



# 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)

## 二零零五年度全年業績公佈

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」)與及聯營公司截至二零零五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。畢馬威會計師事務所就此所進行之工作乃有限度，並不構成審核、審閱或其他委聘保證，因此核數師不會就本公佈發表任何保證意見。

截至二零零五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122,363,000港元(每股0.36港元)，而二零零四年度為97,446,000港元(每股0.286港元)。

董事建議派發本年度末期股息每股0.04港元(二零零四年：0.03港元)。

待股東於本公司應屆股東週年大會批准派發末期股息後，預期擬派之末期股息將於二零零六年七月十二日派付。

## 綜合損益表

截至十二月三十一日止年度

		二零零五年	二零零四年
	附註	千港元	(重列) 千港元
營業額		586,063	403,668
銷售成本		(91,984)	(81,680)
毛利		494,079	321,988
投資物業估值收益		13,444	11,000
其他收益	5	19,784	10,629
其他(虧損)收入淨額	6	(26,724)	16,244
直接經營支出		(113,968)	(24,863)
推銷及銷售支出		(10,584)	(14,446)
折舊及攤銷		(89,896)	(94,411)
行政管理及其他經營支出		(116,681)	(98,044)
經營溢利		169,454	128,097
融資成本	7a	(10,328)	(8,139)
應佔聯營公司溢利減虧損		34,859	14,827
除稅前溢利	7	193,985	134,785
所得稅	8	(14,500)	(4,994)
年度溢利		179,485	129,791
應佔：			
本公司權益股東		122,363	97,446
少數股東權益		57,122	32,345
		179,485	129,791
年度應派股息：			
已付中期股息－每股0.04港元 (二零零四年：0.015港元)		13,608	5,103
擬派末期股息－每股0.04港元 (二零零四年：0.03港元)		13,608	10,206
		27,216	15,309
每股基本盈利	9	36.0仙	28.6仙

**綜合資產負債表**  
於十二月三十一日

		二零零五年 千港元	二零零四年 (重列) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業		173,000	158,000
其他物業及固定資產		730,388	808,875
根據營業租約持作自用之租賃土地權益		121,671	123,481
聯營公司權益		242,759	353,677
可出售證券		1,008	818
遞延稅項資產		4,508	–
		<b>1,273,334</b>	<b>1,444,851</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		126,255	85,475
待售物業		207,428	238,833
存貨		2,815	3,761
應收貨款及其他應收賬款	10	20,137	27,734
現金及現金等值項目		639,303	444,794
		<b>995,938</b>	<b>800,597</b>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付賬款	11	95,408	92,770
銀行貸款及透支	12	46,279	115,481
欠關聯公司款項		26,339	77,855
聯營公司貸款		1,364	1,364
少數股東貸款		26,625	30,222
關聯公司貸款		43,161	–
稅項		48,135	43,566
		<b>287,311</b>	<b>361,258</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>708,627</b>	<b>439,339</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,981,961</b>	<b>1,884,190</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	12	125,386	170,265
少數股東貸款		76,627	100,669
遞延稅項負債		4,528	2,915
		<b>206,541</b>	<b>273,849</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,775,420</b>	<b>1,610,341</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		340,200	340,200
儲備金		1,205,071	1,083,908
本公司權益股東應佔權益總額		<b>1,545,271</b>	<b>1,424,108</b>
少數股東權益		230,149	186,233
<b>權益總值</b>		<b>1,775,420</b>	<b>1,610,341</b>

附註：

### 1. 符合聲明

本財務報表乃按照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。

### 2. 財務報表編製基準

編製本綜合財務報表所採用之會計政策及方法與截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致，惟本集團在採納於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則後，已更改其若干會計政策。若干比較數字已因會計政策之變動而予以調整或重新分類。有關之進一步詳情在附註3披露。

根據香港財務報告準則，管理層在編製財務報表時需要作出判斷、估計和假設，這些判斷、估計和假設會影響會計政策的應用和資產與負債及收入與支出的匯報數額。這些估計和相關假設是根據以往經驗和在當時情況下認為合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就無法從其他途徑即時得知的資產與負債賬面值所作判斷的基礎。實際業績可能有別於這些估計。

這些估計和相關假設是按持續經營基準審閱。假如會計估計的修訂只會影響作出有關修訂的會計期間，便會在該期間內確認；但如對當期和未來的會計期間均有影響，則會在作出有關修訂的期間和未來期間確認。

### 3. 會計政策變動

#### a. 投資物業（香港會計準則第40號「投資物業」及香港（詮釋常務委員會）詮釋第21號「所得稅－收回經重估不可折舊資產」）

##### (i) 確認損益表內公平值變動之時間

於過往年度，本集團投資物業之公平值變動乃直接於投資物業重估儲備內確認，惟按投資組合基準，若儲備不足以彌補投資組合之虧絀，或若先前於損益表內確認之虧絀已予撥回，或若個別投資物業已予出售則除外。在該等有限之情況下，公平值之變動均於損益表內確認。自二零零五年一月一日起採納香港會計準則第40號後，投資物業之公平值之所有變動按照香港會計準則第40號之公平值模式直接於損益表確認；及倘該物業屬永久業權，持作未確定未來用途之土地乃確認為投資物業，或倘屬租賃物業，則本集團選擇確認該土地為投資物業而不是根據營業租約持有之土地。

##### (ii) 計量公平值變動所產生之遞延稅項

於以往年度，本集團須採用出售投資物業所適用之稅率以確定應就重估投資物業所確認之任何遞延稅項金額。因此，倘物業按其賬面值出售，因出售時並無應付之額外稅項，故遞延稅項撥備僅以就將予回撥之稅項撥備為限。

由二零零五年一月一日起，按照香港（詮釋常務委員會）詮釋第21號規定，倘本集團無意出售投資物業，則本集團就該物業價值之變動使用適用於該物業用途之稅率確認遞延稅項，而倘本集團並無採納公平值模式，則該物業可作折舊。

有關投資物業之所有上述會計政策之變動已追溯採納。

#### b. 租賃土地及樓宇（香港會計準則第17號「租賃」）

在以往年度，持作自用之租賃土地及樓宇乃以成本減累計折舊及減值虧損入賬。酒店物業乃於合營期及二十五年（以較短期間為準）內以直線法按酒店物業之成本作出折舊。土地及樓宇及其他物業則於尚餘租約期內按直線法作出折舊。

由二零零五年一月一日起採納香港會計準則第17號起，倘位於租賃土地上之任何樓宇權益之公平值可與本集團首次訂立租賃時或自前度承租人接收時或有關樓宇興建日（如為較遲者）之土地租賃權益公平值分開確定，自用土地租賃權益便會列作營業租約入賬。

因收購土地租賃而預付之任何土地費用或其他租賃付款均按租賃期限以直線法攤銷。倘物業尚在發展或重新發展中或物業用於生產存貨，攤銷費用則計入為發展中物業或其他存貨成本之一部份。於所有其他情況下，期內之攤銷費用於損益表中即時確認。

位於這類租賃土地上之任何自用樓宇繼續列作物業、廠房及設備之組成部份。該等樓宇以成本減累計折舊入賬，以符合須就土地部份而採納之新政策。

採納香港會計準則第17號令有關酒店物業及其他物業之租賃土地分類及其折舊之會計政策產生變動。

會計政策之變動已追溯應用，所產生之影響為在計及少數股東權益之影響4,772,000港元後，於二零零五年及二零零四年一月一日之收益儲備之期初結餘減少8,474,000港元。於過往年度，本集團並未開始攤銷土地使用權之成本，直至在土地上興建樓宇之工程竣工及開始為本集團產生收入為止。追溯調整為按香港會計準則第17號所規定，該土地使用權由收購當日起計之攤銷額。

此項會計政策變動對截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表並無重大影響。

**c. 呈列之變動(香港會計準則第1號「財務報表之呈列」)**

(i) 呈列應佔聯營公司稅項(香港會計準則第1號「財務報表之呈列」)

於過往年度，使用權益法處理之本集團應佔聯營公司稅項，乃計入綜合損益表內，作為本集團之所得稅之一部份。由二零零五年一月一日起，根據香港會計準則第1號之實施指引，本集團已改變呈列方式，並在達致本集團除稅前溢利或虧損前，將使用權益法處理之應佔聯營公司稅項，納入於損益表內所申報之各自應佔溢利或虧損中。該等呈列方式之變動已追溯應用，比較數字已於綜合損益表重列。

(ii) 少數股東權益(香港會計準則第1號「財務報表之呈列」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」)

於過往年度，於結算日之少數股東權益乃於綜合資產負債表內與負債分開呈列，並作為資產扣減值處理。本集團本年度業績內之少數股東權益，亦於達致本公司權益股東應佔溢利前，於損益表內獨立呈列為扣減。

從二零零五年一月一日起，為符合香港會計準則第1號及香港會計準則第27號，本集團已更變有關少數股東權益呈列方式之會計政策。根據新政策，少數股東權益乃呈列為權益之一部分，並與本公司權益股東應佔權益分開呈列。該等呈列方式之變動已追溯應用，比較數字已於綜合資產負債表及損益表重列。

**d. 會計政策變動之影響概要**

(i) 對於二零零四年一月一日及二零零五年一月一日權益總額(經調整)之期初結餘之影響

下表列示已對於二零零五年一月一日之期初結餘所作之調整，此乃對資產淨值於二零零四年十二月三十一日所作追溯調整所作調整之累計影響：

	收益儲備 千港元	股本及 其他儲備 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總值 千港元
新政策之影響－增加／(減少)					
前期調整：					
香港會計準則第17號					
－持作自用之租賃土地及樓宇(附註3b)	(8,474)	－	(8,474)	(4,772)	(13,246)
香港會計準則第40號					
－投資物業(附註3a(i))	19,576	(19,576)	－	－	－
香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號					
－遞延稅項(附註3a(ii))	(2,349)	－	(2,349)	(566)	(2,915)
於二零零五年一月一日之影響總值	<u>8,753</u>	<u>(19,576)</u>	<u>(10,823)</u>	<u>(5,338)</u>	<u>(16,161)</u>

下表僅列示已對於二零零四年一月一日之期初結餘所作之調整：

	收益儲備 千港元	股本及 其他儲備 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總值 千港元
新政策之影響－增加／(減少)					
香港會計準則第17號					
－持作自用之租賃土地及樓宇(附註3b)	(8,474)	－	(8,474)	(4,772)	(13,246)
香港會計準則第40號					
－投資物業(附註3a(i))	10,927	(10,927)	－	－	－
香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號					
－遞延稅項(附註3a(ii))	(1,311)	－	(1,311)	(284)	(1,595)
於二零零四年一月一日之影響總值	<u>1,142</u>	<u>(10,927)</u>	<u>(9,785)</u>	<u>(5,056)</u>	<u>(14,841)</u>

(ii) 對截至二零零五年十二月三十一日(估計)及截至二零零四年十二月三十一日(經調整)止年度除稅後溢利之影響

在實際可作估計之情況下，下表列示假設以往之會計政策仍被沿用，估計截至二零零五年十二月三十一日止年度內之溢利，將會增加或減少之金額。根據有關香港財務報告準則之過渡條文，下表披露過往呈報截至二零零四年十二月三十一日止年度之溢利所作調整。

	截至二零零五年 十二月三十一日止年度			截至二零零四年 十二月三十一日止年度		
	本公司 權益股東	少數 股東權益	總計	本公司 權益股東	少數 股東權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
新政策之影響－增加／(減少)						
香港會計準則第40號						
－投資物業(附註3a(i))	10,375	3,069	13,444	8,649	2,351	11,000
香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號						
－遞延稅項(附註3a(ii))	(1,245)	(368)	(1,613)	(1,038)	(282)	(1,320)
期間之影響總值	<u>9,130</u>	<u>2,701</u>	<u>11,831</u>	<u>7,611</u>	<u>2,069</u>	<u>9,680</u>
對每股盈利之影響－基本	<u>2.7港仙</u>			<u>2.2港仙</u>		

(iii) 對截至二零零五年十二月三十一日(估計)及截至二零零四年十二月三十一日(經調整)止年度直接在權益中確認之淨收入之影響

在實際可作估計之情況下，下表列示假設以往之會計政策仍被沿用，估計截至二零零五年十二月三十一日止年度內直接在權益中確認之收入或支出，將會增加或減少之金額。

根據有關香港財務報告準則之過渡條文，下表披露過往呈報截至二零零四年十二月三十一日止年度之淨收入或支出所作調整。

	截至二零零五年 十二月三十一日止年度			截至二零零四年 十二月三十一日止年度		
	本公司 權益股東	少數 股東權益	總計	本公司 權益股東	少數 股東權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
新政策之影響－增加／(減少)						
香港會計準則第40號投資物業						
－對投資物業重估儲備之影響 (附註3a(i))	(10,375)	-	(10,375)	(8,649)	-	(8,649)
期間之影響總值	<u>(10,375)</u>	<u>-</u>	<u>(10,375)</u>	<u>(8,649)</u>	<u>-</u>	<u>(8,649)</u>

#### 4. 分部呈報

分部資料因應本集團之業務分部及地區分部而呈列。由於地區分部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。

##### 按資產所在地劃分之地區分部

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。

	截至二零零五年十二月三十一日止年度(千港元)					
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	總計
營業額	192,648	46,069	339,764	905	6,677	586,063
其他收益—分配	12,744	2,941	2,245	—	—	17,930
—未分配	—	—	—	—	1,854	1,854
總收益	<u>205,392</u>	<u>49,010</u>	<u>342,009</u>	<u>905</u>	<u>8,531</u>	<u>605,847</u>
分部業績	130,191	(11,065)	53,981	217	(3,870)	169,454
融資成本	(204)	(1,686)	—	—	(8,438)	(10,328)
應佔聯營公司溢利減虧損	(10)	20,407	9,694	4,742	26	34,859
除稅前溢利／(虧損)	129,977	7,656	63,675	4,959	(12,282)	193,985
所得稅	—	—	—	—	—	(14,500)
除稅後溢利	—	—	—	—	—	<u>179,485</u>
少數股東權益	32,731	4,090	21,127	—	(826)	<u>57,122</u>
權益股東應佔溢利	—	—	—	—	—	<u>122,363</u>
折舊及攤銷	4,164	8,944	76,612	—	176	89,896
聯營公司權益減值	—	19,713	—	—	—	19,713
年內產生之資本開支	45,720	2,273	4,072	—	—	52,065
分部資產#	571,515	180,578	619,862	—	16,010	1,387,965
聯營公司之權益	—	144,000	35,197	58,564	4,998	242,759
未分配資產	—	—	—	—	638,548	638,548
資產總值	<u>571,515</u>	<u>324,578</u>	<u>655,059</u>	<u>58,564</u>	<u>659,556</u>	<u>2,269,272</u>
分部負債#	73,051	18,351	52,542	66	155,042	299,052
未分配負債	—	—	—	—	194,800	194,800
負債總額	<u>73,051</u>	<u>18,351</u>	<u>52,542</u>	<u>66</u>	<u>349,842</u>	<u>493,852</u>
少數股東權益	—	—	—	—	—	<u>230,149</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度(重列)(千港元)

	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	總計
營業額	179,557	40,746	181,903	861	601	403,668
其他收益—分配	5,113	2,319	1,374	—	—	8,806
—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	119,224	(5,381)	5,044	351	8,859	128,097
融資成本	(170)	(1,857)	—	—	(6,112)	(8,139)
應佔聯營公司溢利減虧損	(15)	6,438	8,530	(123)	(3)	14,827
除稅前溢利／(虧損)	119,039	(800)	13,574	228	2,744	134,785
所得稅	—	—	—	—	—	(4,994)
除稅後溢利	—	—	—	—	—	<u>129,791</u>
少數股東權益	34,516	(4,094)	1,863	—	60	<u>32,345</u>
權益股東應佔溢利	—	—	—	—	—	<u>97,446</u>
折舊及攤銷	4,040	13,480	76,715	—	176	94,411
聯營公司權益減值	—	—	—	—	—	—
年內產生之資本開支	19,107	10,890	16,930	—	—	46,927
分部資產#	554,123	184,513	689,741	—	17,887	1,446,264
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>554,123</u>	<u>327,819</u>	<u>843,647</u>	<u>51,491</u>	<u>468,368</u>	<u>2,245,448</u>
分部負債#	89,217	76,637	47,869	8	242,852	456,583
未分配負債	—	—	—	—	178,524	178,524
負債總額	<u>89,217</u>	<u>76,637</u>	<u>47,869</u>	<u>8</u>	<u>421,376</u>	<u>635,107</u>
少數股東權益	—	—	—	—	—	<u>186,233</u>



業務分部

	物業發展、 投資及管理 千港元	酒店及 會所業務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零五年十二月 三十一日止年度(千港元)</b>				
來自外間客戶之收益	196,234	389,829	-	586,063
經營業務溢利之貢獻	140,860	28,594	-	169,454
分部資產 #	850,802	773,559	644,911	2,269,272
年內動用之資本開支	45,720	6,345	-	52,065

**截至二零零四年十二月  
三十一日止年度(重列)(千港元)**

來自外間客戶之收益	176,322	227,346	-	403,668
經營業務溢利之貢獻	127,991	106	-	128,097
分部資產 #	714,788	1,080,179	450,481	2,245,448
年內動用之資本開支	19,107	27,820	-	46,927

# 分部資產為未對銷分部間結餘前之數值。

5. 其他收益：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
來自銀行存款之利息收入	14,026	6,244
來自可出售上市證券之股息收入	28	24
來自酒店業務之其他收益及其他收入	5,730	4,361
	<u>19,784</u>	<u>10,629</u>

6. 其他(虧損)/收入淨額：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
匯兌(虧損)/收益	(26,531)	20,998
出售固定資產之虧損	(193)	(4,754)
	<u>(26,724)</u>	<u>16,244</u>

7. 除稅前溢利經扣除/(計入)：

	二零零五年 千港元	二零零四年 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	4,908	4,858
其他貸款之利息	5,354	3,189
已付欠關聯公司款項之利息	71	67
其他借貸成本	27	28
	<u>10,360</u>	<u>8,142</u>
總借貸成本		
減：按年率2.3%(二零零四年：2.3%) 撥作資本之發展中物業借貸成本	(32)	(3)
	<u>10,328</u>	<u>8,139</u>

<b>(b) 員工成本</b>		
定額供款退休計劃之供款	1,766	1,264
薪酬、工資及其他福利	48,096	38,788
	<u>49,862</u>	<u>40,052</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
銷售物業成本(包括沖減建築成本撥備(附註))	34,298	55,988
存貨成本	54,724	25,692
聯營公司權益減值	19,713	-
核數師酬金－核數服務	1,219	1,016
－其他服務	306	273
租用物業之營業租約支出	271	254
投資物業應收租金減直接開支	(9,602)	(8,002)
其他租金收入減直接開支	(17,948)	(15,618)
	<u>(17,948)</u>	<u>(15,618)</u>

附註：財務報表包括已完成工程建築成本撥備，按董事所獲之資料(包括適用之獨立測量師報告)作出評估。截至二零零四年十二月三十一日止年度，當若干物業發展項目完工時，董事已根據二零零四年七月八日獨立測量師所提供之資料重估該物業發展項目之撥備是否充足，而16,866,000港元之建築成本剩餘撥備已列入截至二零零四年十二月三十一日止年度綜合損益表內沖減銷售成本。

#### 8. 綜合損益表之所得稅為：

	二零零五年 千港元	二零零四年 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	18,130	16,755
過往年度超額撥備淨額(附註)	(735)	(13,081)
	<u>17,395</u>	<u>3,674</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	1,613	1,320
臨時差額之來源及轉回	(105)	-
已確認稅項虧損之未來利益	(4,403)	-
	<u>(2,895)</u>	<u>1,320</u>
	<u>14,500</u>	<u>4,994</u>

二零零五年度香港利得稅乃就該年度之估計應課稅溢利按17.5%(二零零四年：17.5%)之稅率計提撥備。

海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項為5,998,000港元(二零零四年：1,706,000港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

附註：於過往年度，董事根據當時集團所得資料就澳門補充稅項作出撥備。截至二零零五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，817,000港元(二零零四年：13,106,000港元)之澳門補充稅項超額撥備已列入截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合損益表內。

#### 9. 每股基本盈利按本公司普通股權益股東應佔溢利122,363,000港元(二零零四年(重列)：97,446,000港元)及截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度已發行普通股340,200,000股計算。

## 10. 應收貨款及其他應收賬款

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
預期可於一年內收回之金額	19,789	27,382
預期可於一年後收回之金額	348	352
	<u>20,137</u>	<u>27,734</u>

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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期	4,060	3,065
逾期1至3個月	8,008	17,907
逾期超過3個月但少於12個月	518	57
逾期超過12個月	-	4
	<u>12,586</u>	<u>21,033</u>

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。

## 11. 應付貨款及其他應付賬款

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應付賬款及應計費用	83,352	82,227
銷售訂金及預收款項	12,056	10,543
	<u>95,408</u>	<u>92,770</u>

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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
1個月內到期或按要求即付	19,179	16,482
1個月後至3個月內到期	-	5,572
3個月後至6個月內到期	87	35
	<u>19,266</u>	<u>22,089</u>

## 12. 銀行貸款及透支

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
須於一年後但兩年內還款	16,275	29,162
須於兩年後但五年內還款	80,500	81,410
須於五年後還款	28,611	59,693
	<hr/>	<hr/>
須於一年內還款	125,386	170,265
	46,279	115,481
	<hr/>	<hr/>
	171,665	285,746
	<hr/>	<hr/>
銀行透支－無抵押	–	39
銀行貸款－有抵押	141,665	211,731
銀行貸款－無抵押	30,000	73,976
	<hr/>	<hr/>
	171,665	285,746
	<hr/>	<hr/>

### 業務回顧

本集團於本年度之營業額增長45%至586,000,000港元，而二零零四年則為403,700,000港元。業務概要及分析載列於下文。

#### 澳門

二零零五年，在強勁經濟增長及低失業率之支持下，澳門之物業市場走勢持續暢旺。澳門為本集團之主要營運地區，總收入增加11%至205,400,000港元。大部份收入乃來自集團出售澳門**海洋花園**之物業產生之營業額上升。本集團之附屬公司就出售**海蘭苑**（**海洋花園**之豪華住宅樓房）錄得理想之銷售業績。澳門業務之除稅前溢利增加9%。

#### 越南

**西貢喜來登酒店及服務式住宅** 該綜合住宅項目乃胡志明市內首屈一指之酒店，於二零零五年度繼續取得斐然表現。年內，前往越南（尤其是胡志明市）旅遊之市場依然蓬勃發展。該酒店之入住率由二零零四年之68%上升至二零零五年之77%。平均房租亦增加至每晚123美元，而二零零四年則為100美元。越南業務之總收入增加87%至342,000,000港元。該酒店於二零零五年度總共榮獲三項獎狀，包括「越南最佳商務酒店」。

**帆船酒店** 二零零五年，入住率上升至72%，平均房租亦增加至每晚103美元。對本集團之除稅後溢利貢獻增加至9,700,000港元。該酒店雄踞胡志明市內數一數二之酒店。

#### 中華人民共和國

**武漢晴川假日酒店** 武漢之酒店業市場於二零零五年之競爭依然非常激烈。憑藉積極進取之市場推廣及嚴謹之成本監控措施，該酒店自一九九九年開業至今首度錄得利潤。該酒店於本年度之營業額上升13%至46,000,000港元。該酒店之入住率由二零零四年之62%上升至二零零五年之69%，其平均房租亦由二零零四年之每晚人民幣322元增至每晚人民幣342元。

**北京香江花園** 該項目共有635個豪華別墅及公寓單位，其中439個單位經已售出。於二零零五年年底，餘下196個單位中之161個亦已租出。對比二零零四年，租金收入仍然穩定。

#### 加拿大

二零零五年，全部三間酒店均錄得增長業績，而二零零四年及二零零三年則分別錄得輕微溢利及虧損。於二零零五年度上半年加幣強勢下，令不少美國旅客卻步前往加拿大。然而，**Doubletree International Plaza Hotel**及**渥太華喜來登酒店**之入住率及平均房租並無大受影響。反之，該兩間酒店因謹慎地監控經營開支而錄得增長盈利。喜來登旗下位於魁北克之**Four Points Hotel by Sheraton and Conference Centre**之入住率及房租均有增長，再加上資本開支減少，令該酒店於二零零五年錄得正數之經營溢利總額，而去年則為虧損。

## 財務回顧

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之營業額為586,063,000港元，較二零零四年同期增長45%，主要原因是越南西貢喜來登酒店之業務取得較高收入。截至二零零五年十二月三十一日止年度之經營溢利為169,454,000港元，而二零零四年之溢利則為128,097,000港元（重列）。權益股東應佔溢利為122,363,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款總額為345,781,000港元，而現金等值項目則為639,303,000港元。銀行借款總額為171,665,000港元，其中46,279,000港元須於十二個月內償還，餘額125,386,000港元須於兩年至五年內償還。

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

於二零零五年十二月三十一日，本集團所獲有抵押銀行貸款融資以本集團若干賬面總值約1,020,000,000港元之資產（包括酒店物業連同有關資產及發展中物業）作為抵押。

## 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，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8,252,000港元（二零零四年：6,311,000港元）。

於二零零五年十二月三十一日，本公司就多間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134,300,000港元及69,100,000港元（二零零四年：134,500,000港元及66,700,000港元）。

於二零零五年十二月三十一日，一附屬公司及本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33,400,000港元（二零零四年：32,300,000港元）。

## 前景

經過二零零三年至二零零五年第三季期間之資本值急劇飆升後，澳門之物業市場於二零零五年年底前一直處於鞏固期。然而，在外國投資於澳門博彩業之推動下，經濟強勢增長，市場基礎維持穩健。在澳門，展望普遍之工資水平將可於未來數年持續上升，因此為住宅物業之殷切市場需求奠下穩固基礎。本集團將繼續善用其於澳門市場上之經驗，從而積極物色商機以建立土地儲備。

本集團於越南、中國及加拿大各酒店之業績表現可望於二零零六年繼續錄得增長，尤其是越南，集團憧憬此地為不少遊客及商務旅客喜愛之目的地。憑藉實力雄厚之管理層、優越之黃金地點及享負盛名之品牌知名度，西貢喜來登酒店得以坐擁優勢，受惠於此項發展項目。

儘管武漢酒店市場不斷增長，但隨著新增額外之酒店房間供應量，競爭依然熾烈。然而，本集團之武漢晴川假日酒店以卓越之管理及服務質素而聲名大噪，並將邁向擴大其市場佔有率之目標進發。

加拿大擁有發展成熟之經濟體系。汽油價格飆升開始對旅遊業市場造成影響。隨著本集團妥善地管理旗下酒店，預期該等酒店長遠可繼續帶來穩定之回報。總體而言，展望本集團旗下於加拿大之酒店於二零零六年將有較佳表現。

## 僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團約有1,711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。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司及任何附屬公司於回顧年內概無買賣或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司已採用有關原則，並已遵循上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「該守則」）之所有適用守則條文，惟偏離：

- 該守則條文第A.1.1條－因董事會成員之出差時間表，故董事會於二零零五年曾召開兩次會議而並非該守則所訂明之四次會議。董事會已定於二零零六年召開四次會議。
- 該守則條文第A.2.1條－本公司主席與行政總裁之職能並無分開，此乃由於本集團之日常業務已為各個地區之管理層團隊在執行董事之監督下所處理。就本公司董事會之管理層而言，本公司之執行主席何建源先生已擔當此角色。董事會認為，此架構過去一直令本公司運作暢順，亦無損董事會與管理層之間在業務上之權責平衡。
- 該守則條文第A.4.1條－非執行董事之委任並無指定任期。實際上，所有董事均須每三年輪值退任不少於一次，亦即委任董事之指定任期不會超過三年。

本公司擬繼續以務實及謹慎之態度檢討及修訂本公司之企業管治常規及準則，以確保業務運作及決策程序得以審慎及適當地進行。

## 董事之證券交易

本公司董事已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為本公司董事進行證券交易所之守則（「證券交易守則」）。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年內一直遵守證券交易守則所載之規定準則。

## 暫停辦理股東登記

本公司將由二零零六年六月二十一日星期三至二零零六年六月二十四日星期六（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記。為符合資格獲取擬派之末期股息，股東最遲須於二零零六年六月二十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

本公司謹訂於二零零六年六月二十四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，二零零六年四月二十五日

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。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。