

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)

**二零二一年度全年業績公佈**

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」）與及聯營公司截至二零二一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及合規委員會審閱，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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之本公司權益股東應佔綜合虧損為194,700,000港元（每股0.572港元），而二零二零年度為562,600,000港元（每股1.654港元）。

董事會建議派發本年度末期股息每股0.04港元（二零二零年：無）。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二零二二年六月三十日星期四或之前派付。

## 綜合損益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3	482,878	665,709
銷售成本		(44,032)	(89,631)
		<b>438,846</b>	576,078
其他收益	4(a)	19,532	37,484
其他虧損淨額	4(b)	(3,929)	(124,116)
直接成本及經營支出		(200,035)	(334,523)
推銷及銷售支出		(11,004)	(14,861)
折舊		(154,428)	(164,341)
行政管理及其他經營支出		(291,537)	(352,600)
經營虧損		(202,555)	(376,879)
投資物業之公允價值增加淨額		4,400	23,400
酒店物業的減值虧損	5	-	(345,430)
		(198,155)	(698,909)
融資成本	6(a)	(32,293)	(43,520)
應佔聯營公司淨虧損		(11,628)	(15,347)
除稅前虧損	6	(242,076)	(757,776)
所得稅	7	57,872	211,815
年內虧損		<b>(184,204)</b>	(545,961)
應佔：			
本公司權益股東		(194,724)	(562,586)
非控股權益		10,520	16,625
年內虧損		<b>(184,204)</b>	(545,961)
每股基本及攤薄虧損（仙）	8	(57.2)	(165.4)

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內虧損	<u>(184,204)</u>	<u>(545,961)</u>
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	(437)	(140)
其後可能重列為損益之項目：		
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：	<u>3,002</u>	<u>8,902</u>
年內其他全面收益	<u>2,565</u>	<u>8,762</u>
年內全面收益總額	<u><b>(181,639)</b></u>	<u><b>(537,199)</b></u>
應佔：		
本公司權益股東	(193,833)	(558,625)
非控股權益	<u>12,194</u>	<u>21,426</u>
年內全面收益總額	<u><b>(181,639)</b></u>	<u><b>(537,199)</b></u>

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	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		901,500	897,100
物業、機器及設備		1,699,985	1,817,377
土地		820,312	822,814
		<b>3,421,797</b>	<b>3,537,291</b>
聯營公司權益		84,645	105,825
衍生金融資產		2,724	-
其他非流動金融資產		116,994	132,947
遞延稅項資產		376,979	303,088
		<b>4,003,139</b>	<b>4,079,151</b>
<b>流動資產</b>			
交易證券		11,940	13,625
待售物業		278,873	278,873
存貨		4,080	4,006
應收貨款及其他應收賬款	9	69,146	69,411
存款及現金		1,175,977	1,262,729
可收回稅項		35,869	46,731
		<b>1,575,885</b>	<b>1,675,375</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	10	366,887	747,072
應付貨款及其他應付賬款	11	339,772	315,464
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		4,313	714
應付稅項		8,841	8,460
		<b>720,277</b>	<b>1,072,174</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>855,608</b>	<b>603,201</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,858,747</b>	<b>4,682,352</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	10	1,121,417	748,919
遞延收益		3,560	4,560
非控股股東貸款		106,796	100,810
衍生金融負債		-	3,187
遞延稅項負債		90,287	89,607
		<b>1,322,060</b>	<b>947,083</b>
<b>資產淨值</b>		<b>3,536,687</b>	<b>3,735,269</b>

綜合財務狀況表（續）

於十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資本及儲備			
股本	13	498,305	498,305
儲備		<u>2,409,335</u>	<u>2,603,168</u>
本公司權益股東應佔權益總值		2,907,640	3,101,473
非控股權益		<u>629,047</u>	<u>633,796</u>
權益總值		<u><b>3,536,687</b></u>	<u><b>3,735,269</b></u>

附註：

## 1. 編製基準

全年業績初步公佈所載有關截至二零二一年及二零二零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，向公司註冊處送呈截至二零二零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二零二一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：

- 交易證券及其他非流動金融資產；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業，包括集團持作投資物業用途之租賃土地及物業權益。

## 2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈以下於本集團當前會計期間首次生效的香港財務報告準則之修訂：

- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）— 利率基準改革 — 第2階段
- 香港財務報告準則第16號（修訂本）— 二零二一年六月三十日後的新冠病毒相關租金優惠

該等修訂均未對本集團於當前或過往期間之業績及財務狀況之編製方式或呈列方式產生重大影響。本集團尚未應用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

### 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、非交易證券及交易證券、金融工具及其他財務營運之管理業務。

#### (a) 收益

收益指根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」就轉讓貨品及服務預計收取之代價，惟香港財務報告準則第16號「租賃」範圍內確認之物業及酒店商舖所得的租金收入除外。按性質分列之客戶合約收益如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
酒店及會所業務	387,612	564,004
租金收入	87,929	95,467
管理費收入	7,337	6,238
	<b>482,878</b>	<b>665,709</b>

#### (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貸款及其他應付賬款及該等分部直接管理之其他貸款，惟銀行貸款除外。

本集團分部業績分析

	收益 千港元	折舊 千港元	酒店物業的 減值虧損 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司虧損 千港元	所得稅 千港元	(虧損) / 溢利貢獻 千港元
<b>二零二一年</b>							
酒店	380,351	(150,228)	-	(30,378)	(11,627)	75,948	(204,859)
- 越南	186,163	(52,431)	-	(4,833)	(6,889)	(1,073)	(2,118)
- 美國	131,145	(70,201)	-	(21,774)	-	70,760	(163,324)
- 中華人民共和國	43,671	(12,038)	-	(3,287)	-	-	(7,892)
- 加拿大	16,604	(11,203)	-	(484)	(4,738)	6,267	(22,077)
- 日本	2,768	(4,355)	-	-	-	(6)	(9,448)
物業							
- 澳門	100,620	(4,106)	-	(34)	-	(8,624)	58,946
投資及公司	1,907	(94)	-	(1,881)	(1)	(9,452)	(38,291)
總計	482,878	(154,428)	-	(32,293)	(11,628)	57,872	(184,204)

	收益 千港元	折舊 千港元	酒店物業的 減值虧損 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司虧損 千港元	所得稅 千港元	(虧損) / 溢利貢獻 千港元
<b>二零二零年</b>							
酒店	557,344	(160,378)	(345,430)	(42,668)	(15,345)	220,122	(489,972)
- 越南	347,250	(54,657)	-	(7,987)	(7,485)	(14,303)	(5,036)
- 美國	152,491	(81,277)	(345,430)	(30,534)	-	226,413	(441,552)
- 中華人民共和國	33,852	(10,363)	-	(3,648)	-	-	(7,482)
- 加拿大	17,554	(10,537)	-	(499)	(7,860)	5,500	(23,055)
- 日本	6,197	(3,544)	-	-	-	2,512	(12,847)
物業							
- 澳門	106,533	(3,868)	-	(59)	-	906	79,008
投資及公司	1,832	(95)	-	(793)	(2)	(9,213)	(134,997)
總計	665,709	(164,341)	(345,430)	(43,520)	(15,347)	211,815	(545,961)

## 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
於二零二一年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	330,119	57,991	388,110	491
- 美國	2,413,954	-	2,413,954	11,284
- 中華人民共和國	170,671	-	170,671	4,456
- 加拿大	119,350	22,482	141,832	2,934
- 日本	86,823	-	86,823	-
物業				
- 澳門	1,899,667	-	1,899,667	1,834
投資及公司	473,795	4,172	477,967	-
總計	<b>5,494,379</b>	<b>84,645</b>	<b>5,579,024</b>	<b>20,999</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
於二零二零年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	421,264	75,582	496,846	5,074
- 美國	2,385,173	-	2,385,173	44,764
- 中華人民共和國	174,492	-	174,492	6,185
- 加拿大	126,212	26,091	152,303	6,322
- 日本	103,955	-	103,955	11,010
物業				
- 澳門	1,837,235	-	1,837,235	940
投資及公司	600,370	4,152	604,522	-
總計	<b>5,648,701</b>	<b>105,825</b>	<b>5,754,526</b>	<b>74,295</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、現金及銀行存款及貸款。

## 本集團總負債之分析

	分部負債 千港元	銀行貸款 千港元	總負債 千港元
於二零二一年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	109,057	54,927	163,984
- 美國	108,369	1,433,377	1,541,746
- 中華人民共和國	90,395	-	90,395
- 加拿大	8,483	-	8,483
- 日本	692	-	692
物業			
- 澳門	181,048	-	181,048
投資及公司	55,989	-	55,989
總計	<b>554,033</b>	<b>1,488,304</b>	<b>2,042,337</b>

	分部負債 千港元	銀行貸款 千港元	總負債 千港元
於二零二零年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	126,931	125,913	252,844
- 美國	85,591	1,349,022	1,434,613
- 中華人民共和國	87,179	-	87,179
- 加拿大	3,055	21,056	24,111
- 日本	1,498	-	1,498
物業			
- 澳門	165,238	-	165,238
投資及公司	53,774	-	53,774
總計	<b>523,266</b>	<b>1,495,991</b>	<b>2,019,257</b>

#### 4. 其他收益及其他收益／（虧損）淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
(a) 其他收益		
利息收入	8,059	17,669
來自上市證券之股息收入	595	461
政府補助	4,968	4,046
其他	5,910	15,308
	<b>19,532</b>	<b>37,484</b>
(b) 其他虧損淨額		
匯兌（虧損）／收益淨額	(2,017)	7,782
衍生金融工具產生之已變現及未變現收益／ （虧損）淨額	5,912	(4,050)
其他非流動金融資產之未變現虧損淨額	(6,248)	(130,687)
交易證券產生之未變現（虧損）／收益淨額	(1,685)	1,726
出售物業、機器及設備之收益	109	558
其他	-	555
	<b>(3,929)</b>	<b>(124,116)</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。

於截至二零二一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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團其中一項酒店物業紐約索菲特酒店的經營表現受爆發二零一九新冠病毒病嚴重影響。本集團已就該酒店物業的可收回金額進行評估，並對該酒店物業的賬面值撇減至其可收回金額 1,093,900,000 港元因此，減值虧損 345,430,000 港元於本集團之綜合損益表中確認。

## 6. 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除／(計入)：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	27,092	39,040
非控股股東貸款之貼現影響	5,168	4,440
其他利息開支	33	40
	<u>32,293</u>	<u>43,520</u>
(b) 員工成本(附註)		
薪酬、工資及其他福利	247,713	313,970
界定供款退休計劃之供款	4,106	6,094
	<u>251,819</u>	<u>320,064</u>

附註：截至二零二一年十二月三十一日止年度，員工成本為數 122,447,000 港元  
(二零二零年：133,128,000 港元) 包括在行政管理及其他經營支出內。

(c) 其他項目		
存貨成本	44,032	89,631
核數師酬金		
— 核數服務	4,655	4,923
— 其他服務	1,522	1,343
政府地租及差餉(附註)	53,608	56,490
來自投資物業應收租金減直接開支 1,357,000 港元 (二零二零年：1,075,000 港元)	(33,874)	(33,325)
來自待售物業及其他應收租金減直接開支 1,707,000 港元 (二零二零年：1,257,000 港元)	(52,090)	(61,469)

附註：政府地租及差餉包括在行政管理及其他經營支出內。

## 7. 所得稅

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度稅項—海外		
本年度撥備	17,956	14,470
稅務抵免／優惠	(5,093)	(36,311)
過往年度撥備不足	467	7,353
	<u>13,330</u>	<u>(14,488)</u>
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	(71,202)	(197,327)
	<u>(57,872)</u>	<u>(211,815)</u>

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二零二一年及二零二零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。

## 8. 每股虧損

每股基本虧損按本公司權益股東應佔虧損 194,724,000 港元（二零二零年：562,586,000 港元）及截至二零二一年及二零二零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。

於截至二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一個月內	12,427	13,537
一至三個月	2,752	109
三個月後	703	162
	<b>15,882</b>	<b>13,808</b>

於二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項之78%為未逾期或逾期未超過一個月（二零二零年：98%）。

個別信貸評估對所有要求若干額值信貸的客戶執行。此等評估針對客戶過往的如期付款記錄及目前的付款能力，並考慮客戶特定資料及有關客戶經營所處經濟環境的資料。一般信貸期介乎0至30天。如應收貨款結餘逾期超過三個月，則客戶須先清還所有尚餘欠款，方會獲給予任何進一步信貸。一般而言，本集團不會向客戶收取抵押品。

本集團按相當於全期預期信貸虧損的金額（用撥備矩陣計算）來計量貿易應收款項虧損撥備。因本集團的過往信貸虧損經驗並未顯示不同客戶分部有重大差異的虧損型態，故按逾期狀態計算的虧損撥備不會在本集團不同客戶群間進一步區分。管理層評估截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的預期信貸虧損撥備並不重大。

## 10. 銀行貸款

(a) 於二零二一年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內或按要求還款	<b>366,887</b>	747,072
一年後但兩年內還款	<b>1,045,066</b>	71,698
兩年後但五年內還款	<b>76,351</b>	677,221
	<b>1,121,417</b>	748,919
	<b>1,488,304</b>	1,495,991

於二零二一年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	<b>1,357,026</b>	1,370,079
— 無抵押	<b>131,278</b>	125,912
	<b>1,488,304</b>	1,495,991

於二零二一年十二月三十一日，除本集團兩間附屬公司獲得之貸款為數 76,351,000 港元以固定息率計息外，所有其他銀行貸款均以與市場利率相若之浮動利率計息。

於二零二零年十二月三十一日，所有銀行貸款均以市場利率相若之浮動利率計息。

(b) 於二零二一年十二月三十一日，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 64,366,000 港元（二零二零年：64,366,000 港元），及
- (ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為 1,893,998,000 港元（二零二零年：2,044,238,000 港元）。

於二零二一年十二月三十一日，該等銀行信貸為數 1,442,026,000 港元（二零二零年：1,455,126,000 港元），其中 1,357,026,000 港元（二零二零年：1,370,079,000 港元）已被動用。

- (c) 於二零二一年十二月三十一日，本集團兩家附屬公司所訂立的兩筆銀行貸款（分別稱為「第一筆貸款」及「第二筆貸款」）的若干契約比率偏離相關貸款協議所載規定。本集團已於報告期間結束前，就第一筆貸款及第二筆貸款取得銀行就豁免契約比率測試發出的豁免，豁免所涵蓋範圍從二零二一年十二月三十一日起十二個月期間。

於二零二零年十二月三十一日，第一筆貸款及第二筆貸款的若干契約比率偏離相關貸款協議所載規定。本集團已獲取銀行就豁免二零二零年十二月三十一日止年度該銀行貸款契約比率測試發出的豁免。由於該豁免所涵蓋範圍少於二零二零年十二月三十一日起十二個月內期間，銀行可能於未來十二個月按契約要求本集團部分還款，本集團已從非流動負債重新界定部分第一筆貸款99,680,000港元及第二筆貸款211,958,000港元至流動負債。

## 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一個月內	59,478	40,923
一至三個月	1,120	2,129
三個月後	26,033	33,620
	<b>86,631</b>	<b>76,672</b>

## 12. 股息

- (a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
無宣派及派付之中期股息（二零二零年：無）	-	-
於報告期末後擬派之末期股息每股普通股 0.04 港元（二零二零年：無）	13,608	-
	<b>13,608</b>	<b>-</b>

於報告期末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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內並無已批准及支付上一個財政年度之末期股息每股普通股（二零二零年：0.045 港元）	-	15,309

### 13. 股本

	二零二一年		二零二零年	
	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	<u>340,200</u>	<u>498,305</u>	<u>340,200</u>	<u>498,305</u>

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. 在財務報表中尚未履行之資本承擔承擔

(a) 於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已訂立合約	2,660	10,451
已批准但未訂立合約	<u>20,081</u>	<u>19,738</u>
	<u>22,741</u>	<u>30,189</u>

## 業務回顧

自二零二零年年初，新型冠狀病毒病大流行（「大流行」）為近年其中一個最為衝擊全球經濟系統的事件，連續兩年對我們的營運環境帶來具大挑戰，尤其是我們的酒店業務。雖然我們的酒店業務在二零二一年下半年有所改善，預計大流行所造成的擾亂將於短期內持續，而復甦的步伐仍然緩慢和不平均。

本集團於二零二一年收益為 482,900,000 港元，較二零二零年同期收益 665,700,000 港元下跌 27.5%。經營虧損縮少至 202,600,000 港元，而二零二零年同期則為 376,900,000 港元。其中包括其他非流動金融資產未變現虧損淨額 6,200,000 港元（二零二零年：130,700,000 港元）。

業務概要及分析載列於下文：

### 物業租賃及管理業務

#### 澳門

大流行持續削弱澳門經濟。澳門特別行政區政府已加強實行一連串預防和控制措施，如局部封區、隔離、出行限制及過去兩年的疫苗接種計劃。清零政策有助保護市民健康及安全，並控制大流行在澳門的傳播速度。惟相關措施亦嚴重減慢經濟活動。根據澳門政府數據，澳門本地生產總值於二零二一年收縮 4.4%。整體澳門失業率由二零二零年年尾的 2.7% 上升至二零二一年第四季度的 3.1%。樂觀地看，訪澳旅客按年增長 30.7%，惟仍低於 2019 年疫情前水平的 20%。

儘管大流行影響仍未退散及充滿挑戰的經營環境，澳門物業分部未受嚴重影響，我們的物業租賃及管理業務仍保持穩定。二零二一年來自澳門物業租賃收入較二零二零年的 93,600,000 港元輕微下降至 85,800,000 港元，主要由於出租率下降、向住宅物業租客提供之續租優惠及於二零二一年首三季向部分零售租客提供之租務優惠。住宅物業之出租率由二零二零年的 91% 下降至二零二一年的 79%，主要由於住宅物業出租容易受封城、旅遊限制及外派需求下降所影響。辦公物業之出租率由二零二零年的 91% 輕微上升至二零二一年的 93%。

投資物業之公允值淨增加 4,400,000 港元（二零二零年：23,400,000 港元）。我們持有之投資物業為長期投資用以賺取持續的租金收入。

二零二一年內並無出售物業。

截至本公告日止，澳門、香港及中國大陸之間的出行及入境限制仍然維持。我們相信大流行將於二零二二年持續影響澳門。儘管澳門在高傳染性變種病毒 Delta 和 Omicron 肆虐下仍維持極低的新冠病毒病感染率，澳門物業市場可能只會在出行限制完全取消後，重啟大部分商業活動及潛在買家能從中國大陸或香港進入澳門後才會恢復。

在審視澳門物業市場情況和經濟後，本集團決定維持推遲出售目前分類為待售物業之物業，以把握港珠澳大橋開通、橫琴口岸開通、澳門機場客運大樓擴建及大灣區於大流行後的整合和恢復所帶來的裨益。

## 酒店業務

	入住率		平均房租 (本幣)	
	2021	2020	2021	2020
<b>中國</b>				
武漢晴川假日酒店	46%	42%	397	346
<b>越南</b>				
西貢喜來登酒店	19%	15%	90	156
帆船酒店	12%	11%	73	139
<b>日本</b>				
大阪心齋橋西佳酒店	10%	17%	5,899	6,991
<b>美國</b>				
三藩市W酒店	43%	16%	197	381
紐約索菲特酒店 <sup>^</sup>	4%	15%	338	246
<b>加拿大</b>				
渥太華喜來登酒店	20%	15%	141	178
加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店	29%	17%	108	139

<sup>^</sup> 紐約索菲特酒店於二零二零年三月尾起停止營運，於二零二一年十一月重開。

大流行使全球酒店業自二零二零年第二季以來以前所未有的速度急劇下降。持續的大流行在二零二二年繼續對酒店有負面影響，相關防疫措施如部分國家實施旅遊限制及隔離措施將持續影響旅遊業復甦。

儘管大部分國家的社交距離措施及出行限制於二零二一年下半年逐步取消，我們酒店的表現亦逐步改善，但我們酒店的入住率和房租仍然低迷。

酒店業務的總收入於二零二一年下跌至 380,400,000 港元，較二零二零年的 557,300,000 港元下跌 31.7%。酒店營運虧損為 204,900,000 港元，而二零二零年同期則為 490,000,000 港元，包括二零二零年一間酒店扣除稅項影響的減值虧損 187,000,000 港元。

## 中華人民共和國

中國仍堅持其清零政策並展現出其迅速反應以控制感染率和死亡率。據此，中國在經濟復原上能獨佔鰲頭。根據中國國家統計局，中國經濟二零二一年展現強勁增長，較去年增 8.1%。

惟大部分大流行相關限制，包括國際出行限制，社交距離及隔離措施仍在中國大部分地區施行，中國酒店業持續受壓，二零二一年下半年增長更有減慢的跡象，尤其在中國部分地區在二零二一年第四季爆發零星的變種病毒 Delta 和 Omicron 感染後。

## **武漢晴川假日酒店**

經過二零二零年艱苦的一年，武漢酒店業在二零二一年上半年迎來恢復的勢頭。但在武漢市及周邊省份間歇性出現感染個案而引致大範圍的跨省旅遊限制及隔離及社交距離收緊情況下，影響了我們二零二一年下半年的經營狀況。

酒店客房收益由二零二零年之人民幣 16,300,000 元增加 23.3% 至人民幣 20,100,000 元。酒店餐飲收益亦由二零二零年之人民幣 10,400,000 元增加 6.7% 至二零二一年之人民幣 11,100,000 元。

於二零二一年，入住率輕微增加至 45.6%，而二零二零年則為 42.2%。於二零二一年，平均房租為每晚人民幣 397 元，而二零二零年則為每晚人民幣 346 元。

武漢晴川假日酒店堅持向顧客提供出色的服務及酒店體驗，因而榮獲貓途鷹頒發的二零二一年旅行者之選。

## **越南**

儘管越南在二零二零年因遏制新的大流行感染而受到全球讚譽，勢不可擋的變種病毒 Delta 引致的嚴格封城措施嚴重影響了二零二一年越南的經濟增長。越南在二零二一年第三季更錄得自二零二零年以來的首次經濟負增長。變種病毒 Delta 減慢二零二一年越南本地生產總值增長至 2.6%，去年則錄得 2.91% 的增長。

具體來說，在二零二一年五月出現的第四波大流行對越南旅遊業造成顯著的破壞。於二零二一年只有三千五百名國際旅客到訪越南，而二零一九年及二零二零年分別有一千八百萬和三百七十萬名。為穩定我們的經營狀況，我們將目標轉向專注於企業及行業群組長期住宿。

於二零二一年，本集團來自越南之收入較二零二零年之 347,300,000 港元減少 46.4% 至 186,200,000 港元。

西貢喜來登酒店及帆船酒店均榮獲貓途鷹頒發的二零二一年旅行者之選。

## **西貢喜來登酒店**

西貢喜來登酒店入住率增至 18.7%，而二零二零年則為 14.8%。於二零二一年，平均房租為每晚 90 美元，而二零二零年則為每晚 156 美元。於二零二一年，酒店毛利較二零二零年下降了 19.8%。

## **帆船酒店**

入住率輕微增至 12.1%，而二零二零年則為 11.1%。於二零二一年，平均房租為每晚 73 美元，而二零二零年則為每晚 139 美元。於二零二一年，酒店毛損較二零二零年上升了 9.6%。

## 日本

日本經濟受二零二一年首三季實行緊急事態宣言下的控制措施所影響。儘管日本受第四波大流行的威脅逐漸減退，並於二零二一年九月解除緊急事態宣言，對二零二一年尾的經濟活動及本地消費有提振作用，但近期在十三個都道府縣，包括大阪，出現的變種病毒 Omicron 感染，導致大阪實行準緊急事態宣言。餐廳營業時間及都道府縣間出行受限措施限期由二零二二年一月擴展至全日本四十七個都道府縣之中的三十一個，限期亦延長兩個月。

### 大阪心齋橋西佳酒店

大阪現時感染新型冠狀病毒個案為全日本第二高的都道府縣。二零二一年關閉邊境及緊急事態宣言下的控制措施影響本地及國際旅遊，並持續影響酒店表現。入住率降至 9.5%，而二零二零年則為 16.9%。於二零二一年，平均房租為每晚 5,899 日圓，而二零二零年則為每晚 6,991 日圓。

## 美國

經過美國政府向經濟注入數萬億的資金及主要城市放寬大流行防疫限制，經濟活動自二零二一年下半年開始復甦。二零二一年美國經濟增長 5.7%，為四十年以來最強增長，而二零二零年則為收縮 3.4%。二零二一年的失業率為 5.3%，而二零二零年則為 8.1%。

儘管美國酒店業有恢復的勢頭，但三藩市及紐約的酒店業仍然滯後，主要由於他們依賴公幹、商務會議及國際旅客，而相關需求仍然疲弱。餐飲服務在二零二一年仍受各種社交距離措施所影響。

紐約索菲特酒店自二零二零年三月暫時關閉後，於二零二一年十一月重開，經營逐漸恢復。

三藩市 W 酒店及紐約索菲特酒店均榮獲貓途鷹頒發的二零二一年旅行者之選。紐約索菲特酒店亦連續四年榮獲悅游頒發 Readers' Choice Winner。

### 三藩市 W 酒店

於二零二一年，三藩市 W 酒店入住率增至 42.7%，而二零二零年則為 16.4%。於二零二一年，平均房租為每晚 197 美元，而二零二零年則為每晚 381 美元。

### 紐約索菲特酒店

自二零二一年十一月酒店重開，紐約索菲特酒店入住率為 4%，而二零二零年則為 15.2%。於二零二一年，平均房租為每晚 338 美元，而二零二零年則為每晚 246 美元。

## 加拿大

伴隨著疫苗接種計劃及實施的經濟復原措施，加拿大經濟在二零二一年穩步向上。二零二一年加拿大本地生產總值增長 4.6%，而二零二零年則為衰退 5.2%。失業率自二零二一年一月的高峰 9.4% 跌至二零二一年十二月的 6%。

儘管加拿大自二零二一年第三季逐步放寬邊界管制，允許已全面接種疫苗的美國及國際旅客進入加拿大，二零二一年酒店復甦速度仍然緩慢，主要受對航空旅遊高度厭惡，新變種病毒的威脅及隨之以來的限制，包括收緊社交距離措施。

去年，本集團自三月尾起暫時關閉加拿大的酒店營運。本集團已於二零二零年十一月及九月分別重開渥太華喜來登酒店及加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店，兩間酒店在重開後面對極低的入住率及平均房租，但相關情況在二零二一年下半年已逐步改善。

### 渥太華喜來登酒店

於二零二一年，渥太華喜來登酒店入住率增至 20.0%，而二零二零年則為 15.0%。於二零二一年，平均房租為每晚 141 加元，而二零二零年則為每晚 178 加元。

年內，酒店收到政府補助 4,800,000 港元（二零二零年：3,000,000 港元）。

### 加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店

於二零二一年，加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店入住率增至 28.6%，而二零二零年則為 16.8%。於二零二一年，平均房租為每晚 109 加元，而二零二零年則為每晚 139 加元。

加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店的卓越服務繼續得到肯定。於二零二一年，該酒店獲貓途鷹頒授「旅行者之選」大獎。

## 其他虧損淨額

二零二一年內匯兌虧損淨額為 2,000,000 港元，而二零二零年則為收益淨額 7,800,000 港元。

二零二一年內衍生金融工具產生之已變現或未變現收益淨額為 5,900,000 港元，而二零二零年則為虧損淨額 4,100,000 港元。

二零二一年內錄得其他非流動金融資產未變現虧損淨額 6,200,000 港元，而二零二零年則錄得 130,700,000 港元。主要關於我們在 A2I Holdings S.A.R.L. 的投資，A2I Holdings S.A.R.L. 持有 AccorInvest Group S.A. 6.75%（2020：7.01%）的權益股份。

二零二一年內交易證券之未變現虧損為 1,700,000 港元，而二零二零年則為收益 1,700,000 港元。

## 政府補助

年內，本公司與其附屬公司收到約 5,000,000 港元（二零二零年：4,000,000 港元）的各地政府補助，包括來自加拿大政府暫時工資補助計劃 4,800,000 港元（二零二零年：3,000,000 港元）及澳門特別行政區政府企業補助計劃 200,000 港元（二零二零年：600,000 港元）。於二零二零年，本公司另收到香港特別行政區政府保就業計劃下補助 400,000 港元。

## 財務回顧

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止期間之收入為482,900,000港元，較二零二零年同期下跌27.5%，主要由於持續的大流行使國際出行缺少及不同的社交距離措施嚴重影響了本集團酒店的營運。

截至二零二一年十二月三十一日止期間，本集團錄得經營虧損為202,600,000港元，而於二零二零年同期則為376,900,000港元。

於二零二一年權益股東應佔虧損為194,700,000港元（二零二零年：562,600,000港元）。於二零二零年的重大虧損主要源於酒店業務減少、酒店物業的減值虧損及錄得其他非流動金融資產未變現虧損淨額。

## 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團將總值1,958,400,000港元（二零二零年：2,108,600,000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

於二零二一年十二月三十一日，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8,300,000港元（二零二零年：8,300,000港元）。

於二零二一年十二月三十一日，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

踏入二零二二年，預期全球宏觀經濟保持浮動及不可預測。綜合持續的疫情、全球各地的地緣政局緊張、供應鏈受阻、全球通脹惡化，油價震盪、貨幣及財政政策調整及可能出現的通脹，經濟復原狀況有機會脫離大家想像。據此，於二零二二年，本集團營商模式仍受挑戰及困難。

澳門經濟連續兩年受到挑戰。我們相信大流行會在短期內持續影響澳門，主要因缺乏國際旅客，澳門、香港及中國大陸間的出入境限制及受最近在香港爆發的變種病毒Omicron所影響。但我們仍有對澳門中長期的前景有信心，包括穩健的旅遊業和博彩業。基於新樓宇單位供應有限，特別在高級物業，二零二二年澳門的地產市場仍面臨短期下行壓力，但大致保持平穩。

展望未來，本集團繼續在成本控制及採納保守謹慎的經營策略上保持警惕，以回復收入及經營活動水平及加強財政及營運效率。我們將會採用穩健的措施以保障酒店客人及員工的健康及安全。本集團將繼續密切監控及維持高流動性。本集團財務狀況保持穩健，截至二零二一年十二月三十一日銀行存款及短期銀行存款為1,176,000,000港元。

本集團亦將繼續專注於尋求可為股東持續創造長期價值之投資。我們亦將針對可能之收購繼續採取審慎而務實的態度，瞄向本集團擁有經驗及享有比較優勢之行業及國家或地區。

## 僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團約有1,192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。

於二零二一年度內，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，於二零二一年內，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；及
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。

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。

## 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二零二二年五月三十一日星期二舉行之應屆股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零二二年五月二十六日星期四至二零二二年五月三十一日星期二（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零二二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二零二二年五月二十五日星期三（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54樓。

擬派末期股息分派須待本公司股東於二零二二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，本公司將於二零二二年六月七日星期二至二零二二年六月九日星期四（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格獲派末期股息（如獲批准），所有股份過戶轉讓文件須於二零二二年六月六日星期一（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）將於二零二二年六月三十日星期四或之前派付。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零二二年五月三十一日星期二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，二零二二年三月二十五日

於本公告日期，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郭志舜先生、王培芬女士、俞漢度先生及陳智文先生。