



**KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED**  
**激成投資(香港)有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00184)

**二零零七年度全年業績公佈**

激成投資(香港)有限公司(「本公司」)董事謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)與及聯營公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。此等業績已由董事會轄下之審核委員會審閱，而本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就本初步業績公佈之數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表初稿所載之金額作比較，並核對一致。畢馬威會計師事務所就此所進行之工作乃有限度，並不構成審核、審閱或其他保證委聘，因此核數師不會就本公佈發表任何保證意見。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之本公司權益股東應佔綜合溢利為235,355,000港元(每股0.69港元)，而二零零六年度為203,031,000港元(每股0.60港元)。

董事建議派發本年度末期股息每股0.12港元(二零零六年：0.10港元)。

待股東於本公司應屆股東週年大會上批准派發末期股息後，預期擬派之末期股息將於二零零八年七月九日派付。

## 綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		638,263	628,347
銷售成本		(88,404)	(95,404)
		<b>549,859</b>	532,943
其他收益	3	40,711	30,415
其他收入淨額	4	94,100	41,153
直接成本及經營支出		(197,650)	(187,771)
推銷及銷售支出		(13,731)	(13,704)
固定資產之折舊		(80,235)	(91,782)
行政管理及其他經營支出		(96,112)	(85,995)
		<b>296,942</b>	225,259
經營溢利		<b>296,942</b>	225,259
投資物業之公平值增加		23,000	48,480
		<b>319,942</b>	273,739
融資成本	5(a)	(1,261)	(8,120)
應佔聯營公司溢利減虧損		20,407	13,446
出售一間聯營公司之收益		-	2,420
		<b>339,088</b>	281,485
除稅前溢利	5	<b>339,088</b>	281,485
所得稅	6	(11,029)	(15,822)
		<b>328,059</b>	265,663
年度溢利		<b>328,059</b>	265,663
應佔：			
本公司權益股東	7	235,355	203,031
少數股東權益		92,704	62,632
		<b>328,059</b>	265,663
年度溢利		<b>328,059</b>	265,663
年度應派股息：			
已付中期股息－每股0.05港元 (二零零六年：0.03港元)		17,010	10,206
擬派末期股息－每股0.12港元 (二零零六年：0.10港元)		40,824	34,020
		<b>57,834</b>	44,226
每股基本及攤薄盈利(仙)	7	<b>69.2</b>	59.7

綜合資產負債表  
於十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業		244,480	221,480
— 其他物業及固定資產		616,652	661,847
— 根據營業租約持作自用之租賃土地權益		122,245	120,567
		<b>983,377</b>	1,003,894
發展中物業		24,016	—
聯營公司權益		133,078	104,259
可出售證券		3,702	1,785
遞延稅項資產		—	5,310
		<b>1,144,173</b>	1,115,248
<b>流動資產</b>			
交易證券		57,395	—
待售物業		331,842	335,671
存貨		2,446	1,850
應收貨款及其他應收賬款	8	26,272	82,760
存款及現金		1,089,415	842,011
		<b>1,507,370</b>	1,262,292
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	9	9,749	48,669
應付貨款及其他應付賬款	10	151,807	104,122
聯營公司貸款		1,364	1,364
少數股東貸款		37,232	38,174
一間關聯公司貸款		28,926	28,840
欠一間關聯公司款項		28,562	29,561
應付稅項		30,315	38,578
		<b>287,955</b>	289,308
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,219,415</b>	972,984
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,363,588</b>	2,088,232
<b>非流動負債</b>			
少數股東貸款		90,616	81,241
遞延稅項負債		10,917	10,635
		<b>101,533</b>	91,876
<b>資產淨值</b>		<b>2,262,055</b>	1,996,356
<b>資本及儲備</b>			
股本		340,200	340,200
儲備金		1,563,373	1,371,676
股東權益		1,903,573	1,711,876
少數股東權益		358,482	284,480
<b>權益總值</b>		<b>2,262,055</b>	1,996,356

附註：

## 1. 財務報表之編製基準

綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。此等財務報表乃按照歷史成本法而編製，惟將寄發予權益股東之年報所載之會計政策所述之編製基準除外。

會計政策與截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者貫徹一致，並新增了以下與本集團業務相關及須於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度強制實行之新訂及經修訂準則：

香港財務報告準則第7號  
香港會計準則第1號

財務工具：披露  
財務報表之呈列：資本披露

上述準則對財務報表中已確認金額之分類、確認及計量均無任何重大影響。

以下之新準則將適用於二零零九年一月一日或之後開始的會計期間。若採納該詮釋，有可能導致財務報表需作出新或修訂披露。本集團並無提前採納新準則：

香港財務報告準則第8號

營業分部

若干比較數字已予重新分類，以符合本年度之呈列方式。

## 2. 分部資料

由於地區分部資料與本集團之內部財務申報較為相關，因此選定地區分部為主要呈報形式。

### 地區分部

	二零零七年					總計 千港元
	澳門 千港元	中國 千港元	越南 千港元	加拿大 千港元	其他地區 千港元	
營業額	52,773	54,789	528,227	1,139	1,335	638,263
其他收益						
— 分配	15,384	275	1,344	—	—	17,003
— 未分配	—	—	—	—	23,708	23,708
總收益	<u>68,157</u>	<u>55,064</u>	<u>529,571</u>	<u>1,139</u>	<u>25,043</u>	<u>678,974</u>
分部業績	62,345	17,189	144,076	260	73,072*	296,942
投資物業之公平值增加	23,000	—	—	—	—	23,000
融資成本	(347)	(635)	—	—	(279)	(1,261)
應佔聯營公司溢利減虧損	(7)	—	13,508	6,906	—	20,407
除稅前溢利	84,991	16,554	157,584	7,166	72,793	339,088
所得稅						(11,029)
除稅後溢利						<u>328,059</u>
少數股東權益	33,001	9,723	47,920	—	2,060	<u>92,704</u>
權益股東應佔溢利						<u>235,355</u>
固定資產之折舊	5,843	10,222	63,994	—	176	80,235
年內產生之資本開支	<u>18,127</u>	<u>1,946</u>	<u>33,422</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>53,495</u>
分部資產#	677,792	185,340	516,607	—	82,791	1,462,530
聯營公司之權益	—	—	43,764	54,684	34,630	133,078
未分配資產	—	—	—	—	1,055,935	1,055,935
資產總值	<u>677,792</u>	<u>185,340</u>	<u>560,371</u>	<u>54,684</u>	<u>1,173,356</u>	<u>2,651,543</u>
分部負債#	60,686	17,379	109,269	67	46,975	234,376
未分配負債	—	—	—	—	155,112	155,112
負債總額	<u>60,686</u>	<u>17,379</u>	<u>109,269</u>	<u>67</u>	<u>202,087</u>	<u>389,488</u>
少數股東權益						<u>358,482</u>

\* 「其他地區」之分部業績包括匯兌收益56,603,000港元。

# 分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

二零零六年

	澳門 千港元	中國 千港元	越南 千港元	加拿大 千港元	其他地區 千港元	總計 千港元
營業額	119,390	49,995	456,786	1,060	1,116	628,347
其他收益						
— 分配	12,883	266	3,148	—	—	16,297
— 未分配	—	—	—	—	14,118	14,118
總收益	<u>132,273</u>	<u>50,261</u>	<u>459,934</u>	<u>1,060</u>	<u>15,234</u>	<u>658,762</u>
分部業績	98,002	8,555	86,631	371	34,120*	227,679
投資物業之公平值增加	48,480	—	—	—	—	48,480
融資成本	(252)	(1,374)	—	(3)	(6,491)	(8,120)
應佔聯營公司溢利減虧損	(10)	2,298	2,703	8,455	—	13,446
除稅前溢利	146,220	9,479	89,334	8,823	27,629	281,485
所得稅						(15,822)
除稅後溢利						<u>265,663</u>
少數股東權益	28,763	5,567	28,772	—	(470)	<u>62,632</u>
權益股東應佔溢利						<u>203,031</u>
固定資產之折舊	4,424	9,440	77,743	—	175	91,782
年內產生之資本開支	<u>27,740</u>	<u>2,926</u>	<u>11,429</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>42,095</u>
分部資產#	679,805	179,087	555,364	—	17,873	1,432,129
聯營公司之權益	—	—	37,900	61,362	4,997	104,259
未分配資產	—	—	—	—	841,152	841,152
資產總值	<u>679,805</u>	<u>179,087</u>	<u>593,264</u>	<u>61,362</u>	<u>864,022</u>	<u>2,377,540</u>
分部負債#	76,413	30,703	54,903	79	41,271	203,369
未分配負債	—	—	—	—	177,815	177,815
負債總額	<u>76,413</u>	<u>30,703</u>	<u>54,903</u>	<u>79</u>	<u>219,086</u>	<u>381,184</u>
少數股東權益						<u>284,480</u>

\* 「其他地區」之分部業績包括匯兌收益16,766,000港元。

# 分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

業務分部

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

  

	二零零六年			
	物業發展、 投資及管理 千港元	酒店及 會所業務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
來自外間客戶之收益	117,131	511,216	-	628,347
總資產#	694,317	835,710	847,513	2,377,540
經營業務溢利之貢獻	149,312	97,847	26,580	273,739
年內產生之資本開支	27,568	14,527	-	42,095

# 分部資產為未對銷分部間結餘前之數值。

3. 其他收益：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自銀行存款之利息收入	39,622	26,258
來自可出售證券之股息收入	54	40
來自酒店及會所業務之其他收益及其他收入	1,035	4,117
	<b>40,711</b>	<b>30,415</b>

4. 其他收入淨額：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
匯兌收益	111,824	42,777
出售固定資產之虧損	(8,085)	(1,624)
交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額	(9,253)	-
其他	(386)	-
	<b>94,100</b>	<b>41,153</b>

## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
須於五年內全數償還之銀行墊款及其他借款利息	1,001	7,952
應付欠一間關聯公司款項之利息	200	110
其他借貸成本	60	58
	<u>1,261</u>	<u>8,120</u>
<b>(b) 員工成本</b>		
薪酬、工資及其他福利	62,269	52,015
定額供款退休計劃之供款	2,545	1,873
	<u>64,814</u>	<u>53,888</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
出售物業成本	4,687	19,538
存貨成本	83,668	74,032
核數師酬金		
－核數服務	1,334	1,251
－稅務及其他非核數服務	403	310
租用物業之營業租約支出	186	278
投資物業應收租金減直接開支2,506,000港元 (二零零六年：2,077,000港元)	(15,842)	(11,109)
其他租金收入減直接開支	(9,505)	(20,236)
	<u>(9,505)</u>	<u>(20,236)</u>

## 6. 所得稅

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度稅項－香港利得稅		
本年度撥備	—	—
本年度稅項－海外		
本年度撥備	12,362	17,459
過往年度超額撥備(附註(ii))	(6,945)	(6,951)
	<u>5,417</u>	<u>10,508</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值增加	1,852	6,107
臨時差額之來源及轉回	989	—
已動用／(確認)稅項虧損之未來利益	2,771	(793)
	<u>5,612</u>	<u>5,314</u>
	<u><b>11,029</b></u>	<u><b>15,822</b></u>

附註：(i) 香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年：17.5%) 之稅率計提撥備。

海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。

(ii) 於過往年度，本集團已根據當時集團所得資料就澳門補充稅項作出撥備。截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事已重估該等撥備是否充足，而根據該評估，往年在收益表扣除之澳門補充稅項超額撥備6,945,000港元(二零零六年：6,950,000港元)已計入截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表內。

## 7. 每股盈利

每股基本盈利按本公司普通股權益股東應佔溢利235,355,000港元(二零零六年：203,031,000港元)及截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止各年度之已發行普通股340,200,000股計算。

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止各年度內並無潛在之普通股。

## 8. 應收貨款及其他應收賬款

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期或逾期少於一個月	10,187	9,678
逾期一至三個月	4,860	65,158
逾期超過三個月但少於十二個月	43	44
	<u>15,090</u>	<u>74,880</u>

本集團設有特定之信貸政策，所給予之一般信貸期介乎0至30日。如應收貨款餘額逾期超過三個月，則客戶須先清還所有尚餘欠款，方會獲給予進一步信貸。本集團會持續監察所承受之該等信貸風險。

## 9. 銀行貸款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
有抵押	4,749	18,669
無抵押	5,000	30,000
	<u>9,749</u>	<u>48,669</u>

## 10. 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項，其賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內到期或按要求還款	9,632	18,170
一個月後至三個月內到期	6,458	8,103
三個月後至六個月內到期	3,461	582
	<u>19,551</u>	<u>26,855</u>

## 11. 承擔

(a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團未在財務報表中作出撥備之資本承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂立合約	40,647	—
已批准但未訂立合約	35,990	—
	<u>76,637</u>	<u>—</u>

(b) 於二零零七年十二月三十一日，根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租賃款項總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一年內屆滿之物業租約	<u>192</u>	<u>192</u>

## 業務回顧

本集團於二零零七年之營業額增長2%至638,000,000港元，而二零零六年則為628,000,000港元。

業務概要及分析載列於下文。

### 越南

二零零七年，越南經濟表現強勁。旅遊及酒店業因訪越旅客人數上升、外國直接投資增加及當地消費增強而受到莫大裨益。本集團來自越南之總收入增加15%至530,000,000港元，而二零零六年則為460,000,000港元。

**西貢喜來登酒店及服務式住宅** 於二零零七年，本年度之平均房租增加至每晚189美元，而二零零六年則為152美元。該酒店內之92個服務式公寓單位正在改建為112個豪華酒店房間。預期整個項目將於二零零八年六月前完成。該酒店將繼續成為市內首屈一指之酒店。

**帆船酒店** 二零零七年度之平均房租增加至每晚168美元，而二零零六年則為126美元。該酒店對本集團之除稅後溢利貢獻由二零零六年之2,700,000港元大幅飆升至本年度之13,500,000港元。

## 澳門

澳門業務於二零零七年之除稅前溢利為85,000,000港元，較二零零六年之146,000,000港元減少42%。本集團認為，隨著訪澳旅客人數與日俱增、固定資產投資不斷增加及失業率維持低位，由此帶動當地經濟強勢增長，物業價值將會繼續上漲。因此，本集團將善用市場情況，選擇適當時機以銷售旗下之物業。

## 中華人民共和國

**武漢晴川假日酒店** 該酒店於二零零七年之總收入增加至55,000,000港元，較二零零六年之50,000,000港元上升10%。本年度之平均房租增加至每晚人民幣393元，而二零零六年則為人民幣376元。年內，入住率下降至67%，而二零零六年則為74%，下降幅度與市內其他酒店之表現相若。該市場之競爭依然激烈。

## 加拿大

加拿大於二零零七年之營商環境因加拿大貨幣較美元強勢及油價持續上漲而受到影響，亦使加拿大之酒店房間之整體需求放緩。加拿大業務對本集團之溢利貢獻減少至7,000,000港元，較二零零六年之9,000,000港元下跌22%。

**渥太華喜來登酒店**之平均房租由二零零六年之154加幣增加至二零零七年之164加幣。本年度之入住率下降至61%，而二零零六年則為64%。因上文所提及之理由，並加上該酒店於二零零七年九月發生集體罷工事件，以致酒店入住率下跌，而有關罷工事件已於二零零七年十月獲得解決。

位於多倫多機場之**Doubletree by Hilton**錄得淨盈利增長。平均房租由二零零六年之113.25加幣輕微減少至二零零七年之112.62加幣。入住率由二零零六年之72%上升至二零零七年之74%，升幅足以抵銷房租減幅。

位於魁北克之**Four Points by Sheraton**亦錄得淨盈利增長。平均房租由二零零六年之100.75加幣增加至二零零七年之108.72加幣。入住率保持穩定，於二零零七年及二零零六年均約為64%。

## 財務回顧

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額為638,263,000港元，較二零零六年同期增長2%，主要來自越南西貢喜來登酒店之業務產生之較高收入。截至二零零七年十二月三十一日止年度之經營溢利為319,942,000港元，而二零零六年之溢利則為273,739,000港元。權益股東應佔溢利為235,355,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款總額為196,449,000港元，而銀行存款及現金則為1,089,415,000港元。所有銀行借款合共9,749,000港元，均須於十二個月內償還。

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

## 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團將總值98,510,000港元之若干待售物業按予數間銀行，作為銀行給予集團信貸之抵押。

## 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，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(二零零六年：6,311,000港元)。

於二零零七年十二月三十一日，本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為82,589,000港元(二零零六年：68,932,000港元)。

於二零零七年十二月三十一日，一間附屬公司及本公司就其聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為39,975,000港元(二零零六年：33,365,000港元)。

## 前景

美國經濟衰退對全球產生之不明朗因素，以及次級按揭市場，不僅成為全世界關注之焦點，同時亦對亞洲之市場氣氛構成負面影響。然而，中國及其他亞洲國家之經濟根基及實力繼續提供強勁之推動力，使區內之資本投資增加及經濟活動更加頻繁。

本集團一向對區內之長遠增長前景樂觀，並繼續將旗下大部份資產比例保留於亞洲。越南及澳門為本集團大部份核心資產之所在地，該兩地於過去幾年均有可觀之經濟增長，並可望繼續表現良好。

本年，本集團成功將西貢喜來登酒店之服務式公寓改建為112個豪華酒店房間，使該酒店之房間數目增加至496個。此舉將可讓該酒店利用越南旅遊市場之潛力，從而提高未來數年之收入。

澳門海洋花園W段之服務式公寓於去年底推出，二零零八年之租金收入將持續增長。

由於武漢每年都有大量酒店房間增加，當地將繼續成為各類酒店相互競爭之市場。然而，鑒於武漢晴川假日酒店之品牌加上公認之完善管理，該酒店將繼續有理想表現。

美國衰退可能會影響加拿大之經濟及訪加旅客之人數，而加拿大貨幣兌美元之匯率上漲，亦將推高在加拿大酒店留宿之成本。本集團擁有經驗豐富之管理團隊將採取適當措施以提高收入及維持有效之成本控制。

本集團高瞻遠矚，對其投資及業務之長遠前景充滿信心。這可從本集團於越南及澳門之表現可見一斑，該等區域將繼續為本集團之首要發展重點。憑藉在財政方面嚴加控制，本集團已做好妥善部署，務求順利走出經濟週期內之任何短期低谷。本集團擁有充裕之資金資源，亦會讓集團於商機出現時迅速地作出投資決策。

## 僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團約有1,728名僱員。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關資歷及經驗合適之本地員工。薪金及酬金具有競爭力並按本公司及其附屬公司營運所在不同國家之不同人力資源狀況訂定。

## 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回顧年內概無買賣或贖回本公司之上市證券。

## 企業管治

本公司將繼續貫徹奉行其保持穩健、平衡及明智之企業管治架構。

本公司已於年內將繼續檢討其企業管治體制及架構，藉以確保有關常規符合不斷演變之規管進展及市場期望。

本公司已於本財務報表所涵蓋之會計期間內遵守香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則，惟本公司並無委任行政總裁，此乃由於本集團之日常業務已為各個地區之管理團隊在執行董事之監督下所處理。就本公司董事會之管理而言，本公司之執行主席何建源先生已擔當此角色。董事會認為，以往年度本公司於此架構下一直運作暢順，亦無損董事會與管理層之間在業務上之權責平

衡。此外，本公司之非執行董事並無指定任期，惟在實際情況下，彼等須至少每三年輪流告退一次。

## 董事之證券交易

本公司董事會已採納上市規則附錄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」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等均已確認於回顧期內一直遵守標準守則所規定之準則。

## 暫停辦理股東登記

本公司將由二零零八年六月二十四日星期二至二零零八年六月二十七日星期五（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記。為符合資格獲取擬派之末期股息，股東最遲須於二零零八年六月二十三日星期一下午四時三十分之前，將所有股份過戶文件送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零零八年六月二十七日星期五舉行應屆股東週年大會。

承董事會命  
激成投資(香港)有限公司  
執行主席  
何建源

香港，二零零八年四月二十四日

於本公告發佈日期，本公司董事會包括執行董事何建源先生、何建福先生、謝思訓先生、陳磊明先生及余月珠女士，非執行董事何建昌先生，以及獨立非執行董事陳有慶博士、郭志舜先生及王培芬女士。