



KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED

激成投資（香港）有限公司

（根據公司條例在香港註冊成立）

（股份代號：00184）

二零零三年全年業績公佈

激成投資（香港）有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績。

截至二零零三年十二月三十一日止年度綜合股東應佔溢利為32,860,000港元（每股0.097港元），而二零零二年則為28,315,000港元（每股0.083港元）。

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣 1仙（二零零二年：零港元）。

綜合損益賬(經審核)
截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	1	339,524	224,502
銷售成本		(143,878)	(105,021)
		195,646	119,481
其他收益	2	10,173	4,107
其他收入淨額	3	19,501	3,935
直接經營支出		(32,855)	(15,934)
推銷及銷售支出		(7,320)	(5,300)
行政管理及其他經營支出		(144,211)	(90,258)
經營溢利		40,934	16,031
融資成本	4(a)	(8,467)	(10,795)
應佔聯營公司溢利減虧損		11,741	18,886
日常業務之除稅前溢利	4	44,208	24,122
稅項	5	(12,056)	3,209
除稅後溢利		32,152	27,331
少數股東權益		708	984
股東應佔溢利		32,860	28,315
本年度所佔股息			
已派發中期股息每股0.01港元 (二零零二年：0.01港元)		3,402	3,402
建議派發末期股息每股0.01港元 (二零零二年：零港元)		3,402	—
		6,804	3,402
每股基本盈利	6	9.7仙	8.3仙

財務概要

截至十二月三十一日止年度

	二零零三年	二零零二年
股東權益(千港元)	1,341,808	1,303,924
借款淨額(銀行貸款、透支及其他借款之總額減現金及銀行結餘)(千港元)	296,815	406,129
每股資產淨值(港元)	3.94	3.83
借款淨額佔股東權益之比率	0.22	0.31
已發行股份數量(千股)	340,200	340,200

附註：

1. 本集團之主要業務為物業投資及發展、酒店及會所業務及提供管理服務。

2. 其他收益：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息收入	2,810	1,828
來自非貿易上市投資之股息收入	17	13
來自酒店業務之其他收入及雜項收益	7,346	2,266
	10,173	4,107

3. 其他收入淨額：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
匯兌收益	19,435	1,799
出售固定資產之虧損	(5)	-
一間附屬公司清盤之(虧損)/收益	(18)	2,187
其他	89	(51)
	19,501	3,935

4. 日常業務之除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(a) 融資成本		
須於五年內償還之銀行透支及 其他墊款利息	8,106	9,049
已付欠關聯公司款項利息	889	3,966
其他借貸成本	121	721
	<u>9,116</u>	<u>13,736</u>
總借貸成本	9,116	13,736
減：已按年率3.6% (二零零二年：3%)資本化之 發展中物業借貸成本	(649)	(2,941)
	<u>8,467</u>	<u>10,795</u>
(b) 員工成本		
定額供款退休金計劃之供款	919	771
薪酬、工資及其他福利	28,716	16,263
	<u>29,635</u>	<u>17,034</u>
(c) 其他項目		
銷售物業成本	136,762	95,014
存貨成本	6,522	7,428
折舊	77,843	50,479
核數師酬金	1,097	1,018
租用物業之營業租約支出	254	254
投資物業應收租金減直接開支	(6,016)	(6,120)
其他租金收入減直接開支	(40,408)	(15,696)

5. 綜合損益賬之稅項為：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
當期稅項 — 本年度香港利得稅準備	—	—
當期稅項 — 海外		
— 本年度稅項	13,811	8,784
— 往年超額準備	(652)	(15,185)
	<u>13,159</u>	<u>(6,401)</u>
應佔聯營公司稅項	(1,103)	3,192
	<u>12,056</u>	<u>(3,209)</u>

二零零三年三月，香港特別行政區政府宣佈將適用於本集團香港業務之利得稅率由16%提高至17.5%，本集團在編制二零零三年財務報表時已按上調稅率計算。海外附屬公司稅項按相關國家適用之當期稅率支出。

6. 每股基本盈利按股東應佔溢利32,860,000港元(二零零二年：28,315,000港元)及二零零三年及二零零二年已發行普通股340,200,000股計算。

7. 分部呈報

本集團業務按資產所在地細分為澳門、中華人民共和國(「中國」)、越南社會主義共和國(「越南」)、加拿大及其他市場。

地區分部

	截至二零零三年十二月三十一日止年度(千港元)					總計
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	
營業額	238,765	33,562	65,500	786	911	339,524
其他收益						
— 分配	844	2,974	3,488	—	—	7,306
— 未分配	—	—	—	—	2,867	2,867
總收益	<u>239,609</u>	<u>36,536</u>	<u>68,988</u>	<u>786</u>	<u>3,778</u>	<u>349,697</u>
分部業績	85,084	(22,104)	(28,838)	(768)	7,560	40,934
融資成本	(1,070)	(2,258)	—	(2)	(5,137)	(8,467)
應佔聯營公司 溢利減虧損	(27)	8,799	5,035	(2,063)	(3)	11,741
日常業務除稅前 溢利/(虧損)	83,987	(15,563)	(23,803)	(2,833)	2,420	44,208
稅項						(12,056)
日常業務除稅後溢利						32,152
少數股東權益	(24,417)	14,310	10,531	—	284	708
股東應佔溢利						<u>32,860</u>
折舊及攤銷	4,205	26,141	47,319	—	178	77,843
年內產生之資本開支	<u>73,057</u>	<u>1,874</u>	<u>77,314</u>	<u>—</u>	<u>18</u>	<u>152,263</u>
分部資產#	619,288	186,399	769,385	393	18,002	1,593,467
聯營公司之權益	—	136,868	157,777	47,275	4,986	346,906
未分配資產	—	—	—	—	287,621	287,621
資產總額	<u>619,288</u>	<u>323,267</u>	<u>927,162</u>	<u>47,668</u>	<u>310,609</u>	<u>2,227,994</u>
分部負債#	67,007	59,689	34,447	487	245,368	406,998
未分配負債	—	—	—	—	302,463	302,463
負債總額	<u>67,007</u>	<u>59,689</u>	<u>34,447</u>	<u>487</u>	<u>547,831</u>	<u>709,461</u>
少數股東權益						<u>176,725</u>

	截至二零二零年十二月三十一日止年度 (千港元)					總計
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	
營業額	158,305	38,422	14,291	1,518	11,966	224,502
其他收益						
— 分配	931	—	—	—	—	931
— 未分配	—	—	—	—	3,176	3,176
總收益	159,236	38,422	14,291	1,518	15,142	228,609
分部業績	37,294	(16,208)	(13,205)	204	7,946	16,031
融資成本	(2,453)	(5,846)	—	—	(2,496)	(10,795)
應佔聯營公司 溢利減虧損	(13)	7,950	7,589	3,365	(5)	18,886
日常業務除稅前 溢利／(虧損)	34,828	(14,104)	(5,616)	3,569	5,445	24,122
稅項						3,209
日常業務除稅後溢利						27,331
少數股東權益	(15,938)	14,904	4,871	—	(2,853)	984
股東應佔溢利						28,315
折舊及攤銷	4,244	26,251	19,981	—	3	50,479
年內產生之資本開支	17,342	1,735	13,637	—	4,498	37,212
分部資產#	664,017	214,324	735,033	—	18,182	1,631,556
聯營公司之權益	—	141,031	174,718	37,522	5,030	358,301
未分配資產	—	—	—	—	162,780	162,780
資產總額	664,017	355,355	909,751	37,522	185,992	2,152,637
分部負債#	71,259	76,425	13,955	7	199,388	361,034
未分配負債	—	—	—	—	296,682	296,682
負債總額	71,259	76,425	13,955	7	496,070	657,716
少數股東權益						190,997

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數額。

本集團按業務分部之營業額分析如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售物業所得款項	223,033	151,988
租金收入	8,031	7,986
酒店及會所業務	103,677	59,263
管理費收入	4,783	5,265
	<u>339,524</u>	<u>224,502</u>

8. 資本開支承擔

於二零零三年十二月三十一日，本集團已作出但未於財務報表計提撥備之發展開支承擔如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已簽約	29,890	91,906
已批准但尚未簽約	—	93,396
	<u>29,890</u>	<u>185,302</u>

9. 會計政策變動

於過往年度，遞延稅項負債採用負債法，就收入及開支之會計及稅務處理兩者產生之一切重大時差按可合理預期在將來實現之稅務影響作出撥備。遞延稅項資產僅於合理確信毫無疑問實現之情況下方可確認。從二零零三年一月一日起，為遵守香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號（經修訂），本集團已就遞延稅項採納一項新會計政策。若採用資產負債表負債法，則財務報表所載資產及負債之帳面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之間的所有臨時性差異，均須確認為遞延稅項。新會計政策對本集團今年及上年之溢利，以及今年及上年年終之資產淨值並無重大影響。

財務回顧

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額為339,524,000港元，較二零零二年同期增長51%，主要原因是澳門物業銷售收入增加，以及越南Sheraton Saigon Hotel and Towers自二零零三年五月投入營運後產生收入。截至二零零三年十二月三十一日止年度之經營溢利為40,934,000港元，相比二零零二年溢利為16,031,000港元。股東應佔溢利為32,860,000港元。

本集團於二零零三年十二月三十一日之借款淨額約為296,815,000港元，即銀行貸款及其他借款總額584,399,000港元減現金等值項目287,584,000港元。本集團借款淨額與總資產之比率為13%。銀行借款總額為280,573,000港元，其中142,013,000港元須於十二個月內償還，餘額138,560,000港元須於二至五年內償還。

本集團之銀行借款大多以港元及美元為單位。現金及現金等值項目大部份為港元、歐元、澳元及美元。本集團大部份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

於二零零三年十二月三十一日，本集團所獲有抵押銀行信貸以本集團若干賬面總值約510,000,000港元之物業(包括投資物業、其他物業、酒店物業及待售物業)作為抵押。此外，於二零零三年十二月三十一日，一附屬公司之股份已按予銀行，作為所獲銀行貸款之部份擔保，本集團一附屬公司將其聯營公司股份按予銀行，作為該聯營公司所獲銀行信貸之擔保。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，一附屬公司之往來銀行就發展中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6,311,000港元(二零零二年：6,311,000港元)。

於二零零三年十二月三十一日，一附屬公司代物業買家向銀行作出共37,379,000港元(二零零二年：零港元)之擔保。

於二零零三年十二月三十一日，本公司就附屬公司及聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額分別為182,300,000港元及62,000,000港元(二零零二年：183,000,000港元及51,500,000港元)。

於二零零三年十二月三十一日，一附屬公司就其聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為37,500,000港元(二零零二年：33,100,000港元)。

為給其附屬公司籌集資本開支資金，一中間附屬公司曾就本公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，於二零零三年十二月三十一日，該附屬公司所提供之擔保金額為62,000,000港元(二零零二年：零港元)。

依據於二零零三年八月二十九日與澳門特別行政區政府訂立之修訂協議，一附屬公司須於二零零五年九月四日以前完成海洋花園發展項目餘下工程。倘無法遵守發展進度，則該附屬公司每延遲工程一日將被罰款4,854港元；逾期90日以上，每日罰款將增至9,709港元；逾期180日，澳門特別行政區政府可能全部或部分終止有關協議，並收回所批出之劃定土地及其上已完成之工程，而該附屬公司無權要求賠償。董事相信該發展項目餘下工程可於二零零五年九月四日以前完工。

前景

由於中國、越南及加拿大酒店市場競爭加劇，且基於宏觀經濟因素及地域政治考慮因素，二零零四年本集團於該等市場經營及投資之酒店界別將持續面臨重重壓力。長遠而言，本集團於中國及越南所作之巨額投資仍然可創收溢利。然而，於短期內，大量折舊及攤銷費用將持續對會計溢利產生負面影響。

澳門前景保持良好。澳門特別行政區政府目光遠大，數年前即決定開放澳門博彩業供海外投資者及營辦商參與。本集團澳門地產業務在此發展勢頭中定必得益不淺。

僱員

於二零零三年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有1,200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。薪金及酬金具有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人力資源狀況訂定。

買賣或贖回本公司股份

年內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司之股份。

遵守最佳應用守則

除各非執行董事並無特定委任年期外，本公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度任何時間均遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄14所載最佳應用守則之規定。

審核委員會

審核委員會現時由兩名獨立非執行董事組成，並向董事會匯報。審核委員會定期會見本集團高層及外部核數師，以檢討內部監控機制之成效，並審閱本集團之中期報告及年度報告。審核委員會擬於二零零四年九月三十日前委任一位新成員。

承董事會命
秘書
袁肖玉

香港，二零零四年四月二十六日

備註： 於本公告發佈日期，董事會包括六名董事，即執行董事何建源、何建福及謝思訓，非執行董事何建昌以及獨立非執行董事陳有慶及郭志舜。

於二零零四年三月三十一日前有效之上市規則附錄16第45(1)至45(3)段（包括首尾兩段）所規定之本集團所有資料將於適當時候在聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 登載。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。