



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)

二零零六年度全年業績公佈

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」)與及聯營公司截至二零零六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。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之本公司股權持有人應佔綜合溢利為203,031,000港元(每股0.60港元)，而二零零五年度為122,363,000港元(每股0.36港元)。

董事建議派發本年度末期股息每股0.10港元(二零零五年：0.04港元)。

待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二零零七年七月十一日派付。

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額		628,347	586,063
銷售成本		(95,404)	(91,984)
		<u>532,943</u>	<u>494,079</u>
投資物業估值收益		48,480	13,444
其他收益	4	30,415	19,784
其他收入／(虧損)淨額	5	41,153	(26,724)
直接經營支出		(169,109)	(113,968)
推銷及銷售支出		(13,704)	(10,584)
固定資產之折舊		(91,782)	(89,896)
行政管理及其他經營支出		(104,657)	(116,681)
		<u>273,739</u>	<u>169,454</u>
經營溢利		273,739	169,454
融資成本	6(a)	(8,120)	(10,328)
應佔聯營公司溢利減虧損		13,446	34,859
出售一間聯營公司之收益		2,420	—
		<u>281,485</u>	<u>193,985</u>
除稅前溢利	6	281,485	193,985
所得稅	7	(15,822)	(14,500)
		<u>265,663</u>	<u>179,485</u>
年度溢利		<u>265,663</u>	<u>179,485</u>
應佔：			
本公司股權持有人		203,031	122,363
少數股東權益		62,632	57,122
		<u>265,663</u>	<u>179,485</u>
年度溢利		<u>265,663</u>	<u>179,485</u>
年度應派予本公司股權持有人之股息：			
已付中期股息－每股0.03港元 (二零零五年：0.04港元)		10,206	13,608
擬派末期股息－每股0.10港元 (二零零五年：0.04港元)		34,020	13,608
		<u>44,226</u>	<u>27,216</u>
每股基本盈利	8	<u>59.7仙</u>	<u>36.0仙</u>

綜合資產負債表
於十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
投資物業		221,480	173,000
其他物業及固定資產		661,847	730,388
根據營業租約持作自用之租賃土地權益		120,567	121,671
聯營公司權益		104,259	242,759
可出售證券		1,785	1,008
遞延稅項資產		5,310	4,508
		<u>1,115,248</u>	<u>1,273,334</u>
流動資產			
發展中物業		–	126,255
待售物業		335,671	207,428
存貨		1,850	2,815
應收貨款及其他應收賬款	9	82,760	20,137
現金及現金等值項目		842,011	639,303
		<u>1,262,292</u>	<u>995,938</u>
流動負債			
銀行貸款	11	48,669	46,279
應付貨款及其他應付賬款	10	104,122	95,408
聯營公司貸款		1,364	1,364
少數股東貸款		38,174	26,625
一間關聯公司貸款		28,840	43,161
欠一間關聯公司款項		29,561	26,339
應付稅項		38,578	48,135
		<u>289,308</u>	<u>287,311</u>
流動資產淨值		<u>972,984</u>	<u>708,627</u>
資產總值減流動負債		<u>2,088,232</u>	<u>1,981,961</u>
非流動負債			
銀行貸款	11	–	125,386
少數股東貸款		81,241	76,627
遞延稅項負債		10,635	4,528
		<u>(91,876)</u>	<u>(206,541)</u>
資產淨值		<u>1,996,356</u>	<u>1,775,420</u>
資本及儲備			
股本		340,200	340,200
儲備金		1,371,676	1,205,071
本公司股權持有人應佔權益總額		1,711,876	1,545,271
少數股東權益		284,480	230,149
權益總值		<u>1,996,356</u>	<u>1,775,420</u>

附註：

1. 符合聲明

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之適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，此等準則乃於本集團及本公司之本會計期間首次生效或可供提前採用。採納新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表概無任何重大影響。

本集團並無採用任何尚未於本會計期間生效之新訂準則或詮釋，惟於二零零六年十一月一日或之後開始之會計期間生效之香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號「中期財務報告及減值」則除外。

2. 財務報表編製基準

編撰財務報表時乃採用歷史成本作為計算基準，惟將寄發予股權持有人之年報所載之會計政策所述之計算基準除外。

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. 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

二零零六年

	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	119,390	49,995	456,786	1,060	1,116	628,347
其他收益						
— 分配	12,883	266	3,148	—	—	16,297
— 未分配	—	—	—	—	14,118	14,118
總收益	<u>132,273</u>	<u>50,261</u>	<u>459,934</u>	<u>1,060</u>	<u>15,234</u>	<u>658,762</u>
分部業績	146,482	8,555	86,631	371	34,120*	276,159
融資成本	(252)	(1,374)	—	(3)	(6,491)	(8,120)
應佔聯營公司溢利減虧損	(10)	2,298	2,703	8,455	—	13,446
除稅前溢利	146,220	9,479	89,334	8,823	27,629	281,485
所得稅						(15,822)
除稅後溢利						<u>265,663</u>
少數股東權益	28,763	5,567	28,772	—	(470)	<u>62,632</u>
股權持有人應佔溢利						<u>203,031</u>
固定資產之折舊	4,424	9,440	77,743	—	175	91,782
年內產生之資本開支	<u>27,740</u>	<u>2,926</u>	<u>11,429</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>42,095</u>
分部資產#	679,805	179,087	555,364	—	17,873	1,432,129
聯營公司之權益	—	—	37,900	61,362	4,997	104,259
未分配資產	—	—	—	—	841,152	841,152
資產總值	<u>679,805</u>	<u>179,087</u>	<u>593,264</u>	<u>61,362</u>	<u>864,022</u>	<u>2,377,540</u>
分部負債#	76,413	30,703	54,903	79	41,271	203,369
未分配負債	—	—	—	—	177,815	177,815
負債總額	<u>76,413</u>	<u>30,703</u>	<u>54,903</u>	<u>79</u>	<u>219,086</u>	<u>381,184</u>
少數股東權益						<u>284,480</u>

* 「其他」之分類業績包括匯兌收益16,766,000港元。

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

二零零五年

	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	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>
股權持有人應佔溢利						<u>122,363</u>
固定資產之折舊	4,164	8,944	76,612	—	176	89,896
一間聯營公司之權益減值	—	19,713	—	—	—	19,713
年內產生之資本開支	<u>45,720</u>	<u>2,273</u>	<u>4,072</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>52,065</u>
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>

* 「其他」之分部業績包括匯兌虧損9,278,000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

	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
截至二零零六年十二月三十一日止年度				
來自外間客戶之收益	117,131	511,216	-	628,347
總資產#	694,317	835,710	847,513	2,377,540
經營業務溢利之貢獻	149,312	97,847	29,000	276,159
年內產生之資本開支	27,568	14,527	-	42,095
截至二零零五年十二月三十一日止年度				
來自外間客戶之收益	196,234	389,829	-	586,063
總資產#	850,802	773,559	644,911	2,269,272
經營業務溢利之貢獻	140,860	28,594	-	169,454
年內產生之資本開支	45,720	6,345	-	52,065

分部資產為未對銷分部間結餘前之數值。

4. 其他收益：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
來自銀行存款之利息收入	26,258	14,026
來自可出售證券之股息收入	40	28
來自酒店業務之其他收益及其他收入	4,117	5,730
	<u>30,415</u>	<u>19,784</u>

5. 其他收入／(虧損)淨額：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
匯兌收益／(虧損)	42,777	(26,531)
出售固定資產之虧損	(1,624)	(193)
	<u>41,153</u>	<u>(26,724)</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零零六年 千港元	二零零五年 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	1,949	4,908
其他貸款之利息	6,003	5,354
已付欠一間關聯公司款項之利息	110	71
其他借貸成本	58	27
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	8,120	10,360
減：撥作資本之發展中物業借貸成本 (附註)	-	(32)
	<hr/>	<hr/>
	8,120	10,328
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<p>附註：由於發展中物業已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內落成，故此並無借貸成本撥作資本。於二零零五年，借貸成本按年率2.3%撥作發展中物業之資本。</p>		
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	52,015	48,096
定額供款退休計劃之供款	1,873	1,766
	<hr/>	<hr/>
	53,888	49,862
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
(c) 其他項目		
出售物業成本	19,538	34,298
存貨成本	74,032	54,724
核數師酬金		
－核數服務	1,251	1,219
－稅務及其他非核數服務	310	306
租用物業之營業租約支出	278	271
投資物業應收租金減直接開支2,077,000港元 (二零零五年：1,276,000港元)	(11,109)	(9,602)
其他租金收入減直接開支	(20,236)	(17,948)
一間聯營公司之權益減值	-	19,713
	<hr/>	<hr/>
	-	19,713
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 綜合收益表之所得稅

	二零零六年 千港元	二零零五年 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	17,458	18,130
過往年度超額撥備 (附註(ii))	(6,950)	(735)
	10,508	17,395
遞延稅項		
投資物業之價值變動	6,107	1,613
臨時差額之來源及轉回	—	(105)
已確認稅項虧損之未來利益	(793)	(4,403)
	5,314	(2,895)
	15,822	14,500

附註：(i) 二零零六年度香港利得稅乃就該年度之估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年：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。

(ii) 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。截至二零零六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6,951,000港元 (二零零五年：817,000港元) 已計入截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表內。

8. 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通股股權持有人應佔溢利203,031,000港元 (二零零五年：122,363,000港元) 及截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度已發行普通股340,200,000股計算。

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 (已扣除呆壞賬之減值虧損)，其賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期或逾期少於一個月	9,678	4,060
逾期一至三個月	65,158	8,008
逾期超過三個月但少於十二個月	44	518
逾期超過十二個月	—	—
	74,880	12,586

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。

10. 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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一個月內到期或按要求還款	18,170	19,179
一個月後至三個月內到期	8,103	-
三個月後至六個月內到期	582	87
	<u>26,855</u>	<u>19,266</u>

11. 銀行貸款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
須於一年後但兩年內還款	-	16,275
須於兩年後但五年內還款	-	80,500
須於五年後還款	-	28,611
	<u>-</u>	<u>125,386</u>
須於一年內或按要求還款	48,669	46,279
	<u>48,669</u>	<u>171,665</u>
有抵押	18,669	141,665
無抵押	30,000	30,000
	<u>48,669</u>	<u>171,665</u>

12. 承擔

(a) 於二零零六年十二月三十一日，本集團未在財務報表中作出撥備之資本承擔如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已訂立合約	-	7,688
已批准但未訂立合約	-	-
	<u>-</u>	<u>7,688</u>

(b) 於二零零六年十二月三十一日，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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一年內屆滿之物業租約	<u>192</u>	<u>192</u>

業務回顧

本集團於本年度之營業額增長7%至628,000,000港元，而二零零五年則為586,000,000港元。

業務概要及分析載列於下文。

澳門

物業市場自二零零三年開始一直暢旺，及至二零零五年下半年開始步入鞏固期。於二零零六年年底，市場已見復甦。本集團於二零零六年年初觀望市場將於短期內復甦，故並無於該期間積極出售物業。因此，二零零六年之收入由上年度之205,000,000港元減少至132,000,000港元。然而，由於利息收入及匯兌收益增加，故澳門業務之除稅前溢利增加12%。

越南

西貢喜來登酒店及服務式住宅 二零零六年，越南經濟及胡志明市旅遊業繼續強勁增長。二零零六年，本年度之平均房租增加至每晚152美元，而二零零五年則為123美元。該酒店仍為胡志明市內首屈一指之酒店。於二零零六年，本集團之收入增加至460,000,000港元，而二零零五年則為342,000,000港元。

帆船酒店 二零零六年，本年度之平均房租增加至每晚126美元，而二零零五年則為103美元。於二零零六年對本集團之除稅後溢利貢獻維持穩定，約為2,700,000港元。

中華人民共和國

武漢晴川假日酒店 二零零六年，武漢之酒店業競爭依然激烈。該酒店於二零零六年之總收入輕微上升至約50,000,000港元。

北京香江花園 誠如過往向股東所呈報，本集團已於二零零六年完成出售其於北京香江花園之權益。於二零零六年內及於完成出售前，本集團已將其應佔該聯營公司之溢利2,300,000港元入賬。

加拿大

二零零六年，全部三間酒店均有理想表現。

渥太華喜來登酒店 透過提高房租及嚴謹之成本控制，錄得增長業績。一間經營位於多倫多之 *DoubleTree International Plaza Hotel* 及位於魁北克之 *Four Points by Sheraton Hotel at Gatineau-Ottawa* 之聯營公司帶來之貢獻亦有增長。因此，加拿大業務之除稅前溢利總額由上年度之5,000,000港元加至本年度之8,800,000港元。

財務回顧

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額為628,347,000港元，較二零零五年同期增長7%，主要來自越南西貢喜來登酒店之業務。截至二零零六年十二月三十一日止年度之經營

溢利為273,739,000港元，而二零零五年之溢利則為169,454,000港元。股東應佔溢利為203,031,000港元。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款總額為227,849,000港元，而現金等值項目則為842,011,000港元。在銀行借款總額中，48,669,000港元須於十二個月內償還。

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、加幣、英鎊及美元。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

於二零零六年十二月三十一日，本集團將賬面淨值為797,700,000港元之若干投資物業、其他物業及固定資產與一酒店物業連同其固定裝置及傢具按予數間銀行，作為給予集團銀行信貸之抵押。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，一間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（二零零五年：8,252,000港元）。

於二零零六年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司及一間聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額分別為29,600,000港元及68,900,000港元（二零零五年：134,300,000港元及69,100,000港元）。

於二零零六年十二月三十一日，一間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（二零零五年：33,400,000港元）。

前景

澳門物業市場已從二零零五年年底開始之短期鞏固期中甦醒。隨著若干享負盛名之博彩渡假中心定於二零零七年開業及預期訪澳旅客人數飆升，經濟活動將更趨頻繁。此發展項目將為物業市場帶來莫大裨益。資本值可望繼續增長。本集團擬善用此升勢，並計劃預留其中一部份落成物業以賺取租金收入。此舉亦將可讓本集團進一步掌握澳門物業市場上之資本值升幅。

本集團喜見旗下酒店組合之業績不斷獲得改善。二零零六年，有關酒店組合對本集團除稅後溢利之貢獻較上年度增長，並大有可能於未來數年繼續穩步上揚。

本集團正對西貢喜來登酒店及服務式住宅推行計劃，將現有之服務式住宅轉型為頂級酒店房間，務求獲取酒店房租較服務式住宅租金顯著高出之溢價。此舉亦可讓該酒店從越南旅遊業之蓬勃發展中獲得其他利益。長遠而言，是次轉型將可進一步把西貢喜來登酒店提升為帶來更高財務回報之優質酒店物業。

隨著武漢酒店市場新增額外之酒店房間供應量，武漢晴川假日酒店之房租及入住率的上調空間將受限制。然而，該酒店為一項管理完善之物業，將可於嚴峻之市況下繼續取得理想表現。

展望二零零七年，加拿大經濟維持穩定。在優秀及經驗豐富之管理層領導下，預期本集團於加拿大之酒店的表現將可與同業看齊。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團約有1,786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，此架構於以往年度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。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香港聯合交易所有限公司上市規則附錄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

本公司將由二零零七年六月二十日星期三至二零零七年六月二十三日星期六（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，股東最遲須於二零零七年六月十八日星期一下午四時三十分之前，將所有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

本公司謹訂於二零零七年六月二十三日星期六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，二零零七年四月二十七日

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、陳磊明先生及余月珠女士，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。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。