



KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED

激成投資(香港)有限公司

(根據公司條例於香港註冊成立)

(股份代號：00184)

二零零四年度全年業績公佈

激成投資(香港)有限公司(「本公司」)董事欣然公佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績。

截至二零零四年十二月三十一日止年度之股東應佔綜合溢利為港幣89,835,000元(每股港幣0.26元)，而二零零三年度為港幣32,860,000元(每股港幣0.10元)。

董事建議派發本年度末期股息每股港幣0.03元(二零零三年：港幣0.01元)。

待股東於本公司應屆股東週年大會批准派發本年度末期股息後，預期建議之末期股息將於二零零五年七月十二日派付。

綜合損益賬(經審核)

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	1	403,668	339,524
銷售成本		(81,680)	(143,878)
		321,988	195,646
其他收益	2	10,629	10,173
其他收入淨額	3	16,244	19,501
直接經營支出		(24,863)	(32,855)
推銷及銷售支出		(14,446)	(7,320)
折舊		(94,411)	(77,843)
行政管理及其他經營支出		(98,044)	(66,368)
經營溢利		117,097	40,934
融資成本	4(a)	(8,139)	(8,467)
應佔聯營公司溢利減虧損		16,533	11,741
日常業務之除稅前溢利	4	125,491	44,208
所得稅	5	(5,380)	(12,056)
除稅後溢利		120,111	32,152
少數股東權益		(30,276)	708
股東應佔溢利		89,835	32,860
年度應派股息			
已付中期股息－每股港幣0.015元 (二零零三年：港幣0.01元)		5,103	3,402
建議末期股息－每股港幣0.03元 (二零零三年：港幣0.01元)		10,206	3,402
		15,309	6,804
每股基本盈利	6	26.4仙	9.7仙

財務摘要

於十二月三十一日

	二零零四年	二零零三年
股東權益 (港幣千元)	1,434,931	1,341,808
借貸淨額 (銀行貸款、透支 及其他借貸減現金及銀行 結餘總額) (港幣千元)	51,062	296,815
每股資產淨值 (港幣)	4.22	3.94
借貸淨額對股東權益比率	0.04	0.22
按面值每股港幣1元發行之 股份數目 (千股)	340,200	340,200

附註：

1. 集團主要從事物業投資與發展、經營酒店及會所和提供管理服務。

2. 其他收益：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息收入	6,244	2,810
來自非交易上市投資之股息收入	24	17
來自酒店業務及其他收入	4,361	7,346
	<u>10,629</u>	<u>10,173</u>

3. 其他收入淨額：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
匯兌收益	20,998	19,435
出售固定資產虧損	(4,754)	(5)
附屬公司清盤虧損	-	(18)
其他	-	89
	<u>16,244</u>	<u>19,501</u>

4. 日常業務之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
(a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行透支 及其他借款之利息	4,858	8,106
其他貸款之利息	3,189	-
已付欠關聯公司款項利息	67	889
其他借貸成本	28	121
	<u>8,142</u>	<u>9,116</u>
總借貸成本	8,142	9,116
減：按年率2.3% (二零零三年：3.6%) 撥作發展中物業資本 之借貸成本	(3)	(649)
	<u>8,139</u>	<u>8,467</u>
(b) 員工成本		
定額供款退休金計劃之供款	1,264	919
薪酬、工資及其他福利	38,788	28,716
	<u>40,052</u>	<u>29,635</u>
(c) 其他項目		
所售物業成本(包括解除建築成本 撥備(註))	55,988	136,762
存貨成本	25,692	6,522
核數師酬金	1,016	1,097
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	(8,002)	(6,016)
服務式公寓應收租金減直接開支	(76,311)	(40,408)
	<u>(76,311)</u>	<u>(40,408)</u>

註：財務報表所載的已進行工程建築成本撥備，乃董事根據包括獨立測量師報告(如適用)等所得資料而作的估計。截至二零零四年十二月三十一日止年度一物業發展項目的若干單位竣工後，董事根據二零零四年七月八日由獨立測量師提供的資料，重新評估該項物業發展項目之建築成本撥備是否足夠後，解除港幣16,866,000元之建築成本(二零零三年：港幣零元)，並按銷售成本計入截至二零零四年十二月三十一日止年度之綜合損益賬。

5. 綜合損益賬所列稅項包括：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
即期稅項—香港利得稅撥備		
年度稅項	-	-
即期稅項—海外		
年度稅項	16,755	13,811
過往年度超額撥備 (註)	(13,081)	(652)
	<hr/>	<hr/>
	3,674	13,159
應佔聯營公司稅項	1,706	(1,103)
	<hr/>	<hr/>
所得稅項開支總額	5,380	12,056
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

海外附屬公司稅項乃按有關國家稅務規定之適用稅率計提。

註： 在過往年度，董事根據當時集團所得資料就澳門補充稅作出撥備。截至二零零四年十二月三十一日止年度，董事重新評估該等撥備是否足夠後，解除為數合共港幣13,106,000元的澳門補充稅撥備，就此計入截至二零零四年十二月三十一日止年度的綜合損益賬。

6. 每股基本盈利乃按股東應佔溢利港幣89,835,000元 (二零零三年：港幣32,860,000元) 及截至二零零四年和二零零三年十二月三十一日止年度已發行普通股340,200,000股計算。

7. 分部資料
集團業務可按資產所在地劃分為澳門、中華人民共和國(「中國」)、越南共和國(「越南」)、加拿大及其他市場。

地區分部

	截至二零零四年十二月三十一日止年度(港幣千元)					總計
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	
營業額	179,557	40,746	181,903	861	601	403,668
其他收益						
一分配	5,113	2,319	1,374	-	-	8,806
一未分配	-	-	-	-	1,823	1,823
總收益	<u>184,670</u>	<u>43,065</u>	<u>183,277</u>	<u>861</u>	<u>2,424</u>	<u>414,297</u>
分部業績	108,224	(5,381)	5,044	351	8,859	117,097
融資成本	(170)	(1,857)	-	-	(6,112)	(8,139)
應佔聯營公司 溢利減虧損	<u>(15)</u>	<u>7,081</u>	<u>8,530</u>	<u>940</u>	<u>(3)</u>	<u>16,533</u>
日常業務之除稅前 溢利/(虧損)	108,039	(157)	13,574	1,291	2,744	125,491
所得稅						<u>(5,380)</u>
日常業務之 除稅後溢利						120,111
少數股東權益	(32,447)	4,094	(1,863)	-	(60)	<u>(30,276)</u>
股東應佔溢利						<u>89,835</u>
折舊	4,040	13,480	76,715	-	176	94,411
年內產生之 資本開支	<u>19,107</u>	<u>10,890</u>	<u>16,930</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,927</u>
分部資產#	555,312	182,496	703,815	-	17,887	1,459,510
聯營公司之權益	-	143,306	153,906	51,491	4,974	353,677
未分配資產	-	-	-	-	445,507	445,507
資產總值	<u>555,312</u>	<u>325,802</u>	<u>857,721</u>	<u>51,491</u>	<u>468,368</u>	<u>2,258,694</u>
分部負債#	86,302	76,638	47,869	8	242,850	453,667
未分配負債	-	-	-	-	178,525	178,525
負債總額	<u>86,302</u>	<u>76,638</u>	<u>47,869</u>	<u>8</u>	<u>421,375</u>	<u>632,192</u>
少數股東權益						<u>191,571</u>

截至二零零三年十二月三十一日止年度(港幣千元)

	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	總計
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
日常業務之除稅前 溢利/(虧損)	83,987	(15,563)	(23,803)	(2,833)	2,420	44,208
所得稅						(12,056)
日常業務之 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	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
資產總值	<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>

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

年內在營業額確認之各類重要收益金額如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銷售物業所得款項	162,330	223,033
酒店及會所業務	227,346	103,677
租金收入	9,005	8,031
管理費收入	4,987	4,783
	<u>403,668</u>	<u>339,524</u>

8. 資本開支承擔

於二零零四年十二月三十一日，集團未於財務報表撥備的發展開支承擔如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已訂約	47,579	29,890
已授權但未訂約	1,004	—
	<u>48,583</u>	<u>29,890</u>

財務回顧

集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額為港幣403,668,000元，較二零零三年同期增長19%，主要是由於在澳門銷售物業所得收益及越南西貢喜來登酒店業務收益增加。截至二零零四年十二月三十一日止年度之經營溢利為港幣117,097,000元，而二零零三年則為港幣40,934,000元。股東應佔溢利為港幣89,835,000元。

集團於二零零四年十二月三十一日之借貸淨額約為港幣51,062,000元，即銀行貸款及其他借貸總額港幣495,856,000元減現金等值項目港幣444,794,000元。集團之借貸淨額對資產總值比率為2%。銀行借貸總額港幣285,707,000元當中，港幣115,442,000元須於十二個月內償還，而其餘港幣170,265,000元須於十二個月後償還。

集團之銀行借貸主要為港幣及美元。現金及現金等值項目主要為港幣、歐元、澳元及美元。集團大部份銀行借貸均以浮息計算。計入手頭現金及可動用之信貸融資，集團具備充裕營運資金應付目前所需。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，集團所獲有抵押銀行信貸以集團若干賬面總值約港幣958,800,000元之物業（包括酒店物業及有關資產和發展中物業）作為抵押。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，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港幣6,311,000元（二零零三年：港幣6,311,000元）。

於二零零四年十二月三十一日，一附屬公司代物業買家向銀行作出零元(二零零三年：港幣37,379,000元)之擔保。

於二零零四年十二月三十一日，本公司就多間附屬公司及聯營公司所獲銀行信貸而向銀行分別作出港幣134,500,000元及港幣66,700,000元之擔保(二零零三年：港幣182,300,000元及港幣62,000,000元)。

於二零零四年十二月三十一日，一附屬公司及本公司就其聯營公司所獲銀行信貸而向銀行作出港幣32,300,000元之擔保(二零零三年：港幣37,500,000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，於二零零四年十二月三十一日，該附屬公司所提供之擔保金額為港幣62,100,000元(二零零三年：港幣62,000,000元)。

根據於二零零三年八月二十九日與澳門特區政府訂立之經修訂協議，集團其中一附屬公司須於二零零五年九月四日前完成發展項目餘下工程。倘未能於限期前完成該發展項目餘下工程，則可能須就每天延誤繳付罰款港幣4,854元，為期90天，其後罰款可能增至每天港幣9,709元。倘延誤超過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。董事有信心該發展項目餘下工程可於二零零五年九月四日前完成。

前景

由於博彩業、服務業及酒店與物業市場吸引大量海外資金流入，令澳門經濟強勁反彈，而澳門物業市場在過去兩年亦出現相當轉變。此外，澳門二零零四年度本地生產總值較上年度增加28%，顯示當地人口可動用收入顯著增加。在規劃中及進行中的珠江三角洲(「珠三角」)經濟、社會、地區融合過程中，澳門定位為珠三角的服務娛樂中心，令澳門前景更為明朗。在強勢而英明的領導下，澳門特區政府運作良好，吸引海外投資者紛紛投入資金及資源。集團在澳門物業市場擁有逾25年經驗。現時物業市場發展蓬勃，有利集團在澳門的持續發展中受惠。

集團酒店投資所在的胡志明市、武漢及加拿大多個城市之經濟亦有增長，預期所有酒店均會繼續取得經營溢利。然而，由於折舊及攤銷數額龐大，西貢喜來登酒店及武漢晴川假日酒店之賬面溢利均會繼續受到負面影響。

二零零五年採納新會計準則

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂的「香港財務報告準則」和「香港會計準則」(統稱《新香港財務報告準則》)，由二零零五年一月一日或其後開始的會計期間生效。

集團並未於截至二零零四年十二月三十一日止年度提前採納該等《新香港財務報告準則》。集團已開始評估該等《新香港財務報告準則》所帶來的影響，但在此階段並未能說明該等《新香港財務報告準則》是否對集團的業績及財務狀況有重大的影響。

集團會繼續評估該等《新香港財務報告準則》之影響，或會因而識別出重大變動。

僱員資料

於二零零四年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有1,617名僱員。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

本公司及其附屬公司年內概無買賣或贖回本公司之任何股份。

最佳應用守則

本公司董事並無特定任期但須按本公司之細則規定於本公司股東週年大會上輪流告退及膺選連任，除此以外，董事認為本公司於本公司年報所涵蓋之會計期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14之規定。

審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，向董事會匯報。審核委員會定期與集團之管理高層及外部核數師會晤，檢討集團之內部監控系統及審閱中期和年度報告，包括截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零零五年六月二十二日星期三至二零零五年六月二十五日星期六（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記。為符合資格獲取建議之末期股息，股東最遲須於二零零五年六月二十一日星期二下午四時三十分之前，將股份過戶文件送達本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

股東週年大會

本公司謹訂於二零零五年六月二十五日星期六舉行應屆股東週年大會。

承董事會命
秘書
袁肖玉

香港，二零零五年四月二十一日

備註： 於本公告發佈日期，董事會由七名董事組成，分別為執行董事何建源、何建福及謝思訓、非執行董事何建昌，及獨立非執行董事陳有慶、郭志舜及王培芬。

上市規則（有關修訂於二零零四年三月三十一日生效前）附錄16第45(1)至45(3)段（包括首尾兩段）規定之所有資料，將於適當時候在香港聯合交易所有限公司網站(<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。