

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 )

## 二零一四年度全年業績公佈

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」)與及聯營公司截至二零一四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。

截至二零一四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268,143,000港元(每股0.788港元)，而二零一三年度為326,231,000港元(每股0.959港元)。

董事會建議派發本年度末期股息每股0.12港元(二零一三年：0.15港元)。連同中期股息每股0.03港元(二零一三年：0.03港元)，二零一四年十二月三十一日止年度股息合共每股0.15港元(二零一三年：0.18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二零一五年六月十七日或前後派付。

## 綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
營業額	3	1,519,090	1,357,329
銷售成本		(159,252)	(142,068)
		<b>1,359,838</b>	1,215,261
其他收益	4(a)	34,821	30,519
其他(虧損)/收入淨額	4(b)	(16,698)	21,099
直接成本及經營支出		(538,675)	(482,874)
推銷及銷售支出		(71,045)	(66,617)
固定資產之折舊		(99,302)	(97,138)
行政管理及其他經營支出		(313,829)	(263,089)
		<b>355,110</b>	357,161
經營溢利		<b>137,000</b>	183,335
投資物業之公允價值增加			
		<b>492,110</b>	540,496
融資成本	5(a)	(9,480)	(6,535)
應佔聯營公司溢利減虧損		6,817	4,481
		<b>489,447</b>	538,442
除稅前溢利	5		
所得稅	6	(108,500)	(107,557)
		<b>380,947</b>	430,885
年內溢利			
應佔:			
本公司權益股東		268,143	326,231
非控股權益		112,804	104,654
		<b>380,947</b>	430,885
年內溢利			
每股基本及攤薄盈利(仙)	7	78.8	95.9

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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
年內溢利	380,947	430,885
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	(32,324)	(36,996)
可供出售證券：		
- 年內已確認之公允價值變動	(739)	6,995
- 出售而轉到綜合收益表內	-	(18,563)
年內其他全面收益	(33,063)	(48,564)
年內全面收益總額	347,884	382,321
應佔：		
本公司權益股東	240,227	283,846
非控股權益	107,657	98,475
年內全面收益總額	347,884	382,321

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

		二零一四年 十二月三十 一日 千港元	二零一三年 十二月三十 一日 千港元 (重列)	二零一三年 一月一日 千港元 (重列)
	附註			
<b>非流動資產</b>				
固定資產	8			
- 投資物業		743,000	606,000	422,665
- 其他物業及固定資產		2,655,177	1,220,223	1,291,153
- 土地		843,406	258,185	271,990
		<b>4,241,583</b>	<b>2,084,408</b>	<b>1,985,808</b>
聯營公司權益		157,332	164,364	163,032
可供出售證券		4,555	5,294	65,317
		<b>4,403,470</b>	<b>2,254,066</b>	<b>2,214,157</b>
<b>流動資產</b>				
交易證券		9,513	12,189	1,938
待售物業		280,658	280,658	283,527
存貨		6,432	5,516	5,451
應收貨款及其他應收賬款	9	145,591	65,383	67,944
衍生財務資產		2,644	-	459
已抵押存款		172,693	185,614	307,399
存款及現金		1,468,247	1,761,549	1,550,975
可收回稅項		10,006	-	6,048
		<b>2,095,784</b>	<b>2,310,909</b>	<b>2,223,741</b>
<b>流動負債</b>				
銀行貸款 (有抵押)	10	113,021	73,787	385,146
應付貨款及其他應付賬款	11	358,735	242,668	244,989
一間聯營公司貸款		464	464	464
非控股股東貸款		134,952	30,372	30,664
衍生財務負債		-	-	563
應付稅項		22,053	37,526	65,936
		<b>629,225</b>	<b>384,817</b>	<b>727,762</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,466,559</b>	<b>1,926,092</b>	<b>1,495,979</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>5,870,029</b>	<b>4,180,158</b>	<b>3,710,136</b>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款 (有抵押)	10	1,819,797	260,025	43,998
遞延收益		6,278	6,667	7,055
非控股股東貸款		-	100,529	94,049
遞延稅項負債		114,388	90,091	84,670
		<b>1,940,463</b>	<b>457,312</b>	<b>229,772</b>
<b>資產淨值</b>		<b>3,929,566</b>	<b>3,722,846</b>	<b>3,480,364</b>

## 綜合財務狀況表 (續)

		二零一四年 十二月三十 一日 千港元	二零一三年 十二月三十 一日 千港元 (重列)	二零一三年 一月一日 千港元 (重列)
<b>資本及儲備</b>				
股本	13	498,305	340,200	340,200
儲備		2,796,949	2,780,278	2,570,314
<b>本公司權益股東應佔權益總值</b>		<b>3,295,254</b>	<b>3,120,478</b>	<b>2,910,514</b>
非控股權益		634,312	602,368	569,850
<b>權益總值</b>		<b>3,929,566</b>	<b>3,722,846</b>	<b>3,480,364</b>

附註：

## 1. 財務報表之編製基準及主要會計政策

### (a) 符合聲明

本財務報表乃按照由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的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的各別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則而編製。本財務報表亦符合香港公司條例之適用規定，根據新香港公司條例（第622章）第9部分「賬目及審計」的過渡及保留安排（詳情載於該條例附表11第76至87條），舊香港公司條例（第32章）仍適用於本財政年度及比較期間。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。

編製財務報表所用之會計政策與截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致，另外下文附註1(b)及新訂及經修訂準則載列於附註2。

### (b) 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法

本集團擁有Chateau Ottawa Hotel Inc.（「Chateau Ottawa」）50%權益，其於加拿大擁有一座酒店物業。本集團最終控股公司Ocean Inc.於Chateau Ottawa持有額外5%間接權益。於二零一四年十一月之前，本集團將Chateau Ottawa入賬列作聯營公司，因集團對其有重大影響力，但非控制Chateau Ottawa。

於二零一四年十一月，Ocean Inc.透過其全資附屬公司知悉彼將根據本公司指示日後於Chateau Ottawa行使5%之投票權（「承諾」）。因此，自二零一四年十一月起，董事認為本集團控制Chateau Ottawa。

由於本公司及Chateau Ottawa受Ocean Inc.共同控制且該控制並非屬暫時性質，本集團根據承諾取得Chateau Ottawa的控制權被視為涉及受共同控制實體業務合併。因此，本集團已採納香港會計師公會頒佈之會計指引第5號（「會計指引第5號」）「共同控制實體合併會計法」。因此，本集團綜合財務報表已按合併會計基準編製，猶如現時集團架構已根據會計指引第5號於整個呈列期間存續。綜合財務報表中之比較數字，已假設Chateau Ottawa於上一個報告期間已合併而重列及呈列。

Chateau Ottawa的資產淨額以Ocean Inc.（共同控制方）釐定之現有賬面值綜合入賬，這與集團釐定之賬面值一致。概不就商譽或收購人於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾業務合併時成本之差額（以控制方仍然持有權益為限）確認任何金額。綜合收益表及綜合全面收益表包括Chateau Ottawa自最早呈列日期之業績。因本集團於Chateau Ottawa之權益於合併前後相同，而本集團此前已按權益法將Chateau Ottawa入賬，採納合併會計法對本集團溢利、全面收入總額及本公司權益股東應佔權益總值所呈報之金額並無重大影響，對此前呈報之每股盈利金額亦無重大影響。

1. 財務報表之編製基準及主要會計政策 (續)  
 (b) 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法 (續)

採納合併會計法對截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合收益表的個別項目之影響如下：

	二零一三年 千港元 ( 先前呈列 )	合併會計法 重列之影響 千港元	二零一三年 千港元 ( 重列 )
<b>營業額</b>	1,260,458	96,871	1,357,329
銷售成本	(136,098)	(5,970)	(142,068)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1,124,360	90,901	1,215,261
其他收益	29,228	1,291	30,519
其他收入淨額	21,157	(58)	21,099
直接成本及經營支出	(433,490)	(49,384)	(482,874)
推銷及銷售支出	(66,505)	(112)	(66,617)
固定資產之折舊	(89,847)	(7,291)	(97,138)
行政管理及其他經營支出	(230,795)	(32,294)	(263,089)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>經營溢利</b>	354,108	3,053	357,161
投資物業之公允價值增加	183,335	-	183,335
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	537,443	3,053	540,496
融資成本	(5,280)	(1,255)	(6,535)
應佔聯營公司溢利減虧損	5,095	(614)	4,481
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>除稅前溢利</b>	537,258	1,184	538,442
所得稅	(106,987)	(570)	(107,557)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>年內溢利</b>	430,271	614	430,885
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>應佔：</b>			
本公司權益股東	326,231	-	326,231
非控股權益	104,040	614	104,654
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>年內溢利</b>	430,271	614	430,885
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

1. 財務報表之編製基準及主要會計政策 (續)  
 (b) 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法 (續)

採納合併會計法對截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表的個別項目之影響如下：

	二零一三年 千港元 ( 先前呈列 )	合併會計法 重列之影響 千港元	二零一三年 千港元 ( 重列 )
年內溢利	430,271	614	430,885
年內其他全面收益	-----	-----	-----
<i>其後可能重列為損益之項目：</i>			
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)	(3,001)	(36,996)
可供出售證券：			
- 年內已確認之公允價值變動	6,995	-	6,995
- 出售而轉到綜合收益表內	(18,563)	-	(18,563)
年內其他全面收益	(45,563)	(3,001)	(48,564)
年內全面收益總額	384,708	(2,387)	382,321
應佔：			
本公司權益股東	283,846	-	283,846
非控股權益	100,862	(2,387)	98,475
年內全面收益總額	384,708	(2,387)	382,321



1. 財務報表之編製基準及主要會計政策 (續)  
(b) 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法 (續)

採納合併會計法對於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表的個別項目之影響如下：

	二零一三 年一月一 日 千港元 (先前呈 列)	合併會計 法重列之 影響 千港元	二零一三 年一月一 日 千港元 (重列)	二零一三年 十二月三十 一日 千港元 (先前呈 列)	合併會計 法重列之 影響 千港元	二零一三年 十二月三十 一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>						
<b>固定資產</b>						
- 投資物業	422,665	-	422,665	606,000	-	606,000
- 其他物業及固定資產	1,203,342	87,811	1,291,153	1,140,315	79,908	1,220,223
- 土地	239,851	32,139	271,990	228,138	30,047	258,185
	1,865,858	119,950	1,985,808	1,974,453	109,955	2,084,408
聯營公司權益	205,775	(42,743)	163,032	204,720	(40,356)	164,364
可供出售證券	65,317	-	65,317	5,294	-	5,294
	2,136,950	77,207	2,214,157	2,184,467	69,599	2,254,066
<b>流動資產</b>						
交易證券	1,938	-	1,938	12,189	-	12,189
待售物業	283,527	-	283,527	280,658	-	280,658
存貨	4,876	575	5,451	4,870	646	5,516
應收貨款及其他應收賬款	57,553	10,391	67,944	54,024	11,359	65,383
衍生財務資產	459	-	459	-	-	-
已抵押存款	307,399	-	307,399	185,614	-	185,614
存款及現金	1,538,874	12,101	1,550,975	1,753,666	7,883	1,761,549
可收回稅項	6,048	-	6,048	-	-	-
	2,200,674	23,067	2,223,741	2,291,021	19,888	2,310,909
<b>流動負債</b>						
銀行貸款 (有抵押)	383,145	2,001	385,146	71,602	2,185	73,787
應付貨款及其他應付賬款	233,502	11,487	244,989	233,954	8,714	242,668
一間聯營公司貸款	464	-	464	464	-	464
非控股股東貸款	30,664	-	30,664	30,372	-	30,372
衍生財務負債	563	-	563	-	-	-
應付稅項	65,891	45	65,936	37,526	-	37,526
	714,229	13,533	727,762	373,918	10,899	384,817
<b>流動資產淨值</b>	1,486,445	9,534	1,495,979	1,917,103	8,989	1,926,092

1. 財務報表之編製基準及主要會計政策 (續)  
 (b) 涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法 (續)

	二零一三 年一月一 日 千港元 ( 先前呈 列 )	合併會計 法重列之 影響 千港元	二零一三 年一月一 日 千港元 ( 重列 )	二零一三年 十二月三十 一日 千港元 ( 先前呈 列 )	合併會計 法重列之 影響 千港元	二零一三年 十二月三十 一日 千港元 ( 重列 )
<b>資產總值減流動負債</b>	3,623,395	86,741	3,710,136	4,101,570	78,588	4,180,158
<b>非流動負債</b>						
銀行貸款 ( 有抵押 )	-	43,998	43,998	221,793	38,232	260,025
遞延收益	7,055	-	7,055	6,667	-	6,667
非控股股東貸款	94,049	-	94,049	100,529	-	100,529
遞延稅項負債	84,670	-	84,670	90,091	-	90,091
	185,774	43,998	229,772	419,080	38,232	457,312
<b>資產淨值</b>	3,437,621	42,743	3,480,364	3,682,490	40,356	3,722,846
<b>資本及儲備</b>						
股本	340,200	-	340,200	340,200	-	340,200
儲備	2,570,314	-	2,570,314	2,780,278	-	2,780,278
<b>本公司權益股東應佔權益 總值</b>	2,910,514	-	2,910,514	3,120,478	-	3,120,478
非控股權益	527,107	42,743	569,850	562,012	40,356	602,368
<b>權益總值</b>	3,437,621	42,743	3,480,364	3,682,490	40,356	3,722,846

## 2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則修訂及一項新詮釋，其於本集團及本公司之現行會計期間首次生效。其中，以下發展與本集團及本公司之財務報表有關：

- 香港會計準則第32號（修訂本），*財務工具：呈列—抵銷財務資產及財務負債*
- 香港會計準則第36號（修訂本），*非財務資產可回收金額披露*

香港會計準則第32號（修訂本）釐清了一些於財務狀況表中財務資產及金融負債相互抵銷的要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

香港會計準則第36號（修訂本）修改了若干非財務資產減值之披露要求。其中的修訂擴大對減值資產或現金產生單元的可收回金額（公允價值減出售成本）之披露。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

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。

## 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
<b>二零一四年</b>								
酒店	1,432,411	-	1,432,411	(94,682)	(9,200)	6,818	(86,487)	230,959
- 越南	660,791	-	660,791	(26,413)	-	11,361	(49,646)	174,317
- 美國	569,246	-	569,246	(41,135)	(8,012)	-	(32,223)	50,518
- 中華人民共和國	69,440	-	69,440	(15,494)	-	-	-	(3,867)
- 加拿大	93,270	-	93,270	(6,823)	(1,188)	(4,543)	(1,773)	(423)
- 日本	39,664	-	39,664	(4,817)	-	-	(2,845)	10,414
物業								
- 澳門 #	83,728	1,599	85,327	(4,531)	(29)	-	(21,721)	163,548
投資及公司	2,951	-	2,951	(89)	(251)	(1)	(292)	(13,560)
分部間對銷	-	(1,599)	(1,599)	-	-	-	-	-
總計	1,519,090	-	1,519,090	(99,302)	(9,480)	6,817	(108,500)	380,947

	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
	(重列)		(重列)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)
<b>二零一三年</b>								
酒店	1,261,165	-	1,261,165	(92,158)	(6,185)	4,482	(78,103)	192,399
- 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	96,871	-	96,871	(7,291)	(1,255)	(6,921)	(570)	(5,693)
- 日本	35,079	-	35,079	(6,138)	-	-	(1,602)	5,552
物業								
- 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	1,357,329	-	1,357,329	(97,138)	(6,535)	4,481	(107,557)	430,885

# 澳門物業分部的對外營業額包括投資物業之租金收入 15,998,000 港元 (二零一三年：12,415,000 港元)、待售物業之租金收入 54,666,000 港元 (二零一三年：42,756,000 港元)、出售待售物業的所得款項零港元 (二零一三年：24,686,000 港元)，以及會所業務及其他 13,064,000 港元 (二零一三年：13,484,000 港元)。

## 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
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>				
酒店				
- 越南	426,088	120,882	546,970	9,562
- 美國	2,964,812	-	2,964,812	2,129,291
- 中華人民共和國	229,744	-	229,744	1,483
- 加拿大	117,213	32,313	149,526	2,156
- 日本	110,995	-	110,995	81
物業				
- 澳門	1,682,480	-	1,682,480	3,595
投資及公司	810,590	4,137	814,727	-
<b>總計</b>	<b>6,341,922</b>	<b>157,332</b>	<b>6,499,254</b>	<b>2,146,168</b>

	分部資產 千港元 (重列)	聯營公司 權益 千港元 (重列)	總資產 千港元 (重列)	資本開支 千港元 (重列)
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>				
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	129,843	39,751	169,594	5,037
- 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	-
<b>總計</b>	<b>4,400,611</b>	<b>164,364</b>	<b>4,564,975</b>	<b>47,690</b>

## 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
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>			
酒店			
- 越南	103,572	-	103,572
- 美國	185,646	1,859,043	2,044,689
- 中華人民共和國	117,759	-	117,759
- 加拿大	9,638	35,133	44,771
- 日本	3,307	-	3,307
物業			
- 澳門	151,862	-	151,862
投資及公司	65,086	38,642	103,728
總計	636,870	1,932,818	2,569,688

	分部負債 千港元 (重列)	銀行借款 千港元 (重列)	總負債 千港元 (重列)
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>			
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
- 加拿大	8,714	40,417	49,131
- 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	508,317	333,812	842,129

#### 4. 其他收益及其他 (虧損) / 收入淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	26,356	24,392
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	340	238
來自酒店及會所業務	8,125	5,889
	<u>34,821</u>	<u>30,519</u>
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
(b) 其他 (虧損) / 收入淨額		
出售可供出售證券收益		
- 公允價值儲備回撥	-	18,563
匯兌 (虧損) / 收益淨額	(13,338)	10,872
交易證券產生之變現及未變現 (虧損) / 收益淨額	(1,295)	491
出售固定資產之虧損	(1,124)	(8,974)
其他	(941)	147
	<u>(16,698)</u>	<u>21,099</u>

## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除 / (計入) :

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
(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	9,380	6,468
已付欠一間關聯公司款項之利息	100	67
	<b>9,480</b>	<b>6,535</b>
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	324,247	290,772
界定供款退休計劃之供款	5,374	5,014
	<b>329,621</b>	<b>295,786</b>
(c) 其他項目		
出售物業成本	-	2,869
存貨成本	159,252	142,068
遠期外匯合約之收益淨額	(2,644)	(5,824)
核數師酬金		
- 核數服務	2,943	2,760
- 中期審查	639	612
- 其他	1,436	302
租用物業之營業租約支出	3,468	3,783
投資物業應收租金減直接開支 708,000 港元 (二零一三年: 556,000 港元)	(15,290)	(11,859)
待售物業應收租金及其他租金收入減直接開支 2,443,000 港元 (二零一三年: 2,795,000 港元)	(55,057)	(44,662)



## 6. 所得稅

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
本年度稅項 - 海外		
本年度撥備	87,459	103,011
過往年度超額撥備	(3,391)	(925)
	<b>84,068</b>	102,086
<i>遞延稅項</i>		
其他臨時差額之來源及轉回	24,432	5,471
	<b>108,500</b>	107,557

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二零一三年及二零一四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) 截至二零一四年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項為 5,302,000 港元 (二零一三年 (重列) : 4,935,000 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 268,143,000 港元 (二零一三年: 326,231,000 港元) 及截至二零一四年十二月三十一日及二零一三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。

於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三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

於二零一四年八月十二日，本集團透過一間全資附屬公司訂立買賣協議向一名獨立第三方收購一間酒店物業 (通常稱為「Sofitel New York」) 之全部權益，代價為 265,000,000 美元 (相當於 2,054,000,000 港元)。交易已於二零一四年十月三十日完成。

## 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
一個月內	30,044	31,302
一至三個月	6,408	7,890
	<u>36,452</u>	<u>39,192</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。

## 10. 銀行貸款(有抵押)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
一年內或按要求還款	113,021	73,787
一年後但兩年內還款	74,379	42,511
兩年後但五年內還款	1,745,418	217,514
	<u>1,819,797</u>	<u>260,025</u>
	<u>1,932,818</u>	<u>333,812</u>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，所有銀行貸款均以市場利率相若之浮動利率計息。

於二零一四年十二月三十一日，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（二零一三年：63,898,000港元），
- (ii) 酒店物業（包括土地）其賬面總值為2,776,473,000港元（二零一三年（重列）：733,837,000港元），及
- (iii) 銀行存款172,693,000港元（二零一三年：185,614,000港元）。

於二零一四年十二月三十一日，該等銀行信貸為數2,357,650,000港元（二零一三年（重列）：770,598,000港元），其中1,932,818,000港元（二零一三年（重列）：333,812,000港元）已被動用。

## 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
一個月內到期或按要求還款	75,123	21,920
一個月後至三個月內到期	7,244	11,777
三個月後到期	578	16,390
	<b>82,945</b>	<b>50,087</b>

## 12. 股息

(a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已宣派及支付之中期股息每普通股 0.03 港元 (二零一三年：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 0.12 港元 (二零一三年：0.15 港元)	40,824	51,030
	<b>51,030</b>	<b>61,236</b>

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

	二零一四年 千港元	二零一三年 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 0.15 港元 (二零一三年：0.17 港元)	<b>51,030</b>	<b>57,834</b>

### 13. 股本

	二零一四年		二零一三年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
法定股本：(附註1)				
每股面值1港元之普通股 (附註2)			500,000	500,000
已發行及繳足股本普通 股：				
於一月一日	340,200	340,200	340,200	340,200
於二零一四年三月三日因 無面值股份制度之過渡 性安排轉至股份溢價賬 (附註2)	-	158,105	-	-
於十二月三十一日	340,200	498,305	340,200	340,200

附註 1：根據於二零一四年三月三日生效之新香港公司條例(第622章)，法定股本之概念不再存在。

附註 2：根據新香港公司條例(第622章)第135條，本公司之股份由二零一四年三月三日起不再具有面值，已發行股份數目或任何股東之相關權利概無因此過渡而出現任何影響。

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並可於本公司大會享有一股一票之投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

## 14. 承擔

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
已訂立合約	10,175	51,649
已批准但未訂立合約	8,421	3,857
	<u>18,596</u>	<u>55,506</u>

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約：		
- 一年內	492	3,000
- 一年後但五年內	558	2,060
	<u>1,050</u>	<u>5,060</u>

- (c) 於二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營業租約於未來應收取之最低租賃款項總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	76,395	53,284
一年後但五年內	75,400	50,680
	<u>151,795</u>	<u>103,964</u>

## 15. 比較數字

誠如本公佈附註1(b)所詳述，因於本年度採納會計指引第5號，已作出若干追溯調整，而若干比較金額已重新列出以符合本年度之呈列方式，同時呈列第三份於二零一三年一月一日之綜合財務狀況表。此外，比較綜合收益表及綜合全面收益表亦重新呈列。

## 業務回顧

本集團於二零一四年之營業額為 1,519,000,000 港元，較二零一三年之 1,357,000,000 港元增長 12%。

業務概要及分析載列於下文。

### 越南

於二零一四年，因暴亂及民眾騷亂，胡志明市以及越南南部及中部若干工業園區商業的活動有所減少。自二零一四年五月至十月，騷亂有所平息。旅遊業受到不利影響。

**西貢喜來登酒店** 酒店於二零一四年錄得之入住率為 64.6%，而去年則為 72.4%，主要由於內亂危機過後業務活動有所減少所致。然而於二零一四年，平均房租增至每晚 171 美元，而二零一三年則為 164 美元。該酒店繼續被認為是胡志明市最受認可酒店品牌，因優質待客服務而獲得讚譽。

**帆船酒店** 於同期，該酒店亦受內亂危機的影響，於二零一四年，入住率降至 57.3%，而二零一三年則為 67%。於二零一四年，平均房租增至每晚 131.6 美元，而二零一三年則為 129.8 美元。於二零一四年，該酒店之應佔溢利貢獻維持在 11,360,000 港元，而二零一三年則佔 11,400,000 港元。

### 美國

**W San Francisco** 於二零一四年，美國經濟繼續得以發展。矽谷及高科技行業展現快速經濟增長。W San Francisco 成功藉助這一發展。於二零一四年，平均入住率略微增至 89%，而二零一三年則為 88.1%。於二零一四年，平均房租增至每晚 327.5 美元，而二零一三年則為每晚 301.7 美元。

**Sofitel New York** 誠如於二零一四年八月十四日、二零一四年九月三十日透過公告及二零一四年十月三十一日透過通函向股東所呈報，本集團收購位於美國紐約市曼哈頓的一間酒店物業，Sofitel New York，代價為 265,000,000 美元。鑒於地段優越、積極的品牌認知及高品質的酒店房間及設施，本集團認為該收購事項有益于股東，並預期按長期基準持有該項投資。

### 澳門

於二零一四年上半年，澳門特區錄得強勁經濟增長。本年度第三及第四季度，旅遊及博彩業務出現減緩跡象，甚至出現負增長。於二零一四年，實質國內生產總值實際上較二零一三年下降 0.4%。然而，於二零一四年，赴澳門之遊客增至 3,150 萬人次，而二零一三年則為 2,930 萬人次。於二零一四年，失業率僅為 1.7%。

有鑒於此，於二零一四年，物業租賃收入增至 70,600,000 港元，較二零一三年的 55,100,000 港元增長 28%。

於二零一四年，並無於澳門出售物業，董事認為港珠澳大橋的落成將對澳門住宅物業產生有利的積極影響。因此，董事認為，本集團應持續密切監測物業市場條件，務求於有利時間及有利價格出售，優化本集團之溢利。與此同時，出租於澳門持有的可供出售物業，以將利潤最大化。

## 中華人民共和國

**武漢晴川假日酒店** 於二零一四年，中國經濟經歷較長調整時期。中央政府的反腐計劃嚴重抑制國內消費。依賴會議及會展業務之酒店受到嚴重影響。於二零一四年，平均房租降至每晚人民幣 420.7 元，而二零一三年則為每晚人民幣 455.8 元。儘管於二零一四年入住率略微增至 69%，而二零一三年則為 67.1%，但於二零一四年營業收入總額下降 4.9% 至人民幣 51,400,000 元，而二零一三年則為人民幣 54,100,000 元。

## 加拿大

於二零一四年，加拿大經濟表現良好。本地生產總值增長率為 2.5%，而二零一三年則為 1.6%。

**渥太華喜來登酒店** 於二零一四年，該酒店錄得平均入住率為 71.7%，而二零一三年則為 68.7%。於二零一四年，平均房租增至每晚 165.8 加元，而二零一三年則為 162.9 加元。

**多倫多 International Plaza Hotel** 於二零一四年，平均入住率增至 66.8%，而二零一三年則為 62.1%。於二零一四年平均房租降至每晚 93.5 加元，而二零一三年則為每晚 102.1 加元。

## 日本

**大阪心齋橋西佳酒店** 於二零一四年，入住率維持在 89.1%，而二零一三年則為 89.3%。平均房租增至每晚 8,812 日圓，而二零一三年則為每晚 7,080 日圓。

## 其他（虧損）/ 收入淨額

二零一四年度之匯兌虧損淨額為 13,300,000 港元，而二零一三年則有 10,900,000 港元之匯兌收益淨額。

於二零一四年，交易證券產生之變現及未變現虧損淨額為 1,300,000 港元，而二零一三年則有 500,000 港元之收益。

於二零一四年，出售固定資產的虧損為數 1,100,000 港元，而二零一三年為虧損 9,000,000 港元。此乃有關各酒店於翻新時出售傢俬、裝置及設備以及出售金山發展有限公司汽車。

## 財務回顧

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額為 1,519,100,000 港元，較二零一三年增加 12%。該增加主要由於酒店平均房租及入住率上升導致地區酒店收益增長產生合併增長影響，部分被澳門待售物業銷售收入之減少所抵銷。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團之經營溢利為 355,100,000 港元，而二零一三年重列金額為 357,200,000 港元。權益股東應佔溢利為 268,100,000 港元（二零一三年：326,200,000 港元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為 1,932,800,000 港元（二零一三年（重列）：333,800,000 港元），銀行存款及現金則為 1,640,900,000 港元（二零一三年（重列）：1,947,200,000 港元）。銀行借款總額中，113,000,000 港元（二零一三年（重列）：73,800,000 港元）須於一年內償還，74,400,000 港元（二零一三年（重列）：42,500,000 港元）須於一年後但於兩年內償還，其餘 1,745,400,000 港元（二零一三年（重列）：217,500,000 港元）須於兩年後但於五年內償還。

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

於二零一四年十二月三十一日，本集團將總值2,840,400,000港元（二零一三年（重列）：797,700,000港元）之一項酒店物業，包括土地及若干待售物業、銀行存款172,700,000港元（二零一三年：185,600,000港元）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

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，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（二零一三年：8,252,000港元）。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為33,430,000港元（5,000,000加元）（二零一三年：36,415,000港元（5,000,000加元））。

於二零一四年十二月三十一日，董事認為本集團及本公司將不大可能涉及一項根據任何擔保而向其提出之申索。本集團及本公司並無就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零港元，故其公允價值無法可靠地計量。

### 前景

於二零一五年，美國經濟有望得到進一步發展，包括業務活動增長及失業率降低。目前尚不能確定利率增加之可能性及其對實體經濟之影響，因此具有不確定性。另一方面，中國經濟相對疲弱，亦加重亞洲投資者及公司之憂慮。

於二零一四年十月進一步收購 Sofitel New York，本集團豪華酒店組合得以大幅擴展。本集團亦於全球主要住宿市場取得立足點。

本集團將繼續就收購、鑒別具有競爭優勢之行業及國際或區域採納嚴謹之方法。作出上述收購事項後，本集團現金流量仍為強勁。本集團將繼續尋求可為股東帶來長期持續回報之投資機遇。

### 僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團約有2,213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

本公司董事會（「董事會」）承諾達到高企業管治水平。董事會相信，高企業管治水平乃為本公司提供框架以保障股東權益及提升企業價值及問責所必需。

本公司之企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）內所載之原則及守則條文為基礎。

於二零一四年一月一日至十二月三十一日止期間內，本公司已經遵守《企業管治守則》內所載之原則，惟下述之偏離情況除外。

1. 偏離守則條文第A.2.1條，因本公司主席與行政總裁的角色並無區分；
2. 偏離守則條文第A.4.1條，因非執行董事的委任並無指定任期；
3. 偏離守則條文第D.1.2條，因本公司並無將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；也並無定期作檢討；
4. 偏離守則條文第D.1.3條，因本公司並無披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻；
5. 偏離守則條文第D.1.4條，因本公司並無正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件；及
6. 偏離守則條文第E.1.4條，因董事會並無制定股東通訊政策，並定期檢討。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司並無委任行政總裁，此乃由於本集團之日常業務已在執行董事之監督下，由各地區之管理團隊負責。在管理董事會方面，本公司之執行主席何建源先生已擔當此職。董事會認為此架構令本公司於過去多年均樹立佳績，亦無損董事會與業務管理兩者之間的權責平衡。

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事的委任應有指定任期。雖然本公司非執行董事的委任並無指定任期，惟所有董事須每三年最少輪流退任一次，亦即委任董事之指定任期不會超過三年。

根據守則條文第D.1.2條、第D.1.3條及第D.1.4條，本公司應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；也應定期作檢討。本公司應披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻。本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。由於執行董事密切參與本公司及其主要附屬公司之日常管理，因此本公司認為，目前無須區分董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻。本公司目前正計劃有正式的董事委任書。

根據守則條文第E.1.4條，董事會應制定股東通訊政策，並定期檢討。本公司目前正計劃制定有關政策，以符合守則之規定。

## 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。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席將於二零一五年五月二十七日星期三舉行之應屆股東週年大會（「二零一五年股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零一五年五月二十二日星期五至二零一五年五月二十七日星期三（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一五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二零一五年五月二十一日星期四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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

二零一四年末期股息分派須待本公司股東於二零一五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二零一五年六月五日。為釐定符合資格收取末期股息（如獲批准）之股東，本公司將於二零一五年六月四日星期四至二零一五年六月五日星期五（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二零一五年六月三日星期三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）將於二零一五年六月十七日或前後派付。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零一五年五月二十七日星期三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，二零一五年三月二十五日

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、王培芬女士及俞漢度先生。