

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)

二零一一年度全年業績公佈

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」)與及聯營公司截至二零一一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。

截至二零一一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149,274,000港元(每股0.439港元)，而二零一零年度為270,751,000港元(每股0.796港元)。

董事會建議派發本年度末期股息每股0.10港元(二零一零年：0.175港元)。連同中期股息每股0.025港元(二零一零年：0.025港元)，二零一一年十二月三十一日止年度股息合共每股0.125港元(二零一零年：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二零一二年六月十九日派付。

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3	1,182,136	1,188,469
銷售成本		(140,328)	(147,874)
		1,041,808	1,040,595
其他收益	4(a)	27,814	37,086
其他虧損	4(b)	(11,258)	(12,259)
直接成本及經營支出		(410,435)	(397,536)
推銷及銷售支出		(58,526)	(44,541)
固定資產之折舊		(88,690)	(83,563)
行政管理及其他經營支出		(222,201)	(195,044)
		278,512	344,738
經營溢利		278,512	344,738
投資物業之公允價值增加		53,995	92,251
		332,507	436,989
融資成本	5(a)	(10,665)	(13,792)
應佔聯營公司溢利減虧損		17,060	17,409
		338,902	440,606
除稅前溢利	5	338,902	440,606
所得稅	6	(132,018)	(71,466)
		206,884	369,140
年內溢利		206,884	369,140
應佔：			
本公司權益股東		149,274	270,751
非控股權益		57,610	98,389
		206,884	369,140
年內溢利		206,884	369,140
每股盈利，基本及攤薄(仙)	7	43.9	79.6

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	206,884	369,140
年內其他全面收入		
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	18,613	57,668
可供出售證券:		
- 年內已確認之公允價值變動	(33)	1,675
年內全面收入總額	225,464	428,483
應佔:		
本公司權益股東	167,179	330,065
非控股權益	58,285	98,418
年內全面收入總額	225,464	428,483

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

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
固定資產	8		
- 投資物業		823,240	749,592
- 其他物業及固定資產		1,247,346	1,178,101
- 根據營業租約持作自用之租賃土地權益		248,950	190,513
		2,319,536	2,118,206
聯營公司權益		189,231	184,478
可供出售證券		5,005	5,038
		2,513,772	2,307,722
流動資產			
交易證券		2,132	2,544
待售物業		303,384	306,190
存貨		4,833	4,127
應收貨款及其他應收賬款	9	55,081	66,814
衍生財務資產		1,408	-
已抵押存款	10	542,416	516,235
存款及現金		1,122,512	1,046,376
可收回稅項		6,092	219
		2,037,858	1,942,505
流動負債			
銀行貸款	10	331,024	411,977
應付貨款及其他應付賬款	11	230,381	202,345
聯營公司貸款		464	1,364
非控股股東貸款		34,617	43,477
欠一間關聯公司款項		19,499	17,509
衍生財務負債		-	28,155
應付稅項		102,585	30,481
		718,570	735,308
流動資產淨值		1,319,288	1,207,197
資產總值減流動負債		3,833,060	3,514,919
非流動負債			
銀行貸款	10	593,332	358,018
非控股股東貸款		42,713	39,631
一間關聯公司貸款		44,958	43,122
遞延稅項負債		69,792	56,125
		750,795	496,896
資產淨值		3,082,265	3,018,023

綜合財務狀況表(續)
於二零一一年十二月三十一日

	<i>附註</i>	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資本及儲備			
股本		340,200	340,200
儲備		2,267,667	2,173,188
本公司權益股東應佔權益總值		2,607,867	2,513,388
非控股權益		474,398	504,635
權益總值		3,082,265	3,018,023

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。

除加入附註2所載之新訂及經修訂香港財務報告準則外，編製本財務報表所採用之會計政策與截至二零一零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:

- 香港會計準則第24號(二零零九年修訂)「關聯人士披露」
- 香港財務報告準則之改進項目(二零一零年)

該等發展之影響如下:

- 香港會計準則第24號(二零零九年修訂)修訂關聯人士之定義。因此，本集團已經重新評估關聯人士之辨認並得出結論如下：經修訂定義對本集團本年度及以往年度之關聯人士披露並無任何重大影響。香港會計準則第24號(二零零九年修訂)亦修改政府相關實體之披露規定。由於本集團並非政府相關實體，因此，該修訂對本集團並無影響。
- 香港財務報告準則之改進項目(二零一零年)為一綜合準則，對香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之披露規定引進若干修訂。由於本集團財務報表之披露已符合經修訂披露規定之要求，故該等修訂對本集團本年度及以往年度綜合財務報表內確認之金額分類、確認和計量並無構成任何重大影響。

本集團於本會計期間並無應用尚未生效之任何新準則或詮釋，惟已就根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值列賬之投資物業，提早採納經修訂之香港會計準則第12號「所得稅」(「修訂」)以確認其遞延稅項。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，本集團已提前於截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表內採用。

3. 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，惟聯營公司權益除外。

分部負債包括個別分部應佔之所有應付貨款及其他應付賬款及該等分部直接管理之其他借款。

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
二零一一年								
酒店業務	1,084,895	-	1,084,895	(79,115)	(7,753)	17,069	(119,671)	140,370
- 越南	628,957	-	628,957	(36,879)	-	14,764	(105,595)	102,693
- 美國	373,619	-	373,619	(26,227)	(7,753)	-	(14,072)	24,163
- 中華人民共和國	71,129	-	71,129	(12,887)	-	-	-	16,681
- 加拿大	-	-	-	-	-	2,305	-	2,305
- 日本	11,190	-	11,190	(3,122)	-	-	(4)	(5,472)
物業發展	17,191	-	17,191	-	-	-	-	14,385
- 澳門	17,191	-	17,191	-	-	-	-	14,385
物業投資	77,318	1,469	78,787	(9,490)	(487)	-	(12,060)	78,570
- 澳門	46,507	1,469	47,976	(9,490)	(298)	-	(10,422)	59,126
- 日本	30,811	-	30,811	-	(189)	-	(1,638)	19,444
投資及公司	2,732	-	2,732	(85)	(2,425)	(9)	(287)	(26,441)
- 澳門	-	-	-	-	-	(9)	-	515
- 其他	2,732	-	2,732	(85)	(2,425)	-	(287)	(26,956)
分部間對銷	-	(1,469)	(1,469)	-	-	-	-	-
總計	1,182,136	-	1,182,136	(88,690)	(10,665)	17,060	(132,018)	206,884

	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	106,339	-	106,339	-	-	-	-	88,251
- 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

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
於二零一一年十二月三十一日				
酒店業務				
- 越南	517,245	96,963	614,208	7,518
- 美國	732,532	-	732,532	31,840
- 中華人民共和國	233,417	-	233,417	8,035
- 加拿大	-	88,124	88,124	-
- 日本	179,753	-	179,753	162,439
物業發展	304,157	-	304,157	-
物業投資				
- 澳門	701,535	-	701,535	1,943
- 日本	500,731	-	500,731	55
投資及公司	1,193,029	4,144	1,197,173	-
總計	4,362,399	189,231	4,551,630	211,830

	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

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
於二零一一年十二月三十一日			
酒店業務			
- 越南	209,830	-	209,830
- 美國	59,232	345,296	404,528
- 中華人民共和國	103,516	-	103,516
- 加拿大	-	-	-
- 日本	1,902	-	1,902
物業發展	-	-	-
物業投資			
- 澳門	82,403	-	82,403
- 日本	25,666	268,257	293,923
投資及公司	62,460	310,803	373,263
總計	545,009	924,356	1,469,365

	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

4. 其他收益及其他虧損淨額

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	24,396	32,546
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	209	95
來自酒店及會所業務之其他收益及其他收入	3,209	4,445
	27,814	37,086
(b) 其他虧損		
匯兌虧損	(10,995)	(11,728)
交易證券產生之已變現及未變現(虧損)/收益淨額	(412)	3
出售固定資產之收益/(虧損)	44	(534)
其他	105	-
	(11,258)	(12,259)

5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除/(計入):

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	10,134	11,496
已付欠一間關聯公司款項之利息	11	6
其他借貸成本	520	2,290
	10,665	13,792
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	213,336	199,994
界定供款退休計劃之供款	2,412	2,252
	215,748	202,246
(c) 其他項目		
出售物業成本	2,806	18,088
存貨成本	137,522	129,786
遠期外匯合約之虧損淨額	7,476	28,154
核數師酬金		
- 核數服務	1,946	1,773
- 其他服務	743	791
租用物業之營業租約支出	3,428	3,485
投資物業應收租金減直接開支 12,500,000 港元 (二零一零年: 8,922,000 港元)	(50,620)	(40,121)
其他租金收入減直接開支	(9,398)	(9,214)

6. 所得稅

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<i>本年度稅項 - 海外</i>		
本年度撥備	52,759	39,255
過往年度不足撥備(附註(iii))	65,561	2,561
	<u>118,320</u>	<u>41,816</u>
<i>遞延稅項</i>		
投資物業之公允價值變動	6,747	3,560
可分配溢利預扣稅	(491)	15,905
其他臨時差額之來源及轉回	7,524	10,787
已確認稅項虧損之未來利益	(82)	(602)
	<u>13,698</u>	<u>29,650</u>
	<u>132,018</u>	<u>71,466</u>

附註:

- (i) 由於本公司於二零一一年及二零一零年度錄得課稅虧損，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二零一一年及二零一零年度錄得課稅虧損。
- (ii) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。
- (iii) 本集團一間附屬公司正就由於角子機經營業務及管理費用而應付之稅務撥備之查詢與越南當地稅務機關進行磋商。僅就能可靠計量之稅務風險作出撥備。在二零一一年計提 66,110,000 港元(二零一零年: 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149,274,000港元(二零一零年: 270,751,000 港元)及截至二零一一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之已發行普通股340,200,000股計算。

於截至二零一一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具有潛在攤薄影響之普通股。

8. 固定資產

於二零一一年內，本集團向獨立第三方收購一項位於日本大阪市之酒店物業，總代價為1,644,792,000日圓(約相當於160,696,000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(已扣除呆壞賬撥備)，其於報告期終日之賬齡按交易日期分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期或少於一個月	18,252	23,012
一至三個月	10,573	10,701
多於三個月但少於十二個月	5	98
	<u>28,830</u>	<u>33,811</u>

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)帶來之風險承擔。

本集團並無非常集中之信貸風險。

10. 銀行貸款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內或按要求還款	<u>331,024</u>	<u>411,977</u>
一年後但兩年內還款	325,075	20,236
兩年後但五年內還款	<u>268,257</u>	<u>337,782</u>
	<u>593,332</u>	<u>358,018</u>
	<u>924,356</u>	<u>769,995</u>
無抵押	40,756	10,000
有抵押	<u>883,600</u>	<u>759,995</u>
	<u>924,356</u>	<u>769,995</u>

於二零一一年十二月三十一日，用作銀行貸款之抵押為：

- (i) 位於澳門氹仔並分類為待售物業而賬面值為85,424,000港元(二零一零年：93,431,000港元)之土地及樓宇，
- (ii) 本集團之賬面總值為1,156,961,000港元(二零一零年：678,879,000港元)之酒店物業及投資物業，
- (iii) 銀行存款連應收利息542,416,000港元(二零一零年：516,235,000港元)，及
- (iv) 公允價值為2,132,000港元(二零一零年：2,544,000港元)之股本證券。

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一個月內到期或按要求還款	17,578	11,722
一個月後至三個月內到期	7,750	5,772
三個月後到期	56,337	44,975
	81,665	62,469

12. 股息

(a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已宣派及支付之中期股息每股普通股 0.025 港元(二零一零年：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 0.10 港元(二零一零年：0.175 港元)	34,020	59,535
	42,525	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

	二零一一年 千港元	二零一零年 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(二零一零年：0.175 港元)	59,535	59,535

13. 承擔

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂立合約	52,862	4,353
已批准但未訂立合約	20,972	19,763
	<u>73,834</u>	<u>24,116</u>

- (b) 於二零一一年十二月三十一日，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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約：		
- 一年內	401	384
- 一年後但五年內	123	260
	<u>524</u>	<u>644</u>

業務回顧

本集團於二零一一年之營業額為1,182,100,000港元，較二零一零年之1,188,400,000港元下跌0.5%。

業務概要及分析載列於下文。

越南

於二零一一年財政年度，越南經濟緩慢但穩定地增長。來自越南業務之總營業額較二零一零年輕微上升1.9%至628,900,000港元。由於越南政府財政部修訂越南稅務規例之詮釋，本集團已經就越南所得稅計提額外撥備，以致越南業務對溢利之貢獻下跌至本年度之102,600,000港元，減少40%。

西貢喜來登酒店 該酒店之平均房租上升至二零一一年之每晚170美元，而二零一零年則為165美元。入住率上升至二零一一年之70%，而二零一零年則為64%。該酒店繼續為胡志明市內之一流酒店，並於二零一一年獲胡志明市文化、體育及旅遊署(Department of Culture, Sports and Tourism)授予最佳商務酒店(Best Business Hotel)之名。

帆船酒店 於二零一一年，平均房租上升至每晚142美元，而二零一零年則為每晚138美元。入住率上升至二零一一年之69%，而去年則為63%。該酒店對本集團之貢獻上升至14,700,000港元，較二零一零年增加11%。為鞏固其作為懷舊式酒店之地位及提升其設施，該酒店將會由二零一二年開始進行一連串翻新。

美國

W San Francisco 美國經濟於二零一一年穩定下來。於二零一一年，該酒店錄得平均房租上升至每晚262美元，而二零一零年則為每晚232美元。入住率亦上升至83%，而二零一零年則為81%。本年度之總營業額為373,600,000港元。溢利貢獻為24,100,000港元。

為肯定該酒店之保育工作，America's Hotel and Lodging Association頒發the Stars of the Industry Award for Good Earthkeeping予該酒店。此外，California's Hotel and Lodging Association已選出該酒店之總經理為年度優秀酒店總經理。

澳門

由於澳門特區政府徵收物業交易特別印花稅，因此，於二零一一年下半年，澳門物業市場經歷調整。因為預計於調整過程後會出現復甦，所以，本集團未有在疲弱之市場環境下進行大量銷售。物業銷售之溢利貢獻為14,300,000港元，而二零一零年則為88,200,000港元。另一方面，由於路氹地段之持續建設及發展項目，導致需求上升，因此，租金亦有所改善。於二零一一年，投資物業之溢利貢獻為59,100,000港元，而二零一零年則為18,300,000港元。

中華人民共和國

武漢晴川假日酒店 平均房租大幅上升至二零一一年之每晚人民幣416元，而二零一零年則為人民幣359元。入住率輕微下跌至二零一一年之69%，而二零一零年則為70%。溢利貢獻增加至二零一一年之16,600,000港元，增加85%。

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。加拿大業務之溢利貢獻連續第三年下降至二零一一年之2,300,000港元。

渥太華喜來登酒店 於二零一一年，該酒店錄得平均房租上升至149加元，而二零一零年則為137加元。然而，入住率則下跌至二零一一年之70%，而二零一零年則為73%。

位於多倫多之 Doubletree by Hilton 於二零一一年，平均房租下跌至每晚105加元，而二零一零年則為111加元。另一方面，入住率增加至二零一一年之71%，而二零一零年則為65%。

日本

本集團已經於二零一一年九月完成收購 **大阪心齋橋西佳酒店** (Best Western Hotel Fino Osaka Shinsaibashi)。本集團擬持有該項資產作為長期投資。於本期間內，該酒店之經營業務為本集團帶來虧損5,400,000港元。

有關日本之整體租賃業務，分部收入增加至二零一一年之30,800,000港元，而二零一零年則為19,500,000港元。由於本集團所持有之日本投資物業於二零一一年錄得輕微估值虧損54,000港元，而二零一零年則為估值盈餘64,700,000港元，因此，日本業務對本集團之溢利貢獻減少至二零一一年之19,400,000港元，而二零一零年則為63,600,000港元。

其他虧損淨額

二零一一年度之匯兌虧損淨額為10,900,000港元，而二零一零年則有11,700,000港元之虧損。

交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額為412,000港元，而二零一零年則有3,000港元之收益。

本集團錄得其他虧損淨額11,200,000港元，主要由於匯兌有虧損淨額及交易證券產生之虧損增加。

財務回顧

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額為1,182,100,000港元，較二零一零年同期微跌0.5%。營業額之減少主要來自於二零一零年二月及六月購入之日本投資物業之全年業績，以及澳門物業銷售收入之減少。截至二零一一年十二月三十一日止年度之經營溢利為332,500,000港元，而二零一零年則為436,900,000港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度之權益股東應佔溢利為149,200,000港元(二零一零年: 270,700,000港元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款總額為1,066,600,000港元(二零一零年: 915,000,000港元)，銀行存款及現金則為1,664,900,000港元(二零一零年: 1,562,600,000港元)。銀行貸款總額為924,300,000港元(二零一零年: 769,900,000港元)，其中331,000,000港元(二零一零年: 411,900,000港元)須於一年內償還，325,100,000港元(二零一零年: 20,200,000港元)須於一年後但於兩年內償還，餘下之268,200,000港元(二零一零年: 337,700,000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、美元及人民幣。本集團銀行貸款均以浮動及定息利率計息。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

於二零一一年十二月三十一日，本集團將總值1,242,300,000港元(二零一零年: 772,300,000港元)之一項酒店物業、投資物業及若干待售物業、銀行存款542,400,000港元(二零一零年: 516,200,000港元)及公允價值為2,100,000港元(二零一零年: 2,500,000港元)之股本證券按予銀行，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

於二零一一年十二月三十一日，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8,200,000港元(二零一零年: 8,200,000港元)。

於二零一一年十二月三十一日，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37,900,000港元(二零一零年: 39,000,000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，未於截至二零一一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。

前景

二零一二年開始時，歐洲發生重大之主權債務風險事件，為全球經濟帶來嚴重後果。美國經濟出現輕微復甦之跡象，惟就業及住房市場依然疲弱。中國最近公布之預測增長率較前幾年略低，顯示中國及亞洲整體之經濟活動可能減少。在此背景下，本集團對其於二零一二年之前景保持審慎。

本集團將繼續管理，以期實現長期之可持續增長，並將繼續審慎尋求投資，以提升股東之長期價值。

僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團約有1,814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之標準守則（「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

為釐定有權出席將於二零一二年五月二十九日舉行之應屆股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零一二年五月二十三日星期三至二零一二年五月二十九日星期二（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一二年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶轉讓文件須於二零一二年五月二十二日星期二下午四時三十分前送交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。

為釐定符合資格收取末期股息（如獲批准）之股東，本公司將於二零一二年六月四日星期一至二零一二年六月八日星期五（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格獲派末期股息（如獲批准），所有股份過戶轉讓文件須於二零一二年六月一日星期五下午四時三十分前送交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

本公司謹訂於二零一二年五月二十九日星期二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，二零一二年三月二十七日

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。