

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：184)

二零二零年度全年業績公佈

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」）與及聯營公司截至二零二零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。

截至二零二零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562,586,000港元（每股1.654港元），而二零一九年度本公司權益股東應佔綜合溢利為5,516,000港元（每股0.016港元）。

董事會不建議派發二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：每股 0.045 港元）。

綜合損益表

截至十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------------|------|------------------|--------------|
| 收益 | 3 | 665,709 | 1,943,399 |
| 銷售成本 | | (89,631) | (201,444) |
| | | 576,078 | 1,741,955 |
| 其他收益 | 4(a) | 37,484 | 81,438 |
| 其他（虧損）／收益淨額 | 4(b) | (124,116) | 11,367 |
| 直接成本及經營支出 | | (334,523) | (837,617) |
| 推銷及銷售支出 | | (14,861) | (61,711) |
| 折舊 | | (164,341) | (166,809) |
| 行政管理及其他經營支出 | | (352,600) | (434,354) |
| | | (376,879) | 334,269 |
| （虧損）／經營溢利 | | | |
| 投資物業之公允價值增加淨額 | | 23,400 | 39,000 |
| 酒店物業的減值虧損 | 5 | (345,430) | (274,115) |
| | | (698,909) | 99,154 |
| 融資成本 | 6(a) | (43,520) | (59,749) |
| 應佔聯營公司淨（虧損）／溢利 | | (15,347) | 5,682 |
| | | (757,776) | 45,087 |
| 除稅前（虧損）／溢利 | 6 | | |
| 所得稅 | 7 | 211,815 | 79,238 |
| | | (545,961) | 124,325 |
| 年內（虧損）／溢利 | | | |
| 應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | (562,586) | 5,516 |
| 非控股權益 | | 16,625 | 118,809 |
| | | (545,961) | 124,325 |
| 年內（虧損）／溢利 | | | |
| 每股基本及攤薄（虧損）／盈利（仙） | 8 | (165.4) | 1.6 |

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

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---|------------------|----------------|
| 年內（虧損）／溢利 | <u>(545,961)</u> | <u>124,325</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 | (140) | 43 |
| 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： | <u>8,902</u> | <u>(1,912)</u> |
| 年內其他全面收益 | <u>8,762</u> | <u>(1,869)</u> |
| 年內全面收益總額 | <u>(537,199)</u> | <u>122,456</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司權益股東 | (558,625) | 1,651 |
| 非控股權益 | <u>21,426</u> | <u>120,805</u> |
| 年內全面收益總額 | <u>(537,199)</u> | <u>122,456</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 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 897,100 | 873,700 |
| 物業、機器及設備 | | 1,817,377 | 2,252,984 |
| 土地 | | 822,814 | 824,274 |
| | | 3,537,291 | 3,950,958 |
| 聯營公司權益 | | 105,825 | 121,060 |
| 衍生金融資產 | | - | 865 |
| 其他非流動金融資產 | | 132,947 | 250,997 |
| 遞延稅項資產 | | 303,088 | 116,081 |
| | | 4,079,151 | 4,439,961 |
| 流動資產 | | | |
| 交易證券 | | 13,625 | 11,899 |
| 待售物業 | | 278,873 | 280,473 |
| 存貨 | | 4,006 | 6,074 |
| 應收貨款及其他應收賬款 | 9 | 69,411 | 113,271 |
| 存款及現金 | | 1,262,729 | 1,978,472 |
| 可收回稅項 | | 46,731 | 1,971 |
| | | 1,675,375 | 2,392,160 |
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 10 | 747,072 | 1,701,024 |
| 應付貨款及其他應付賬款 | 11 | 315,464 | 441,317 |
| 一間聯營公司貸款 | | 464 | 464 |
| 非控股股東貸款 | | 714 | 106,991 |
| 應付稅項 | | 8,460 | 16,655 |
| | | 1,072,174 | 2,266,451 |
| 流動資產淨值 | | 603,201 | 125,709 |
| 資產總值減流動負債 | | 4,682,352 | 4,565,670 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 10 | 748,919 | 83,700 |
| 遞延收益 | | 4,560 | 4,690 |
| 非控股股東貸款 | | 100,810 | - |
| 衍生金融負債 | | 3,187 | - |
| 遞延稅項負債 | | 89,607 | 99,608 |
| | | 947,083 | 187,998 |
| 資產淨值 | | 3,735,269 | 4,377,672 |

綜合財務狀況表（續）

於十二月三十一日

| | 附註 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 13 | 498,305 | 498,305 |
| 儲備 | | <u>2,603,168</u> | <u>3,200,903</u> |
| 本公司權益股東應佔權益總值 | | 3,101,473 | 3,699,208 |
| 非控股權益 | | <u>633,796</u> | <u>678,464</u> |
| 權益總值 | | <u>3,735,269</u> | <u>4,377,672</u> |

附註：

1. 編製基準

全年業績初步公佈所載有關截至二零二零年及二零一九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二零一九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二零二零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3號（修訂本）—業務的定義
- 香港財務報告準則第16號（修訂本）—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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------|----------------|------------------|
| 酒店及會所業務 | 564,004 | 1,835,049 |
| 出售物業所得款項 | - | 6,080 |
| 租金收入 | 95,467 | 96,075 |
| 管理費收入 | 6,238 | 6,195 |
| | 665,709 | 1,943,399 |

(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 | 折舊 | 酒店物業的 減值虧損 | 融資成本 | 應佔聯營 公司虧損 | 所得稅 | (虧損) / 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 |
| 二零二零年 | | | | | | | |
| 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) |

| | 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 | (虧損) / 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 |
| 二零一九年 | | | | | | | |
| 酒店 | 1,827,854 | (162,185) | (274,115) | (59,519) | 5,684 | 99,508 | (17,025) |
| - 越南 | 788,057 | (46,990) | - | (441) | 4,411 | (4,529) | 192,143 |
| - 美國 | 847,868 | (91,151) | (274,115) | (53,324) | - | 109,502 | (222,696) |
| - 中華人民共和國 | 65,415 | (10,064) | - | (4,949) | - | - | (3,934) |
| - 加拿大 | 91,175 | (10,137) | - | (805) | 1,273 | (2,974) | 9,426 |
| - 日本 | 35,339 | (3,843) | - | - | - | (2,491) | 8,036 |
| 物業 | | | | | | | |
| - 澳門 | 112,574 | (4,530) | - | (230) | - | (11,163) | 103,599 |
| 投資及公司 | 2,971 | (94) | - | - | (2) | (9,107) | 37,751 |
| 總計 | 1,943,399 | (166,809) | (274,115) | (59,749) | 5,682 | 79,238 | 124,325 |

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 | 5,648,701 | 105,825 | 5,754,526 | 74,295 |

| | 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 |
|---------------|------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 於二零一九年十二月三十一日 | | | | |
| 酒店 | | | | |
| - 越南 | 485,050 | 83,066 | 568,116 | 124,623 |
| - 美國 | 2,611,481 | - | 2,611,481 | 196,302 |
| - 中華人民共和國 | 171,688 | - | 171,688 | 4,444 |
| - 加拿大 | 147,651 | 33,823 | 181,474 | 8,100 |
| - 日本 | 111,550 | - | 111,550 | 1,088 |
| 物業 | | | | |
| - 澳門 | 1,910,233 | - | 1,910,233 | 617 |
| 投資及公司 | 1,273,408 | 4,171 | 1,277,579 | 12 |
| 總計 | 6,711,061 | 121,060 | 6,832,121 | 335,186 |

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 | 523,266 | 1,495,991 | 2,019,257 |

| | 分部負債 千港元 | 銀行貸款 千港元 | 總負債 千港元 |
|---------------|----------------|------------------|------------------|
| 於二零一九年十二月三十一日 | | | |
| 酒店 | | | |
| - 越南 | 170,610 | 120,818 | 291,428 |
| - 美國 | 140,980 | 1,641,485 | 1,782,465 |
| - 中華人民共和國 | 99,682 | - | 99,682 |
| - 加拿大 | 9,402 | 22,421 | 31,823 |
| - 日本 | 2,824 | - | 2,824 |
| 物業 | | | |
| - 澳門 | 175,989 | - | 175,989 |
| 投資及公司 | 70,238 | - | 70,238 |
| 總計 | 669,725 | 1,784,724 | 2,454,449 |

4. 其他收益及其他（虧損）／收益淨額

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------------------------|------------------|---------------|
| (a) 其他收益 | | |
| 利息收入 | 17,669 | 46,848 |
| 來自上市及非上市證券之股息收入 | 461 | 10,653 |
| 政府補助 | 4,046 | - |
| 其他 | 15,308 | 23,937 |
| | 37,484 | 81,438 |
| (b) 其他（虧損）／收益淨額 | | |
| 匯兌收益／（虧損）淨額 | 7,782 | (10,862) |
| 衍生金融工具產生之已變現及未變現虧損淨額 | (4,050) | (4,399) |
| 其他非流動金融資產之未變現（虧損）／收益淨額 | (130,687) | 34,376 |
| 交易證券產生之未變現收益淨額 | 1,726 | 2,959 |
| 出售物業、機器及設備之收益／（虧損） | 558 | (11,290) |
| 其他 | 555 | 583 |
| | (124,116) | 11,367 |

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。

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（二零一九年：1,479,910,000 港元）。因此，減值虧損 345,430,000 港元（二零一九年：274,115,000 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根據其使用值計算釐定。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，以及採用二零二一年 26%、二零二二年至二零二五年間 6% 至 15% 及二零二六年至二零二零年 3% 的估計平均收益增長率以及 5.75% 的終端資本化率（二零一九年：採用二零二零年至二零二二年間 2% 至 8% 及二零二三年至二零二九年間 3% 的估計平均收益增長率以及 5.75% 的終端資本化率）。現金流量使用 8.5%（二零一九年：8%）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。

6. 除稅前（虧損）／溢利

除稅前（虧損）／溢利經扣除／（計入）：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--|----------------|----------------|
| (a) 融資成本 | | |
| 銀行貸款利息 | 39,040 | 54,591 |
| 非控股股東貸款之貼現影響 | 4,440 | 4,949 |
| 其他利息開支 | 40 | 209 |
| | 43,520 | 59,749 |
| (b) 員工成本 | | |
| 薪酬、工資及其他福利 | 313,970 | 617,462 |
| 界定供款退休計劃之供款 | 6,094 | 8,839 |
| | 320,064 | 626,301 |
| (c) 其他項目 | | |
| 存貨成本 | 89,631 | 201,444 |
| 核數師酬金 | | |
| －核數服務 | 4,923 | 3,882 |
| －中期審閱 | 923 | 849 |
| －稅務顧問及其他服務 | 420 | 562 |
| 來自投資物業應收租金減直接開支 1,075,000 港元 (二零一九年：889,000 港元) | (33,325) | (30,575) |
| 來自待售物業及其他應收租金減直接開支 1,257,000 港元 (二零一九年：1,646,000 港元) | (61,469) | (62,885) |

7. 所得稅

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------|------------------|------------------|
| 本年度稅項－海外 | | |
| 本年度撥備 | (21,841) | 19,129 |
| 過往年度撥備不足 | 7,353 | 5,430 |
| | (14,488) | 24,559 |
| 遞延稅項 | | |
| 其他臨時差額之來源及撥回 | (197,327) | (103,797) |
| | (197,327) | (103,797) |
| | (211,815) | (79,238) |

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二零一九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）／盈利

每股基本虧損按本公司權益股東應佔虧損 562,586,000 港元（二零一九年：權益股東應佔溢利 5,516,000 港元）及截至二零二零年及二零一九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。

於截至二零二零年及二零一九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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------|---------------|---------------|
| 一個月內 | 13,537 | 33,329 |
| 一至三個月 | 109 | 6,838 |
| 三個月後 | 162 | 688 |
| | 13,808 | 40,855 |

於二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項之98%為未逾期或逾期未超過一個月（二零一九年：82%）。

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。管理層評估截至二零二零年及二零一九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) 於二零二零年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------|------------------|--------------|
| 一年內或按要求還款 | 747,072 | 1,701,024 |
| 一年後但兩年內還款 | 71,698 | 64,857 |
| 兩年後但五年內還款 | 677,221 | 18,843 |
| | 748,919 | 83,700 |
| | 1,495,991 | 1,784,724 |

於二零二零年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------|------------------|--------------|
| 銀行貸款 | | |
| — 有抵押 | 1,370,079 | 1,663,906 |
| — 無抵押 | 125,912 | 120,818 |
| | 1,495,991 | 1,784,724 |

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有銀行貸款均以市場利率相若之浮動利率計息。

(b) 於二零二零年十二月三十一日，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64,336,000港元（二零一九年：64,336,000港元），及
- (ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為2,044,238,000港元（二零一九年：2,709,974,000港元）。

於二零二零年十二月三十一日，該等銀行信貸為數1,455,126,000港元（二零一九年：1,748,975,000港元），其中1,370,077,000港元（二零一九年：1,663,906,000港元）已被動用。

- (c) 本集團所有銀行融資均受本集團若干財務比率相關的契約所限，此為金融機構借貸安排的慣例。倘本集團違反該等契約，將按要求補足差額。本集團定期監察本集團遵守該等契約的情況。於二零二零年十二月三十一日，本集團其中兩間附屬公司（分別為貸款一和貸款二）簽訂的部分銀行貸款契約比率（「契約」）偏離相關貸款協議所載規定（二零一九年：一間）。本集團已獲取銀行就豁免就本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貸款一99,680,000港元及貸款二211,958,000港元至流動負債。於報告期終日後，本集團獲銀行授出貸款一和貸款二豁免測試部分銀行貸款契約比率的豁免，為期由二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日。

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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------|---------------|----------------|
| 一個月內 | 40,923 | 69,711 |
| 一至三個月 | 2,129 | 30,178 |
| 三個月後 | 33,620 | 1,712 |
| | 76,672 | 101,601 |

12. 股息

- (a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| 不宣派及派付之中期股息（二零一九年：每股普通股 0.035 港元） | - | 11,907 |
| 於報告期終日後不建議派末期股息（二零一九年：每股普通股 0.045 港元） | - | 15,309 |
| | - | 27,216 |

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

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 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 0.045 港元（二零一九年：0.12 港元） | 15,309 | 40,824 |

13. 股本

| | 二零二零年 | | 二零一九年 | |
|---------------|----------------|----------------|----------|-----------|
| | 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. 在財務報表中尚未履行之資本承擔承擔

(a) 於二零二零年十二月三十一日，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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------|---------------|--------------|
| 已訂立合約 | 10,451 | 39,156 |
| 已批准但未訂立合約 | 19,738 | 23,244 |
| | 30,189 | 62,400 |

業務回顧

持續不斷的新型冠狀病毒病大流行（「大流行」）對全球經濟及社會造成深遠影響，使二零二零年成為數十年內對全球營商最具挑戰和破壞性的一年。社會及商業活動大幅減少，無可避免地造成全球經濟萎縮。同時，持續的地緣政局不穩對全球經濟和政治環境帶來額外不穩定。如此前所未有的全球不利營運環境，對我們的營運造成負面影響。

本集團於二零二零年收益為 665,700,000 港元，較二零一九年同期收益 1,943,400,000 港元下跌 65.7%。經營虧損為 376,900,000 港元，而二零一九年同期則錄得經營溢利 334,300,000 港元。

集團於二零二零年就酒店物業的減值虧損 345,400,000 港元及其他非流動金融資產之減值虧損 130,700,000 港元，因而錄得除稅後虧損 546,000,000 港元。而二零一九年則錄得除稅後溢利 124,300,000 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

澳門受大流行的嚴重影響，導致澳門賭場於二零二零年二月關閉十五日，而澳門亦對香港及其他地方實施入境管制、縮減交通渠道及實施隔離措施。二零二零年抵澳旅客下降至 590 萬，較去年下降 85%。澳門失業率由二零一九年年尾的 1.7% 上升至二零二零年第四季度的 2.7%。澳門本地生產總值於二零二零年收縮 56.3%。

儘管面對充滿挑戰的經營環境，澳門物業分部未受大流行的嚴重影響。二零二零年來自澳門物業租賃收入較二零一九年的 94,300,000 港元輕微下降 0.7%，主要由於出租率下降和自三月起因應大流行對租客提供之租務優惠。物業組合內辦公物業和住宅物業之出租率於二零二零年各自大致保持穩定於 92% 和 91%。

投資物業之公允值增加 23,400,000 港元（二零一九年：39,000,000 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。

二零二零年內並無出售物業。

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。我們相信大流行將會持續影響澳門。儘管澳門和其他地方正進行新型冠狀病毒病疫苗注射，澳門物業市場很可能只會在出行限制完全取消後，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後、二零一九年十二月新開通的澳門輕軌系統、橫琴口岸開通及大灣區於大流行後的整合和恢復所帶來的裨益。與此同時，本集團將繼續出租空置物業以最大化收入。

酒店業務

二零二零年對全球酒店業來說屬毀滅性的一年。我們海外酒店於二零二零年的表現受大流行及相關防疫措施嚴重影響。全球各地嚴格的出行管控及執行社交距離措施，使二零二零年酒店需求持續疲弱。我們數間海外酒店亦於二零二零年部分月份停運。鑑於酒店需求斷崖式下跌，我們的酒店業務於二零二零年錄得空前的虧損。

酒店業務的總收入於二零二零年下跌至 557,300,000 港元，較二零一九年的 1,827,900,000 港元下跌 69.5%。酒店營運虧損為 490,000,000 港元，包括一間酒店減值虧損 345,400,000 港元，而二零一九年同期則為 17,000,000 港元。

中華人民共和國

大流行在中國受到較好的控制。儘管大流行帶來嚴峻及複雜的挑戰，中國展示出強勁的復原能力，於二零二零年錄得 2.3% 的經濟增長，成為全球唯一保持經濟增長的主要經濟體。

雖然中國整體經濟正逐步恢復，酒店業仍將面臨壓力。

武漢晴川假日酒店

二零二零年的業績受大流行所影響。大流行引致之相關出行限制使酒店房間及餐飲服務於二零二零年上半年之需求大幅下降。收入及入住率於二零二零年五月後，當商業及本地出行恢復後逐步反彈，惟房租仍然低迷。

酒店客房收益由二零一九年之人民幣 33,400,000 元減少 51.1% 至人民幣 16,300,000 元。酒店餐飲收益亦由二零一九年之人民幣 17,400,000 元減少 40.1% 至二零二零年之人民幣 10,400,000 元。

於二零二零年，入住率降至 42.2%，而二零一九年則為 70.8%。於二零二零年，平均房租為每晚人民幣 346 元，而二零一九年則為每晚人民幣 424 元。

越南

儘管大流行造成負面社會經濟影響，越南於連續兩年錄得本地生產總值增長 7% 以上後，於二零二零年仍錄得本地生產總值增長 2.9%。但是，酒店行業仍然低迷，大流行亦對越南旅遊行業造成顯著的破壞。二零二零年海外旅客到訪越南人次為 380 萬人，較二零一九年下跌 78%，預計當全球經濟復甦及出行限制放鬆後，將有明顯恢復。

於二零二零年，本集團來自越南之收入較二零一九年之 788,100,000 港元減少 55.9% 至 347,300,000 港元，主要由於自二零二零年三月二十二日以來國際航班停運所致。

西貢喜來登酒店

西貢喜來登酒店入住率降至 14.8%，而二零一九年則為 64.4%。於二零二零年，平均房租為每晚 156 美元，而二零一九年則為每晚 188 美元。於二零二零年，酒店毛利較二零一九年下降了 78.5%。

帆船酒店

入住率降至 11.1%，而二零一九年則為 65.2%。於二零二零年，平均房租為每晚 139 美元，而二零一九年則為每晚 142 美元。酒店營業收入錄得 5,700,000 美元，而二零一九年為 11,000,000 美元。

日本

日本於二零二零年面對了三波大流行，情況仍不穩定，確診個案仍然波動。日本經濟於二零二零年收縮了 4.8%，為自 2009 年以來首次。二零二零年酒店表現受嚴重影響，全球出行限制使休閒及商務活動仍然低迷。

大阪心齋橋西佳酒店

實施邊境管制及社交距離措施導致旅客及訪客大量減少。酒店集中於日本本地市場及旅客，入住率降至 16.9%，而二零一九年則為 84.9%。於二零二零年，平均房租為每晚 6,991 日圓，而二零一九年則為每晚 8,499 日圓。

美國

大流行對美國經濟造成嚴重破壞。二零二零年美國經濟在大流行影響下衰退 3.5%，為自一九四六年以來本地生產總值的最大跌幅，而二零一九年則增長 2.2%。二零二零年的失業率為 8.1%，而二零一九則為 3.7%。

美國休閒及酒店業因政府在大流行下實施出行限制、封城及顧客對出行有憂慮而大受影響。二零二零年到訪美國人次下跌至 720 萬人，二零一九年為 40,400 萬人，對城市內的酒店造成巨大影響。對依賴旅遊業的城市，包括三藩市及紐約市，失業率大為上升。

大流行下政府延長封城，集團自二零二零年三月起暫時停止營運美國酒店業務，對集團營運狀況造成不利影響。儘管三藩市 W 酒店自二零二零年十月重開，在公眾聚集及室內用餐限制仍然持續下，業務恢復緩慢。紐約索菲特酒店仍未重開，已安排絕大多數員工休假。

三藩市 W 酒店

於二零二零年，三藩市 W 酒店入住率降至 16.4%，而二零一九年則為 69.5%。於二零二零年，平均房租為每晚 381 美元，而二零一九年則為每晚 362 美元。

於二零二零年，三藩市 W 酒店的卓越服務備受肯定，連續三年榮獲《福布斯旅遊指南》授予頂級奢華（Verified Luxury）評級。

紐約索菲特酒店

紐約市旅遊業在大流行及出行限制下持續萎縮。國際旅客較去年大減 86%。

於二零二零年，紐約索菲特酒店入住率降至 15.2%，而二零一九年則為 89.0%。於二零二零年，平均房租為每晚 246 美元，而二零一九年則為每晚 352 美元。

基於大流行、紐約市不利的經濟前景及酒店業需時恢復正常，酒店營運前景不確定，本集團已評估酒店的可收回金額，並於年內確認減值虧損 345,400,000 港元。

加拿大

如同世界上各大經濟體，加拿大二零二零年的經濟受大流行嚴重影響。本地生產總值下跌 5.4%，為自一九六一年有紀錄以來最高，主要由於在三月至四月第一波大流行時實施的暫停經濟活動措施。同時，加拿大關閉了美加邊境之陸路入境口岸，並自二零二零年三月二十一日起禁止國際旅行，減少非必要出行。

鑑於大流行及封城措施，本集團自二零二零年四月起暫時停止在加拿大的酒店營運。儘管集團自二零二零年十一月及九月，分別重新開放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。同時，酒店之餐飲服務受政府對減少室內座位數目及公眾聚集限制及社交距離措施影響。

渥太華喜來登酒店

於二零二零年，渥太華喜來登酒店入住率降至 15.0%，而二零一九年則為 76.9%。於二零二零年，平均房租為每晚 178 加元，而二零一九年則為每晚 182 加元。

加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店

於二零二零年，加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店入住率降至 16.8%，而二零一九年則為 71.6%。於二零二零年，平均房租為每晚 139 加元，而二零一九年則為每晚 138 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。於二零二零年，該酒店獲貓途鷹頒授「旅行者之選」大獎。

其他虧損淨額

二零二零年內匯兌收益淨額為 7,800,000 港元，而二零一九年則為匯兌虧損淨額 10,900,000 港元。

二零二零年內衍生金融工具產生之已變現或未變現虧損淨額為 4,100,000 港元，而二零一九年則為 4,400,000 港元。

二零二零年內錄得其他非流動金融資產未變現虧損淨額 130,700,000 港元，而二零一九年則錄得其他非流動金融資產未變現收益淨額 34,400,000 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. 7.01% 的權益股份。重估虧損反映大流行引致的宏觀經濟及酒店業惡化的影響。以上項目為非現金性質，對現金流量並無重大影響。

二零二零年內交易證券之未變現收益為 1,700,000 港元，而二零一九年則為收益 3,000,000 港元。

二零二零年內出售物業、機器及設備之收益為 600,000 港元，而二零一九年則為虧損 11,300,000 港元。此項目有關於出售傢私、裝置及設備。

政府補助

年內，本公司與其附屬公司收到約 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 3,000,000 港元（二零一九年：無）、澳門特別行政區政府企業補助計劃 600,000 港元（二零一九年：無）及香港特別行政區政府保就業計劃下補助約 400,000 港元（二零一九年：無）。

財務回顧

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止期間之收入為665,700,000港元，較二零一九年同期下跌65.7%，主要由於新型冠狀病毒病的爆發及持續導致本集團酒店業務出現嚴重不利影響。

截至二零二零年十二月三十一日止期間，本集團就其中一項酒店物業紐約索菲特酒店的可收回金額進行評估，並對該酒店物業的帳面值撇減至其可收回金額1,093,900,000港元。因此，減值虧損345,400,000港元（二零一九年：274,100,000港元）於本集團之綜合損益表中確認為一行獨立項目。

截至二零二零年十二月三十一日止期間，本集團轉盈為虧，錄得經營虧損為376,900,000港元，而於二零一九年同期則為經營溢利334,300,000港元。

於二零二零年權益股東應佔虧損為562,600,000港元，而於二零一九年則錄得權益股東應佔溢利5,500,000港元。於二零二零年，本集團錄得虧損主要由於酒店業務減少、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

於二零二零年十二月三十一日，本集團將總值2,108,600,000港元（二零一九年：2,774,300,000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

於二零二零年十二月三十一日，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（二零一九年：8,300,000港元）。

於二零二零年十二月三十一日，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

經過極為困難的二零二零年，二零二一年的營商環境仍極具挑戰性。儘管各國推出疫苗接種計劃，大流行的發展和疫苗接種的速度仍然充滿不確定性。廣泛的社交距離措施及出行限制仍然維持，在我們部分關鍵市場，該等措施更為嚴厲。目前尚未清楚該等大流行相關限制何時放寬。另外，中美關係在美國新政府上場後，仍保持不確定性，故本集團將堅持較保守的經營及策略。

我們相信大流行將在未來一段時間持續影響澳門。然而，中國大陸、香港及澳門逐步放鬆社交距離措施及出行限制、新型冠狀病毒疫苗出現及低息環境，二零二一年的物業市場將繼續面臨下行壓力，惟在市場有限供應下，應將維持平穩。在接下來的一年，我們會努力維持物業組合的出租率。

酒店業仍受大流行下的出行限制所嚴重影響。預期世界各地的新型冠狀病毒疫苗接種計劃有助平穩地重啟各地出行活動，但過程將會十分漫長，而邊境管制及隔離措施將維持一段時間。顯然，要回復至疫情前的出行活動水平仍有漫漫長路。基於大流行持續時間的不確定及世界酒店及旅遊業較悲觀的前景，我們預期本集團酒店分部的表現於二零二一年仍然面對巨大壓力，直至出行限制和社交距離措施全面解除。故此，實施嚴格的成本控制為二零二一年最重要的。

展望未來，本集團將密切監控將面對的風險及不確定性，並施行必要的措施以保障員工的利益及業務營運及最小化後疫情時期對本集團的財務及營運的影響。本集團已實行嚴格成本控制，以避免不必要的項目支出。

儘管大流行所帶來的特殊營運環境，本集團整體財務狀況仍然穩健。我們有穩健的資產負債表和充足的流動性，於二零二零年十二月三十一日持有現金、銀行結餘及活期存款共1,262,700,000港元。面對當前全球危機，我們仍保持審慎樂觀。

本集團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

於二零二零年十二月三十一日，本集團約有1,435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在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。

於二零二零年度內，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，於二零二零年內，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二零二一年五月三十一日星期一舉行之應屆股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零二一年五月二十六日星期三至二零二一年五月三十一日星期一（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零二一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二零二一年五月二十五日星期二（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。

股東週年大會

本公司謹訂於二零二一年五月三十一日星期一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，二零二一年三月二十五日

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。