

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)

**二零一七年度全年業績公佈**

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」）與及聯營公司截至二零一七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。

截至二零一七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131,005,000港元（每股0.385港元），而二零一六年度為225,345,000港元（每股0.662港元）。

董事會建議派發本年度末期股息每股0.12港元（二零一六年：0.12港元）。連同中期股息每股0.03港元（二零一六年：0.03港元），二零一七年十二月三十一日止年度股息合共每股0.15港元（二零一六年：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二零一八年六月二十八日或之前派付。

## 綜合損益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	3	1,949,497	1,955,211
銷售成本		(198,031)	(185,597)
		<b>1,751,466</b>	1,769,614
其他收益	4(a)	41,921	29,383
其他（虧損）／收益淨額	4(b)	(4,251)	20,525
直接成本及經營支出		(763,679)	(751,250)
推銷及銷售支出		(42,375)	(87,216)
折舊		(142,925)	(134,877)
行政管理及其他經營支出		(450,153)	(431,780)
		<b>390,004</b>	414,399
經營溢利		<b>5,500</b>	19,000
投資物業之公允價值增加淨額			
酒店物業的減值虧損	5	(145,872)	-
		<b>249,632</b>	433,399
融資成本	6(a)	(47,395)	(39,569)
應佔聯營公司溢利減虧損		11,115	18,912
		<b>213,352</b>	412,742
除稅前溢利	6	<b>12,729</b>	(102,665)
所得稅	7		
		<b>226,081</b>	310,077
應佔：			
本公司權益股東		131,005	225,345
非控股權益		95,076	84,732
		<b>226,081</b>	310,077
每股基本及攤薄盈利（仙）	8	<b>38.5</b>	66.2

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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內溢利	226,081	310,077
年內其他全面收益		
其後可能重列為損益之項目（已扣除稅項）：		
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可供出售證券：		
— 一年內已確認之公允價值變動	28,188	(16,221)
	613	13
年內其他全面收益	28,801	(16,208)
年內全面收益總額	254,882	293,869
應佔：		
本公司權益股東	150,546	216,242
非控股權益	104,336	77,627
年內全面收益總額	254,882	293,869

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	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		802,500	797,000
物業、機器及設備		2,353,861	2,512,343
土地		836,515	827,428
		<b>3,992,876</b>	4,136,771
聯營公司權益		128,409	145,817
衍生金融資產		5,351	6,501
可供出售證券		4,345	3,732
遞延稅項資產		8,258	6,119
		<b>4,139,239</b>	4,298,940
<b>流動資產</b>			
交易證券		9,027	9,609
待售物業		280,250	280,658
存貨		6,046	5,911
應收貨款及其他應收賬款	9	82,462	95,289
衍生金融資產		-	26,388
存款及現金		1,971,104	1,942,549
可收回稅項		7,170	-
		<b>2,356,059</b>	2,360,404
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	10	66,355	1,706,837
應付貨款及其他應付賬款	11	370,113	336,591
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		30,981	30,774
應付稅項		16,964	19,500
		<b>484,877</b>	2,094,166
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,871,182</b>	266,238
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>6,010,421</b>	4,565,178
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	10	1,426,912	25,199
遞延收益		6,177	6,557
非控股股東貸款		78,986	80,858
遞延稅項負債		109,268	182,410
		<b>1,621,343</b>	295,024
<b>資產淨值</b>		<b>4,389,078</b>	4,270,154

綜合財務狀況表（續）

於十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資本及儲備			
股本	13	498,305	498,305
儲備		3,212,202	3,112,686
本公司權益股東應佔權益總值		3,710,507	3,610,991
非控股權益		678,571	659,163
權益總值		4,389,078	4,270,154

附註：

## 1. 編製基準

全年業績初步公佈所載有關截至二零一七年及二零一六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二零一六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二零一七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：

- 歸類為可供出售證券及交易證券之金融工具；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業。

## 2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則的修訂，其於本集團的現行會計期間首次生效。該等修訂對本集團的會計政策並無構成影響。

本集團並無採用任何在本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

### 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、可供出售及交易證券、金融工具及其他庫存營運之管理業務。

#### **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

	對外收益	分部間 收益	總收益	折舊	酒店 物業的 減值虧損	融資成本	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

	對外收益	分部間 收益	總收益	折舊	融資成本	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>二零一六年</b>								
酒店	1,849,989	-	1,849,989	(129,841)	(39,477)	18,915	(85,289)	262,604
—越南	698,232	-	698,232	(28,111)	-	18,123	(36,123)	164,181
—美國	939,787	-	939,787	(79,996)	(33,905)	-	(38,547)	68,014
—中華人民共和國	66,741	-	66,741	(12,376)	(4,839)	-	-	(2,852)
—加拿大	90,779	-	90,779	(5,792)	(733)	792	(4,046)	11,957
—日本	54,450	-	54,450	(3,566)	-	-	(6,573)	21,304
物業								
—澳門#	102,359	1,620	103,979	(4,951)	(17)	-	(9,089)	68,770
投資及公司	2,863	-	2,863	(85)	(75)	(3)	(8,287)	(21,297)
分部間對銷	-	(1,620)	(1,620)	-	-	-	-	-
總計	1,955,211	-	1,955,211	(134,877)	(39,569)	18,912	(102,665)	310,077

# 澳門物業分部的對外收益包括出售物業之收入 24,788,000 港元（二零一六年：零港元）、投資物業之租金收入 28,675,000 港元（二零一六年：30,149,000 港元）、待售物業之租金收入 58,892,000 港元（二零一六年：57,915,000 港元），以及會所業務及其他 13,714,000 港元（二零一六年：14,295,000 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
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>				
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
<b>總計</b>	<b>6,366,889</b>	<b>128,409</b>	<b>6,495,298</b>	<b>97,161</b>
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>				
酒店				
— 越南	424,021	114,515	538,536	53,090
— 美國	2,884,780	-	2,884,780	31,340
— 中華人民共和國	206,620	-	206,620	1,597
— 加拿大	126,063	27,171	153,234	13,400
— 日本	108,507	-	108,507	72
物業				
— 澳門	1,723,950	-	1,723,950	637
投資及公司	1,039,586	4,131	1,043,717	9
<b>總計</b>	<b>6,513,527</b>	<b>145,817</b>	<b>6,659,344</b>	<b>100,145</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	612,953	1,493,267	2,106,220
於二零一六年十二月三十一日			
酒店			
— 越南	134,803	-	134,803
— 美國	184,599	1,705,105	1,889,704
— 中華人民共和國	94,142	-	94,142
— 加拿大	12,461	26,931	39,392
— 日本	2,550	-	2,550
物業			
— 澳門	160,769	-	160,769
投資及公司	67,830	-	67,830
總計	657,154	1,732,036	2,389,190

#### 4. 其他收益及其他（虧損）／收益淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	26,774	18,750
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	277	303
其他	14,870	10,330
	<b>41,921</b>	<b>29,383</b>
(b) 其他（虧損）／收益淨額		
匯兌收益／（虧損）淨額	24,707	(14,094)
衍生金融工具產生之已變現及未變現（虧損）／收益淨額	(26,482)	32,867
交易證券產生之變現及未變現（虧損）／收益淨額	(582)	1,556
出售物業、機器及設備之（虧損）／收益	(1,678)	157
其他	(216)	39
	<b>(4,251)</b>	<b>20,525</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。紐約酒店市場較過往年度疲弱，且由於市場出現新加入酒店，故此令競爭更趨激烈。本集團已經評估該酒店物業的可收回金額，因此，已經將該酒店物業的賬面值減至其可收回金額1,232,872,000港元。因此，減值虧損145,872,000港元於本集團之綜合損益表中確認為一行獨立項目。該酒店之估計可收回金額乃以使用值為基準計算。該等計算基於由管理層最近批准的財務預算並使用現金流量預測，以及採用二零一八年至二零二一年間1%至6%及二零二二年至二零二七年間3.7%的估計平均收益增長率以及5.05%的終端資本化率。現金流量使用6.75%的除稅前貼現率進行貼現。管理層採納的該等關鍵估計及假設乃基於過往表現及管理層經參考公開可獲得市場數據後對市場發展的預期。該等估計的變化可能會導致未來期間產生額外減值撥備或減值撥回。於二零一六年十二月三十一日，並無確認酒店物業減值虧損。

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／（計入）：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	42,252	34,715
非控股股東貸款之利息開支	5,075	4,839
其他利息開支	68	15
	<b>47,395</b>	<b>39,569</b>
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	591,916	564,904
界定供款退休計劃之供款	8,598	10,175
	<b>600,514</b>	<b>575,079</b>
(c) 其他項目		
存貨成本	198,031	185,597
核數師酬金		
— 核數服務	3,448	3,306
— 中期審查	831	777
— 稅務顧問及其他服務	739	928
租用物業之營業租約支出	210	228
物業應收租金減直接開支 1,535,000 港元（二零一六年：2,948,000 港元）	(88,404)	(88,238)

## 7. 所得稅

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度稅項－海外		
本年度撥備	64,352	71,555
過往年度超額撥備	(1,800)	(1,215)
	<b>62,552</b>	<b>70,340</b>
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	(53,194)	32,325
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>(75,281)</b>	<b>32,325</b>
	<b>(12,729)</b>	<b>102,665</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二零一六年及二零一七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) 截至二零一七年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項 4,291,000 港元（二零一六年：29,000 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 131,005,000 港元（二零一六年：225,345,000 港元）及截至二零一七年及二零一六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。

於截至二零一七年及二零一六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（已扣除呆賬撥備），其於報告期終日之賬齡按發票日期分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一個月內	34,877	34,813
一至三個月	14,261	7,021
	<b>49,138</b>	<b>41,834</b>

本集團之應收款項均未減值。於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項之71%為未逾期或逾期未超過一個月（二零一六年：83%）。

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。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，呆賬撥備之結餘及變動並不重大。

## 10. 銀行貸款

(a) 於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內或按要求還款	66,355	1,706,837
一年後但兩年內還款	66,355	25,199
兩年後但五年內還款	1,360,557	-
	<b>1,426,912</b>	<b>25,199</b>
	<b>1,493,267</b>	<b>1,732,036</b>

於二零一七年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	1,490,191	1,732,036
— 無抵押	3,076	-
	<b>1,493,267</b>	<b>1,732,036</b>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，所有銀行貸款均以市場利率相若之浮動利率計息。

(b) 於二零一七年十二月三十一日，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（二零一六年：63,898,000港元），及
- (ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為2,570,598,000港元（二零一六年：2,706,970,000港元）。

於二零一七年十二月三十一日，該等銀行信貸為數1,755,164,000港元（二零一六年：1,993,277,000港元），其中1,490,191,000港元（二零一六年：1,732,036,000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，此為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求償還。本集團定期監控其遵守契諾情況。於二零一七年十二月三十一日，概無違反任何有關提取信貸之契諾（二零一六年：無）。

## 11. 應付貸款及其他應付賬款

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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一個月內到期或按要求還款	44,996	49,594
一個月後至三個月內到期	31,062	14,546
三個月後到期	6,363	3,872
	<b>82,421</b>	<b>68,012</b>

## 12. 股息

(a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已宣派及支付之中期股息每股普通股 0.03 港元 (二零一六年：0.03 港元)	10,206	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 (二零一六年：0.12 港元)	40,824	40,824
	<b>51,030</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

	二零一七年 千港元	二零一六年 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 (二零一六年：0.12 港元)	40,824	40,824

## 13. 股本

	二零一七年		二零一六年	
	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	<b>340,200</b>	<b>498,305</b>	<b>340,200</b>	<b>498,305</b>

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) 於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已訂立合約	29,703	87,015
已批准但未訂立合約	129,763	135,108
	<b>159,466</b>	<b>222,123</b>

- (b) 於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約：		
— 一年內	524	307
— 一年後但五年內	1,113	134
	<b>1,637</b>	<b>441</b>

- (c) 於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
— 一年內	66,879	76,671
— 一年後但五年內	59,239	77,614
— 五年後	15,898	-
	<b>142,016</b>	<b>154,285</b>

## 15. 報告期後非調整事項

於二零一八年三月九日，本公司與Accor S.A.簽署一份股權承諾函件，據此，本公司將收購及Accor S.A.將出售AccorInvest Group S.A.（「AccorInvest」）約0.7%股權，現金代價為25,000,000歐元。該交易預期將於二零一八年第二季度完成。根據上市規則，上述交易構成一項須予披露交易。有關交易之詳情，在本公司日期為二零一八年三月九日之公告內披露。

## 業務回顧

本集團於二零一七年之收益為 1,949,000,000 港元，較二零一六年之 1,955,000,000 港元減少 0.3%。

經營溢利為 390,000,000 港元，較二零一六年之 414,000,000 港元減少 5.8%。由於在二零一七年內確認減值虧損 146,000,000 港元，以及投資物業之公允價值於二零一七年（5,500,000 港元）的增幅較二零一六年（19,000,000 港元）減少，因此，本年除稅後溢利下跌至 226,000,000 港元，較二零一六年之 310,000,000 港元減少 27.1%。

業務概要及分析載列於下文。

## 澳門

於二零一七年，澳門本地生產總值為澳門幣 404,200,000,000 元，較二零一六年增加 11.6%。澳門經濟基本面維持樂觀，失業率低至 2.0%，財政儲備較高。然而，全球政治及經濟環境之不明朗因素仍然可能對澳門經濟產生影響。澳門物業市場於二零一七年整年內均維持向上趨勢。高端及大中型住宅物業的資本價格於二零一七年分別按年上升 8.8%及 5.7%。

於二零一七年，本集團在澳門之物業銷售額為 24,800,000 港元。

住宅租賃市場方面，資本價值比租金價值上升得快，以致對該市場分部的租金回報構成下行壓力。於二零一七年，澳門高端及大中型住宅物業的平均租金回報分別維持於 1.4%及 1.6%的低水平。氹仔的住宅物業供應亦有所增加。因此，租金難以提高。有鑒於此，於二零一七年，本集團澳門物業租賃收入跌至 87,600,000 港元，較二零一六年的 88,100,000 港元輕微下降 0.6%。

有關澳門物業市場的展望，董事認為港珠澳大橋即將落成及其優化利用將對澳門住宅物業的價值產生積極影響。因此，董事已決定，本集團應當持續密切監察物業市場狀況，務求於合適時間內以理想的價格出售物業，為本集團創造更多利潤。同時，出租於澳門所持待售物業，以將利潤最大化。

## 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。二零一七年國內生產總值增長率為 6.8%，而二零一六年國內生產總值年度增長率則為 6.7%。武漢於二零一七年之國內生產總值增長率為 8%，而二零一六年之國內生產總值增長率則為 9.2%。在三大策略性新興產業（即資訊科技、健康及生活產品以及智能製造系統）的帶動下，於二零一七年，武漢成功吸引到人民幣 2.6 萬億元的紀錄新高投資額。

武漢晴川假日酒店於二零一七年錄得之入住率為 73.0%，而二零一六年則為 72.0%，較去年有所增長。年內，平均房租輕微上升至人民幣 410 元，而二零一六年則為人民幣 402 元。

主要由於房間收益以及餐飲收益增加，二零一七年營業收入總額增加 3.8%至人民幣 54,800,000 元，而二零一六年則為人民幣 52,800,000 元。

## 越南

由於商業活動蓬勃，越南於二零一七年之國內生產總值較去年增長 7.7%。於二零一七年，西貢之國內生產總值增長率為 8.3%，其經濟增速表現更勝全國平均水平。

**西貢喜來登酒店** 於二零一七年，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 8.9%。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 12%。此乃反映於二零一七年酒店入住率為 74.4%，而二零一六年則為 69.7%。然而，市場上競爭加劇導致平均房租降至 157 美元，而二零一六年則為 159 美元。

展望未來，該酒店繼續努力經營，力求於所有經營方面節省開支及發揮協同效應，以從萬豪品牌及其國際網絡中獲得最大利益。

**帆船酒店** 入住率由二零一六年的 61.4% 上升至二零一七年的 68.7%。然而，於二零一七年，平均房租下降至 113 美元，而於二零一六年則為 122 美元。入住率增加，乃受惠於酒店宴會廳及其他公眾地方翻新工程的完工。於二零一七年，該酒店之應佔溢利貢獻較二零一六年 18,100,000 港元下降至 14,900,000 港元。

## 日本

於二零一七年，日本國內生產總值增長率放緩至約 1.6%。然而，疲弱的本地需求被環球對其產品之需求導致的強勁出口增長所抵銷。

**大阪心齋橋西佳酒店** 於二零一七年，該酒店之入住率由二零一六年的 89.2% 輕微上升至 90.6%。於二零一七年，平均房租由二零一六年的 12,578 日圓下降至 10,984 日圓。於二零一七年，經營溢利總額由二零一六年的 515,400,000 日圓減少 12.3% 至 452,200,000 日圓。

## 美國

美國經濟保持強勁勢頭，國內生產總值於二零一七年為 193,870 億美元，按年增長率為 2.3%，而二零一六年按年增長率則為 1.6%。

**三藩市 W 酒店** 於二零一七年，三藩市經濟增長約 2.5%，高於全國平均增長率。該城市的經濟受到科技行業顯著增長的推動。

由於當地旅遊業及酒店市場出現短暫疲弱，因此，三藩市 W 酒店的入住率下降至二零一七年的 86.7%，而於二零一六年則為 89.8%。平均房租於二零一七年為 338 美元，而於二零一六年則為 343 美元。入住率及房租下降主要是由於附近的 Moscone Convention Centre 持續進行建造工程。預期 Moscone Convention Centre 的擴建工程一旦完成後，酒店的業務將會再次回升。

三藩市 W 酒店的卓越服務繼續得到肯定。該酒店獲選為二零一七年三藩市 20 家最佳酒店之一。

**紐約索菲特酒店** 於二零一七年，紐約錄得經濟增長約 2.7%，略高於全國平均增長率。

二零一七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。儘管出現此不利趨勢，然而於二零一七年，紐約索菲特酒店仍然能收取較二零一六年之平均房租 358 美元略高的房租，達 359 美元。入住率輕微下降至 89%，而二零一六年則為 89.5%。

由於紐約酒店市場疲弱，加上該酒店的經營表現較預期落後（原因是紐約市內的酒店客房新供應及 Airbnb 的民宿供應持續增加，令市場競爭加劇），因此，於本年度內，本集團已經評估酒店的可收回金額，並確認 145,900,000 港元之減值虧損。

## 加拿大

於二零一七年，經濟增長較預期為佳，國內生產總值增長率為 3.0%，而二零一六年則為 1.1%。

**渥太華喜來登酒店** 渥太華本地生產總值於二零一七年增長 2.5%，而二零一六年本地生產總值則為 2.0%。

渥太華喜來登酒店之入住率於二零一七年下降至 72.3%，而於二零一六年則為 77.9%；平均房租上升至二零一七年的 191 加元，而於二零一六年則為 182 加元。入住率下降主要乃由於加拿大 150 週年慶典未有帶來如先前所預期數目的遊客。此外，渥太華若干酒店於二零一七年完成大型翻新工程，使客房存量增加。

**加拿大多倫多機場和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）**於二零一七年，多倫多錄得本地生產總值增長 3.9%，而二零一六年本地生產總值增長 4.4%。

由於持續進行翻新工程，因此，酒店的入住率下降至二零一七年的 61.4%，而於二零一六年則為 74.5%。房租上升至二零一七年的 122 加元，而於二零一六年則為 103 加元。此乃主要由於在酒店將其品牌更改為 Marriott's Delta 品牌後，酒店收取較高房租的能力有所上升所致。大多倫多機場的分支市場於二零一七年整體保持穩定，並無新增酒店供應加入市場。在本年度最後一個季度，由於美元疲弱，因此，來自美國的旅客人數有所減少。

## 其他（虧損）／收益淨額

二零一七年度之匯兌收益淨額為 24,700,000 港元，而二零一六年則有 14,100,000 港元之匯兌虧損淨額。

於二零一七年，衍生金融工具產生之變現及未變現虧損淨額為 26,500,000 港元，而二零一六年則有 32,900,000 港元之收益。

於二零一七年，交易證券產生之變現及未變現虧損淨額為 600,000 港元，而二零一六年則有 1,600,000 港元之收益。

於二零一七年，出售物業、機器及設備的虧損為數 1,700,000 港元，而二零一六年為收益 200,000 港元。此乃有關出售傢俬、裝置及設備。

## 財務回顧

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之營業額為1,949,500,000港元，較二零一六年略微減少0.3%。於本年度內，澳門物業銷售之所得款項為24,800,000港元（二零一六年：零港元）。收入減少主要由於酒店及會所業務之收益下降以及澳門所持待售物業租金收入略微下降之合併影響所致。於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團之經營溢利為390,000,000港元，而二零一六年為414,400,000港元。本集團已經評估紐約酒店物業的可收回金額，因此，已經將該酒店物業的賬面值減記至其可收回金額12億港元。因此，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131,000,000港元（二零一六年：225,300,000港元）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為1,493,300,000港元（二零一六年：1,732,000,000港元），銀行存款及現金則為1,971,100,000港元（二零一六年：1,942,500,000港元）。銀行借款總額中，66,400,000港元（二零一六年：1,706,800,000港元）須於一年內償還，1,426,900港元（二零一六年：25,200,000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、加元及越南盾為單位。大部份銀行存款及現金為美元、加元及港元。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。

## 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團將總值2,634,500,000港元（二零一六年：2,771,000,000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

於二零一七年十二月三十一日，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（二零一六年：8,252,000港元）。

於二零一七年十二月三十一日，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

環球經濟持續波動，顯現反彈跡象。各主要地區之經濟活動實際上已趨於穩定，而部分經濟體正步入經濟回升期。預期美國的稅務改革將會為經濟增長提供動力，這對美國酒店業而言乃好消息。

本公司目前在歐洲並無任何投資。雅高酒店於二零一八年初就AccorInvest股份進行全球私人配售，從策略角度為本公司提供機會，可投資於主要位於歐洲的多元化酒店組合，該等酒店擁有強勁的收入來源，獲得資本增值及價值提升的機會以及可接受的股息收益率。

二零一八年環球金融市場及世界經濟環境普遍預期充滿挑戰。預期美國於二零一八年進入新一輪加息週期。中國仍在實施經濟及金融市場整合，旨在本輪調整期內實現經濟軟著陸。澳門經濟在經歷過去兩年的緊縮後，正恢復穩定。越南經濟持續增長。

本集團視二零一八年為業務整固期，將繼續就收購、鑒別具有競爭優勢之行業及國家或區域採納嚴謹之方法。本集團將繼續尋求可為股東帶來長期持續回報之投資機遇。

## 僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團約有1,997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。

於截至二零一七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，於截至二零一七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二零一八年六月一日星期五舉行之應屆股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零一八年五月二十八日星期一至二零一八年六月一日星期五（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一八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二零一八年五月二十五日星期五（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二零一八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，本公司將於二零一八年六月十一日星期一至二零一八年六月十三日星期三（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二零一八年六月八日星期五（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）將於二零一八年六月二十八日或之前派付。

### **股東週年大會**

本公司謹訂於二零一八年六月一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，二零一八年三月二十三日

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、王培芬女士及俞漢度先生。