

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

網址：www.keckseng.com.hk

(股份代號：00184)

二零一零年度全年業績公佈

激成投資(香港)有限公司(「本公司」)董事(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)與及聯營公司截至二零一零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。

截至二零一零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270,751,000港元(每股0.796港元)，而二零零九年度(經重列)為253,881,000港元(每股0.746港元)。

董事會建議派發本年度末期股息每股0.175港元(二零零九年：0.175港元)。連同中期股息每股0.025港元(二零零九年：0.025港元)，二零一零年十二月三十一日止年度股息合共每股0.20港元(二零零九年：0.20港元)。待權益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二零一一年六月八日派付。

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		<u>(147,874)</u>	<u>(128,604)</u>
		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		(83,563)	(74,980)
行政管理及其他經營支出		<u>(195,044)</u>	<u>(139,008)</u>
經營溢利		344,738	330,226
投資物業之公平值增加		<u>92,251</u>	<u>16,290</u>
		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		<u>17,409</u>	<u>18,501</u>
除稅前溢利	5	440,606	363,481
所得稅	6	<u>(71,466)</u>	<u>(35,080)</u>
年內溢利		<u><u>369,140</u></u>	<u><u>328,401</u></u>
應佔：			
本公司權益股東		270,751	253,881
非控股權益		<u>98,389</u>	<u>74,520</u>
年內溢利		<u><u>369,140</u></u>	<u><u>328,401</u></u>
每股基本及攤薄盈利(仙)	7	<u><u>79.6</u></u>	<u><u>74.6</u></u>

應派予本公司權益股東之股息詳情載於附註 12(b)。

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
年內全面收入總額	<u>428,483</u>	<u>339,155</u>
應佔:		
本公司權益股東	330,065	264,739
非控股權益	<u>98,418</u>	<u>74,416</u>
年內全面收入總額	<u>428,483</u>	<u>339,155</u>

有關上述全面收入之組成部份並無稅務影響。

綜合財務狀況表

	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	8			
— 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		184,478	164,676	138,177
可供出售證券		5,038	3,364	1,785
		2,307,722	1,847,355	1,162,300
流動資產				
交易證券		2,544	2,541	37,692
待售物業		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	9	66,814	70,215	36,303
衍生財務資產		-	949	296
已抵押存款	10	516,235	-	-
存款及現金		1,046,376	1,275,042	1,326,426
可收回稅項		219	42	-
		1,942,505	1,677,166	1,736,147
流動負債				
銀行貸款	10	411,977	31,751	10,000
應付貨款及其他應付賬款	11	202,345	167,415	193,423
聯營公司貸款		1,364	1,364	1,364
非控股股東貸款		43,477	78,376	37,014
一間關聯公司貸款		-	53,683	28,733
欠一間關聯公司款項		17,509	18,670	20,890
衍生財務負債		28,155	-	6,106
應付稅項		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
非流動負債				
銀行貸款	10	358,018	402,019	-
非控股股東貸款		39,631	-	96,117
一間關聯公司貸款		43,122	-	-
遞延稅項負債		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

綜合財務狀況表(續)

	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 附註	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)
資本及儲備			
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

附註:

1. 財務報表之編製基準

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(「上市規則」)之適用披露規定。

除附註2所述之會計政策變動外，編製本財務報表所採用之會計政策與截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表所採用者貫徹一致。

2. 會計政策變動

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及新訂詮釋:

- 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(修訂本)「所得稅」(「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。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。

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

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。

2. 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。本集團以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員內部報告資料方式一致之方式，確定以下四個可報告分部。

- (i) 酒店業務分部主要從事酒店房間住宿、在酒店內之飯店提供食品及飲品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。
- (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。

本集團分部業績分析如下：

	對外 營業額	分部間 營業額	總營業額	固定 資產 之折舊	融資 成本	應佔聯 營公司 業績	所得稅	溢利貢獻
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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

	對外 營業額	分部間 營業額	總營業額	固定 資產 之折舊	融資 成本	應佔聯 營公司 業績	所得稅	溢利貢獻
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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

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

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

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	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)

6. 所得稅

	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(iv)及附註(v))	2,561	(4,451)
	<u>41,816</u>	<u>27,917</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	3,560	2,216
可分配溢利預扣稅(附註(iii))	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)
	<u>29,650</u>	<u>7,163</u>
	<u>71,466</u>	<u>35,080</u>

附註:

- (i) 於二零一零年，由於本公司於期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) 根據日本國內法，以 Tokumei-Kumiai 方式成立之附屬公司須就其分配之所有總溢利按 20% 的稅率繳納預扣稅。
- (iv) 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。
- (v) 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。

7. 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。

8. 固定資產

於二零一零年內，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)。

9. 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)，其於報告期終日之賬齡按交易日期分析如下：

	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

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。

10. 銀行貸款

	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
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
無抵押	10,000	15,000
已抵押	759,995	418,770
	769,995	433,770

於二零一零年十二月三十一日，用作銀行貸款之抵押為：

- (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)之未到期外匯兌換合約。

11. 應付貨款及其他應付賬

應付貨款及其他應付賬款包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	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

12. 股息

(a) 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股普通股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股普通股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。

(b) 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股普通股0.175港元(二零零九年：0.125港元)	59,535	42,525

13. 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
	<u>24,116</u>	<u>26,494</u>

- (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
	<u>644</u>	<u>873</u>

14. 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影投資物業以公平值計算應計遞延稅項之增加。該等會計政策變動之進一步詳情已在附註 2 披露。

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。

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。

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

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，以及澳門物業銷售收入之增長。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。截至二零一零年十二月三十一日止年度之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)，銀行存款及現金則為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。本集團銀行貸款均以浮動利率計息。經計及銀行及手頭現金連同可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，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)。

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，未於二零一零年度之財務報表為該等索償作出撥備。

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和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。

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。

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

本公司已於本財務報表所涵蓋之會計期間內遵守上市規則附錄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由各地區之管理團隊在執行董事之監督下處理。就董事會之管理而言，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

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

為確定有權出席二零一一年度股東週年大會及合資格獲取擬派末期股息之人士，本公司將由二零一一年五月二十四日星期二至二零一一年五月三十日星期一(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不得辦理任何股份過戶登記手續。股東最遲須於二零一一年五月二十三日星期一下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票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

本公司謹訂於二零一一年五月三十日星期一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，二零一一年三月三十一日

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、余月珠女士、何崇濤先生及何崇暉先生(其替任董事為何崇敬先生)，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。