

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）

二零零九年度全年業績公佈

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」）與及聯營公司截至二零零九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。

截至二零零九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254,029,000港元（每股0.75港元），而二零零八年度為185,250,000港元（每股0.55港元）。

董事會建議派發本年度末期股息每股0.175港元（二零零八年：0.125港元）。連同中期股息每股0.025港元（二零零八年：0.05港元），二零零九年十二月三十一日止年度股息合共每股0.20港元（二零零八年：0.175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二零一零年七月八日派付。

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------------|------|--------------|--------------|
| 營業額 | | 890,416 | 807,810 |
| 銷售成本 | | (128,604) | (116,197) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 其他收益 | 3(a) | 761,812 | 691,613 |
| 其他收入／(虧損)淨額 | 3(b) | 17,443 | 44,546 |
| 直接成本及經營支出 | | 107,164 | (23,332) |
| 推銷及銷售支出 | | (299,068) | (228,015) |
| 固定資產之折舊 | | (43,137) | (35,407) |
| 行政管理及其他經營支出 | | (74,980) | (71,381) |
| | | (139,008) | (106,885) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 經營溢利 | | 330,226 | 271,139 |
| 投資物業之公平值增加 | | 16,290 | 2,920 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 融資成本 | 4(a) | 346,516 | 274,059 |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | | (1,536) | (380) |
| | | 18,501 | 23,250 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 除稅前溢利 | 4 | 363,481 | 296,929 |
| 所得稅 | 5 | (34,887) | (15,710) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 年內溢利 | | 328,594 | 281,219 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 254,029 | 185,250 |
| 少數股東權益 | | 74,565 | 95,969 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 年內溢利 | | 328,594 | 281,219 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 每股基本及攤薄盈利(仙) | 6 | 74.7 | 54.5 |
| | | <hr/> | <hr/> |

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 年內溢利 | 328,594 | 281,219 |
| 年內其他全面收入（除稅及經重新分類調整後） | | |
| 因換算以下各項而產生之匯兌差額： | | |
| — 海外附屬公司及聯營公司之財務報表 | 9,175 | 520 |
| 可出售證券： | | |
| — 一年內已確認之公平值變動及公平值儲備之變動淨額 | 1,579 | (1,917) |
| 年內全面收入總額 | <u>339,348</u> | <u>279,822</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司權益股東 | 264,887 | 186,671 |
| 少數股東權益 | 74,461 | 93,151 |
| 年內全面收入總額 | <u>339,348</u> | <u>279,822</u> |

有關上述全面收入之組成部份並無稅務影響。

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | 7 | | |
| — 投資物業 | | 263,690 | 247,400 |
| — 其他物業及固定資產 | | 1,224,420 | 653,979 |
| — 根據營業租約持作自用之租賃土地權益 | | 191,205 | 120,959 |
| | | <u>1,679,315</u> | <u>1,022,338</u> |
| 聯營公司權益 | | 164,676 | 138,177 |
| 可出售證券 | | 3,364 | 1,785 |
| | | <u>1,847,355</u> | <u>1,162,300</u> |
| 流動資產 | | | |
| 交易證券 | | 2,541 | 37,692 |
| 待售物業 | | 324,278 | 332,767 |
| 存貨 | | 4,099 | 2,663 |
| 應收貨款及其他應收賬款 | 8 | 70,215 | 36,303 |
| 衍生財務資產 | | 949 | 296 |
| 存款及現金 | | 1,275,042 | 1,326,426 |
| 可收回稅項 | | 42 | — |
| | | <u>1,677,166</u> | <u>1,736,147</u> |
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 9 | 31,751 | 10,000 |
| 應付貨款及其他應付賬款 | 10 | 167,415 | 193,423 |
| 聯營公司貸款 | | 1,364 | 1,364 |
| 少數股東貸款 | | 78,376 | 37,014 |
| 一間關聯公司貸款 | | 53,683 | 28,733 |
| 欠一間關聯公司款項 | | 18,670 | 20,890 |
| 衍生財務負債 | | — | 6,106 |
| 應付稅項 | | 22,331 | 29,974 |
| | | <u>373,590</u> | <u>327,504</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>1,303,576</u> | <u>1,408,643</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>3,150,931</u> | <u>2,570,943</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 9 | 402,019 | — |
| 少數股東貸款 | | — | 96,117 |
| 遞延稅項負債 | | 18,626 | 11,654 |
| | | <u>420,645</u> | <u>107,771</u> |
| 資產淨值 | | <u>2,730,286</u> | <u>2,463,172</u> |
| 資本及儲備金 | | | |
| 股本 | | 340,200 | 340,200 |
| 儲備金 | | 1,894,852 | 1,686,769 |
| 本公司權益股東應佔權益總值 | | <u>2,235,052</u> | <u>2,026,969</u> |
| 少數股東權益 | | 495,234 | 436,203 |
| 權益總值 | | <u>2,730,286</u> | <u>2,463,172</u> |

附註:

1. 財務報表之編製基準

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（「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。

除將寄發予權益股東之年報所載之會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

會計政策與截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者貫徹一致，並新增了下列於本集團及本公司之現行會計期間首次生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第8號營運分部
- 香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）財務報表之呈列
- 香港財務報告準則第7號之修訂本財務工具：披露—改進財務工具之披露
- 香港財務報告準則之改進項目（二零零八年）
- 香港會計準則第27號之修訂本綜合及獨立財務報表—投資附屬公司、共同控制實體及聯營企業之成本
- 香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）借貸成本

由於對香港會計準則第23號之修訂本與本集團原已採納之政策一致，故該修訂對本集團之財務報表並無重大影響。其餘會計政策變動之影響如下：

- 香港財務報告準則第8號規定分部披露須按本集團主要營運決策人考慮及管理本集團之方式進行，就各可報告分部所報告之金額，為向本集團之主要營運決策人報告以供評估分部表現及就營運事宜作出決策之量度指標。此準則與過往年度根據本集團財務報表按相關產品及服務及按地區分類分開呈列分部資料不同。採納香港財務報告準則第8號使分部資料之呈列方式與對本集團最高層管理人員作出之內部報告更趨一致，得以識別及呈列額外可報告分部。相應金額已按與經修訂分部資料一致之基準提供。
- 採納香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）後，期內因與權益持有人進行之交易所產生之權益變動細節，已於一項經修訂之綜合權益變動表內與所有其他收入及支出項目分開呈列。所有其他收入及支出項目已在綜合收益表內呈列（如該等項目乃確認為期內損益之一部份）或於新的綜合全面收益表內呈列。相應之金額已予重列，以符合新的呈列方式。此呈列方式之改變對任何所呈列期間之已報告損益、總收入及支出或資產淨值並無影響。

- 採用香港財務報告準則第7號後，本財務報表包括已擴充之披露，該披露是有關本集團之財務工具公平值計量，以及根據可觀察之市場數據將該等公平值計量以公平值等級制度分類成三個等級。本集團已採用香港財務報告準則第7號之修訂本之過渡條文，無須就新披露要求呈列有關財務工具公平值計量之比較資料。
- 「香港財務報告準則之改進項目（二零零八年）」包括對一系列香港財務報告準則作出若干輕微及非迫切性之修訂，乃由香港會計師公會頒佈作為一批總括修訂。此等修訂並無改變本集團之會計政策。
- 香港會計準則第27號之修訂本已刪除從收購前溢利產生之股息應確認為投資賬面值減少而非收入之規定。因此，自二零零九年一月一日起，應收附屬公司及聯營公司之所有股息（不論來自收購前或之後溢利），將於本公司之損益中確認，而非扣減所持投資公司之賬面值，除非經評估後，所持投資公司之賬面值因宣派股息而減值。在該情況下，除於損益中確認股息收入外，本公司亦將確認減值虧損。根據修訂本之過渡條文，此新政策將提早應用於現行期間或未來期間產生之任何應收股息，而過往期間之應收股息並無重列。

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零零九年十二月三十一日止年度尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋，而本財務報表並未採納該等修訂、新訂準則及詮釋。

| | | 於下列日期或之後開始 之會計期間生效 |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 香港財務報告準則第3號 (經修訂) | 企業合併 | 二零零九年七月一日 |
| 香港會計準則第27號之 修訂本 | 綜合及獨立財務報表 | 二零零九年七月一日 |
| 香港會計準則第39號之 修訂本 | 財務工具：確認及計量合 資格對沖項目 | 二零零九年七月一日 |
| 香港（國際財務報告詮 釋委員會）第17號 | 向擁有人分派非現金資產 | 二零零九年七月一日 |
| 二零零九年香港財務報 告準則之改進項目 | | 二零零九年七月一日或 二零一零年一月一日 |

本集團正評估此等修訂、新訂準則及新訂詮釋對初始應用期間之預計影響。目前之結論是，採納此等修訂、新訂準則及新訂詮釋應不會嚴重影響本集團之經營業績及財政狀況。

2. 主要業務及分部報告

集團營業額按主要業務之分析：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------|----------------|--------------|
| 酒店及會所業務 | | |
| — 房間 | 267,213 | 224,845 |
| — 餐飲 | 174,577 | 145,270 |
| — 角子機收入 | 339,549 | 288,021 |
| — 其他 | 29,818 | 26,827 |
| | 811,157 | 684,963 |
| 出售物業所得款項 | 47,695 | 82,053 |
| 租金收入 | 27,469 | 34,488 |
| 管理費收入 | 4,095 | 6,306 |
| | 890,416 | 807,810 |

本集團分部業績分析如下：

| | 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 |
| 二零零九年 | | | | | | | | |
| 酒店業務 | 805,536 | - | 805,536 | (65,369) | (1,481) | 18,510 | (30,663) | 174,772 |
| — 越南 | 601,814 | - | 601,814 | (45,140) | - | 10,378 | (25,520) | 155,924 |
| — 美國 | 149,358 | - | 149,358 | (10,000) | (1,481) | - | (5,143) | 7,823 |
| — 中華人民共和國 | 54,364 | - | 54,364 | (10,229) | - | - | - | 2,893 |
| — 加拿大 | - | - | - | - | - | 8,132 | - | 8,132 |
| 物業發展 | 47,695 | - | 47,695 | - | - | - | - | 39,032 |
| — 澳門 | 31,695 | - | 31,695 | - | - | - | - | 25,128 |
| — 其他 | 16,000 | - | 16,000 | - | - | - | - | 13,904 |
| 物業投資 | | | | | | | | |
| — 澳門 | 34,565 | 2,104 | 36,669 | (9,535) | (32) | - | (4,153) | 26,475 |
| 投資及公司 | 2,620 | 1,516 | 4,136 | (76) | (23) | (9) | (71) | 88,315 |
| — 澳門 | - | - | - | - | - | (9) | - | 16,259 |
| — 其他 | 2,620 | 1,516 | 4,136 | (76) | (23) | - | (71) | 72,056 |
| 分部間對銷 | - | (3,620) | (3,620) | - | - | - | - | - |
| 總計 | 890,416 | - | 890,416 | (74,980) | (1,536) | 18,501 | (34,887) | 328,594 |
| 二零零八年 | | | | | | | | |
| 酒店業務 | 679,344 | - | 679,344 | (62,303) | (116) | 23,250 | (14,088) | 217,038 |
| — 越南 | 617,960 | - | 617,960 | (51,225) | - | 14,815 | (14,088) | 191,399 |
| — 中華人民共和國 | 61,384 | - | 61,384 | (11,078) | (116) | - | - | 17,204 |
| — 加拿大 | - | - | - | - | - | 8,435 | - | 8,435 |
| 物業發展 | | | | | | | | |
| — 澳門 | 82,053 | - | 82,053 | - | - | - | - | 66,676 |
| 物業投資 | | | | | | | | |
| — 澳門 | 43,535 | 1,473 | 45,008 | (9,002) | (162) | - | (1,394) | 8,126 |
| 投資及公司 | 2,878 | 12,071 | 14,949 | (76) | (102) | - | (228) | (10,621) |
| — 澳門 | - | - | - | - | - | - | - | 7,129 |
| — 其他 | 2,878 | 12,071 | 14,949 | (76) | (102) | - | (228) | (17,750) |
| 分部間對銷 | - | (13,544) | (13,544) | - | - | - | - | - |
| 總計 | 807,810 | - | 807,810 | (71,381) | (380) | 23,250 | (15,710) | 281,219 |

3. 其他收益及其他收入／（虧損）淨額

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|---------------------|----------------|-----------------|
| (a) 其他收益 | | |
| 來自銀行存款之利息收入 | 14,949 | 42,507 |
| 來自上市可出售及交易證券之股息收入 | 107 | 200 |
| 來自酒店及會所業務之其他收益及其他收入 | 2,387 | 1,839 |
| | 17,443 | 44,546 |
| (b) 其他收入／（虧損）淨額 | | |
| 匯兌收益淨額 | 107,940 | 15,548 |
| 交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額 | (1,003) | (38,721) |
| 出售固定資產之收益／（虧損） | 227 | (159) |
| | 107,164 | (23,332) |

4. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／（計入）：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--|----------------|---------------|
| (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 | 1,518 | 291 |
| 已付欠一間關聯公司款項之利息 | 18 | 86 |
| 其他借貸成本 | - | 3 |
| | 1,536 | 380 |
| (b) 員工成本 | | |
| 薪酬、工資及其他福利 | 126,423 | 68,381 |
| 界定供款退休計劃之供款 | 3,344 | 3,164 |
| | 129,767 | 71,545 |
| (c) 其他項目 | | |
| 出售物業成本 | 8,489 | 15,377 |
| 存貨成本 | 120,115 | 100,820 |
| 核數師酬金 | | |
| — 核數服務 | 1,615 | 1,468 |
| — 其他服務 | 949 | 445 |
| 租用物業之營業租約支出 | 1,679 | 205 |
| 投資物業應收租金減直接開支 3,689,000 港元 （二零零八年：2,990,000 港元） | (21,572) | (30,768) |
| 其他租金收入減直接開支 | (8,870) | (10,933) |

5. 所得稅

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 本年度稅項—海外 | | |
| 本年度撥備 | 32,368 | 25,382 |
| 過往年度超額撥備(附註(iii)) | (4,451) | (10,409) |
| | <u>27,917</u> | <u>14,973</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 投資物業價值之變動 | 2,023 | 827 |
| 已確認稅項虧損之未來利益 | (196) | 397 |
| 其他臨時差額之來源及轉回 | 5,143 | (487) |
| | <u>6,970</u> | <u>737</u> |
| | <u>34,887</u> | <u>15,710</u> |

附註:

- (i) 由於本公司之稅項虧損結轉超出本年度之應課稅溢利及本集團旗下所有其他於香港註冊成立之實體於現行及過往年度內持續在課稅方面錄得虧損，因此並無就香港利得稅計提撥備。
- (ii) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。
- (iii) 於過往年度，本集團已根據當時集團所得資料就澳門補充稅項作出撥備。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團已重估該等撥備是否充足，而根據該評估，往年在損益中扣除之澳門補充稅項超額撥備合共 4,197,000 港元（二零零八年：10,409,000 港元）已計入截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合收益表內。

6. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利 254,029,000 港元（二零零八年：185,250,000 港元）及截至二零零九年十二月三十一日及二零零八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。

於截至二零零九年十二月三十一日及二零零八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。

7. 固定資產

於二零零九年七月，本集團向一名獨立第三方收購一座酒店，總代價為 90,000,000 美元（約相當於 697,500,000 港元）。該酒店位於美國加州三藩市。

8. 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），其於報告期終日之賬齡分析（按交易日期）如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 即期或少於一個月 | 36,579 | 11,236 |
| 一至三個月 | 13,578 | 7,142 |
| 多於三個月但少於十二個月 | 961 | 48 |
| | 51,118 | 18,426 |

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（包括借予聯營公司之貸款）帶來的風險承擔。

9. 銀行貸款

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------|----------------|---------------|
| 一年內或按要求還款 | 31,751 | 10,000 |
| 一年後但兩年內還款 | 16,751 | — |
| 兩年後但五年內還款 | 385,268 | — |
| | 402,019 | — |
| | 433,770 | 10,000 |
| 無抵押 | 15,000 | 10,000 |
| 有抵押 | 418,770 | — |
| | 433,770 | 10,000 |

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貨款，其賬齡分析如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 一個月內到期或按要求還款 | 9,817 | 8,517 |
| 一個月後至三個月內到期 | 1,490 | 15,726 |
| 三個月後至六個月內到期 | 565 | 1,655 |
| | 11,872 | 25,898 |

11. 股息

(a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--|---------------|---------------|
| 已宣派及支付之中期股息每股普通股 0.025 港元(二零零八年：0.05 港元) | 8,505 | 17,010 |
| 於報告期終日後擬派之末期股息每股普通股 0.175 港元(二零零八年：0.125 港元) | 59,535 | 42,525 |
| | 68,040 | 59,535 |

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

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 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股普通股 0.125 港元(二零零八年：0.12 港元) | 42,525 | 40,824 |

12. 承擔

(a) 於二零零九年十二月三十一日，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：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 已訂立合約 | 12,924 | 14,302 |
| 已批准但未訂立合約 | 13,570 | 3,742 |
| | 26,494 | 18,044 |

(b) 於二零零九年十二月三十一日，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：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 於下列期間屆滿之物業租約： | | |
| — 一年內 | 420 | 259 |
| — 一年後但五年內 | 453 | — |
| | 873 | 259 |

13. 報告期後事項

於二零一零年二月，本集團與一名獨立第三方成立一間合營企業以收購一座位於日本東京之物業權益，代價為1,735,667,782日圓（約相當於147,532,000港元）。

業務回顧

本集團於二零零九年之營業額增長10%至890,000,000港元，而二零零八年則為808,000,000港元。

業務概要及分析載列於下文。

越南

越南經濟於二零零九年之整固影響到本集團之營業額及分佔聯營公司業績。越南業務對本集團之溢利貢獻為156,000,000港元，較去年減少19%。

西貢喜來登酒店 二零零九年之平均房租為每晚184美元，是胡志明市內其中一間房租最高之國際酒店。然而，對比二零零八年之平均房租229美元，本年之房租已有所下調。該酒店地處市中心、房間豪華兼且享負盛名，令其穩據市場翹楚地位。西貢喜來登酒店於二零零九年繼續贏得各大國際及當地酒店殊榮，是越南具領導地位之酒店。

帆船酒店 二零零九年之平均房租為每晚161美元，而二零零八年則為197美元。該酒店剛慶祝其開業五十週年，且仍為越南其中一間馳譽國際之懷舊式酒店物業。於本年度對本集團之溢利貢獻為10,000,000港元，而二零零八年則為15,000,000港元比對下跌30%。

美國

誠如以通告方式向股東報告，本集團已於二零零九年七月完成收購*W San Francisco*，代價為90,000,000美元。*W San Francisco*為一間共有404個房間之五星級豪華酒店物業，位於美國其中一個最受歡迎口岸城市。本集團於二零零九年上半年洽談收購事宜，而其時正值經濟週期，令本集團得以利用當時投資市場存在之不明朗因素。該酒店現為本集團其中一項主要資產，並將繼續由Starwood Hotels and Resorts Worldwide Inc管理，而Starwood Hotels and Resorts Worldwide Inc在酒店業界中享負盛名，環球業績昭著。自本集團收購該物業至今，經營業績一直令人鼓舞。

澳門

澳門經濟於二零零九年亦正進行整固。於本年度上半年，當經濟活動包括物業交易數目及價格均大幅下降時，整固尤其明顯。本集團於二零零九年來自澳門業務之營業額為68,000,000港元，較去年減少46%。然而，在外匯收益支持下，全年之溢利貢獻僅減少17%至68,000,000港元。

中華人民共和國

武漢晴川假日酒店 於二零零九年之平均房租為每晚人民幣352元，而二零零八年則為每晚人民幣371元。於二零零九年之營業總額減至54,000,000港元，較二零零八年減少11%。

加拿大

加拿大經濟亦因金融海嘯而受到負面影響，導致當地經濟活動及前往加拿大之美國遊客人數減少。加拿大貨幣兌美元持續強勢，亦使加拿大對商業及休閒旅客之吸引力減退。這個情況大大影響本集團持續經營之加拿大業務。

渥太華喜來登酒店 於二零零九年，該酒店錄得之平均房租為141加幣，而上年度則為164加幣。該酒店亦已與Starwood Hotels and Resorts Worldwide Inc重續為期五年之專營權安排。作為該項安排之一部份，該酒店將於三年期間內進行物業翻新及裝修。

位於多倫多之Doubletree by Hilton 於二零零九年，該酒店錄得之平均房租為112加元，而二零零八年則為之114加元。然而，入住率亦由二零零八年之75%大幅下降至本年度之62%。

位於魁北克之Four Points by Sheraton 該酒店由本集團持有25%權益，已於二零零九年七月售出。本集團於出售事項後之應佔溢利約為9,600,000港元。

日本

誠如於二零一零年二月所公佈，本集團已成立一間合營企業，該合營企業成功收購一座位於日本東京並持有永久業權之住宅物業，代價約為1,736,000,000日圓。該座共有十二層之物業包括77個住宅單位，總建築面積約為36,000平方呎。該物業地處東京中央銀座，現時之入住率很高。收購事項可發揮本集團之物業投資經驗，而該物業擬作長線持有。

該合營企業亦已與一間日本營運商訂立協議，據此，該營運商將代合營企業從事有關新收購物業之收購、持有、收取收入、管理及處理業務。

其他收入淨額

二零零九年度之匯兌收益淨額為108,000,000港元，而二零零八年則為16,000,000港元。

交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額為1,000,000港元，而二零零八年則為虧損39,000,000港元。

本集團錄得其他收入淨額107,000,000港元，主要由於匯兌收益淨額增加及交易證券產生之虧損減少所致。

財務回顧

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之營業額為890,416,000港元，較二零零八年增長10%。儘管澳門物業之銷售收入減少，惟營業額之增長主要來自美國W San Francisco自二零零九年八月起產生之收入。截至二零零九年十二月三十一日止年度之經營溢利為346,516,000港元，而二零零八年則為274,059,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度之權益股東應佔溢利為254,029,000港元（二零零八年：185,250,000港元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款總額為585,863,000港元（二零零八年：194,118,000港元），銀行存款及現金則為1,275,042,000港元（二零零八年：1,326,426,000港元）。銀行貸款總額為433,770,000港元，其中31,751,000港元（二零零八年：10,000,000港元）須於一年內償還，16,751,000港元（二零零八年：零港元）須於一年後但於兩年內償還，餘下之385,268,000港元（二零零八年：零港元）須於兩年後但於五年內償還。

本集團之銀行借款主要以港元及美元為單位。大部份銀行存款及現金為港元、澳元、加元及美元。本集團銀行借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

於二零零九年十二月三十一日，本集團將總值790,615,000港元之一項酒店物業及若干待售物業按予銀行（二零零八年：總值101,437,000港元之若干待售物業），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

於二零零九年十二月三十一日，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（二零零八年：8,252,000港元）。

於二零零九年十二月三十一日，一間附屬公司及本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為36,765,000港元（二零零八年：31,941,000港元）。

前景

二零零九年為全球經濟近年所面對最困難之其中一年。全因中國經濟持續增長，亞洲於金融危機期間所受之影響遠較其他已發展國家經濟為小。全球之貨幣政策及財政干預亦緩和了金融海嘯之影響。整體來說，本集團各個經營所在地現時之經濟波動較二零零九年上半年為小，這應對本集團二零一零年之營運業務帶來利好之影響。

誠如上年度之主席報告指出，本集團繼續謹慎地審視新投資，務求管理長遠之增長。於過去十五個月期間在美國及日本作出之兩項投資均在全面財務審閱及多番商討後達致。這將繼續為本集團之指導原則，讓本集團邁步向前以進一步物色投資契機，為股東增值。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團約有1,802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

本公司已於本財務報表所涵蓋之會計期間內遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，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由各地區之管理團隊在執行董事之監督下處理。就董事會之管理而言，本公司之執行主席何建源先生已擔當此角色。董事會認為，以往年度本公司於此架構下一直運作暢順，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

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

為確定有權出席二零一零年度股東週年大會及合資格獲取擬派末期股息之人士，本公司將由二零一零年六月二十一日星期一至二零一零年六月二十五日星期五（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間不得辦理任何股份過戶登記手續。股東最遲須於二零一零年六月十八日星期五下午四時三十分之前將所有股份過戶文件連同有關股票送達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

本公司謹訂於二零一零年六月二十五日星期五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，二零一零年四月二十六日

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、郭志舜先生及王培芬女士。