

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)

二零一三年度全年業績公佈

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」)與及聯營公司截至二零一三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。畢馬威會計師事務所就此所進行之工作範圍有限，並不構成審核、審閱或其他保證工作，因此，核數師並無就本公佈給予保證。

截至二零一三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326,231,000港元(每股0.959港元)，而二零一二年度為355,585,000港元(每股1.045港元)。

董事會建議派發本年度末期股息每股0.15港元(二零一二年：0.17港元)。連同中期股息每股0.03港元(二零一二年：0.03港元)，二零一三年十二月三十一日止年度股息合共每股0.18港元(二零一二年：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二零一四年六月三十日或前後派付。

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	1,260,458	1,363,943
銷售成本		(136,098)	(161,511)
		1,124,360	1,202,432
其他收益	4(a)	29,228	92,867
其他收入淨額	4(b)	21,157	30,511
直接成本及經營支出		(433,490)	(447,363)
推銷及銷售支出		(66,505)	(54,821)
固定資產之折舊		(89,847)	(94,186)
行政管理及其他經營支出		(230,795)	(231,524)
		354,108	497,916
經營溢利		354,108	497,916
投資物業之公允價值增加		183,335	77,425
		537,443	575,341
融資成本	5(a)	(5,280)	(14,732)
應佔聯營公司溢利減虧損		5,095	13,299
		537,258	573,908
除稅前溢利	5	537,258	573,908
所得稅	6	(106,987)	(100,718)
		430,271	473,190
年內溢利		430,271	473,190
應佔：			
本公司權益股東		326,231	355,585
非控股權益		104,040	117,605
		430,271	473,190
年內溢利		430,271	473,190
每股基本及攤薄盈利(仙)	7	95.9	104.5

年內本公司權益股東應佔股息詳情載於附註 11(a)。

綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利	430,271	473,190
年內其他全面收益		
其後可能重列為損益之項目：		
因換算而產生之匯兌差額：		
- 海外附屬公司及聯營公司之財務報表	(33,995)	(16,955)
可供出售證券：		
- 年內已確認之公允價值變動	6,995	11,857
- 出售而轉到綜合收益表內	(18,563)	-
年內其他全面收益	(45,563)	(5,098)
年內全面收益總額	384,708	468,092
應佔：		
本公司權益股東	283,846	351,835
非控股權益	100,862	116,257
年內全面收益總額	384,708	468,092

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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		606,000	422,665
- 其他物業及固定資產		1,140,315	1,203,342
- 根據營業租約持作自用之租賃土地權益		228,138	239,851
		1,974,453	1,865,858
聯營公司權益		204,720	205,775
可供出售證券		5,294	65,317
		2,184,467	2,136,950
流動資產			
交易證券		12,189	1,938
待售物業		280,658	283,527
存貨		4,870	4,876
應收貨款及其他應收賬款	8	54,024	57,553
衍生財務資產		-	459
已抵押存款		185,614	307,399
存款及現金		1,753,666	1,538,874
可收回稅項		-	6,048
		2,291,021	2,200,674
流動負債			
銀行貸款(有抵押)	9	71,602	383,145
應付貨款及其他應付賬款	10	212,991	214,061
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		30,372	30,664
欠一間關聯公司款項		20,963	19,441
衍生財務負債		-	563
應付稅項		37,526	65,891
		373,918	714,229
流動資產淨值		1,917,103	1,486,445
資產總值減流動負債		4,101,570	3,623,395
非流動負債			
銀行貸款(有抵押)	9	221,793	-
遞延收益		6,667	7,055
非控股股東貸款		49,588	45,889
一間關聯公司貸款		50,941	48,160
遞延稅項負債		90,091	84,670
		419,080	185,774
資產淨值		3,682,490	3,437,621

綜合財務狀況表(續)

於十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本及儲備			
股本		340,200	340,200
儲備		2,780,278	2,570,314
本公司權益股東應佔權益總值		3,120,478	2,910,514
非控股權益		562,012	527,107
權益總值		3,682,490	3,437,621

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二零一二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若干新香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂，其於本集團及本公司之現行會計期間首次生效。其中，以下發展與本集團之財務報表有關：

- 對香港會計準則第1號「財務報表的列報的修訂：其他全面收益項目的列報」
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」
- 香港財務報告準則第12號「在其他實體中權益的披露」
- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

本集團於本會計期間並無應用任何未生效之新準則或詮釋。

對香港會計準則第1號「財務報表的列報的修訂：其他全面收益項目的列報」

修訂要求實體未來在符合若干條件時會重新分類至損益的其他全面收益項目與永遠不會重新分類至損益者分開列報。在財務報表的綜合全面收益表內，本集團其他全面收益的列報已經據此修改。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合財務報表和單獨財務報表」有關編製綜合財務報表的規定及香港(常設詮釋委員會)-詮釋第12號「綜合-特殊目的實體」。其就決定投資對象應否綜合處理引入單一控制模式，其專注於實體對投資對象是否有權力、其參與投資對象所得可變回報的風險敞口或權利，以及其運用其權力影響該等回報金額的能力。

由於採用香港財務報告準則第10號，本集團已經更改其有關決定其對投資對象是否有控制權的會計政策。於二零一三年一月一日，其採用並無改變本集團就其參與其他實體所得的任何控制結論。

香港財務報告準則第12號「在其他實體中權益的披露」

香港財務報告準則第12號將實體於附屬公司、聯合安排、聯營及不綜合結構實體權益有關的披露規定歸於單一準則。香港財務報告準則第12號內所要求的披露一般較先前各有關準則內所要求者廣泛。其中適用於本集團的要求，本集團已經於年報內所載綜合財務報表附註提供該等披露。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號取代個別香港財務報告準則的現有指引，為公允價值計量指引提供單一來源。香港財務報告準則第13號亦載有有關金融工具及非金融工具的公允價值計量的廣泛披露要求。其中適用於本集團的要求，本集團已經於年報內所載綜合財務報表附註提供該等披露。採用香港財務報告準則第13號對本集團的資產和負債的公允價值計量並無構成任何重大影響。

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。本集團已確定以下三個可報告分部，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、商業及辦公室物業及日本之住宅物業，及於澳門發展、銷售及市場推廣買賣物業之業務。
- (iii) 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，不包括銀行借款。

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
二零一三年								
酒店	1,164,294	-	1,164,294	(84,867)	(4,930)	5,096	(77,533)	191,785
- 越南	603,133	-	603,133	(33,236)	-	11,403	(48,111)	145,806
- 美國	452,778	-	452,778	(29,870)	(4,930)	-	(27,820)	43,016
- 中華人民共和國	73,304	-	73,304	(15,623)	-	-	-	3,718
- 加拿大	-	-	-	-	-	(6,307)	-	(6,307)
- 日本	35,079	-	35,079	(6,138)	-	-	(1,602)	5,552
物業	93,341	1,417	94,758	(4,890)	(32)	-	(29,167)	210,986
- 澳門 #	93,341	1,417	94,758	(4,890)	(32)	-	(29,167)	210,986
投資及公司	2,823	-	2,823	(90)	(318)	(1)	(287)	27,500
分部間對銷	-	(1,417)	(1,417)	-	-	-	-	-
總計	1,260,458	-	1,260,458	(89,847)	(5,280)	5,095	(106,987)	430,271

	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	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	214,679	1,430	216,109	(8,093)	(6,492)	-	(28,050)	190,411
- 澳門 #	190,291	1,430	191,721	(8,093)	(15)	-	(25,208)	182,177
- 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
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

澳門物業分部的對外營業額包括投資物業之租金收入 12,415,000 港元 (二零一二年：12,130,000 港元)、待售物業之租金收入 42,756,000 港元 (二零一二年：36,044,000 港元)、出售待售物業的所得款項 24,686,000 港元 (二零一二年：129,597,000 港元)，以及會所業務及其他 13,484,000 港元 (二零一二年：12,520,000 港元)。

附註：

本集團以前分開報告「物業發展」及「物業投資」分部。根據目前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，本集團物業銷售及租賃活動的財務業績目前在「物業」分部內報告。比較數字已經據此重列。

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
於二零一三年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	438,138	120,476	558,614	5,023
- 美國	725,564	-	725,564	13,808
- 中華人民共和國	243,327	-	243,327	22,642
- 加拿大	-	80,107	80,107	-
- 日本	120,924	-	120,924	194
物業				
- 澳門	1,604,201	-	1,604,201	986
投資及公司	1,138,614	4,137	1,142,751	-
總計	4,270,768	204,720	4,475,488	42,653

	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				
- 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				
- 澳門	1,208,966	-	1,208,966	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

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
於二零一三年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	102,436	-	102,436
- 美國	79,534	241,956	321,490
- 中華人民共和國	118,947	-	118,947
- 日本	2,707	-	2,707
物業			
- 澳門	132,215	-	132,215
投資及公司	63,764	51,439	115,203
總計	499,603	293,395	792,998

	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			
- 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			
- 澳門	115,268	-	115,268
投資及公司	84,160	90,507	174,667
總計	516,858	383,145	900,003

4. 其他收益及其他收入淨額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	24,292	35,132
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	238	282
來自酒店及會所業務	4,698	57,453
	<u>29,228</u>	<u>92,867</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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
(b) 其他收入		
出售可供出售證券收益		
- 公允價值儲備回撥	18,563	-
匯兌收益額	10,930	21,169
交易證券產生之未變現收益/(虧損)淨額	491	(194)
出售固定資產之(虧損)/收益	(8,974)	9,982
其他	147	(446)
	<u>21,157</u>	<u>30,511</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除/(計入):

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	5,247	14,718
已付欠一間關聯公司款項之利息	33	14
	5,280	14,732
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	282,472	264,557
界定供款退休計劃之供款	5,014	4,629
	287,486	269,186
(c) 其他項目		
出售物業成本	2,869	19,857
存貨成本	133,229	141,654
遠期外匯合約之收益淨額	(5,824)	(522)
核數師酬金		
- 核數服務	2,445	2,539
- 其他服務	913	1,769
租用物業之營業租約支出	3,783	3,659
投資物業應收租金減直接開支 556,000 港元 (二零一二年: 4,036,000 港元)	(11,859)	(32,482)
- 澳門	(11,859)	(11,611)
- 日本	-	(20,871)
待售物業應收租金及其他租金收入減直接開支 2,795,000 港元(二零一二年: 2,578,000 港元)	(44,662)	(37,875)

6. 所得稅

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度稅項 - 海外		
本年度撥備	102,441	87,917
過往年度超額撥備	(925)	(1,887)
	<u>101,516</u>	<u>86,030</u>
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及轉回	5,471	14,688
	<u>106,987</u>	<u>100,718</u>

附註:

- (a) 由於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二零一三年度錄得課稅虧損或有未利用稅務虧損可供抵銷應課稅收入，故並無就香港利得稅計提撥備。
- (b) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。
- (c) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項為 9,067,000 港元 (二零一二年：10,617,000 港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

7. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利326,231,000港元(二零一二年：355,585,000港元)及截至二零一三年十二月三十一日及二零一二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。

於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二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. 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內	27,541	20,642
一至三個月	7,648	10,683
	<u>35,189</u>	<u>31,325</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帶來之風險承擔。

本集團並無非常集中之信貸風險。

9. 銀行貸款(有抵押)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內或按要求還款	71,602	383,145
一年後但兩年內還款	40,326	-
兩年後但五年內還款	181,467	-
	221,793	-
	293,395	383,145

於二零一三年十二月三十一日，本公司及本集團附屬公司所得銀行信貸之抵押為本集團之：

- (i) 待售物業其賬面值為63,898,000港元(二零一二年: 66,767,000港元)，
- (ii) 酒店物業其賬面總值為623,882,000港元(二零一二年: 661,412,000港元)，
- (iii) 銀行存款連應收利息185,614,000港元(二零一二年: 307,399,000港元)，及
- (iv) 股本證券其公允價值為1,724,000港元(二零一二年: 1,938,000港元)。

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貨款，其賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內到期或按要求還款	21,920	24,181
一個月後至三個月內到期	9,367	20,176
三個月後到期	16,390	15,108
	47,677	59,465

11. 股息

(a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已宣派及支付之中期股息每普通股 0.03 港元(二零一二年 : 0.03 港元)	10,206	10,206
於報告期終日後擬派之末期股息每普通股 0.15 港元(二零一二年 : 0.17 港元)	51,030	57,834
	<u>61,236</u>	<u>68,040</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

	二零一三年 千港元	二零一二年 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 0.17 港元(二零一二年 : 0.10 港元)	57,834	34,020

12. 承擔

(a) 於二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂立合約	38,795	42,853
已批准但未訂立合約	2,748	1,943
	<u>41,543</u>	<u>44,796</u>

(b) 於二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約：		
- 一年內	3,000	1,636
- 一年後但五年內	2,060	63
	<u>5,060</u>	<u>1,699</u>

13. 結算日後事項

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，胡志明市第一郡人民法院 (「法院」) 對OPJV裁定賠償金額約55,500,000美元加法院費用 (「該判決」)。於二零一三年一月二十一日，OPJV提出上訴，以尋求推翻該判決，有關基礎為其並非遵照適用法律作出。

於二零一四年一月二日，該法院接納原告人撤銷對OPJV訴訟之申請，且並無頒令OPJV支付賠償。該法院進一步裁定撤銷先前之該判決。該法院所作出之決定對與訟各方將為最終及具約束力。除法律費用外，本集團並無因案件產生任何財務費用。

業務回顧

本集團於二零一三年之營業額為1,260,500,000港元，較二零一二年之1,363,900,000港元減少8%。

業務概要及分析載列於下文。

越南

於二零一三年，胡志明市並無新的五星級酒店房間供應。由於越南經濟經歷調整期，因此，多個酒店發展項目正在緩慢進行或暫停。於二零一三年，胡志明市之整體入境旅客數字輕微增加。然而，胡志明市之投資及商業活動仍然維持於低水平。

西貢喜來登酒店 酒店錄得之入住率上升至二零一三年之 72.4%，而二零一二年則為 69.4%。為優化每房間收入，於二零一三年，平均房租輕微減低至每晚 164 美元，而二零一二年則為 166 美元。該酒店繼續被認為是胡志明市之頂級豪華酒店，於本年度內因其優良設施及優質待客服務而獲得讚譽及獲頒獎項。

誠如於二零一四年一月三日發出股東公佈，越南胡志明市法院已經接納原告人撤銷先前對本集團一家越南附屬公司提起為數約55,000,000美元的訴訟之申請。此乃跟隨該附屬公司提交上訴，尋求推翻法院於二零一三年一月七日所作出判原告人勝訴之裁決。此最新的法院裁決導致撤銷先前裁決，且並無頒令該附屬公司支付賠償，本集團欣然匯報，訴訟現已完全及圓滿地解決。除法律費用外，本集團並無因案件或一審判決產生任何財務費用。

於二零一三年，該酒店因其卓越服務及質素水準而贏得不同組織及政府部門所頒發之多個國際及當地酒店獎項及獲得讚譽，例如 TripAdvisor 及胡志明市人民委員會。

帆船酒店 於二零一三年，平均房租下降至 130 美元，而二零一二年則為 139 美元。入住率則輕微上升至二零一三年之 67%，而二零一二年則為 66%。於二零一三年，越南之應佔溢利貢獻為 11,400,000 港元，較二零一二年之 12,100,000 港元減少 6%。

美國

W San Francisco 經濟繼續沿著逐漸復甦的軌道發展，就業及增長情況均有輕微改善。W繼續借助於加州的強勁經濟，尤其是矽谷及三藩市地區的資訊科技及其他行業。於二零一三年，該酒店之入住率上升至88%，而二零一二年則為84%。於二零一三年，平均房租亦上升至每晚302美元，而二零一二年則為每晚278美元。溢利貢獻亦增加至二零一三年之43,000,000港元，而二零一二年則為34,000,000港元。

該酒店不單鞏固了其作為美國最時尚酒店之一的地位，該物業亦提升了其作為綠色酒店的聲譽。其在 TripAdvisor 2013 Green Leaders List 中排名第 7，並為全三藩市僅有八家 LEED 金級酒店之一。

澳門

澳門特區有大量入境旅客及娛樂場收益，因此繼續錄得強勁經濟增長及低失業率。當二零一三年全年之統計數字公佈時，預期人均本地生產總值將接近 80,000 美元，失業率則維持於 1.6% 左右。澳門特區進一步鞏固其作為全球頂級娛樂場樞紐之地位，於二零一三年，娛樂場收益總額達 3,600 億澳門幣，較去年增加 19%。零售銷售總額亦攀升 23% 至二零一三年之 660 億澳門幣。

隨著新酒店、娛樂場設施及商場在未來四年及以後在路氹一帶繼續興建，以及隨著更多旅客到訪該區，預期娛樂場及旅遊業將會繼續推動經濟增長，其將會產生重大乘數效應及對經濟體系的其他部分（包括地產業）帶來溢出效應。事實上，由於預計路氹旺市將會持續，零售空間的資本值於二零一三年下半年已大幅上升。

此外，估計港珠澳大橋將會於二零一六年 / 二零一七年落成，中國往澳門之高速鐵路將會使交通大為改善，加上澳門興建輕便鐵路，本身之基建整體改善，因此，預期物業價值整體將會維持穩定，並隨著經濟增長而上升。

在此背景下，為提升股東價值，本集團已決定繼續對其澳門待售物業之定價及市場推廣採取靈活取向的政策。具體而言，本集團將會繼續密切監察豪華住宅方面之市場發展及定價變動，務求在有利之價格出售，優化本集團之溢利。與此同時，本集團將會繼續趁著澳門住宅物業租賃市場之強勢，儘量出租空置單位，以確保該等物業帶來豐厚回報。

於二零一三年，來自本集團澳門物業之溢利為 210,900,000 港元，而二零一二年則為 182,100,000 港元，主要包括投資物業公允價值增加 183,300,000 港元（而二零一二年則為 77,400,000 港元）以及銷售物業之溢利 19,100,000 港元（而二零一二年則為 96,400,000 港元）。

中華人民共和國

武漢晴川假日酒店 於二零一三年，儘管中央政府施加之嚴厲緊縮措施導致消費模式出現改變，然而，酒店管理層的進取銷售及推廣活動使收入增長10%。於本年度內，平均房租上升至每晚人民幣455元，而二零一二年則為人民幣434元；於同一期間內，入住率亦改善至67%，而二零一二年則為62%。於二零一三年，溢利貢獻為3,700,000港元，而二零一二年則為340,000港元。

於本年度內，該酒店因其服務及水準而贏得國際機構如TripAdvisor以及私人評級組織及政府部門所頒發之多個卓越獎項。

加拿大

於二零一三年，加拿大之經濟活動變化不大，本地生產總值增長率為1.6%。於本年度內，加拿大聯營公司錄得虧損為6,300,000港元，而二零一二年則為收益1,200,000港元。虧損乃主要由於多倫多International Plaza Hotel收入減少以及翻新及經營支出增加所致。

渥太華喜來登酒店 於二零一三年，該酒店錄得入住率為69%，較二零一二年之70%輕微下降。於二零一三年，平均房租維持不變，依然為每晚163加元。

多倫多 International Plaza Hotel 於二零一三年，該酒店決定不重續 DoubleTree 品牌之特許經營權，原因為有關品牌要求進行大幅翻新。由二零一三年八月二十七日起，該酒店已作為獨立酒店經營。於二零一三年，該酒店錄得入住率為 62%，較二零一二年之入住率 70%有所下降。於二零一三年，平均房租亦下降至 102 加元，而二零一二年則為 105 加元。於二零一四年，該酒店將會專注於提升設施及建立新的客戶基礎。

日本

於二零一三年，該酒店錄得溢利貢獻 5,500,000 港元，而二零一二年則為 2,100,000 港元。於二零一三年，其入住率約為 89%，而二零一二年則為 79%。於二零一三年，平均房租為每晚 7,080 日圓，而二零一二年則為每晚 6,512 日圓。

其他收入淨額

二零一三年度之匯兌收益淨額為 10,900,000 港元，而二零一二年則有 21,100,000 港元之匯兌收益淨額。

於二零一三年，交易證券產生之未變現收益淨額為 491,000 港元，而二零一二年則有 194,000 港元之虧損。

於二零一三年，出售固定資產的虧損為數 8,900,000 港元，而二零一二年則為收益 9,900,000 港元。此乃有關各酒店於翻新時出售傢俬、裝置及設備。

財務回顧

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額為 1,260,500,000 港元，較二零一二年減少 8%。營業額之減少主要來自澳門待售物業銷售收入之減少，部分被酒店平均房租及入住率上升導致地區酒店收益增長所抵銷。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團之經營溢利為 354,100,000 港元，而二零一二年則為 497,900,000 港元。權益股東應佔溢利為 326,200,000 港元（二零一二年：355,600,000 港元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為 293,400,000 港元（二零一二年：383,100,000 港元），銀行存款及現金則為 1,939,300,000 港元（二零一二年：1,846,200,000 港元）。銀行借款總額中，71,600,000 港元須於一年內償還，40,300,000 港元須於一年後但於兩年內償還，其餘 181,500,000 港元須於兩年後但於五年內償還。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。

本集團之銀行貸款以美元及日圓為單位。大部份銀行存款及現金為港元、人民幣、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

於二零一三年十二月三十一日，本集團將總值 687,800,000 港元（二零一二年：728,100,000 港元）之一項酒店物業、投資物業及若干待售物業、銀行存款 185,600,000 港元（二零一二年：307,300,000 港元）及公允價值為 1,700,000 港元（二零一二年：1,900,000 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

於二零一三年十二月三十一日，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（二零一二年：8,200,000 港元）。

於二零一三年十二月三十一日，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 36,400,000 港元（二零一二年：38,900,000 港元）。

前景

本集團之資產主要位於澳門、美國及越南，而本集團對該等經濟體系之基礎能力繼續抱持樂觀態度。本集團亦相信，該等資產將會繼續為本集團未來年度之溢利提供基礎及穩定性。儘管應注意全球最大經濟體系美國之改善，然而，在短期內，環球金融就是有太多地方可能出現擾亂，以致任何人均不能夠確定無疑地說前面會一帆風順。然而，本集團之業務經營產生強大現金流入，準備好在任何短期波動出現時把握機會，將其現金用於值得的收購項目。本集團一直維持，並將繼續維持創造長期價值的投資政策。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團約有1,798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

本公司已經於截至二零一三年十二月三十一日止年內遵守上市規則附錄 14 內所載之企業管治守則的所有守則條文，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。

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。

更改香港股份過戶登記處地址

自2014年3月31日起，本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(「股份過戶登記處」)的地址將由香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓更改為：

香港皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

股份過戶登記處所有電話及傳真號碼將維持不變。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席將於二零一四年六月九日舉行之應屆股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零一四年六月三日星期二至二零一四年六月九日星期一（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一四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二零一四年五月三十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（該地址將自二零一四年三月三十一日起更改為香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

二零一三年末期股息分派須待本公司股東於二零一四年股東週年大會審議批准後方可實施。擬派末期股息的記錄日期為二零一四年六月二十三日。為釐定符合資格收取末期股息（如獲批准）之股東，本公司將於二零一四年六月十七日星期二至二零一四年六月二十三日星期一（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二零一四年六月十六日星期一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辦理登記手續（地址見上文）。末期股息（如獲批准）將於二零一四年六月三十日或前後派付。

股東週年大會

本公司謹訂於二零一四年六月九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，二零一四年三月二十一日

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、陳嘉明先生、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、王培芬女士及俞漢度先生。