



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）

二零零八年度全年業績公佈

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」）與及聯營公司截至二零零八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。

截至二零零八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185,250,000港元（每股0.55港元），而二零零七年度為235,355,000港元（每股0.69港元）。

董事建議派發本年度末期股息每股0.125港元（二零零七年：0.12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二零零九年七月八日派付。

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額		807,810	638,263
銷售成本		(116,197)	(88,404)
		691,613	549,859
其他收益	3(a)	44,546	40,711
其他(虧損)/收入淨額	3(b)	(23,332)	94,100
直接成本及經營支出		(228,015)	(197,650)
推銷及銷售支出		(35,407)	(13,731)
固定資產之折舊		(71,381)	(80,235)
行政管理及其他經營支出		(106,885)	(96,112)
經營溢利		271,139	296,942
投資物業之公平值增加		2,920	23,000
		274,059	319,942
融資成本	4(a)	(380)	(1,261)
應佔聯營公司溢利減虧損		23,250	20,407
除稅前溢利	4	296,929	339,088
所得稅	5	(15,710)	(11,029)
年度溢利		281,219	328,059
應佔：			
本公司權益股東	6	185,250	235,355
少數股東權益		95,969	92,704
年度溢利		281,219	328,059
年度應派股息：			
已付中期股息—每股 0.05 港元 (二零零七年：0.05 港元)		17,010	17,010
擬派末期股息—每股 0.125 港元 (二零零七年：0.12 港元)		42,525	40,824
		59,535	57,834
每股基本及攤薄盈利(仙)	6	54.5	69.2

綜合資產負債表

於十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		247,400	244,480
— 其他物業及固定資產		653,979	616,652
— 根據營業租約持作自用之租賃土地權益		120,959	122,245
		1,022,338	983,377
發展中物業		—	24,016
聯營公司權益		138,177	133,078
可出售證券		1,785	3,702
		1,162,300	1,144,173
流動資產			
交易證券		37,692	57,395
待售物業		332,767	331,842
存貨		2,663	2,446
應收貨款及其他應收賬款	7	36,303	26,272
衍生財務資產		296	—
存款及現金		1,326,426	1,089,415
		1,736,147	1,507,370
流動負債			
銀行貸款	8	10,000	9,749
應付貨款及其他應付賬款	9	193,423	151,807
聯營公司貸款		1,364	1,364
少數股東貸款		37,014	37,232
一間關聯公司貸款		28,733	28,926
欠一間關聯公司款項		20,890	28,562
衍生財務負債		6,106	—
應付稅項		29,974	30,315
		327,504	287,955
流動資產淨值		1,408,643	1,219,415
資產總值減流動負債		2,570,943	2,363,588
非流動負債			
少數股東貸款		96,117	90,616
遞延稅項負債		11,654	10,917
		107,771	101,533
資產淨值		2,463,172	2,262,055
資本及儲備金			
股本		340,200	340,200
儲備金		1,686,769	1,563,373
股東權益		2,026,969	1,903,573
少數股東權益		436,203	358,482
權益總值		2,463,172	2,262,055

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。

編製財務報表之計量基準為歷史成本法，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另有指明者除外。

會計政策與截至二零零七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，並新增了下列於本集團及本公司之現行會計期間首次生效之新訂詮釋及香港財務報告準則修訂本：

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）第11號，「香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）第12號，「服務特許權安排」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）第14號，「香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係」
- 香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」之修訂本及香港財務報告準則第7號「財務工具：披露－財務資產之重新分類」

由於該等香港財務報告準則之變動與本集團經已採納之會計政策貫徹一致或與本集團及本公司之業務概不相關，故該等香港財務報告準則之變動對本集團之財務報表並無重大影響。本集團並無提早採納下列於二零零九年一月一日開始之會計期間生效之新訂準則或詮釋，而該等新訂準則或詮釋可能會導致在本集團之財務報表作出經修訂之披露，包括於首次採納期間重列比較金額：

香港財務報告準則第8號

營業分部

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）

財務報表之呈列

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

	二零零八年					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	125,588	61,384	617,960	1,180	1,698	807,810
其他收益						
— 分配	13,074	328	6,292	—	—	19,694
— 未分配	—	—	—	—	24,852	24,852
總收益	138,662	61,712	624,252	1,180	26,550	852,356
分部業績*	61,711	4,028	190,671	428	(1,247)	255,591
匯兌收益／(虧損)淨額	18,855	13,292	—	—	(16,599)	15,548
投資物業之公平值增加	2,920	—	—	—	—	2,920
融資成本	(162)	(116)	—	—	(102)	(380)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	—	14,815	8,435	—	23,250
除稅前溢利	83,324	17,204	205,486	8,863	(17,948)	296,929
所得稅						(15,710)
除稅後溢利						281,219
少數股東權益	21,325	10,106	63,358	—	1,180	95,969
權益股東應佔溢利						185,250
固定資產之折舊	9,002	11,078	51,225	—	76	71,381
年內產生之資本開支	8,178	6,448	64,835	—	—	79,461
分部資產#	670,262	188,490	536,752	—	68,113	1,463,617
聯營公司之權益	—	—	58,580	49,280	30,317	138,177
未分配資產	—	—	—	—	1,296,653	1,296,653
資產總值	670,262	188,490	595,332	49,280	1,395,083	2,898,447
分部負債#	69,422	15,392	139,676	54	64,991	289,535
未分配負債	—	—	—	—	145,740	145,740
負債總額	69,422	15,392	139,676	54	210,731	435,275
少數股東權益						436,203

* 「其他地區」之分部業績包括交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額22,670,000港元。

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

二零零七年

	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	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	68,157	55,064	529,571	1,139	25,043	678,974
分部業績*	20,716	3,597	144,076	260	16,469	185,118
匯兌收益淨額	41,629	13,592	—	—	56,603	111,824
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						328,059
少數股東權益	33,001	9,723	47,920	—	2,060	92,704
權益股東應佔溢利						235,355
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	18,127	1,946	33,422	—	—	53,495
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	677,792	185,340	560,371	54,684	1,173,356	2,651,543
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	60,686	17,379	109,269	67	202,087	389,488
少數股東權益						358,482

* 「其他地區」之分部業績包括交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額2,993,000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

	二零零八年			
	酒店及 會所業務 千港元	物業發展、 投資及管理 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
來自外間客戶之收益	685,365	122,445	–	807,810
總資產#	834,763	714,950	1,348,734	2,898,447
經營業務溢利之貢獻	208,391	48,600	17,068	274,059
年內產生之資本開支	71,392	8,069	–	79,461

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

分部資產為未對銷分部間結餘前之數值。

3. 其他收益及其他（虧損）／收入淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	42,507	39,622
來自可出售證券及交易證券之股息收入	200	54
來自酒店及會所業務之其他收益及其他收入	1,839	1,035
	44,546	40,711
(b) 其他（虧損）／收入淨額		
匯兌收益	15,548	111,824
交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額	(38,721)	(9,253)
出售固定資產之虧損	(159)	(8,085)
其他	–	(386)
	(23,332)	94,100

4. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／（計入）：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行墊款及其他借款利息	291	1,001
應付欠一間關聯公司款項之利息	86	200
其他借貸成本	3	60
	380	1,261
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	68,381	62,269
界定供款退休計劃之供款	3,164	2,545
	71,545	64,814
(c) 其他項目		
出售物業成本	15,377	4,687
存貨成本	100,820	83,668
核數師酬金		
— 核數服務	1,468	1,334
— 稅務及其他非核數服務	445	403
租用物業之營業租約支出	205	186
投資物業應收租金減直接開支2,990,000港元 （二零零七年：2,506,000 港元）	(30,768)	(15,842)
其他租金收入減直接開支	(10,933)	(9,505)

5. 所得稅

	二零零八年 千港元	二零零七年 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	25,382	12,362
過往年度超額撥備（附註 iii）	(10,409)	(6,945)
	14,973	5,417
遞延稅項		
投資物業之公平值增加	827	1,852
已確認稅項虧損之未來利益	397	2,771
臨時差額之來源及轉回	(487)	989
	737	5,612
	15,710	11,029

附註：

- (i) 二零零八年度香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按 16.5%（二零零七年：17.5%）之稅率計提撥備。
- (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。截至二零零八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合共 10,409,000 港元（二零零七年：6,945,000 港元）已計入截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表內。

6. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利 185,250,000 港元（二零零七年：235,355,000 港元）及截至二零零八年及二零零七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。

於截至二零零八年及二零零七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。

7. 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期或逾期少於一個月	11,236	10,187
逾期一至三個月	7,142	4,860
逾期超過三個月但少於十二個月	48	43
	18,426	15,090

本集團之信貸風險主要來自應收貨款及其他應收賬款。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（包括借予聯營公司之貸款）。

8. 銀行貸款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有抵押	-	4,749
無抵押	10,000	5,000
總計—須於一年內或按要求還款	10,000	9,749

9. 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一個月內到期或按要求還款	8,517	9,632
一個月後至三個月內到期	15,726	6,458
三個月後至六個月內到期	1,655	3,461
	25,898	19,551

10. 承擔

(a) 本集團未在財務報表中作出撥備之資本承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂立合約	14,302	40,647
已批准但未訂立合約	3,742	35,990
	18,044	76,637

(b) 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一年內屆滿之物業租約	259	192

業務回顧

本集團於二零零八年之營業額增長27%至808,000,000港元，而二零零七年則為638,000,000港元。

業務概要及分析載列於下文。

越南

儘管越南經濟於二零零八年初開始冷卻，惟本集團於越南之業務錄得顯著之利潤增長。除稅前溢利增加30%至205,000,000港元，而二零零七年則為158,000,000港元。

西貢喜來登酒店 二零零八年之平均房租增加至每晚223美元，而二零零七年則為191美元。服務式住宅內之服務式公寓單位已成功改建為112個豪華酒店房間，並重新命名為西貢喜來登大酒店。整個項目已於二零零八年四月完成。是次改建及翻新工程會令該酒店繼續成為市內其中一幢首屈一指之酒店物業。該酒店於二零零八年獲《Business Asia Magazine》推選為「越南最佳商務酒店」，過去幾年亦屢獲其他國際及當地殊榮。

帆船酒店 二零零八年度之平均房租增加至每晚197美元，而二零零七年則為168美元。該酒店於本年度對本集團之除稅後溢利貢獻為15,000,000港元，較二零零七年增加10%。

澳門

澳門於二零零八年之收入總額為139,000,000港元，較去年增長103%。二零零八年之除稅前溢利為83,000,000港元，較二零零七年減少2%。收入增加主要由於本集團善用物業市場於二零零八年度上半年穩步上揚之優勢，並於此期間成功推售澳門海洋花園櫻花苑之住宅單位所致。銷售物業之所得款項為82,000,000港元，較二零零七年增加228%。因此，澳門在未計及非營運項目前之貢獻實際上是去年兩倍之顯著增長。除稅後溢利減少乃因匯兌收益淨額銳減，以及物業之公平值增幅較去年溫和所致。

中華人民共和國

武漢晴川假日酒店 該酒店於二零零八年度之總收入增加至62,000,000港元，較二零零七年之55,000,000港元上升12%。本年度之平均房租下調至每晚人民幣369元，而二零零七年則為人民幣393元。年內入住率上升至69%，而二零零七年則為67%。平均房租下調幅度與市內其他酒店之表現相若。該市場之競爭依然熾熱。

加拿大

二零零八年，加拿大經濟繼續表現理想。加拿大業務於二零零八年之除稅前溢利增加至9,000,000港元，較二零零七年之7,000,000港元上升24%。

渥太華喜來登酒店 該酒店於二零零八年之平均房租為164加幣，與二零零七年之平均房租大致相若。本年度之入住率上升至63%，而二零零七年則為61%。

位於多倫多機場之 *Doubletree by Hilton* 錄得淨盈利增長。平均房租由二零零七年之113加幣輕微上調至二零零八年之114加幣。入住率亦由二零零七年之74%上升至本年度之75%。

位於魁北克之 *Four Points by Sheraton* 亦錄得淨盈利增長。平均房租由二零零七年之109加幣增加至二零零八年之112加幣。入住率保持穩定，於二零零八年及二零零七年均約為64%。

其他虧損淨額

二零零八年度之匯兌收益淨額為16,000,000港元，較二零零七年之112,000,000港元減少96,000,000港元。

交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額為39,000,000港元，而二零零七年則為9,000,000港元。

本集團錄得之其他虧損淨額為23,000,000港元，而二零零七年則錄得其他收益淨額為數94,000,000港元，主要由於匯兌收益淨額減少及交易證券產生之虧損增加所致。

財務回顧

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額為807,810,000港元，較二零零七年同期增長27%，主要來自越南西貢喜來登酒店之業務產生之較高收入及澳門物業之銷售。截至二零零八年十二月三十一日止年度之經營溢利為274,059,000港元，而二零零七年之溢利則為319,942,000港元。權益股東應佔溢利為185,250,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款總額為194,118,000港元，而銀行存款及現金則為1,326,426,000港元。所有銀行借款合共10,000,000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港元、澳元、加幣及美元。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

於二零零八年十二月三十一日，本集團將總值101,437,000港元之若干待售物業按予一間銀行，作為銀行給予集團信貸之抵押。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，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（二零零七年：8,252,000港元）。

於二零零八年十二月三十一日，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65,989,000港元（二零零七年：82,589,000港元）。

於二零零八年十二月三十一日，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31,941,000港元（二零零七年：39,975,000港元）。

前景

展望二零零九年及往後年度，本集團將繼續採取審慎方針，在提升其物業及酒店之競爭力之餘，亦會審時度勢，善用經濟好轉之優勢而適時將有關產品定位及推廣。

本集團對其投資組合及業務之長遠前景充滿信心。本集團亦認為，強勁之現金儲備及極低之負債比率乃集團之重要優勢，足以抵擋當前金融危機之變化，以及處於有利位置探討投資於本集團有經驗之市場或行業。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團約有1,613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

為確定有權出席二零零九年度股東週年大會及合資格獲取擬派末期股息之人士，本公司將由二零零九年六月十八日星期四至二零零九年六月二十三日星期二（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。股東最遲須於二零零九年六月十七日星期三下午四時三十分之前，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

本公司謹訂於二零零九年六月二十三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，二零零九年四月二十三日

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。