

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](http://www.keckseng.com.hk)

(股份代號：184)

**二零一八年度全年業績公佈**

激成投資（香港）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）與及聯營公司截至二零一八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綜合財務報表所載之金額作比較，並核對一致。畢馬威會計師事務所就此所進行之工作範圍有限，並不構成按照香港會計師公會所頒佈香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港鑒証業務準則所規定之審核、審閱或其他保證工作，因此，核數師並無就本公佈給予保證。

截至二零一八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196,579,000港元（每股0.578港元），而二零一七年度為131,005,000港元（每股0.385港元）。

董事會建議派發本年度末期股息每股0.12港元（二零一七年：0.12港元）。連同中期股息每股0.04港元（二零一七年：0.03港元），二零一八年十二月三十一日止年度股息合共每股0.16港元（二零一七年：0.15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二零一九年七月四日或之前派付。

## 綜合損益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	3	2,022,401	1,949,497
銷售成本		(218,699)	(198,031)
		<b>1,803,702</b>	1,751,466
其他收益	4(a)	58,658	41,921
其他虧損淨額	4(b)	(16,725)	(4,251)
直接成本及經營支出		(820,867)	(763,679)
推銷及銷售支出		(60,805)	(42,375)
折舊		(145,844)	(142,925)
行政管理及其他經營支出		(466,128)	(450,153)
經營溢利		351,991	390,004
投資物業之公允價值增加淨額		32,200	5,500
酒店物業的減值虧損	5	-	(145,872)
		<b>384,191</b>	249,632
融資成本	6(a)	(55,093)	(47,395)
應佔聯營公司溢利減虧損		6,833	11,115
除稅前溢利	6	335,931	213,352
所得稅	7	(19,428)	12,729
年內溢利		<b>316,503</b>	226,081
應佔：			
本公司權益股東		196,579	131,005
非控股權益		119,924	95,076
年內溢利		<b>316,503</b>	226,081
每股基本及攤薄盈利（仙）	8	57.8	38.5

年內本公司權益股東應佔股息詳情載於附註 12(a)。

綜合損益及其他全面收益表  
截至十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利	<b>316,503</b>	226,081
年內其他全面收益		
不會重列為損益之項目：		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之股本投資—公允價值儲備（不可劃轉）變動淨額	<b>(149)</b>	-
其後可能重列為損益之項目（扣除稅項）：		
因換算而產生之匯兌差額：		
—海外附屬公司及聯營公司之財務報表：	<b>(22,069)</b>	28,188
可供出售證券：		
— 年內已確認之公允價值變動	-	613
年內其他全面收益	<b>(22,218)</b>	28,801
年內全面收益總額	<b>294,285</b>	254,882
應佔：		
本公司權益股東	<b>185,169</b>	150,546
非控股權益	<b>109,116</b>	104,336
年內全面收益總額	<b>294,285</b>	254,882

有關上述其他全面收益之組成部份並無稅務影響。

綜合財務狀況表  
於十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		834,700	802,500
物業、機器及設備		2,376,187	2,353,861
土地		831,326	836,515
		<b>4,042,213</b>	3,992,876
聯營公司權益		114,587	128,409
衍生金融資產		5,267	5,351
其他非流動金融資產		223,295	4,345
遞延稅項資產		8,350	8,258
		<b>4,393,712</b>	4,139,239
<b>流動資產</b>			
交易證券		8,940	9,027
待售物業		280,040	280,250
存貨		5,744	6,046
應收貨款及其他應收賬款	9	91,825	82,462
存款及現金		1,821,089	1,971,104
可收回稅項		2,452	7,170
		<b>2,210,090</b>	2,356,059
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	10	144,689	66,355
應付貨款及其他應付賬款	11	398,007	370,113
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		27,855	30,981
應付稅項		19,630	16,964
		<b>590,645</b>	484,877
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,619,445</b>	1,871,182
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>6,013,157</b>	6,010,421
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	10	1,410,122	1,426,912
遞延收益		5,436	6,177
非控股股東貸款		82,055	78,986
遞延稅項負債		95,328	109,268
		<b>1,592,941</b>	1,621,343
<b>資產淨值</b>		<b>4,420,216</b>	4,389,078

綜合財務狀況表（續）

於十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資本及儲備			
股本	13	498,305	498,305
儲備		<u>3,251,983</u>	<u>3,212,202</u>
本公司權益股東應佔權益總值		3,750,288	3,710,507
非控股權益		<u>669,928</u>	<u>678,571</u>
權益總值		<u><b>4,420,216</b></u>	<u><b>4,389,078</b></u>

附註：

## 1. 編製基準

全年業績初步公佈所載有關截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟有關財務資料均摘錄自該等財務報表。按照公司條例（第622章）第436條之規定須予披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長送呈截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候送呈截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就上述兩個年度之財務報表發表報告。核數師報告並無保留意見；亦無提述核數師在不作保留意見之情況下，強調有任何事宜須予注意；且並未載有香港公司條例（第622章）第406(2)、407(2)或(3)條所指聲明。

本公司法定財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。香港財務報告準則包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有單獨適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港普遍採納會計原則以及香港公司條例（第622章）之規定。本公司之法定財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

編製財務報表時以歷史成本法為計量基準，惟以下資產及負債以其公允價值計算：

- 非交易及交易證券；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業。

## 2. 會計政策變動

### (a) 概覽

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」
- 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋，惟香港財務報告準則第9號（修訂本）「具有負補償之提前還款特性」除外，該等修訂已於採納香港財務報告準則第9號時同時採納。

(b) 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」，包括香港財務報告準則第 9 號（修訂本）「具有負補償之提前還款特性」

香港財務報告準則第 9 號取代香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」。其就有關確認及計量金融資產、金融負債及買賣非金融項目之部分合約作出規定。

本集團已根據過渡規定對於二零一八年一月一日存在之項目追溯應用香港財務報告準則第 9 號。本集團將首次應用之累計影響確認為於二零一八年一月一日之期初權益調整。因此，繼續根據香港會計準則第 39 號呈報比較資料。

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第 9 號對儲備之影響。

	千港元
<b>公允價值儲備（可劃轉）</b>	
於二零一八年一月一日轉撥至與目前按 FVOCI 計量之股本證券有關之公允價值儲備（不可劃轉）及公允價值儲備（可劃轉）減少	<u>(3,754)</u>
<b>公允價值儲備（不可劃轉）</b>	
於二零一八年一月一日轉撥自與目前按 FVOCI 計量之股本證券有關之公允價值儲備（可劃轉）及公允價值儲備（不可劃轉）增加	<u>3,754</u>

有關過往會計政策變動之性質及影響以及過渡方法之進一步詳情載列如下：

(i) 金融資產及金融負債之分類

香港財務報告準則第 9 號將金融資產分為三大類別：按攤銷成本、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益（「FVOCI」）及以公允價值計量且其變動計入當期損益（「FVPL」）計量。該等分類取代香港會計準則第 39 號之類別，分別為持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按 FVPL 計量之金融資產。香港財務報告準則第 9 號項下之金融資產分類乃基於管理金融資產之業務模式及其合約現金流量特徵。

下表列示根據香港會計準則第 39 號本集團各類金融資產之最初計量類別，及對根據香港會計準則第 39 號釐定之金融資產賬面值與根據香港財務報告準則第 9 號釐定者進行對賬。

	按香港會計 準則第 39 號 計算之 於二零一七年 十二月三十一日 之 賬面值 千港元	重新分類 千港元	按香港財務報告 準則第 9 號計算 之 於二零一八年 一月一日之 賬面值 千港元
<b>按 FVOCI (不可劃轉) 計量之金融資產</b>			
股本證券 (附註(i))	-	4,345	4,345
<b>按 FVPL 列賬之金融資產</b>			
交易證券 (附註(ii))	9,027	-	9,027
衍生金融資產 (附註(ii))	5,351	-	5,351
	14,378	-	14,378
<b>根據香港會計準則第 39 號分類為可供出 售金融資產 (附註(i))</b>	4,345	(4,345)	-

附註：

- (i) 根據香港會計準則第 39 號，非持作買賣之股本證券被分類為可供出售金融資產。根據香港財務報告準則第 9 號，除非合資格及由本集團指定為 FVOCI，否則該等股本證券會分類為 FVPL。於二零一八年一月一日，本集團將其於 Kuala Lumpur Kepong Bhd 之投資指定為 FVOCI (不可劃轉)，因為該項投資乃持作戰略目的。
- (ii) 根據香港會計準則第 39 號，買賣證券及衍生金融資產乃分類為 FVPL 金融資產。根據香港財務報告準則第 9 號，該等資產繼續按 FVPL 計量。

所有金融負債之計量類別保持不變。所有金融負債於二零一八年一月一日之賬面值並無受到首次應用香港財務報告準則第 9 號之影響。

於二零一八年一月一日，本集團並無指定或取消任何金融資產或金融負債為 FVPL。

(ii) 信貸虧損

香港財務報告準則第 9 號以預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 模式取代香港會計準則第 39 號之「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關之信貸風險，因此確認預期信貸虧損之時間較根據香港會計準則第 39 號之「已產生虧損」會計模式確認之時間為早。

本集團將預期信貸虧損模式應用於按攤銷成本計量之金融資產 (包括存款及現金、應收貨款及其他應收賬款以及借予聯營公司之貸款)。採納預期信貸虧損模式對本集團金融資產並無重大影響。



### (c) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號建立了確認來自客戶合約收益及若干成本之全面框架。香港財務報告準則第15號將取代香港會計準則第18號「收益」（包括銷售貨品及提供服務所產生之收益）及香港會計準則第11號「建造合約」（訂明建造合約之會計處理方法）。

香港財務報告準則第15號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在令財務報表使用者能了解客戶合約所產生收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。

本集團已選擇使用累積效應過渡法，並確認首次應用之累積效應作為對二零一八年一月一日權益期初結餘之調整。因此，可比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號予以呈報。在香港財務報告準則第15號之許可下，本集團僅對在二零一八年一月一日之前未完成之合約採用新規定。

#### (i) 收益確認時間

此前，建造合約及提供服務所產生之收入隨時間確認，而銷售貨品所得收益通常於貨品所有權風險及回報轉移予客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約之承諾貨品或服務之控制權時確認。此可為單個時間點或一段時間。香港財務報告準則第15號確定了以下為承諾貨品或服務之控制權隨時間轉移之三種情況：

- A. 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供之利益時；
- B. 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制之資產（如在建工程）時；
- C. 當實體之履約並無創造對實體而言具替代用途之資產，且該實體對迄今完成之履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點（即控制權轉移時）就銷售貨品或服務確認收益。所有權風險及回報之轉移僅為於釐定控制權轉移發生時所考慮之其中一項指標。

出售物業：本集團之物業發展業務僅於澳門進行。慮及合約條款，本集團之業務慣例以及澳門之法律及監管環境，物業銷售合約不符合隨時間確認收益之準則，因此物業銷售收益將繼續在某一時點確認。此前，本集團於簽訂買賣協議及由相關政府機關發出入夥紙（以較後者為準）時確認物業銷售收益，有關時間被視作於有關物業之所有權風險及回報轉移至客戶之時點。根據香港財務報告準則第15號之控制權轉移方法，物業銷售收益一般於買方取得進入及實際使用之權利時確認，有關時間即為客戶能夠指導有關物業之用途及取得有關物業幾乎所有之餘下利益之時點。

會計政策之該項變動對二零一八年一月一日之期初結餘並無重大影響。

### 3. 收益及分部報告

本集團按綜合業務（產品及服務）及地區組成之分部管理其業務。本集團已確定以下三個可報告分部，確定方式與向本集團最高級行政管理人員進行內部資料報告，以作出資源調配及表現評估所使用方式一致。

- (i) 酒店分部主要從事酒店房間住宿、在酒店內之餐廳提供飲食及在本集團旗下一間酒店經營角子機之業務。
- (ii) 物業分部主要從事本集團投資物業之租賃業務，主要包括澳門之零售、商業及辦公室物業，及於澳門發展、銷售及市場推廣買賣物業之業務。
- (iii) 投資及公司分部主要從事本集團之公司資產及負債、非交易證券及交易證券、金融工具及其他庫存營運之管理業務。

#### (a) 收益

收益指酒店與會所業務之收入、出售物業所得款項、租金收入及提供管理服務之收入。年內確認為收益之主要收益類別之金額如下：

	二零一八年	二零一七年 (附註)
	千港元	千港元
酒店及會所業務	<b>1,908,350</b>	1,827,909
租金收入	<b>89,881</b>	89,939
出售物業所得款項	<b>16,880</b>	24,788
管理費收入	<b>7,290</b>	6,861
	<b>2,022,401</b>	1,949,497

附註：本集團已使用累計影響法首次應用香港財務報告準則第 15 號。根據該方法，比較資料不會進行重列，其乃根據香港會計準則第 18 號及香港會計準則第 11 號編製（參閱附註 2(c)）。

#### (b) 分部業績、資產及負債

有關本集團可報告分部之資料乃提供予本集團最高層行政管理人員以作資源調配及分部表現評估用途。

收益及支出乃經參考該等分部所得之銷售額及所產生之支出分配至可報告分部。

分部資產主要包括各分部直接應佔之所有有形資產、其他非流動資產及流動資產，惟聯營公司權益除外。

分部負債包括個別分部應佔之所有應付貨款及其他應付賬款及該等分部直接管理之其他借款，惟銀行借款除外。

本集團分部業績分析

	收益	分部間收益	總計	折舊	應佔聯營 公司溢利	減虧損	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
<b>二零一八年</b>								
酒店	1,900,295	-	1,900,295	(140,950)	(54,904)	6,834	7,643	238,850
- 越南	813,840	-	813,840	(38,851)	(148)	7,482	2,733	210,588
- 美國	877,662	-	877,662	(76,953)	(49,176)	-	7,846	6,585
- 中華人民共和國	68,741	-	68,741	(11,476)	(4,764)	-	-	(6,010)
- 加拿大	98,582	-	98,582	(10,009)	(816)	(648)	(3,815)	9,932
- 日本	41,470	-	41,470	(3,661)	-	-	879	17,755
物業								
- 澳門#	118,985	2,095	121,080	(4,808)	(189)	-	(16,643)	91,786
投資及公司	3,121	-	3,121	(86)	-	(1)	(10,428)	(14,133)
分部間對銷	-	(2,095)	(2,095)	-	-	-	-	-
總計	2,022,401	-	2,022,401	(145,844)	(55,093)	6,833	(19,428)	316,503

	收益	分部間收益	總計	折舊	酒店物業的 減值虧損	應佔聯營 公司溢利	減虧損	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	千港元
<b>二零一七年</b>									
酒店	1,820,577	-	1,820,577	(138,000)	(145,872)	(47,327)	11,116	29,937	128,812
- 越南	716,100	-	716,100	(35,570)	-	-	14,915	(39,048)	171,626
- 美國	896,887	-	896,887	(79,143)	(145,872)	(41,492)	-	76,670	(66,902)
- 中華人民共和國	69,082	-	69,082	(12,190)	-	(5,075)	-	-	1,517
- 加拿大	91,588	-	91,588	(7,991)	-	(760)	(3,799)	(2,778)	3,990
- 日本	46,920	-	46,920	(3,106)	-	-	-	(4,907)	18,581
物業									
- 澳門#	126,069	1,832	127,901	(4,847)	-	(68)	-	(8,771)	86,682
投資及公司	2,851	-	2,851	(78)	-	-	(1)	(8,437)	10,587
分部間對銷	-	(1,832)	(1,832)	-	-	-	-	-	-
總計	1,949,497	-	1,949,497	(142,925)	(145,872)	(47,395)	11,115	12,729	226,081

# 澳門物業分部的對外收益包括出售物業之收入 16,880,000 港元（二零一七年：24,788,000 港元）、投資物業之租金收入 28,356,000 港元（二零一七年：28,675,000 港元）、待售物業之租金收入 58,937,000 港元（二零一七年：58,892,000 港元），以及會所業務及其他 14,812,000 港元（二零一七年：13,714,000 港元）。

## 本集團總資產之分析

	分部資產 千港元	聯營公司權益 千港元	總資產 千港元	資本開支 千港元
於二零一八年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	434,420	78,655	513,075	50,646
- 美國	2,698,833	-	2,698,833	133,996
- 中華人民共和國	180,583	-	180,583	2,452
- 加拿大	137,003	31,740	168,743	4,027
- 日本	120,430	-	120,430	645
物業				
- 澳門	1,845,833	-	1,845,833	306
投資及公司	1,072,113	4,192	1,076,305	41
總計	<b>6,489,215</b>	<b>114,587</b>	<b>6,603,802</b>	<b>192,113</b>

	分部資產 千港元	聯營公司權益 千港元	總資產 千港元	資本開支 千港元
於二零一七年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	394,719	90,393	485,112	26,214
- 美國	2,709,537	-	2,709,537	41,600
- 中華人民共和國	192,584	-	192,584	1,428
- 加拿大	140,625	33,859	174,484	27,430
- 日本	115,466	-	115,466	294
物業				
- 澳門	1,774,874	-	1,774,874	159
投資及公司	1,039,084	4,157	1,043,241	36
總計	<b>6,366,889</b>	<b>128,409</b>	<b>6,495,298</b>	<b>97,161</b>

投資及公司分部資產及負債主要指由本集團的財務職能集中管理的金融工具、現金及銀行存款及借款。

## 本集團總負債之分析

	分部負債 千港元	銀行借款 千港元	總負債 千港元
於二零一八年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	138,752	51,274	190,026
- 美國	133,056	1,480,232	1,613,288
- 中華人民共和國	95,643	-	95,643
- 加拿大	9,895	23,305	33,200
- 日本	2,302	-	2,302
物業			
- 澳門	180,913	-	180,913
投資及公司	68,214	-	68,214
總計	<b>628,775</b>	<b>1,554,811</b>	<b>2,183,586</b>

	分部負債 千港元	銀行借款 千港元	總負債 千港元
於二零一七年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	127,830	3,076	130,906
- 美國	143,345	1,463,000	1,606,345
- 中華人民共和國	96,330	-	96,330
- 加拿大	11,966	27,191	39,157
- 日本	2,029	-	2,029
物業			
- 澳門	163,876	-	163,876
投資及公司	67,577	-	67,577
總計	<b>612,953</b>	<b>1,493,267</b>	<b>2,106,220</b>

#### 4. 其他收益及其他虧損淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
(a) 其他收益		
利息收入	36,366	26,774
來自上市證券之股息收入	473	277
其他	21,819	14,870
	<b>58,658</b>	<b>41,921</b>
(b) 其他虧損淨額		
匯兌（虧損）／收益淨額	(8,681)	24,707
衍生金融工具產生之已變現及未變現虧損淨額	(97)	(26,482)
交易證券產生之變現及未變現虧損淨額	(87)	(582)
出售物業、機器及設備之虧損	(8,158)	(1,678)
其他	298	(216)
	<b>(16,725)</b>	<b>(4,251)</b>

#### 5. 酒店物業的減值虧損

於各報告期末，酒店物業之價值會透過參考管理層對其所作估值以評估有否減值跡象。該等跡象包括酒店經營所在當地市場狀況持續的不利變動，尤其是當酒店持續虧損經營及其經營表現較預期落後時。該估值方法為評估各酒店物業的可收回金額，即其公允價值減出售成本（採用市場比較法計算）及使用值（採用收入法計算）兩者的較高者。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團其中一項酒店物業紐約索菲特酒店之經營表現較預期落後。本集團已基於使用價值計算評估該酒店物業的可收回金額，因此，於本集團之綜合損益表中確認減值虧損145,872,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無確認酒店物業減值虧損或減值虧損撥回。

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	50,147	42,252
非控股股東貸款之利息開支	4,764	5,075
其他利息開支	182	68
	<b>55,093</b>	<b>47,395</b>
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	595,911	591,916
界定供款退休計劃之供款	10,854	8,598
	<b>606,765</b>	<b>600,514</b>
(c) 其他項目		
存貨成本	218,699	198,031
核數師酬金		
－核數服務	3,209	3,448
－中期審閱	825	831
－稅務顧問及其他服務	1,224	739
應收貨款及其他應收賬款減值虧損	4,792	-
租用物業之營業租約支出	420	210
物業應收租金減直接開支 1,883,000 港元 (二零一七年：1,535,000 港元)	(87,998)	(88,404)

## 7. 所得稅

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度稅項－海外		
本年度撥備	74,611	64,352
過往年度超額撥備	(40,493)	(1,800)
	<b>34,118</b>	<b>62,552</b>
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	(14,690)	(53,194)
美國稅率變更對於二零一八年一月一日遞延稅項餘額的影響	-	(22,087)
	<b>(14,690)</b>	<b>(75,281)</b>
	<b>19,428</b>	<b>(12,729)</b>

附註：

- (i) 由於本公司及本集團旗下所有其他於香港註冊成立之實體於截止二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度錄得課稅虧損或有未利用稅務虧損可供抵銷應課稅收入，故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) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項 2,346,000 港元（二零一七年：4,291,000 港元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利 196,579,000 港元（二零一七年：131,005,000 港元）及截至二零一八年及二零一七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。

於截至二零一八年及二零一七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。

## 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（已扣除信貸虧損撥備），其於報告期終日之賬齡按發票日期分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	26,496	34,877
一至三個月	12,201	14,261
三個月後	227	-
	<b>38,924</b>	<b>49,138</b>

於二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項之68%為未逾期或逾期未超過一個月（二零一七年：71%）。

未逾期亦未減值之應收賬款乃與近期並無欠款記錄之多名客戶有關。

已逾期但未減值之應收賬款乃與本集團若干具有良好信貸記錄之獨立客戶有關。按照過往經驗，管理層相信，由於信貸狀況並無重大變動，認為仍可全數收回該等餘額，因此毋須就有關餘額作出減值撥備。本集團並無就該等餘額持有任何抵押品。

二零一八年十二月三十一日信貸虧損撥備及二零一七年十二月三十一日呆賬撥備之結餘及變動並不重大。

## 10. 銀行貸款

(a) 於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內或按要求還款	144,689	66,355
一年後但兩年內還款	1,363,499	66,355
兩年後但五年內還款	46,623	1,360,557
	<b>1,410,122</b>	<b>1,426,912</b>
	<b>1,554,811</b>	<b>1,493,267</b>



於二零一八年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	1,503,537	1,490,191
— 無抵押	51,274	3,076
	<b>1,554,811</b>	<b>1,493,267</b>

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，所有銀行貸款均以市場利率相若之浮動利率計息。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，本公司及本集團若干附屬公司所得銀行信貸以下列項目作抵押：

(i) 待售物業，其賬面值為63,898,000港元（二零一七年：63,898,000港元），及

(ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為2,623,048,000港元（二零一七年：2,570,598,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，該等銀行信貸為數1,588,624,000港元（二零一七年：1,755,164,000港元），其中1,503,537,000港元（二零一七年：1,490,191,000港元）已被動用。

(c) 本集團所有銀行信貸須受達成若干本集團財務比率相關契諾所限，此等契諾常見於與財務機構作出之借貸安排。倘本集團違反契諾，所提取貸款將須按要項償還。本集團定期監控其遵守契諾情況。於二零一八年十二月三十一日，並無違反任何有關提取信貸之契諾（二零一七年：無）。

## 11. 應付貨款及其他應付賬款

於報告期終日，貿易應付賬款（計入應付貨款及其他應付賬款）按發票日期進行的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	69,835	44,996
一至三個月	31,409	31,062
三個月後	8,063	6,363
	<b>109,307</b>	<b>82,421</b>

## 12. 股息

- (a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已宣派及支付之中期股息每股普通股 0.04 港元（二零一七年：0.03 港元）	13,608	10,206
於報告期終日後擬派之末期股息每股普通股 0.12 港元（二零一七年：0.12 港元）	40,824	40,824
	<b>54,432</b>	<b>51,030</b>

於報告期終日後擬派之末期股息並未於報告期終日確認為負債。

- (b) 年內已批准及支付上一個財政年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內已批准及支付上一個財政年度之末期股息每股普通股 0.12 港元（二零一七年：0.12 港元）	40,824	40,824

## 13. 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
已發行及繳足普通股：				
於一月一日及十二月三十一日	340,200	498,305	340,200	498,305

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並可於本公司大會享有一股一票之投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

#### 14. 承擔

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂立合約	252,073	29,703
已批准但未訂立合約	34,397	129,763
	<b>286,470</b>	<b>159,466</b>

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約：		
一年內	550	524
一年後但五年內	521	1,113
	<b>1,071</b>	<b>1,637</b>

- (c) 於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營業租約於未來應收取之最低租賃款項總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	70,989	66,879
一年後但五年內	66,255	59,239
五年後	9,414	15,898
	<b>146,658</b>	<b>142,016</b>

## 業務回顧

本集團於二零一八年之收益為 2,022,000,000 港元，較二零一七年之 1,949,000,000 港元增加 3.7%。

經營溢利為 352,000,000 港元，較二零一七年之 390,000,000 港元減少 9.7%。由於二零一八年投資物業之公允價值增加（32,200,000 港元）較二零一七年（5,500,000 港元）為多及在二零一七年內確認減值虧損 146,000,000 港元，因此，本年除稅後溢利增加至 317,000,000 港元，較二零一七年之 226,000,000 港元增加 40.3%。

於二零一八年五月，本集團購入 10.87% 的 A2I Holdings S.A.R.L. 之權益，現金代價為 25,000,000 歐元（約為 230,000,000 港元）。A2I Holdings S.A.R.L. 為一間於盧森堡註冊的私人有限責任公司，擁有 6.39% AccorInvest Group S.A. 之權益股份。此項投資為本集團所熟悉之行業，有助本集團實現業務地域多元化之發展，以及參與一項有合理回報之投資。

業務概要及分析載列於下文。

## 澳門

於二零一八年，澳門本地生產總值為澳門幣 440,300,000,000 元，較二零一七年增加 8.9%。澳門經濟基本面維持樂觀，失業率低至 1.8%，財政儲備維持較高水平。然而，全球政治及經濟環境之不明朗因素以及中國經濟增長放緩的可能性仍然可能對澳門經濟產生影響。澳門物業市場於二零一八年內均維持向上趨勢。高端及大中型住宅物業的價格於二零一八年分別按年上升 3.5% 及 7.8%。二零一八年上半年的增長趨勢持續，而二零一八年下半年相對穩定。

於二零一八年，本集團在澳門之物業銷售額為 16,900,000 港元，而二零一七年為 24,800,000 港元。

租賃市場方面，受持續強勁的需求所帶動，住宅租金上升。高端及大中型住宅物業的租金價值分別按年上升 17.2% 及 12.2%。與我們租賃物業組合相關的是氹仔的住宅物業供應亦有所增加。因此，海洋花園租金上升維持溫和。有鑒於此，於二零一八年，本集團澳門物業租賃收入繼續穩定在 88,000,000 港元左右。

有關澳門物業市場的展望，董事認為考慮到最近市場發展及港珠澳大橋開通，我們應維持本集團的最佳銷售策略。董事已決定將分類為待售物業之物業銷售推遲至較後時間，旨在獲取大灣區融合累積的全部利益，因此將繼續出租空置單位以將本集團收入最大化。

## 中華人民共和國

**武漢晴川假日酒店** 中國經濟目前正處於整合時期。二零一八年國內生產總值增長率為 6.6%，而二零一七年國內生產總值增長率則為 6.8%。武漢於二零一八年之國內生產總值增長率為 10.7%，而二零一七年之國內生產總值增長率則為 8.0%。

武漢晴川假日酒店於二零一八年錄得之入住率為 70.1%，而二零一七年則為 73.0%。年內，平均房租由二零一七年的人民幣 410 元，上升至二零一八年人民幣 421 元。

主要由於餐飲收益減少，二零一八年營業收入總額由二零一七年人民幣 54,800,000 元，減少至人民幣 53,400,000 元，較去年下降 2.6%。

## 越南

二零一八年經濟按年增長 7.1%，而二零一七年則為 6.8%。二零零零年至二零一八年越南國內生產總值年均增長率為 6.5%。

**西貢喜來登酒店** 於二零一八年，有關西貢喜來登酒店之財務表現，其經營溢利總額按年上升 1.9%。越南作為東南亞主要旅遊勝地的地位有所提升，本年度全國遊客人次上升 10.9%。此情況反映在酒店的平均房租由去年的 157 美元，上升至本年的 169 美元，而二零一八年酒店入住率則由去年的 74.4%，降至本年的 70.9%。

展望未來，該酒店計劃鞏固其市場地位，力求於經營方面產生收益、發揮協同效應及節省開支，以從萬豪品牌及其國際網絡中獲得最大利益。

**帆船酒店** 入住率由二零一七年的 68.7% 下降至二零一八年的 62.5%，而平均房租則由去年的 113 美元上升至本年的 117 美元。由於年內進行酒店裝修，故二零一八年該酒店之營業收入總額由二零一七年的 19,300,000 港元下降至 13,500,000 港元。

## 日本

二零一八年的日本國內生產總值增長率為 0.8%，而二零一七年則為 1.9%。

**大阪心齋橋西佳酒店** 於二零一八年，該酒店之入住率由二零一七年的 90.6% 略降至 89.1%。二零一八年的平均房租亦由二零一七年的 10,984 日圓下降至 9,630 日圓。其經營溢利總額由二零一七年的 452,100,000 日圓減少 18.7%，至二零一八年 367,500,000 日圓的水平。

## 美國

二零一八年第四季度，美國國內生產總值增長率為 3.1%，而去年為 2.5%。

**三藩市 W 酒店** 由於當地旅遊業及酒店市場出現短暫疲弱，因此，三藩市 W 酒店的入住率由二零一七年的 86.7%，下降至二零一八年的 77.7%。平均房租於二零一八年為 354 美元，而於二零一七年則為 338 美元。入住率下降主要是由於所售客房數量下降及工會糾察線影響三藩市地區的多間酒店。

三藩市 W 酒店的卓越服務繼續得到肯定。該酒店獲「Readers Choice' Awards」評為二零一八年三藩市最佳酒店之一，亦於二零一八年獲《福布斯旅遊指南》授予頂級奢華(Verified Luxury)評級。

**紐約索菲特酒店** 於二零一八年，紐約錄得經濟增長約 3.0%，略高於全國平均增長率。

二零一八年紐約住宿市場持續面對挑戰。新增客房之整體供應量超過住宿需求，對平均房租造成下行壓力。即使在此不利趨勢下，於二零一八年，紐約索菲特酒店仍然能收取 360 美元的平均房租，略高於去年的 359 美元，入住率僅由去年 89.0%，輕微下降至 87.4%。

## 加拿大

二零一八年經濟增長超出預期，國內生產總值增長率為 1.7%，而二零一七年為 3.0%。

**渥太華喜來登酒店** 渥太華本地生產總值於二零一八年增長 2.2%，而二零一七年本地生產總值增長率為 2.5%。

渥太華喜來登酒店之入住率於二零一八年上升至 77.4%，而於二零一七年則為 72.3%；二零一八年及二零一七年平均房租維持在 191 加元的水平。

**加拿大多倫多機場會議中心德爾塔萬豪酒店（前稱為多倫多 International Plaza Hotel，自二零一七年六月二十八日重新命名）** 於二零一八年，多倫多錄得本地生產總值增長 2.4%，而二零一七年本地生產總值增長率為 3.3%。

主要由於翻新工程完工，因此，酒店的入住率上升至二零一八年的 73.3%，而於二零一七年則為 61.4%。房租亦上升至二零一八年的 137 加元，而於二零一七年則為 122 加元。此乃主要由於在酒店將其品牌更改為 Marriott's Delta 品牌後，酒店獲得收取較高房租的能力所致。加拿大多倫多機場的分支市場於二零一八年整體保持穩定，並無新酒店加入該市場分部。

### 其他虧損淨額

二零一八年度之匯兌虧損淨額為 8,700,000 港元，而二零一七年則有 24,700,000 港元之匯兌收益淨額。

於二零一八年，衍生金融工具產生之變現及未變現虧損淨額為 100,000 港元，而二零一七年則有 26,500,000 港元之虧損。

於二零一八年，交易證券產生之變現及未變現虧損淨額為 100,000 港元，而二零一七年則有 600,000 港元之收益。

於二零一八年，出售物業、機器及設備的虧損為數 8,200,000 港元，而二零一七年為虧損 1,700,000 港元。此乃有關出售傢俬、裝置及設備。

## 財務回顧

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之營業額為2,022,400,000港元，較二零一七年輕微增加3.7%。於本年度內，澳門物業銷售之所得款項為16,900,000港元（二零一七年：24,800,000港元）。收入增加主要由於酒店及會所業務之收益增加所致。截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團之經營溢利為352,000,000港元，而二零一七年為390,000,000港元。本集團已經評估紐約酒店物業的可收回金額，認為可收回金額超過其賬面值（二零一七年：賬面值超過其可收回金額，因此，已經將該酒店物業的賬面值減至其可收回金額12億港元）。因此，並無減值虧損（二零一七年：減值虧損 145,900,000港元）於本集團之綜合損益表中確認為一行獨立項目。權益股東應佔溢利為196,600,000港元（二零一七年：131,000,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為1,554,800,000港元（二零一七年：1,493,300,000港元），銀行存款及現金則為1,821,100,000港元（二零一七年：1,971,100,000港元）。銀行借款總額中，144,700,000港元（二零一七年：66,400,000港元）須於一年內償還，1,410,100,000港元（二零一七年：1,426,900,000港元）須於一年後但於五年內償還。

本集團之銀行貸款以美元、越南盾及加元為單位。大部份銀行存款及現金為美元、港元、人民幣、日圓及加元。本集團銀行貸款均以浮動利率計息。考慮到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。

年內，本集團已就其於一項位於日本之酒店物業的權益支付96,900,000港元，以收購餘下非控股權益。

## 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團將總值2,686,900,000港元（二零一七年：2,634,500,000港元）之酒店物業，包括土地及若干待售物業抵押予銀行，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

於二零一八年十二月三十一日，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（二零一七年：8,252,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。本集團並未就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零，故其公允價值無法可靠計量。

## 前景

預期二零一九年將為不確定性及整合的一年。全球經濟將繼續受到中美貿易談判結果的重大影響。除此之外，英國退歐恐慌蔓延歐洲事態的可能發展、中國內地經濟放緩，以及亞太地區其他地緣政治的發展亦會影響資本投資及經濟發展水平。上述事件的方向及程度存在高度不確定性，難以預測。

因此，大多數國家的投資情緒似乎已受到不同程度的抑制。在本集團投資的所有國家中，越南於二零一八年錄得高國內生產總值增長率後，其仍為二零一九年經濟增長預期強勁的地區之一。

因此，本集團對收購繼續採取嚴謹及審慎方式，繼續將目標瞄向我們可利用內在優勢及經驗之行業及城市，以及為股東創造長期及持續價值。

## 僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團約有1,937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當地行政人員及員工。薪金及報酬均具競爭力，本公司及其附屬公司按其不同國家之營運所在地而釐定。

## 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度內概無買賣或贖回本公司之上市證券。

## 企業管治

本公司董事會（「董事會」）承諾達到高企業管治水平。董事會相信，高企業管治水平乃為本公司提供框架以保障股東權益及提升企業價值及問責所必需。

本公司之企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）內所載之原則及守則條文為基礎。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司已經應用上市規則附錄十四《企業管治守則》內所載之原則。

董事會認為，於截至二零一八年十二月三十一日止年度整年內，本公司已經遵守《企業管治守則》內所載之大部分守則條文，惟下述之偏離情況除外：

1. 偏離守則條文第A.2.1條，因本公司主席與行政總裁的角色並無區分；
2. 偏離守則條文第A.4.1條，因非執行董事的委任並無指定任期；
3. 偏離守則條文第D.1.2條，因本公司並無將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；也並無定期作檢討；
4. 偏離守則條文第D.1.3條，因本公司並無披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻；及
5. 偏離守則條文第D.1.4條，因本公司並無正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。

守則條文第 A.2.1 條訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司並無委任行政總裁，此乃由於本集團之日常業務已在執行董事之監督下，由各地區之管理團隊負責。在管理董事會方面，本公司之執行主席何建源先生已擔當此職。董事會認為此架構令本公司於過去多年均樹立佳績，亦無損董事會與業務管理兩者之間的權責平衡。

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事的委任應有指定任期。雖然本公司非執行董事的委任並無指定任期，惟所有董事須每三年最少輪流退任一次，亦即委任董事之指定任期不會超過三年。



根據守則條文第 D.1.2 條、第 D.1.3 條及第 D.1.4 條，本公司應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；也應定期作檢討。本公司應披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻。本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。由於執行董事密切參與本公司及其主要附屬公司之日常管理，因此本公司認為，目前無須區分董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻。本公司目前正計劃有正式的董事委任書。

## 董事之證券交易

董事會已採納上市規則附錄十所載之《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。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席將於二零一九年六月六日星期四舉行之應屆股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零一九年五月三十一日星期五至二零一九年六月六日星期四（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一九年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶轉讓文件須於二零一九年五月三十日星期四（最後股份登記日）下午四時三十分（香港時間）前送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

擬派末期股息分派須待本公司股東於二零一九年股東週年大會審議批准後方可實施。為釐定符合資格收取末期股息（如獲批准）之股東，本公司將於二零一九年六月十四日星期五至二零一九年六月十八日星期二（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格獲派末期股息（如獲批准），所有股份過戶轉讓文件須於二零一九年六月十三日星期四（最後股份登記日）下午四時三十分（香港時間）前送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦理登記手續（地址見上文）。末期股息（如獲批准）將於二零一九年七月四日星期四或之前派付。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零一九年六月六日星期四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，二零一九年三月二十五日

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（其替任董事為何崇杰先生），以及獨立非執行董事陳有慶博士、郭志舜先生、王培芬女士及俞漢度先生。