益證券，按市值	5,038	3,364

16. 交易證券

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港以外地區上市之權益證券，按市值	2,544	2,541

17. 待售物業

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	324,278	332,767	10,727	12,647
年內出售之物業(附註5(c))	(18,088)	(8,489)	-	(1,920)
於十二月三十一日	306,190	324,278	10,727	10,727

(i) 於二零一零年十二月三十一日，待售物業包括位於新加坡之海洋花園及位於澳門之海洋工業中心第二期、激成工業中心第三期及海洋花園。

(ii) 本集團及本公司之待售物業之租賃期概述如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港以外地區持有				
— 永久業權	10,727	10,727	10,727	10,727
— 短期租約	295,463	313,551	-	-
	306,190	324,278	10,727	10,727

於二零一零年十二月三十一日，在香港以外地區按短期租約持有之租賃土地之賬面值15,756,000港元(二零零九年：16,687,000港元)已列入待售物業。

財務報表附註(續)

18. 應收貨款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貨款	33,811	51,118	-	16,000
其他應收賬款、按金及預付款項	33,003	19,097	11,886	190
	66,814	70,215	11,886	16,190

應收貨款包括出售物業應收款項和出租物業之應收租金及酒店營運所得款項。

本集團之信貸政策載於附註25(a)。

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
預期可收回之金額：				
— 一年內	65,747	69,517	11,886	16,190
— 一年後	1,067	698	-	-
	66,814	70,215	11,886	16,190

截至報告期末，包括於應收貨款及其他應收賬款之應收貨款(扣除呆賬撥備)及其賬齡(按交易日期)分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期或少於一個月	23,012	36,579
一至三個月	10,701	13,578
多於三個月但少於十二個月	98	961
	33,811	51,118

未逾期或未減值之應收賬款乃與大部份近期並無欠款記錄之客戶有關。

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

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，呆賬撥備之結餘及變動並不重大。

財務報表附註(續)

19. 已抵押存款以及存款及現金

(a) 已抵押存款：

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已抵押存款		
– 三個月內到期	176,866	–
– 三個月後到期	339,369	–
	516,235	–

(b) 存款及現金：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行及其他財務機構存款	942,820	1,203,406	268,779	505,705
銀行存款	103,556	71,636	717	8,240
	1,046,376	1,275,042	269,496	513,945

(c) 綜合現金流量表之現金及現金等值項目：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月內到期之存款		
– 無抵押	176,866	–
– 有抵押	744,325	1,135,564
	921,191	1,135,564
銀行存款	103,556	71,636
	1,024,747	1,207,200

財務報表附註(續)

19. 已抵押存款以及存款及現金(續)

(d) 除稅前溢利及經營所得現金對賬表：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利		440,606	363,481
經以下各項調整：			
投資物業之公平值增加	12(a)	(92,251)	(16,290)
固定資產之折舊	12(a)	83,563	74,980
可供出售及交易證券之股息收入		(95)	(107)
融資成本		13,792	1,536
應佔聯營公司溢利減虧損		(17,409)	(18,501)
出售固定資產之虧損／(收益)		534	(227)
交易證券產生之已變現及未變現(收益)／虧損淨額		(3)	1,003
利息收入		(32,546)	(14,949)
外匯收益		(40,833)	(152,483)
營運資金變動前之經營溢利		355,358	238,443
待售物業減少		18,088	8,489
存貨增加		(28)	(1,436)
應收貨款及其他應收賬款減少／(增加)		16,325	(33,882)
應付貨款及其他應付賬款增加／(減少)		33,897	(25,897)
欠一間關聯公司款項減少		(1,172)	(2,220)
經營所得現金		422,468	183,497

財務報表附註(續)

20. 銀行貸款

(a) 於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款之還款情況如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內或按要求還款	411,977	31,751	391,741	15,000
一年後但兩年內還款	20,236	16,751	-	-
兩年後但五年內還款	337,782	385,268	-	-
	358,018	402,019	-	-
	769,995	433,770	391,741	15,000

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款之抵押詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款				
— 無抵押	10,000	15,000	10,000	15,000
— 有抵押	759,995	418,770	381,741	-
	769,995	433,770	391,741	15,000

(b) 於二零一零年十二月三十一日，用作本公司及本集團附屬公司所得銀行信貸之抵押為：

- (i) 位於氹仔並分類為待售物業而賬面值為93,431,000港元(二零零九年：98,718,000港元)之土地及樓宇，
- (ii) 本集團之賬面總值為678,879,000港元(二零零九年：691,897,000港元)之酒店物業及若干固定資產，及
- (iii) 銀行存款516,235,000港元(二零零九年：零港元)及面值366,959,000港元(二零零九年：零港元)之未到期遠期外匯合約。

該等銀行信貸為數894,804,000港元(二零零九年：503,770,000港元)，其中759,995,000港元(二零零九年：418,770,000港元)已被動用。

(c) 於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，所有銀行貸款均以市場利率相若之浮動利率計息。

財務報表附註(續)

21. 應付貨款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付貨款及應計費用	179,271	158,026	1,613	1,793
訂金及預收款項	23,074	9,389	325	360
	202,345	167,415	1,938	2,153

應付貨款及其他應付賬款包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內到期或按要求還款	11,722	9,817
一個月後至三個月內到期	5,772	1,490
三個月後到期	44,975	565
	62,469	11,872

22. 非控股股東貸款

於二零一零年十二月三十一日，非控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求還款，惟一筆面值50,837,000港元(未扣貼現影響11,206,000港元)而須於二零一五年四月三十日還款及分類為非流動負債之貸款除外。

於二零零九年十二月三十一日，非控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求還款，惟一筆面值49,256,000港元(未扣貼現影響949,000港元)而須於二零一零年四月三十日還款及分類為流動負債之貸款除外。

23. 財務狀況表之所得稅

(a) 財務狀況表之本期稅項為：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度海外稅項撥備	39,255	32,368	94	77
已付暫繳稅	(18,190)	(35,573)	-	(1)
有關往年之海外稅項撥備結餘	9,197	25,494	-	1
	30,262	22,289	94	77
可收回稅項	(219)	(42)	-	-
應付稅項	30,481	22,331	94	77
	30,262	22,289	94	77

財務報表附註(續)

23. 財務狀況表之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

本集團

年內，已在綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債／(資產)組成部份及其變動載列如下：

	重估 投資物業 千港元	已確認 稅項虧損 千港元	預扣稅 千港元	其他 千港元	總計 千港元
所產生之遞延稅項：					
於二零一零年一月一日(經重列)	22,560	(2,366)	-	5,145	25,339
扣自／(計入)損益(附註6(a))	3,560	(602)	15,905	10,787	29,650
匯兌差額	-	-	1,291	(155)	1,136
於二零一零年十二月三十一日	26,120	(2,968)	17,196	15,777	56,125
於二零零九年一月一日	13,824	(2,170)	-	-	11,654
會計政策變動之影響(附註2)	6,520	-	-	-	6,520
於二零零九年一月一日(經重列)	20,344	(2,170)	-	-	18,174
扣自／(計入)損益(附註6(a))	2,216	(196)	-	5,143	7,163
匯兌差額	-	-	-	2	2
於二零零九年十二月三十一日 (經重列)	22,560	(2,366)	-	5,145	25,339

(c) 未確認之遞延稅項資產：

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
稅項虧損之未來利益	2,980	4,446	1,263	1,256

於二零一零年十二月三十一日，由於認為不可能有可用作抵銷之未來應課稅溢利，故本集團並無就若干附屬公司營運業務持續產生之稅項虧損之未來利益確認遞延稅項資產。根據現行稅務法例，香港之營運業務所產生之稅項虧損並無期限。中國及越南之營運業務所產生之稅項虧損於有關會計年結日之五年後期滿。

財務報表附註(續)

24. 資本、股息及儲備

(a) 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
於一月一日及十二月三十一日				
法定股本：				
每股面值1港元之普通股	500,000	500,000	500,000	500,000
已發行及繳足股本：				
每股面值1港元之普通股	340,200	340,200	340,200	340,200

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

(b) 權益組成部份之變動

本集團之綜合權益中各組成部份之期初及期終結餘之對賬表載於綜合權益變動表內。

本公司之個別權益組成部份於年初及年終之變動詳情載列於下文。

本公司

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌 儲備 千港元	公平值 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	340,200	158,105	736	2,772	685,847	1,187,660
年內溢利	-	-	-	-	73,601	73,601
其他全面收益	-	-	-	1,675	-	1,675
年內全面收益總額	-	-	-	1,675	73,601	75,276
已宣派之本年度股息(附註(c))	-	-	-	-	(8,505)	(8,505)
已批准之上年度股息(附註(c))	-	-	-	-	(59,535)	(59,535)
於二零一零年十二月三十一日	340,200	158,105	736	4,447	691,408	1,194,896

財務報表附註(續)

24. 資本、股息及儲備(續)

(b) 權益組成部份之變動(續)

本公司(續)

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌 儲備 千港元	公平值 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	340,200	158,105	736	1,193	666,232	1,166,466
年內溢利	-	-	-	-	70,645	70,645
其他全面收益	-	-	-	1,579	-	1,579
年內全面收益總額	-	-	-	1,579	70,645	72,224
已宣派之本年度股息(附註(c))	-	-	-	-	(8,505)	(8,505)
已批准之上年度股息(附註(c))	-	-	-	-	(42,525)	(42,525)
於二零零九年十二月三十一日	340,200	158,105	736	2,772	685,847	1,187,660

(c) 股息

(i) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已宣派及支付之中期股息每普通股0.025港元 (二零零九年：0.025港元)	8,505	8,505
於報告期終日後擬派之末期股息每普通股0.175港元 (二零零九年：0.175港元)	59,535	59,535
	68,040	68,040

於報告期終日後擬派之末期股息於報告期終日尚未被確認為一項負債。

(ii) 年內已批准及支付於上一個財政年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內已批准及支付於上一個財政年度之末期股息 每普通股0.175港元(二零零九年：0.125港元)	59,535	42,525

財務報表附註(續)

24. 資本、股息及儲備(續)

(d) 儲備金之性質及用途

(i) 股份溢價儲備

股份溢價賬之運用受香港《公司條例》第48B條管轄。

(ii) 法定儲備

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

(iii) 匯兌儲備

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

(iv) 公平值儲備

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

(v) 其他資本儲備

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

(e) 儲備可分派性

於二零一零年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東之儲備總額為691,408,000港元(二零零九年：685,847,000港元)。

(f) 資本管理

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

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

本集團有存款及現金(包括已抵押存款)共1,562,611,000港元(二零零九年：1,275,042,000港元)及銀行借款769,995,000港元(二零零九年：433,770,000港元)。經調整資本包括權益之一切組成部份減除尚未應付之擬派股息。

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

財務報表附註(續)

24. 資本、股息及儲備(續)

(f) 資本管理(續)

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之經調整資本如下：

	本集團		本公司	
	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元
權益	3,018,023	2,723,573	1,194,896	1,187,660
減：擬派股息	(59,535)	(59,535)	(59,535)	(59,535)
經調整資本	2,958,488	2,664,038	1,135,361	1,128,125

本公司或其任何附屬公司概不受外部實施之資本規定限制。

25. 財務風險管理及公平值

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

(a) 信貸風險

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

本集團之信貸風險主要由應收貨款及其他應收賬款產生。本集團設有特定之信貸政策，所給予之一般信貸期介乎0至30日。如應收貨款餘額逾期超過三個月，則客戶須先清還所有尚餘欠款，方獲給予進一步信貸。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)

25. 財務風險管理及公平值(續)

(b) 流動資金風險

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

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

	本集團					
	賬面值	合約未貼現 現金流量 總額	一年內或 按要 求 還款時償還	一年後至 兩年內償還	兩年後至 五年內償還	五年後 償還
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款	769,995	790,005	419,671	27,429	342,905	-
應付貨款及其他應付賬款	202,345	202,345	202,345	-	-	-
聯營公司貸款	1,364	1,364	1,364	-	-	-
非控股股東貸款	83,108	94,314	43,477	-	50,837	-
一間關聯公司貸款	43,122	55,314	-	-	55,314	-
欠一間關聯公司款項	17,509	17,509	17,509	-	-	-
於二零一零年十二月三十一日	1,117,443	1,160,851	684,366	27,429	449,056	-
銀行貸款	433,770	476,418	41,034	25,657	409,727	-
應付貨款及其他應付賬款	167,415	167,415	167,415	-	-	-
聯營公司貸款	1,364	1,364	1,364	-	-	-
非控股股東貸款	78,376	79,325	79,325	-	-	-
一間關聯公司貸款	53,683	54,737	54,737	-	-	-
欠一間關聯公司款項	18,670	18,670	18,670	-	-	-
於二零零九年十二月三十一日	753,278	797,929	362,545	25,657	409,727	-

財務報表附註(續)

25. 財務風險管理及公平值(續)

(b) 流動資金風險(續)

	本公司					
	合約未貼現	一年內或	一年後至	兩年後至	五年後	
	現金流量 賬面值 千港元	按要求的 總額 千港元	還款時償還 千港元	兩年內償還 千港元	五年內償還 千港元	五年後 償還 千港元
銀行貸款	391,741	391,827	391,827	-	-	-
應付貨款及其他應付賬款	1,938	1,938	1,938	-	-	-
欠附屬公司款項	222,382	222,382	222,382	-	-	-
於二零一零年十二月三十一日	616,061	616,147	616,147	-	-	-
銀行貸款	15,000	15,000	15,000	-	-	-
應付貨款及其他應付賬款	2,153	2,153	2,153	-	-	-
欠附屬公司款項	59,679	59,679	59,679	-	-	-
於二零零九年十二月三十一日	76,832	76,832	76,832	-	-	-

(c) 貨幣風險

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

(i) 遠期外匯合約

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

於二零一零年十二月三十一日，年內所訂立之遠期外匯合約所產生之衍生財務資產／負債：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按公平值透過損益處理之 遠期外匯合約				
- 正數公平值	-	949	-	-
- 負數公平值	28,155	-	25,241	-

名義金額為427,880,000港元(二零零九年：16,115,000港元)之遠期外匯合約均不合資格作對沖會計處理，而其相應之公平值變動已於綜合收益表中確認。

財務報表附註(續)

25. 財務風險管理及公平值(續)

(c) 貨幣風險(續)

(ii) 所承受之貨幣風險

下表詳述本集團及本公司於報告期終日以該實體之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所產生之貨幣風險。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。

本集團

	外幣風險				
	越南盾 千盾	澳元 千元	加元 千元	日圓 千元	人民幣 千元
已抵押存款	-	37,821	5,002	-	-
存款及現金	30,957,416	7,964	9,654	-	75,249
銀行貸款	-	-	-	(3,980,613)	-
按公平值透過損益處理之 遠期外匯合約	-	(47,974)	(10,148)	-	-
於二零一零年十二月三十一日 已確認資產及負債所產生 之風險淨額	30,957,416	(2,189)	4,508	(3,980,613)	75,249
存款及現金	32,651,456	49,799	30,089	-	-
按公平值透過損益處理之 遠期外匯合約	-	1,268	1,119	-	-
於二零零九年十二月三十一日 已確認資產所產生之風險	32,651,456	51,067	31,208	-	-

財務報表附註(續)

25. 財務風險管理及公平值(續)

(c) 貨幣風險(續)

(ii) 所承受之貨幣風險(續)

本公司

	外幣風險			
	澳元 千元	加元 千元	日圓 千元	人民幣 千元
已抵押存款	37,821	5,002	-	-
存款及現金	5,000	4,584	-	31,243
銀行貸款	-	-	(3,980,613)	-
按公平值透過損益處理之 遠期外匯合約	(44,860)	(5,029)	-	-
於二零一零年十二月三十一日 已確認資產及負債所產生 之風險淨額	(2,039)	4,557	(3,980,613)	31,243
一間聯營公司欠款	-	2,750	-	-
存款及現金	1,577	7,819	-	-
於二零零九年十二月三十一日 已確認資產所產生之風險	1,577	10,569	-	-

財務報表附註(續)

25. 財務風險管理及公平值(續)

(c) 貨幣風險(續)

(iii) 敏感度分析

下表顯示倘本集團於報告期終日須承受重大風險之外幣匯率已於該日變動，對本集團之除稅後溢利及保留溢利將會造成之即時影響，而所有其他風險變數均維持不變。就此而言，現假定港元與美元之聯繫匯率將不會因美元兌其他貨幣的價值之任何變動而受到重大影響。權益之其他組成部份不會因外匯匯率變動而受到影響。

	二零一零年		二零零九年	
	外匯匯率之 升／(跌) %	對除稅後 溢利及 保留溢利 之影響 千港元	外匯匯率之 升／(跌) %	對除稅後 溢利及 保留溢利 之影響 千港元
越南盾	10 (10)	1,236 (1,236)	10 (10)	1,353 (1,353)
澳元	10 (10)	(1,738) 1,738	10 (10)	35,466 (35,466)
加元	10 (10)	3,524 (3,524)	10 (10)	22,948 (22,948)
日圓	10 (10)	(38,178) 38,178	10 (10)	- -
人民幣	10 (10)	8,908 (8,908)	10 (10)	- -

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

敏感度分析乃假定外幣匯率變動已應用於重新計量本集團所持有之財務工具，而該等工具令本集團於報告期終日須承受外幣風險，其中包括集團內各公司間之應付賬款及應收款，該等款項乃以放款人或借入人之功能貨幣以外之貨幣計算。該項分析並不包括換算外國業務之財務報表為本集團之呈列貨幣將產生之差額。該項分析按與二零零九年相同之基準進行。

財務報表附註(續)

25. 財務風險管理及公平值(續)

(d) 利率風險

- (i) 本集團因附息借款及賺取收入之財務資產所產生之利率變動影響而涉及利率風險，下表列示於報告期終日及其重新定價期間或到期日(以較早期間為準)之實際利率。

	定息/浮息	二零一零年		二零零九年	
		實際利率	金額 千港元	實際利率	金額 千港元
附息借款					
銀行貸款	浮息	1.13 - 2.05%	769,995	1.13 - 2.25%	433,770
賺取收入之財務資產					
存款及現金	浮息	0.001 - 4.00%	103,556	0.001 - 3.00%	71,636
存款及現金	定息	0.01 - 12.40%	1,459,055	0.01 - 10.49%	1,203,406

- (ii) 敏感度分析

於二零一零年十二月三十一日，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5,394,000港元(二零零九年：3,621,000港元)。權益之其他組成部份不會受利率變動之影響。

上述之敏感度分析顯示假定利率於報告期終日發生之變動已應用於重新計量本集團所持有之財務工具，而該等工具令本集團於報告期終日須承受利率風險，本集團之除稅後溢利及保留溢利之即時影響。該項分析按與二零零九年相同之基準進行。

(e) 股票價格風險

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

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

於二零一零年十二月三十一日，估計本集團之股本投資之市值上升/下降5%而所有其他變數均維持不變，本集團之除稅後溢利(及保留溢利)及綜合權益之其他組成部份將增加/減少如下：

相關股票價格之 風險變數之變動：	二零一零年			二零零九年		
	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 %	對權益之 其他組成部份 之影響 千港元	對權益之 其他組成部份 之影響 千港元	對除稅後溢利 及保留溢利 之影響 %	對權益之 其他組成部份 之影響 千港元	對權益之 其他組成部份 之影響 千港元
增加	5	127	252	5	127	168
減少	(5)	(127)	(252)	(5)	(127)	(168)

該項分析按與二零零九年相同之基準進行。

財務報表附註(續)

25. 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值

(i) 按公平值列賬之財務工具

下表呈列於報告期終日按香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」所界定之公平值等級架構中三個等級，按公平值計量之財務工具賬面值，當中每項財務工具之公平值全數乃基於對有關公平值計量有重大影響之最低輸入級別分類。有關等級作以下界定：

- 第一級(最高等級)：使用交投活躍之市場中相同的財務工具之報價(未經調整)作為計量之公平值
- 第二級：使用交投活躍之市場中類似財務工具之報價，或所有重要輸入項目皆直接或間接以可觀察市場數據為根據之估值技術作為公平值計量
- 第三級(最低等級)：使用重要輸入項目皆不以可觀察市場數據為根據之估值技術作為公平值計量

二零一零年

	本集團			本公司		
	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元
資產						
可供出售上市證券	5,038	-	5,038	5,038	-	5,038
交易證券	2,544	-	2,544	2,544	-	2,544
衍生財務工具：						
- 遠期外匯合約	-	(28,155)	(28,155)	-	(25,241)	(25,241)
	7,582	(28,155)	(20,573)	7,582	(25,241)	(17,659)

財務報表附註(續)

25. 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值(續)

(i) 按公平值列賬之財務工具(續)

二零零九年

	本集團			本公司		
	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元
資產						
可供出售上市證券：	3,364	-	3,364	3,364	-	3,364
交易證券	2,541	-	2,541	2,541	-	2,541
衍生財務工具：						
— 遠期外匯合約	-	949	949	-	-	-
	5,905	949	6,854	5,905	-	5,905

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，並無財務資產及負債以第三級為基準之公平值計量。年內，第一級與第二級之間並無調撥。

(ii) 按非公平值列賬之財務工具之公平值

應收賬戶款項、銀行結餘及其他流動資金、應付賬戶款項、應計費用、流動借款及流動撥備之公平值乃假設與其賬面值相若，此乃由於該等資產與負債於短期內到期，惟還款日期為二零一五年四月三十日之欠非控股股東及一間關聯公司之免息貸款則除外，有關之免息貸款於二零一零年十二月三十一日之賬面值為82,753,000港元，與其公平值相若，而該貸款之面值為106,151,000港元。公平值乃按類似財務工具之現行市場利率估計貼現後之未來現金流量之現值。

(g) 公平值估計

上市證券及非上市投資基金

公平值乃按報告期終日之市場報價計算而未有就交易成本作出任何扣減。

遠期外匯合約

遠期外匯合約之公平值於報告期終日按遠期匯率而釐定。

財務報表附註(續)

26. 僱員福利

本集團參與香港、中國、越南及美國之界定供款退休計劃。

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

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

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

本集團於美國經營之附屬公司僱員均有參與由美國國稅局監管之自願性界定供款計劃，據此，參與者可按除稅前基準以其薪酬之1%至50%向計劃作出供款，惟須受若干最高上限所規限。計劃亦載有配對本集團附屬公司所作供款之條文，有關供款乃以參與者之部份合資格薪酬為基準。

27. 承擔

(a) 於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已訂立合約	4,353	12,924
已批准但未訂立合約	19,763	13,570
	24,116	26,494

(b) 於二零一零年十二月三十一日，根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租賃款項總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約：		
— 一年內	384	420
— 一年後但五年內	260	453
	644	873

財務報表附註(續)

28. 或然負債

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共8,252,000港元(二零零九年：8,252,000港元)。
- (b) 於二零一零年十二月三十一日，一間附屬公司及本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為39,090,000港元(5,000,000加元)(二零零九年：36,765,000港元(5,000,000加元))。

於二零一零年十二月三十一日，董事認為本集團及本公司將不大可能涉及一項根據任何擔保而向其提出之申索。本集團及本公司並無就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零港元，故其公平值無法可靠地計量。

- (c) 本集團其中一間附屬公司牽涉有關其酒店及會所業務之訴訟。經審閱該等尚未了結申索並考慮到已得之法律意見，董事認為評估該等申索之結果言之尚早，現時亦未能可靠地估計其金額。因此，財務報表內並無就該等申索作出撥備。

29. 重大關聯交易

除本財務報表別處所披露之交易及結餘外，本集團已訂立下列重大關聯交易。

- (a) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地置業有限公司(「大地」，於二零一零年十二月三十一日持有本公司28%股本權益之關聯公司)進行以下交易：
- (i) 於二零一零年十二月三十一日，欠大地之貸款面值為55,314,000港元(未扣貼現影響12,192,000港元)，該筆貸款為無抵押、免息及須於二零一五年四月三十日還款，並分類為非流動負債。
- 於二零零九年十二月三十一日，欠大地之貸款之面值為54,737,000港元(未扣貼現影響1,054,000港元)，該筆貸款為無抵押、免息及須於二零一零年四月三十日還款，並分類為流動負債。
- (ii) 於二零一零年十二月三十一日，欠大地之款項為17,509,000港元(二零零九年：18,670,000港元)，包括：
- 於二零一零年十二月三十一日與本公司若干附屬公司之計息賬項為368,000港元(二零零九年：519,000港元)。截至二零一零年十二月三十一日止年度，該等附屬公司應付之利息為6,000港元(二零零九年：18,000港元)。
 - 於二零一零年十二月三十一日與本公司若干附屬公司之不計息賬項為17,141,000港元(二零零九年：18,151,000港元)。
- (iii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司一附屬公司出租若干物業予大地，並收取租金收入743,000港元(二零零九年：743,000港元)。
- (iv) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司向大地支付管理費共3,204,000港元(二零零九年：3,204,000港元)。

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

財務報表附註(續)

29. 重大關聯交易(續)

(b) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司若干附屬公司與何建昌(「何建昌」)(於二零一零年十二月三十一日在任之本公司之非執行董事兼主要股東)按一般商業條款進行以下交易：

- (i) 欠何建昌之款項指與若干附屬公司之不計息賬項4,070,000港元(二零零九年：4,057,000港元)。
- (ii) 於二零一零年十二月三十一日，非控股股東貸款包括何建昌之貸款面值13,399,000港元(未扣貼現影響2,953,000港元)，該筆款項為無抵押、免息及須於二零一五年四月三十日還款，並分類為非流動負債。

於二零零九年十二月三十一日，非控股股東貸款包括何建昌所提供面值為13,259,000港元之貸款(未扣貼現影響255,000港元)，該筆貸款為無抵押、免息及須於二零一零年四月三十日還款，並分類為流動負債。

30. 重列比較數字

採用香港會計準則第12號(經修訂)後，若干比較數字經已重列以反映有關按公平值列賬之投資物業之應計遞延稅項負債之增加。該等會計政策變動之進一步詳情已在附註2披露。

31. 會計估計及判斷

附註25載有關於財務工具之假設及風險因素之資料。其他估計不明朗因素之主要來源如下：

(a) 估計不明朗因素之主要來源

- (i) 投資物業的估值

投資物業按市值計入財務狀況表，而市值每年由獨立合資格估值師經考慮可能修訂租金的淨收入而進行評估。進行物業估值時所採納的假設是以報告期終日當時的市況為基準，並參考當時市場售價及適當的資本化比率。

- (ii) 固定資產的估計可使用年期

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

財務報表附註(續)

31. 會計估計及判斷(續)

(a) 估計不明朗因素之主要來源(續)

(iii) 資產減值

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

(iv) 可供出售證券之減值虧損

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

(v) 遞延稅項資產

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

(vi) 衍生財務工具之公平值

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

(b) 採用本集團會計政策之關鍵會計判斷

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

財務報表附註(續)

32. 截至二零一零年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零一零年十二月三十一日止年度尚未生效之修訂和詮釋及新訂準則，而本財務報表並未採納該等修訂及詮釋，當中包括下列可能與本集團相關者：

		於下列日期或之後開始 之會計期間生效
香港會計準則第24號之修訂本	關聯人士披露	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
二零一零年香港財務報告準則之改進項目		二零一零年七月一日 或二零一一年一月一日

本集團正評估此等修訂對初始應用期間之預計影響。目前之結論是，採納此等修訂應不會嚴重影響本集團之經營業績及財政狀況。

財務報表附註(續)

33. 附屬公司及聯營公司 附屬公司

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

附屬公司之詳情如下：

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

財務報表附註(續)

33. 附屬公司及聯營公司(續)

附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
Ocean Place Joint Venture Company Limited (「OPJV」)	越南	29,100,000美元	64.12%	-	70%	經營-酒店
湖北晴川飯店有限公司 (「晴川」)*#	中國	16,300,000美元	41.26%	-	55%	經營-酒店
Lam Ho Finance Limited*	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元之股份	91.60%	-	100%	金融投資
Sewick Limited*	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
KSSF Enterprises Limited	美國	1,000,000股每股面值 1美元之普通股及 35,000,000股每股面值 1美元之A類優先股	100%	-	100%	經營-酒店
Ansovino Limited*	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Acacio Limited*	英屬處女群島/ 香港	100股面值1美元之股份	97%	-	97%	投資控股
Godo Kaisha KSJ One	日本	1,000,000日圓	96.79%	-	99.78%	物業投資

* 附屬公司之財務報表未經畢馬威會計師事務所審核，而有關總資產淨值及總營業額分別佔有關綜合總額約4.49% (二零零九年：7.23%)及5.66% (二零零九年：7.11%)。

晴川於一九九五年在中國註冊成立為中外合資經營企業。

財務報表附註(續)

33. 附屬公司及聯營公司 (續) 聯營公司

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

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

附註：

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

五年財務概要

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
綜合收益表					
營業額	1,188,469	890,416	807,810	638,263	628,347
經營溢利	423,197	344,980	273,679	318,681	268,039
應佔聯營公司溢利減虧損	17,409	18,501	23,250	20,407	13,446
除稅前溢利	440,606	363,481	296,929	339,088	281,485
所得稅(附註)	(71,466)	(35,080)	(15,710)	(11,029)	(15,822)
年內溢利	369,140	328,401	281,219	328,059	265,663
應佔：					
本公司權益股東(附註)	270,751	253,881	185,250	235,355	203,031
非控股權益(附註)	98,389	74,520	95,969	92,704	62,632
	369,140	328,401	281,219	328,059	265,663
綜合財務狀況表					
固定資產	2,118,206	1,679,315	1,022,338	983,377	1,003,894
聯營公司權益	184,478	164,676	138,177	133,078	104,259
發展中物業	-	-	-	24,016	-
可供出售證券	5,038	3,364	1,785	3,702	1,785
遞延稅項資產	-	-	-	-	5,310
流動資產	1,942,505	1,677,166	1,736,147	1,507,370	1,262,292
	4,250,227	3,524,521	2,898,447	2,651,543	2,377,540
股本	340,200	340,200	340,200	340,200	340,200
股份溢價	158,105	158,105	158,105	158,105	158,105
其他儲備(附註)	2,015,083	1,731,576	1,528,664	1,405,268	1,213,571
非控股權益(附註)	504,635	493,692	436,203	358,482	284,480
非流動負債(附註)	496,896	427,358	107,771	101,533	91,876
流動負債	735,308	373,590	327,504	287,955	289,308
	4,250,227	3,524,521	2,898,447	2,651,543	2,377,540
其他資料					
每股基本盈利(仙)(附註)	79.6	74.6	54.5	69.2	59.7
每股股息(仙)	20.0	20.0	17.5	17.0	13.0
溢利派息比率(倍)	4.0	3.7	3.1	4.1	4.6

附註：為了選擇於二零一零年提早採納香港會計準則第12號之修訂本「所得稅」，本集團已就根據香港會計準則第40號「投資物業」確認按公平值列賬之投資物業之遞延稅項而更改會計政策。

二零零九年之數字已作調整。二零零八年及過往年度之數字由於可能延遲，以及支出可能超過股東利益，故並未重列有關數字。

主要物業

於二零一零年十二月三十一日

待出租／投資物業

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
國際銀行大廈 澳門羅保博士街1、3及3A號	100%	寫字樓	40	30,264	短期
海洋廣場一及二期 澳門海洋花園	70.61%	商業	47	94,525	短期
海洋大廈 澳門海洋花園	70.61%	寫字樓	19	49,703	短期
Sheraton Ottawa Hotel 加拿大渥太華	50%	酒店	236	193,408	永久業權
Doubletree by Hilton 加拿大多倫多機場	25%	酒店	433	450,000	永久業權
帆船酒店 越南胡志明市	25%	酒店	335	247,500	中期
武漢晴川假日酒店 中國武漢	41.26%	酒店	315	295,224	中期
西貢喜來登酒店 越南胡志明市	64.12%	酒店	497	676,500	中期
W San Francisco 美國三藩市	100%	酒店	404	289,418	永久業權
Iris Ginza East 日本東京	96.79%	住宅	77	45,724	永久業權
Iris Nihonbashi Suitengu 日本東京	96.79%	住宅	77	51,452	永久業權

待售物業

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
海洋工業中心第二期 澳門魚翁街	100%	工業	3	22,921	短期
海洋花園 新加坡東岸路530號	100%	住宅	5	10,550	永久業權
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	32	118,624	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

Iris Nihonbashi Suitengu

Tokyo, Japan
日本, 東京



Facade 大廈外觀



Entrance 大廈入口



Kitchen 廚房