

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)

二零一二年年度全年業績公佈

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」)與及聯營公司截至二零一二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。

截至二零一二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355,585,000港元(每股1.045港元)，而二零一一年度為149,274,000港元(每股0.439港元)。

董事會建議派發本年度末期股息每股0.17港元(二零一一年：0.10港元)。連同中期股息每股0.03港元(二零一一年：0.025港元)，二零一二年十二月三十一日止年度股息合共每股0.20港元(二零一一年：0.125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二零一三年六月二十六日派付。

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	3	1,363,943	1,182,136
銷售成本		(161,511)	(140,328)
		1,202,432	1,041,808
其他收益	4(a)	92,867	27,814
其他收入/(虧損)淨額	4(b)	30,511	(11,258)
直接成本及經營支出		(447,363)	(410,435)
推銷及銷售支出		(54,821)	(58,526)
固定資產之折舊		(94,186)	(88,690)
行政管理及其他經營支出		(231,524)	(222,201)
		497,916	278,512
經營溢利		497,916	278,512
投資物業之公允價值增加		77,425	53,995
		575,341	332,507
融資成本	5(a)	(14,732)	(10,665)
應佔聯營公司溢利減虧損		13,299	17,060
		573,908	338,902
除稅前溢利	5	573,908	338,902
所得稅	6	(100,718)	(132,018)
		473,190	206,884
年內溢利		473,190	206,884
應佔：			
本公司權益股東		355,585	149,274
非控股權益		117,605	57,610
		473,190	206,884
年內溢利		473,190	206,884
每股基本及攤薄盈利(仙)	7	104.5	43.9

年內本公司權益股東應佔股息詳情載於附註 12(a)。

綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內溢利	473,190	206,884
年內其他全面收益		
因換算海外附屬公司及聯營公司之財務報表而產生之 匯兌差額	(16,955)	18,613
可供出售證券：		
- 年內已確認之公允價值變動	11,857	(33)
年內全面收益總額	<u>468,092</u>	<u>225,464</u>
應佔：		
本公司權益股東	351,835	167,179
非控股權益	<u>116,257</u>	<u>58,285</u>
年內全面收益總額	<u>468,092</u>	<u>225,464</u>

有關上述全面收益之組成部份並無稅務影響。

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
固定資產	8		
- 投資物業		422,665	823,240
- 其他物業及固定資產		1,203,342	1,247,346
- 根據營業租約持作自用之租賃土地權益		239,851	248,950
		<u>1,865,858</u>	<u>2,319,536</u>
聯營公司權益		205,775	189,231
可供出售證券		65,317	5,005
		<u>2,136,950</u>	<u>2,513,772</u>
流動資產			
交易證券		1,938	2,132
待售物業		283,527	303,384
存貨		4,876	4,833
應收貨款及其他應收賬款	9	57,553	55,081
衍生財務資產		459	1,408
已抵押存款		307,399	542,416
存款及現金		1,538,874	1,122,512
可收回稅項		6,048	6,092
		<u>2,200,674</u>	<u>2,037,858</u>
流動負債			
銀行貸款	10	383,145	331,024
應付貨款及其他應付賬款	11	214,061	230,381
聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		30,664	34,617
欠一間關聯公司款項		19,441	19,499
衍生財務負債		563	-
應付稅項		65,891	102,585
		<u>714,229</u>	<u>718,570</u>
流動資產淨值		<u>1,486,445</u>	<u>1,319,288</u>
資產總值減流動負債		<u>3,623,395</u>	<u>3,833,060</u>
非流動負債			
銀行貸款	10	-	593,332
遞延收益		7,055	-
非控股股東貸款		45,889	42,713
一間關聯公司貸款		48,160	44,958
遞延稅項負債		84,670	69,792
		<u>185,774</u>	<u>750,795</u>
資產淨值		<u>3,437,621</u>	<u>3,082,265</u>

綜合財務狀況表(續)

於十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資本及儲備			
股本		340,200	340,200
儲備		2,570,314	2,267,667
本公司權益股東應佔權益總值		2,910,514	2,607,867
非控股權益		527,107	474,398
權益總值		3,437,621	3,082,265

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二零一一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之新訂及經修訂香港財務報告準則若干詮釋是首次或提前採用於本集團及本公司之現行會計期間。首次生效之修訂包括香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項－相關資產之收回」，本集團已於以前年度採用。其他修訂對本集團發展並無影響，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。

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、在酒店內之餐飲食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

	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
二零一二年								
酒店業務	1,146,360	-	1,146,360	(86,003)	(7,082)	13,300	(72,351)	241,940
- 越南	638,038	-	638,038	(35,098)	-	12,110	(50,955)	204,228
- 美國	405,479	-	405,479	(28,710)	(7,082)	-	(20,561)	33,995
- 中華人民共和國	66,828	-	66,828	(13,360)	-	-	-	345
- 加拿大	-	-	-	-	-	1,190	-	1,190
- 日本	36,015	-	36,015	(8,835)	-	-	(835)	2,182
物業發展	129,597	-	129,597	-	-	-	(13,302)	96,409
- 澳門	129,597	-	129,597	-	-	-	(13,302)	96,409
物業投資	85,082	1,430	86,512	(8,093)	(6,492)	-	(14,748)	94,002
- 澳門	60,694	1,430	62,124	(8,093)	(15)	-	(11,906)	85,768
- 日本	24,388	-	24,388	-	(6,477)	-	(2,842)	8,234
投資及公司	2,904	-	2,904	(90)	(1,158)	(1)	(317)	40,839
- 澳門	-	-	-	-	-	(1)	-	6,326
- 其他	2,904	-	2,904	(90)	(1,158)	-	(317)	34,513
分部間對銷	-	(1,430)	(1,430)	-	-	-	-	-
總計	1,363,943	-	1,363,943	(94,186)	(14,732)	13,299	(100,718)	473,190

	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

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
於二零一二年十二月三十一日				
酒店業務				
- 越南	485,298	109,074	594,372	4,405
- 美國	730,579	-	730,579	16,688
- 中華人民共和國	236,883	-	236,883	34,270
- 加拿大	-	92,565	92,565	-
- 日本	156,067	-	156,067	1,090
物業發展	335,931	-	335,931	-
物業投資				
- 澳門	873,035	-	873,035	789
投資及公司	1,314,056	4,136	1,318,192	-
總計	4,131,849	205,775	4,337,624	57,242

	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

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
於二零一二年十二月三十一日			
酒店業務			
- 越南	127,631	-	127,631
- 美國	77,013	292,638	369,651
- 中華人民共和國	110,383	-	110,383
- 日本	2,403	-	2,403
物業發展	-	-	-
物業投資			
- 澳門	115,268	-	115,268
投資及公司	84,160	90,507	174,667
總計	<u>516,858</u>	<u>383,145</u>	<u>900,003</u>

	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
- 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	<u>545,009</u>	<u>924,356</u>	<u>1,469,365</u>

4. 其他收益及其他收入/(虧損)淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	35,132	24,396
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	282	209
來自酒店及會所業務	57,453	3,209
	<u>92,867</u>	<u>27,814</u>

於二零一二年，來自酒店及會所業務之其他收益包括 53,000,000 港元乃本集團之越南會所往年所付給第三者服務供應商之管理費折扣。

(b) 其他收入/(虧損)		
匯兌收益/(虧損)淨額	21,169	(10,995)
交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額	(194)	(412)
出售固定資產之收益	9,982	44
其他	(446)	105
	<u>30,511</u>	<u>(11,258)</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除/(計入):

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	14,718	10,134
已付欠一間關聯公司款項之利息	14	11
其他借貸成本	-	520
	<u>14,732</u>	<u>10,665</u>
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	264,557	213,336
界定供款退休計劃之供款	4,629	2,412
	<u>269,186</u>	<u>215,748</u>
(c) 其他項目		
出售物業成本	19,857	2,806
存貨成本	141,654	137,522
遠期外匯合約之(收益)/虧損淨額	(522)	7,476
核數師酬金		
- 核數服務	2,539	1,946
- 其他服務	1,769	743
租用物業之營業租約支出	3,659	3,428
投資物業應收租金減直接開支 15,599,000 港元 (二零一一年:12,500,000 港元)	(58,042)	(50,620)
其他租金收入減直接開支	(12,612)	(9,398)
	<u>(12,612)</u>	<u>(9,398)</u>

6. 所得稅

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度稅項 - 海外		
本年度撥備	87,917	52,759
過往年度(超額)/不足撥備(附註(iii))	(1,887)	65,561
	<u>86,030</u>	<u>118,320</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	9,402	6,747
可分配溢利預扣稅	1,109	(491)
其他臨時差額之來源及轉回	4,110	7,524
已轉回/(確認)稅項虧損之未來利益	67	(82)
	<u>14,688</u>	<u>13,698</u>
	<u>100,718</u>	<u>132,018</u>

附註:

- (i) 本公司及本集團旗下所有其他於香港註冊成立之實體於二零一二年及二零一一年度錄得課稅虧損，故並無就香港利得稅計提撥備。
- (ii) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。
- (iii) 於二零一一年，本集團一家附屬公司與越南當地稅務機關討論有關就角子機業務及管理費應付稅項撥備之稅務查詢，經稅務機關評估後，已經就所得稅不足撥備計提額外撥備 66,110,000 港元。當地稅務機關已確定上述所得稅之計算及於二零一二年無須增加任何撥備。

7. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利355,585,000港元(二零一一年: 149,274,000 港元)及截至二零一二年十二月三十一日及二零一一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。

於截至二零一二年十二月三十一日及二零一一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

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團將其於日本投資物業之權益出售予獨立第三方，有關總代價為 4,900,000,000 日圓(相等於約 488,530,000 港元)，並變現出售收益 9,870,000 港元，即出售所得款項淨額與該等物業於二零一二年六月三十日之估價兩者之間的差額。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一個月內	20,642	18,252
一至三個月	10,683	10,573
多於三個月但少於十二個月	-	5
	31,325	28,830

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內或按要求還款	383,145	331,024
一年後但兩年內還款	-	325,075
兩年後但五年內還款	-	268,257
	-	593,332
	383,145	924,356
無抵押	-	40,756
有抵押	383,145	883,600
	383,145	924,356

於二零一二年十二月三十一日，本公司及本集團附屬公司所得銀行信貸之抵押為：

- (i) 位於澳門氹仔並分類為待售物業而賬面值為66,767,000港元(二零一一年：85,424,000港元)之土地及樓宇，
- (ii) 本集團之賬面總值為661,412,000港元(二零一一年：1,156,961,000港元)之酒店物業及投資物業，
- (iii) 銀行存款連應收利息307,399,000港元(二零一一年：542,416,000港元)，及
- (iv) 公允價值為1,938,000港元(二零一一年：2,132,000港元)之股本證券。

11. 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貨款，其賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一個月內到期或按要求還款	24,181	17,578
一個月後至三個月內到期	20,176	7,750
三個月後到期	15,108	56,337
	<u>59,465</u>	<u>81,665</u>

12. 股息

(a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已宣派及支付之中期股息每普通股 0.03 港元(二零一一年：0.025 港元)	10,206	8,505
於報告期終日後擬派之末期股息每普通股 0.17 港元(二零一一年：0.10 港元)	57,834	34,020
	<u>68,040</u>	<u>42,525</u>

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 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 0.10 港元(二零一一年：0.175 港元)	34,020	59,535

13. 承擔

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂立合約	42,853	52,862
已批准但未訂立合約	1,943	20,972
	<u>44,796</u>	<u>73,834</u>

- (b) 於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約：		
- 一年內	1,636	401
- 一年後但五年內	63	123
	<u>1,699</u>	<u>524</u>

業務回顧

本集團於二零一二年之營業額為 1,363,900,000 港元，較二零一一年之 1,182,100,000 港元增加 15%。

業務概要及分析載列於下文。

越南

於二零一二年，越南經濟繼續經歷調整期。雖然二零一三年之入境旅客數字輕微增加，但與往年比較，胡志明市之整體商業活動仍然有欠活躍。

西貢喜來登酒店 酒店錄得之入住率輕微下降至二零一二年之67.9%，而二零一一年則為69.3%。房租輕微上升至每晚170美元，而二零一一年則為166美元。該酒店繼續因其優良設施及優質待客服務而獲得讚譽及獲頒獎項。

誠如於二零一三年一月八日發出股東公佈，越南胡志明市法院對本集團一家附屬公司裁定賠償金額約 55,000,000 美元。裁決乃有關一名客人對該附屬公司提起法律訴訟，其就設於該附屬公司所擁有一間酒店之角子機運作失常而申索有關彩金。該附屬公司已經向胡志明市的上級法院提出上訴，而法院已經接納有關上訴以作考慮。經該附屬公司委聘律師尋求法律意見，本公司董事認為，於報告期終日，該附屬公司並無現有責任支付原告人有關金額。因此，未於財務報表為有關事宜作出撥備。

帆船酒店 於二零一二年，平均房租下降至139美元，而二零一一年則為142美元。入住率亦下降至二零一二年之66%，而二零一一年則為69%。於二零一二年，應佔溢利貢獻為12,100,000 港元，較二零一一年之14,700,000港元減少17%。

美國

W San Francisco 在持續貨幣寬鬆政策之下，經濟慢慢步向逐漸復甦。該酒店繼續在三藩市商業需求持續強烈的背景下經營。於二零一二年，該酒店之入住率上升至84%，而二零一一年則為82%。於二零一二年，房租亦上升至每晚278美元，而二零一一年則為每晚262美元。溢利貢獻亦增加至二零一二年之34,000,000港元，而二零一一年則為24,100,000港元。

此外，該酒店作為美國最時尚酒店之一的聲譽日濃。其在 *TripAdvisor 2012 Travelers' Choice Awards – Trendiest* 排名第 24，亦在 *Trendiest in San Francisco* 排名第 1。

澳門

由於到訪澳門之旅客數目增加，導致經濟活動旺盛，加上有大量娛樂場收益以及持續發展及建造酒店及基建項目，因此，物業行業大為受惠。業內各類物業均見資本增值，租金亦大幅上升。於本年度內，銷售澳門物業之溢利上升至 96,400,000 港元，而二零一一年則為 14,300,000 港元；租賃活動之溢利亦增加至 85,700,000 港元，而二零一一年則為 59,100,000 港元。

中華人民共和國

武漢晴川假日酒店 由於市內新落成酒店導致競爭加劇，加上酒店於本年度內正在進行翻新工程，使房間數目減少，因此，於本年度內，酒店錄得之溢利大幅減少。入住率輕微下跌至二零一二年之62%，而二零一一年則為69%。房租方面，其上升至二零一二年之每晚人民幣434元，而二零一一年則為人民幣416元。於二零一二年，溢利為345,000港元，而二零一一年則為16,600,000港元。

加拿大

於二零一二年，經濟活動保持平穩。加拿大業務之溢利貢獻於二零一二年為 1,200,000 港元，而二零一一年則為 2,300,000 港元。

渥太華喜來登酒店 於二零一二年，該酒店錄得入住率為70%，與二零一一年相同。房租上升至每晚163加元，而二零一一年則為149加元。

位於多倫多之 Doubletree by Hilton 於二零一二年，該酒店錄得入住率為 70%，較二零一一年之入住率 71%輕微下降。於二零一二年，房租亦穩定維持於 105 加元，基本上與二零一一年錄得之數字相同。

儘管競爭激烈，然而，有鑑於酒店於過去一年獲旅客好評，Tripadvisor向酒店頒發了「卓越證書」獎項。

日本

於本年度內，本集團出售其日本東京兩座住宅公寓組合，並因有關交易而錄得溢利約 10,000,000 港元。

大阪心齋橋西佳酒店於二零一一年方收購，二零一二年為其首個全年營業年度。於二零一二年，該酒店錄得溢利貢獻 2,100,000 港元。於二零一二年，其入住率約為 79%，而平均房租則為每晚 6,512 日圓。

其他收入/(虧損)淨額

二零一二年度之匯兌收益淨額為 21,100,000 港元，而二零一一年則有 11,000,000 港元之匯兌虧損淨額。

交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額為 194,000 港元，而二零一一年則有 412,000 港元之虧損。

出售位於日本東京之住宅物業產生出售固定資產收益約10,000,000港元。

財務回顧

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額為 1,363,900,000 港元，較二零一一年同期增加 15%。營業額之增加主要來自澳門待售物業銷售收入之增加，酒店平均房租及入住率上升導致地區酒店收益增長，以及加入於二零一一年九月收購在日本之大阪心齋橋西佳酒店全年經營業績綜合之影響。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團之經營溢利為 497,900,000 港元，而二零一一年則為 278,500,000 港元。權益股東應佔溢利為 355,500,000 港元(二零一一年：149,200,000 港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為 383,100,000 港元(二零一一年：924,300,000 港元)，銀行存款及現金則為 1,846,200,000 港元(二零一一年：1,664,900,000 港元)。於二零一二年十二月三十一日，所有銀行貸款均須於一年內償還或按要求還款；於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款 331,000,000 港元須於一年內償還，325,100,000 港元須於一年後但於兩年內償還，268,200,000 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美元及日圓為單位。大部份銀行存款及現金為港元、澳元、美元及加元。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

於二零一二年十二月三十一日，本集團將總值728,100,000港元(二零一一年：1,242,300,000港元)之一項酒店物業、投資物業及若干待售物業、銀行存款307,300,000港元(二零一一年：542,400,000港元)及公允價值為1,900,000港元(二零一一年：2,100,000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

於二零一二年十二月三十一日，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(二零一一年：8,200,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，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38,900,000港元(二零一一年：37,900,000港元)。

本集團附屬公司 Ocean Place Joint Venture Company Limited(「OPJV」)因其於越南之會所業務而成為訴訟中之被告人。原告人為酒店會所之客人，其申索會所內角子機之彩金為數約55,500,000 美元(相等於 433,000,000 港元)加利息，並於二零一零年對 OPJV 提起訴訟。

於二零一三年一月七日，胡志明市第 1 郡人民法院(「下級法院」)對 OPJV 裁定賠償金額約 55,500,000 美元加法院費用(「該判決」)。

於二零一三年一月十八日，OPJV提出上訴，以尋求推翻該判決(「上訴」)，有關基礎為其並非遵照適用法律作出。上訴自此獲胡志明市人民法院接納以作考慮。OPJV目前正採取所需步驟展開上訴程序，以尋求推翻該判決。

由於該等法律程序之結果仍然不確定，因此，董事已經考慮所有可得證據，包括法律專家之意見，以決定於報告期終日，就該項申索而言是否存在現有責任。根據收到之法律意見，董事認為OPJV具有充分上訴理由。尤其是，董事已考慮到該判決金額超出角子機之最高獎金(約46,000美元)；會所規則說明，如有任何機器運作失常，所有相關付款及遊戲即屬無效；及法律專家認為，原告人缺乏足夠法律基礎及證據去證明其所聲稱之彩金。基於有關證據，董事認為，於報告期終日，OPJV並無現有責任支付原告人有關金額。因此，未於財務報表為有關事宜作出撥備。

前景

多年來，本集團之投資政策均為尋求具有長期價值及為有耐性者帶來回報之投資。本集團所採納之管理哲學仍然是專注於經營效率及維持穩定溢利。

環球經濟依然不穩及難以預測，最近塞浦路斯的情況足以證明。然而，本集團資產在地理上廣泛分佈，能帶來相當程度的平衡及穩定。預期於二零一三年，澳門將會產生強大租金收入。美國之復甦亦似乎更為堅實，為本集團之美國酒店物業帶來可繼續產生溢利的基礎。

在此背景下，本集團將繼續尋求可望為本公司股東創造長期價值之投資。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團約有1,797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

本公司已經於截至二零一二年三月三十一日止三個月內遵守上市規則附錄 14 內所載之企業管治常規守則，以及於截至二零一二年十二月三十一日止九個月內遵守其所載之企業管治守則（其為企業管治常規守則之新版本，並適用於涵蓋二零一二年四月一日起期間之財務報告）的所有守則條文，惟本公司亦並無委任行政總裁，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退任一次。根據上市規則第 3.10A 條，獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一，其必須於二零一二年十二月三十一日或之前符合。於本公佈日期，獨立非執行董事佔董事會成員人數少於三分之一。本公司目前正考慮一名建議人選，最遲將會於二零一三年四月一日另行發表公佈。

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二零一三年六月四日舉行之應屆股東週年大會（「二零一三年股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零一三年五月二十九日星期三至二零一三年六月四日星期二（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一三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二零一三年五月二十八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，本公司將於二零一三年六月十三日星期四至二零一三年六月十九日星期三（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二零一三年六月十一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。

股東週年大會

本公司謹訂於二零一三年六月四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，二零一三年三月二十二日

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。