



激成投資
(香港)有限公司

股份代號：184



2021 年報 2021 年報 2021 年報 2021 年報

目錄

財務摘要	2
公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	10
其他公司資料	23
董事簡介	25
企業管治報告	29
獨立核數師報告	46
綜合損益表	52
綜合損益及其他全面收益表	53
綜合財務狀況表	54
綜合權益變動表	56
綜合現金流量表	57
財務報表附註	58
五年財務概要	125
主要物業列表	126
二零二一年可持續發展工作及獎項	128

財務摘要

截至二零二一年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
資產總值	5,579,024	5,754,526
權益股東應佔權益總值	2,907,640	3,101,473
已發行股本	498,305	498,305
營業額	482,878	665,709
除稅前虧損	(242,076)	(757,776)
權益股東應佔虧損	(194,724)	(562,586)
每股基本虧損(仙)	(57.2)	(165.4)
年度每股應佔股息(仙)	4.0	0.0

公司資料

董事

- 何建源－執行主席
- 何建福－副執行主席
- 謝思訓
- 陳磊明
- 余月珠
- 何崇濤
- 何崇暉
- * 何建昌
- ** 郭志舜
- ** 王培芬
- ** 俞漢度
- ** 陳智文
- 何崇敬(何崇暉之替任董事)
- * 何崇杰(何建昌之替任董事)
- * 非執行董事
- ** 獨立非執行董事

審核及合規委員會

- 俞漢度－主席
- 郭志舜
- 王培芬
- 陳智文

薪酬委員會

- 王培芬－主席
- 郭志舜
- 俞漢度
- 陳智文
- 謝思訓
- 余月珠

提名委員會

- 郭志舜－主席
- 王培芬
- 俞漢度
- 陳智文
- 謝思訓
- 何崇濤

風險管理委員會

- 陳智文－主席
- 王培芬
- 俞漢度
- 謝思訓
- 何崇濤

核數師

- 畢馬威會計師事務所
(於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師)
- 香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

股份過戶登記處

- 卓佳登捷時有限公司
- 香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

公司秘書

- 黃新民

註冊辦事處

- 香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座2902室

公司網址

- www.keckseng.com.hk

主席報告

本人謹代表董事會欣然呈列本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績。

業績

本公司二零二一年度之權益股東應佔綜合虧損為194,724,000港元(每股0.572港元)，較二零二零年的562,586,000港元(每股1.654港元)減少65.4%。

股息

董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.04港元(二零二零年：零)，待權益股東於本公司應屆股東週年大會上批准末期股息。

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%。

主席報告 (續)

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。

截至本報告日止,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)	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
中國				
武漢晴川假日酒店	46%	42%	\$397	\$346
越南				
西貢喜來登酒店	19%	15%	\$90	\$156
帆船酒店	12%	11%	\$73	\$139
日本				
大阪心齋橋西佳酒店	10%	17%	\$5,899	\$6,991
美國				
三藩市W酒店	43%	16%	\$197	\$381
紐約索菲特酒店 [^]	4%	15%	\$338	\$246
加拿大				
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

[^] 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。

主席報告 (續)

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，較去年增長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%至二零二一年之人民幣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。

主席報告 (續)

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二零零零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猫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輕微上升了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。

主席報告 (續)

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猫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，本集團自二零二零年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。

主席報告 (續)

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108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%（二零二零年：7.01%）的權益股份。

二零二一年內交易證券之未變現虧損淨額為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。

主席報告 (續)

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，於二零二一年十二月三十一日的現金、銀行結餘及短期銀行存款為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。

致謝

本人謹代表董事會，對本集團管理層及員工在艱難環境下一直不遺餘力、專心致志及盡忠職守致以衷心感謝。本人特別向遍佈全球的所有酒店及辦事處的管理層及員工深表感謝及讚賞，彼等於過去兩年的動蕩中的營運挑戰均竭盡所能、堅韌不拔。本人亦在此感謝管理團隊及董事會各成員，自願參與各項成本控制計劃及在此時積極支持本公司。

獨立非執行董事亦繼續慷慨及專業地提供其實貴意見。吾等謹對此致以深切感謝。

執行主席

何建源

香港，二零二二年三月二十五日

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為經營酒店與會所業務、物業投資與發展及提供管理服務。

本公司之主要業務為投資控股，各附屬公司之主要業務列於財務報表附註12。

本集團於本財政年度之主要業務及業務地區分佈分析列於財務報表附註10。

業務回顧及績效

根據香港公司條例附表5規定須予披露有關本集團主要業務及業務回顧之進一步討論及分析，包括本集團所面臨主要風險及不明朗因素、本集團業務之未來可能發展指標、本集團年內表現分析，以及其業績及財務狀況之主要相關因素，分別載於本年報第3頁至第9頁、第23頁至第24頁及第29頁至第45頁的「主席報告」、「其他公司資料」及「企業管治報告」等章節。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的環境及社會事宜載於本公司二零二一年環境、社會及管治(「ESG」)報告，將於二零二二年五月刊發。有關討論構成本「董事會報告」其中部分。

環境、社會及管治(ESG)

ESG管治

可持續發展及環境保護對我們於相關國家的客戶、供應商、股東、僱員及政府及公眾均是重要課題。本集團致力於其業務的長期可持續發展，亦關注我們持份者工作及所在的社區。我們以公平而有商業道德的精神經營業務，並遵守當地法律，促進及保護公司之間的公平競爭。我們尋求與有經濟、環保意識及社會責任感的承包商及供應商合作。

董事會報告 (續)

本集團認為其環境、社會及管治(「ESG」)策略與業務營運密不可分。ESG策略及政策有助於本集團瞭解其面臨的環境及社會風險，以及與其關聯的新商業機會。本集團的酒店嚴格遵守其相應連鎖酒店的可持續發展目標，包括減少對環境的影響、社區與僱員的發展以及人權倡議。ESG表現及報告乃本集團收集數據監察及管理其環保績效及社會責任的程序。

本集團致力營造開放、透明及安全的工作環境，讓員工自在地工作。本集團制訂了保密舉報機制，確保所有被提出的關注事項，均獲內部審核團隊、審核及合規委員會迅捷回應及跟進。

本集團的僱傭合約明確規定，所有員工必須誠信行事，其行為須符合本集團最佳利益，並遵守當地所有相關法規。如有任何違反僱傭合約的行為，可導致紀律處分或終止聘用。

在二零二一年財政年度，

- 本集團並無錄得任何貪污訴訟案件。
- 本集團業務營運的各重大方面均並無發生不遵守任何有關法律及規例的重大事件。

ESG 管治架構

一個有效的環境、社會及管治(ESG)事項管治架構有助於確保ESG問題納入高層討論，並在有足夠資源的情況下實施適當的制度和過程。

董事會監察ESG風險、機會、目標並遵守上市規則。審核及合規委員會定期根據ESG相關的目標和指標審查本集團的業績。ESG工作組編製ESG報告、企業管治報告。

各主要報告實體的當地管理層均須負責ESG管理。ESG管理的範圍、角色及責任已在各業務單位實體完整地定義。

僱員

多元工作團隊

本集團深信多元工作團隊是成功的關鍵。由於本集團投資涉獵全球各地物業，我們欣然接受工作場所多元化，以引進最優秀的人才，提供更廣泛的服務，更能迎合客戶的需要，以及確保我們的僱員能夠發揮所長。

本集團(包括我們的物業)依循當地勞動法律，只招聘符合法定工作年齡的僱員。本集團會全面檢查選定候選人的個人身份資料，以確保不會僱用童工及無強制勞工。

董事會報告 (續)

與員工的關係

本集團相信吸引及挽留相關經營所在地域內的忠心員工乃我們成功的核心。我們是一個平等機會僱主，以提供一個尊重員工、具挑戰性、有滿足感及安全的工作環境為目標。我們的政策涵蓋培訓及發展、工作實務、人權及工作場所健康及安全。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。本集團對各名員工於每個程序上均追求最高誠信及誠實的標準。

本集團為新員工提供必要的入職培訓及在職培訓。另外，本集團透過贊助員工報讀相關的外部課程，以鼓勵員工提升其工作相關知識。

我們有責任獎勵辛勤工作、專心致志的員工。薪金及報酬均具競爭力，本集團按其經營所在不同國家之不同狀況而釐定。若符合特定條件，僱員可獲發放酌情獎金。為協助我們的員工發展其事業，如果有機會，會考慮晉升表現卓越及擁有所需經驗的僱員。

工作場所安全

本集團致力為其僱員提供安全的工作環境。本集團遵守當地所有適用的工作安全法律及規例，以盡量降低僱員於履行職責時受傷的可能性。本集團會根據僱員的具體角色及責任，為僱員提供一般及特別制訂的職業安全培訓課程。於本年度內並無工作相關死亡事故。

自COVID-19爆發以來，本集團高度重視可能影響員工及客戶之潛在健康及安全問題。除加強本集團物業的衛生設施外，本集團亦採取預防措施，例如進入該等場所前須進行體溫檢查，及為員工提供足夠的口罩及洗手液等防疫用品。

社區

社會可持續發展及社區投資是我們義不容辭的責任，並於我們的社區中體現。本集團以誠實、正直及謙恭的態度，為所有人及社區（尤其是我們的僱員）服務。管理層與僱員之間的溝通每天都會在相關當地文化環境中直接進行，乃我們日常工作中不可或缺的一環。

於本年度內，本集團參加的活動集中於以下方面的貢獻：

- 有特殊需要群體
- 保護環境及關注
- 婦兒福利
- 扶貧
- 支援人道主義
- 健康及社區支援

董事會報告 (續)

環境

本集團在管理排放物、少用淡水及少用能源方面，始終秉持大局觀。各主要報告實體的當地管理層均須負責ESG管理、表現及報告。本集團(包括其附屬公司及聯營公司)已遵守所有環保法規及有關環保責任的內部政策。本集團旨在持續以最佳常規行事，提升我們的績效，並做好準備應對可持續發展的未來挑戰及機會。

二零二一年，本集團及其附屬公司概無發生不遵守相關環境政策、法律及規例的重大事件。

資源使用

於本年度內，本集團的物業實行了多項節約能源及用水的措施，包括以下：

- 以LED照明代替舊照明
- 採用太陽能
- 更換冷卻塔泵
- 安裝省水設施(安裝低流量噴頭、洗臉盆及廁所)
- 水回收
- 節水培訓

我們的附屬公司在尋找適用水源方面並無遇上問題。

環境及天然資源

本集團的物業管理及酒店業務產生食物殘渣、油及化學廢料等廢棄物。此外，我們的日常營運需要大量使用水、電、柴油及燃氣。

本集團的物業一直努力降低營運對環境及天然資源的影響：

- 廢物回收
- 節約能源及用水
- 未動用材料捐贈

本集團的酒店積極參與由相應連鎖酒店籌辦的環保行動，並且會為盡量減少排放物、廢棄物產生及資源使用訂立目標。本集團的物業在保護環境方面的努力獲得多項認可及獎項。

董事會報告 (續)

營運

本集團致力確保按照高道德標準進行其事務。本集團認為藉此，股東財富於長遠而言可盡量擴大。此外，本集團員工、有業務來往者及於其中營運的社區亦均會持續受惠。

本集團以公正而有商業道德的精神開展業務，並遵守當地法律，促進及保護公司之間的公平競爭。

服務質素

本集團與客戶保持互惠的關係，致力於提供優質服務。本集團的物業主要提供物業管理、物業銷售及租賃、酒店房間住宿及餐飲服務。二零二一年，我們的產品／服務概無因安全及健康原因被召回。

本集團把客戶放在我們業務的核心。我們收到客戶有關產品及服務的投訴後會迅速回覆及跟進。我們的管理層及員工亦會確保相關投訴得到令人滿意的解決。

本集團在澳門的物業管理業務（海洋花園）已得到ISO9001:2015認證。為取得上述資格，我們需要證明我們有能力提供滿足客戶需要與符合適用監管規定的服務。我們的酒店物業訂有嚴格的質素保證程序，確保其提供的服務合乎國際連鎖酒店的要求。

供應商

本集團根據工作質素、交貨方式、合作關係及價格篩選供應商及承包商。本集團尋求與有經濟、環保意識及社會責任感的承包商及供應商合作。

若果可行，本集團會從合資格供應商購買環保產品，以減少對環境的負面影響。

客戶私隱及資料保護

本集團保護客戶資料私隱，遵守所有有關法律及規例。我們制訂了保護客戶資料的內部程序，並發給所有相關員工。

本集團會在收集資料時告知客戶資料的用途及接收者。本集團只收集進行業務必要的個人資料，並按照相關條文，只在所需的期間內保留個人資料。只有獲授權人員才能存取所儲存的客戶資料。

二零二一年，本集團並無收到關於客戶資料外洩或遺失的投訴。

尊重知識產權

本集團尊重知識產權，而我們的物業遵守有關法律及規例。我們制訂了保護知識產權的內部程序，並發給所有相關員工。我們的物業只購買正版軟件特許。

董事會報告 (續)

遵守相關法律法規

本集團的主要活動為物業投資與開發。其他活動包括酒店經營、樓宇管理及會所經營。本集團的業務主要在澳門、越南、中華人民共和國、加拿大、美國及香港開展。有關本集團業務營運的法律及法規包括：

- 空氣及溫室氣體排放
- 排放及廢物處理
- 開發利用水資源
- 房地產管理
- 房地產銷售
- 勞動保護
- 工作場所安全
- 供應鏈管理
- 酒店及食品安全
- 反貪污

本公司有足夠的措施及監控系統可用於實施ESG戰略，這表明企業在持續運營的過程中已遵守當地法律法規（倘需要）及相關酒店品牌的規例要求。於二零二一年，並無報告不符合相關法律法規而對本集團業務產生重大影響的事件。

主要客戶及供應商

於截至二零二一年十二月三十一日止年度：

- (i) 本集團之五大供應商佔本集團之採購總額（不包括購買資本項目）不足30%。
- (ii) 本集團之五大客戶共佔本集團總收益不足30%。

財務報表

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之損益以及在當日之本公司狀況及本集團事務，載於財務報表第52頁至第124頁。

撥入儲備

權益股東應佔虧損（未扣除股息）194,724,000港元（二零二零年：562,586,000港元）已撥入儲備。本公司之其他儲備變動載於財務報表附註24。

董事會報告 (續)

股息

中期後概無宣派及派付中期股息(二零二零年:零)。截至二零二一年十二月三十一日止年度,董事會建議派付末期股息每股0.04港元(二零二零年:零)。

慈善捐款

本集團於年內所作出之慈善捐款為1,060,439港元(二零二零年:4,127,111港元)。

董事

本財政年度及截至本報告日期之董事如下:

執行董事

何建源(執行主席)
何建福(副執行主席)
謝思訓
陳磊明
余月珠
何崇濤
何崇暉
何崇敬(何崇暉之替任董事)

非執行董事

何建昌
何崇杰(何建昌之替任董事)

獨立非執行董事

郭志舜
王培芬
俞漢度
陳智文

余月珠女士、何建昌先生、俞漢度先生及陳智文先生將根據組織章程細則第116條退任董事,且均合資格及願意於股東週年大會上重選連任。

余先生出任為本公司獨立非執行董事已超過9年,並已確認其具備上市規則第3.13條所述各項關於獨立性之因素。基於提名委員會的建議,董事會認為根據上市規則所述有關獨立性的指引,將退任的獨立非執行董事屬獨立人士。

本公司並無與上述任何董事訂立服務合約。但是,本公司已與上述各董事訂立委任函。

非執行董事並無固定任期,惟須根據本公司組織章程細則,於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事會報告 (續)

附屬公司董事

載於年內及截至本報告日期之本公司附屬公司董事會董事姓名如下：

(以英文字母次序排列)

陳磊明

何崇暉

何崇敬

何崇濤

何建源

何建福

何超瓊

HOANG Hai Dang

郭志舜

李慧玲

李錫演

黃新民

NGUYEN Dinh Phu

彭興旺

Satoshi KISHIMOTO

司徒荻林

謝思訓

謝意銘

余月珠

關連交易

於回顧年度內，本集團並未訂立任何不獲豁免遵守上市規則第14A章須作年度申報規定的關連交易。

關聯方交易

本集團於回顧年度內在日常業務過程中進行的關聯方交易的詳情載於財務報表附註27。根據上市規則第14A章，該等關聯方交易全部為獲豁免的關連交易。

董事之股份權益及淡倉

根據本公司按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所載或本公司及香港聯合交易所有限公司根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）獲知會，於二零二一年十二月三十一日在任之本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份或債權證中擁有之權益如下：

董事會報告 (續)

普通股 (除另有所指外) 數目

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	合計	權益百分比
激成投資 (香港) 有限公司	何建源	496,480	198,084,320 ⁽²⁾	198,580,800	58.37
	何建福	20,480	198,084,320 ⁽²⁾	198,104,800	58.23
	何建昌	55,160,480	–	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	–	288,720	0.08
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	–	32,410,774 ⁽³⁾	32,410,774	99.70
	何建福	–	32,410,774 ⁽³⁾	32,410,774	99.70
	何建昌	96,525	–	96,525	0.30
舜成國際有限公司	何建源	–	83,052 ⁽⁴⁾	83,052	83.05
	何建福	–	83,052 ⁽⁴⁾	83,052	83.05
	何建昌	1,948	–	1,948	1.95
湖北晴川飯店有限公司 – 實繳註冊資本 (以美元計)	何建源	–	13,163,880 ⁽⁵⁾	13,163,880	80.76
	何建福	–	13,163,880 ⁽⁵⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	–	1,017,120	6.24
	郭志舜	–	489,000 ⁽⁶⁾	489,000	3.00
金山發展有限公司 – 普通股	何建源	–	56,675,000 ⁽⁷⁾	56,675,000	80.96
	何建福	–	56,675,000 ⁽⁷⁾	56,675,000	80.96
	何建昌	1,755,000	–	1,755,000	2.51
	謝思訓	50,000	–	50,000	0.07
海洋花園管理有限公司	何建源	–	1,000,000 ⁽⁸⁾	1,000,000	100.00
	何建福	–	1,000,000 ⁽⁸⁾	1,000,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	–	4,305 ⁽⁹⁾	4,305	43.05
	何建福	–	4,305 ⁽⁹⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	–	195	1.95
	郭志舜	–	5,500 ⁽¹⁰⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd – 普通股	何建源	–	31,705,000 ⁽¹¹⁾	31,705,000	100.00
	何建福	–	31,705,000 ⁽¹¹⁾	31,705,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd – 可贖回可換股優先股	何建源	–	24,000,000 ⁽¹²⁾	24,000,000	100.00
	何建福	–	24,000,000 ⁽¹²⁾	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc. – 普通股	何建源	–	9,000,000 ⁽¹³⁾	9,000,000	100.00
	何建福	–	9,000,000 ⁽¹³⁾	9,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc. – 優先股	何建源	–	2,700,000 ⁽¹⁴⁾	2,700,000	100.00
	何建福	–	2,700,000 ⁽¹⁴⁾	2,700,000	100.00

董事會報告 (續)

附註：

- (1) 指由有關董事作為實益擁有人擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holdings Limited持有之101,437,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份。上述兩間公司均為本公司之控股股東KS Ocean Inc.之附屬公司，而何建源及何建福各自持有其普通股及優先股的三分之一權益。
- (3) 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.6%權益)及Kansas Holdings Limited持有之2,633,823股股份(8.1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (4) 指本公司間接持有之75,010股股份(75.01%權益)及Kansas Holdings Limited持有之8,042股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (5) 指本公司間接注資之8,965,000美元(55%權益)及Kansas Holdings Limited注資之4,198,880美元(25.76%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (6) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (7) 指本公司間接持有之49,430,000股股份(70.61%權益)及若干由何建源及何建福各自間接持有三分之一權益之公司所持有之7,245,000股股份(10.35%權益)。
- (8) 指本公司間接持有1份值澳門幣999,000元之配額(99.9%權益)及大地置業有限公司持有1份值澳門幣1,000元之配額(0.1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (9) 指本公司間接持有之3,501股股份(35.01%權益)及Kansas Holdings Limited持有之804股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (10) 指騰星企業有限公司持有之權益，而郭志舜持有騰星企業有限公司之控股權益。
- (11) 指本公司直接持有之7,926,250股普通股(25%權益)；Kansas Holdings Limited持有之7,926,249股普通股(25%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益；及激成(馬來西亞)有限公司持有之15,852,501股普通股(50%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (12) 指本公司直接持有之6,000,000股可贖回可換股優先股(25%權益)；Kansas Holdings Limited持有之6,000,000股可贖回可換股優先股(25%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益；及激成(馬來西亞)有限公司持有之12,000,000股可贖回可換股優先股(50%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (13) 指本公司間接持有之7,650,000股普通股(85%權益)；KSC Enterprises Ltd.持有之1,350,000股普通股(15%權益)，而何建源及何建福各自間接持有KSC Enterprises Ltd.三分之一權益。
- (14) 指本公司間接持有之2,295,000股優先股(85%權益)；KSC Enterprises Ltd.持有之405,000股優先股(15%權益)，而何建源及何建福各自間接持有KSC Enterprises Ltd.三分之一權益。

除上述者外，於二零二一年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，本公司董事或任何彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券權益或淡倉，或擁有須根據標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益或淡倉。

董事會報告 (續)

重大股份權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，下列人士（董事除外）於本公司之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

好倉：

名稱	持有股份之身份	所持普通股數目	佔本公司 已發行股本 總數之百分比
KS Ocean Inc. (附註1、2)	受控制公司之權益	198,084,320	58.23
Pad Inc. (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.41
Lapford Limited (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.41
Kansas Holdings Limited (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.41
Kansas Holdings Limited (附註2)	實益擁有人	101,437,360	29.82
大地置業有限公司(附註1)	實益擁有人	96,646,960	28.41

附註：

- (1) KS Ocean Inc.、Pad Inc.、Lapford Limited及Kansas Holdings Limited被視為於大地置業有限公司實益持有之96,646,960股相同股份中擁有權益。
- (2) KS Ocean Inc.被視為於Kansas Holdings Limited實益持有之101,437,360股相同股份中擁有權益。

除上述者外，於二零二一年十二月三十一日，本公司並無獲知任何本公司股份及相關股份權益及淡倉已被列入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

管理安排

於本年度內，有下列安排：

- (1) 大地置業有限公司（「大地」）向金山發展有限公司收取管理費作為出任策劃經理之酬勞，負責統籌發展金山在澳門氹仔之海洋花園，並負責有關推銷事宜。
- (2) 大地為海洋發展有限公司提供管理服務，並收取管理費。

何建源先生及何建福先生作為大地之董事間接持有大地三分之一權益，於上述安排中有利益關係。

董事會報告 (續)

董事於交易、安排或合約之權益

除「關連交易」、「關聯方交易」及「管理安排」章節內所披露內容(如有)外,本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年底或本年度任何時間,不論直接或間接,概無參與訂立本公司董事於其中擁有重大權益之主要交易、安排或合約。

董事彌償

惠及本公司董事的獲准許的彌償條文(定義見香港公司條例第469節)均於現時生效及於本年度一直有效。

競爭業務之董事權益

本集團於武漢之酒店項目武漢晴川假日酒店之直接競爭者之一為武漢香格里拉大飯店,其大股東及經營者為香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉亞洲」)。

何建源先生曾為香格里拉亞洲之非執行董事,該公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。何崇濤先生曾為何建源先生在香格里拉亞洲董事會之替任董事。於二零二一年五月二十八日,何建源先生退任香格里拉亞洲之非執行董事,而何崇濤先生不再擔任其替任董事。

董事履歷變動詳情

截至本報告日期,須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露之董事履歷變動之詳情載列如下:

變動詳情

- (1) 俞漢度先生已辭任開元資產管理有限公司(股份代號:1275)及中國再生能源投資有限公司(股份代號:987)之獨立非執行董事,分別自二零二一年九月一日及二零二二年一月一日起生效。
- (2) 本年度內董事薪酬有所變動。董事薪酬詳情載於財務報表附註7。
- (3) 何建源先生、何建福先生、陳磊明先生、何崇暉先生及何崇敬先生決定放棄本年度部分基本工資。詳情載於財務報表附註7。

除上述披露外,概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

最新董事及高級管理人員履歷詳載於本年報「董事簡介」一節內。

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年內概無買賣或贖回本公司之上市證券。

董事會報告 (續)

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零二一年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款詳情載於財務報表附註19、附註22及附註27。

足夠公眾持股量

按照本公司可從公開途徑獲得之資料及據本公司董事所知，於本年報日期，本公司已根據上市規則維持所規定之公眾持股量。

五年財務概要

本集團於上五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第125頁。

物業

本集團所持物業及物業權益詳情載於本年報第126頁至127頁。

僱員及退休計劃

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，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。本集團於香港、澳門、中華人民共和國、越南、美國、加拿大及日本設有界定供款退休計劃。

確認獨立身份

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事確認獨立身份之週年確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

核數師

畢馬威會計師事務所任期屆滿，並有資格及願意膺選連任。在即將舉行之股東週年大會上將提呈決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

執行主席

何建源

香港，二零二二年三月二十五日

其他公司資料

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年度，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。

關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）

本集團訂有多個關鍵績效指標，以支持達成策略及表現：

營運關鍵績效指標：

業務及投資	國家	星級	貨幣	二零二一年		二零二零年	
				入住率	平均房租	入住率	平均房租
紐約索菲特酒店	美國	5	美元	4%	338	15%	246
三藩市W酒店	美國	5	美元	43%	197	16%	381
西貢喜來登酒店	越南	5	美元	19%	90	15%	156
西貢帆船酒店	越南	5	美元	12%	73	11%	139
渥太華喜來登酒店	加拿大	4	加元	20%	141	15%	178
多倫多機場會議中心 德爾塔萬豪酒店	加拿大	4	加元	29%	108	17%	139
武漢晴川假日酒店	中國	4	人民幣	46%	397	42%	346
大阪心齋橋西佳酒店	日本	3	日圓	10%	5,899	17%	6,991

- 入住率（預訂房間總晚數相對於年內可供顧客入住房間總晚數）
- 平均房租（房間總營業額除以晚上入住房間總數）

其他公司資料 (續)

財務關鍵績效指標：

策略	關鍵績效指標	計算基礎
維持穩健的流動性比率	銀行貸款佔總資產的比例 = 27% (二零二零年：26%)	於有關年底銀行貸款總額相對資產總額之百分比
	槓桿比率 = 37% (二零二零年：35%)	於有關年底負債總額相對資產總額之百分比
維持健康的現金流	溢利涵蓋的利息次數 = 不適用 (二零二零年：不適用)	年內溢利與融資成本的比率
	存款及現金涵蓋的利息次數 = 36 (二零二零年：29)	存款及現金(包括已抵押存款)與融資成本的比率

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。

董事簡介

何建源先生，現年76歲，為本公司執行主席及本集團若干公司之董事／主席／總裁。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事。何先生亦為激成（馬來西亞）有限公司（在馬來西亞證券交易所（「馬來西亞證交所」）上市）之執行主席兼董事。何先生亦為Parkway Trust Management Limited之獨立董事及董事會主席，該公司擔任Parkway Life Real Estate Investment Trust之管理人，該信託的單位在Singapore Exchange Securities Trading Limited（「SGX-ST」）買賣。何先生於二零二一年五月二十八日退任為香格里拉（亞洲）有限公司（在香港聯合交易所有限公司上市）之董事。何先生持有工商管理學士學位。彼亦為KS Ocean Inc.、Pad Inc.、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited（以上公司均為本公司主要股東）之董事。彼為何崇濤先生之父親、何建福先生及何建昌先生之胞兄、陳磊明先生之舅父，以及何崇敬先生、何崇暉先生及何崇杰先生之伯父。

何建福先生，現年74歲，為本公司副執行主席及本集團若干公司之董事／副主席。彼於一九七九年十二月十九日獲委任為本公司董事。何先生亦為激成（馬來西亞）有限公司（在馬來西亞證交所上市）之董事總經理。彼亦為KS Ocean Inc.、Pad Inc.、Lapford Limited、大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited（以上公司均為本公司主要股東）之董事。彼為何崇敬先生及何崇暉先生之父親、何建源先生及何建昌先生之胞兄弟、陳磊明先生之舅父以及何崇濤先生之叔父及何崇杰先生之伯父。

謝思訓先生，現年67歲，為本公司執行董事、董事會轄下之薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會成員，以及本集團若干公司之董事／總裁／副總裁／主席／行政總裁／秘書。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事。謝先生為KS Ocean Inc.、Lapford Limited、大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited（均為本公司主要股東）的董事。彼於二零一九年五月三十日起獲委任為澳門都市更新股份有限公司董事。彼亦為大西洋銀行，兩間可於澳門特別行政區發鈔銀行之一之獨立非執行董事。謝先生亦曾擔任中國雲南省中國人民政治協商會議第十屆及第十一屆委員會之委員。

余月珠女士，現年66歲，為本公司執行董事及董事會轄下之薪酬委員會成員，以及本集團若干公司之董事／秘書。彼於一九九四年加入本公司，負責管理本集團於中國之投資，並於二零零六年七月一日獲委任為本公司董事。余女士持有加拿大Carleton University文學學士學位。

陳磊明先生，現年52歲，為本公司執行董事及本集團若干公司之董事。彼於二零零六年七月一日獲委任為本公司董事。彼亦為激成（馬來西亞）有限公司（在馬來西亞證交所上市）之董事。陳先生持有新加坡國立大學工商管理學學士及理學碩士學位。彼亦為KS Ocean Inc.、Lapford Limited與Kansas Holdings Limited（以上公司均為本公司主要股東）之董事。彼為何建源先生、何建福先生及何建昌先生之外甥，並為何崇濤先生、何崇敬先生、何崇暉先生及何崇杰先生之表兄。

董事簡介 (續)

何崇濤先生，現年47歲，為本公司執行董事、董事會轄下之提名委員會及風險管理委員會成員，以及本集團若干公司之董事／總裁／司庫。彼於二零零八年十月十五日獲委任為本公司董事。彼亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)。何先生於二零二一年五月二十八日不再擔任香格里拉(亞洲)有限公司(在香港聯交所上市)之替任董事。在加入本集團前，何先生曾任職於日本一間主要美國投資銀行，專責房地產收購，亦曾於日本一間企業股本公司及新加坡一間證券公司工作。何先生持有美國Cornell University酒店管理理學士學位。彼亦為KS Ocean Inc.、大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited(均為本公司主要股東)的董事。何先生為何建源先生之兒子、何建福先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇敬先生、何崇暉先生及何崇杰先生之堂兄。

何崇暉先生，現年45歲，為本公司執行董事及本集團若干公司之董事／主席。彼於二零零八年十月十五日獲委任為本公司董事。彼亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之替任董事。何先生於二零零三年八月加入本集團，出任一間附屬公司之董事，負責本集團於中國及越南之酒店相關投資。在加入本集團前，何先生曾任職於新加坡一間主要美國顧問公司，從事有關策略、融資、業務重整及人才資本等工作。何先生持有London School of Economics之經濟學理學士學位。彼為何建福先生之兒子、何崇敬先生之胞弟、何建源先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇濤先生之堂弟及何崇杰先生之堂兄。

何建昌先生，現年72歲，為本公司非執行董事。彼於一九七九年十二月五日獲委任為本公司董事，並於二零零三年四月十七日調任為非執行董事。彼亦為激成(馬來西亞)有限公司(在馬來西亞證交所上市)之非執行董事。彼為何崇杰先生之父、何建源先生及何建福先生之胞弟、陳磊明先生之舅父，以及何崇濤先生、何崇敬先生及何崇暉先生之叔父。

郭志舜先生，現年76歲，自一九九五年一月三日起出任為本公司獨立非執行董事及本集團若干公司之董事。彼亦為董事會轄下之提名委員會主席、審核及合規委員會及薪酬委員會成員。彼為專業建築師，具有豐富之建築、城市規劃及室內設計經驗，亦參與物業發展、百貨零售及批發等各方面業務。

王培芬女士，現年64歲，自二零零四年九月二十八日起出任為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下之薪酬委員會主席、審核及合規委員會、提名委員會及風險管理委員會成員。王女士持有新加坡國立大學法律(榮譽)學士學位，並為新加坡之訟務及事務律師以及香港及英國之事務律師。彼曾於新加坡、澳洲及香港之主要律師事務所執業，現為香港一間事務律師所之高級合夥人。

董事簡介 (續)

俞漢度先生，現年74歲，為本公司之獨立非執行董事。彼於二零一三年四月一日獲委任為本公司董事。彼亦是董事會轄下之審核及合規委員會主席、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會成員。彼是香港會計師公會（「香港會計師公會」）會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。俞先生於核數、企業融資顧問（包括就首次公開招股、企業併購及財務重組方面）、財務調查、企業管理等業務擁有豐富經驗。彼亦獲委任為華潤燃氣控股有限公司、萬華媒體集團有限公司、彩星玩具有限公司及萬成集團股份有限公司之獨立非執行董事，以上公司均於香港聯合交易所有限公司上市。俞先生於二零二一年五月二十一日退任為彩星集團有限公司之獨立非執行董事，並分別於二零二零年十二月二十四日、二零二一年七月一日、二零二一年九月一日及二零二二年一月一日辭任海爾電器集團有限公司、世界華文媒體有限公司、開元資產管理有限公司及中國再生能源投資有限公司之獨立非執行董事，以上公司均於或曾於香港聯合交易所有限公司上市。俞先生於二零二一年三月五日已獲委任為海爾智家股份有限公司（於上海證券交易所及香港聯合交易所有限公司上市）之非執行董事。

陳智文先生，現年68歲，為本公司之獨立非執行董事。彼於二零一九年六月六日獲委任為本公司董事。彼亦是董事會轄下之風險管理委員會主席、審核及合規委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。陳先生現為亞洲金融集團（控股）有限公司之執行董事，建生國際集團有限公司及中華汽車有限公司之獨立非執行董事（均在聯交所上市）。彼亦為銀聯信託有限公司、香港人壽保險有限公司及亞洲金融慈善基金有限公司之董事會成員。陳先生現任香港中華總商會常務會董、香港潮州商會副會長、香港潮陽同鄉會之當屆榮譽會長、潮陽百欣小學校監及香港潮陽小學校董。陳先生乃香港小交響樂團監察委員會成員、東華三院顧問局投票委員、香港泰國商會及香港韓國商會之創會會員、香港外展訓練學校信託基金會委員、太平山扶輪社特許會員及香港歌劇院創會會員。陳先生現為香港棒球總會之榮譽顧問。陳先生在美國接受教育，持有 Rutgers University 之工商管理學士學位及 St. John's University 之工商管理碩士學位。陳先生乃本公司已於二零一九年六月六日退任之獨立非執行董事陳有慶博士的兒子。

何崇敬先生，現年47歲，為何崇暉先生之替任董事及本集團若干公司之董事。彼於二零零八年十月十五日獲委任為本公司董事。何先生於二零零一年加入本集團，出任一間附屬公司之董事。彼亦為激成（馬來西亞）有限公司（在馬來西亞證交所上市）之替任董事。彼曾在新加坡主要之日本及新加坡房地產公司工作，具有物業營銷及開發經驗，現負責馬來西亞及新加坡之物業開發、物業管理、建築及酒店相關活動。何先生持有澳洲柏斯 Murdoch University 之工商管理學士學位。彼為何建福先生之兒子、何崇暉先生之胞兄、何建源先生及何建昌先生之侄兒、陳磊明先生之表弟，以及何崇濤先生之堂弟及何崇杰先生之堂兄。

董事簡介（續）

何崇杰先生，38歲，於二零一八年十二月一日起獲委任為何建昌先生之替任董事。彼現為Hub Synergy (S) Pte Ltd, Leefon Corporation Pte Ltd 和i.Contemporary Living Pte Ltd之執行董事。何先生負責一棟商業樓宇之營銷及運作、監督一棟26層高的商業樓宇之重建及其日常營運，以及負責一棟工業樓宇倉庫之營銷及租賃。此前，何先生亦曾參與一個有49個單位、30層高的發展住宅項目。何先生亦為何建昌先生於激成（馬來西亞）有限公司（馬來西亞證券交易所上市公司）之替任董事。何先生持有倫敦帝國學院之電機電子工程碩士學位。彼乃何建昌先生之子，何建源先生及何建福先生之侄兒，陳磊明先生之表弟、何崇濤先生、何崇暉先生及何崇敬先生之堂弟。

執行董事對本集團業務負直接責任，彼等被視為本集團的高級管理層成員。

企業管治報告

企業管治常規

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。上市規則附錄十四已修訂並更名為「企業管治守則」，自2022年1月1日起生效。由於本企業管治報告涵蓋截至2021年12月31日止年度，本報告所述所有企業管治原則及守則條文均指企業管治守則所述者，而非經修訂企業管治守則(除另有指明外)。

於二零二一年，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，惟下文所闡釋之偏離情況除外：

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。

董事之證券交易

本公司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之標準守則(「標準守則」)。

在向所有董事作出特定查詢後，董事已確認彼等於二零二一年整年內一直遵守標準守則。

董事會

本公司董事會成員包括以下董事：

執行董事：

何建源－執行主席

何建福－副執行主席

謝思訓

陳磊明

余月珠

何崇濤

何崇暉

何崇敬(何崇暉之替任董事)

非執行董事：

何建昌

何崇杰(何建昌之替任董事)

獨立非執行董事：

郭志舜

王培芬

俞漢度

陳智文

企業管治報告 (續)

董事會目前包括12位成員，包括7位執行董事（以及1位替任董事）、1位非執行董事（以及1位替任董事）及4位獨立非執行董事。董事履歷資料載於本年報第25頁至第28頁「董事簡介」一節內。

董事會成員之間並無任何關係，惟何建源先生為何崇濤先生之父親，何建福先生為何崇敬先生及何崇暉先生之父親，何建昌先生為何崇杰先生之父親而何建源先生、何建福先生及何建昌先生為胞兄弟，並為陳磊明先生之舅父。

執行主席及行政總裁

根據守則條文第A.2.1條，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。

非執行董事

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。

獨立非執行董事

年內，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一之規定。

獨立非執行董事負責之重要職能亦包括保證及監管有效公司管治架構之基礎。董事會認為各獨立非執行董事均有獨立之角色及判斷，而彼等均符合上市規則所規定之特定獨立標準。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性所發出之週年確認書，而本公司仍然認為該等董事均具獨立地位。獨立非執行董事乃在所有公司通訊中明確識別。

董事會與管理層各自的職責、問責及貢獻

董事會之主要職能為訂定本集團之整體策略方針及投資方向。董事會亦監管本集團業務之財務表現及內部監控。本集團業務之日常管理已任命管理層負責，而所指派之職責及權力均會作定期檢討，以確保有關管理層之任命仍然合適。

企業管治報告（續）

憑藉在財務、建築、法律及會計各範疇之廣泛專業經驗，獨立非執行董事可透過出席董事會、審核及合規委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會之會議及與執行董事之一般討論，在本集團定下決策、投資方針、表現評估及風險管理之過程中為董事會帶來及注入均衡之技能、獨立判斷及視野。

所有董事均會獲得有關管治及規管事宜之最新資料。所有董事可全面及適時取得本公司所有資料，取得公司秘書及高級管理層的意見和享用他們的服務。董事可就執行其職務而尋求獨立意見，費用由本公司承擔。本公司亦已就他人向其董事提出之法律訴訟作出合適之董事及主管責任保險安排。

董事須向本公司披露其所擔任的其他職位詳情，而董事會會定期檢討各董事向本公司履行職責所需付出的貢獻。

董事會召開會議以檢討本集團整體策略方針、監管旗下業務之運作，以及處理任何需要董事會處理之公司及政策事宜。執行董事負責草擬及批准各董事會會議之議程。所有董事已就各董事會會議獲發出最少十四天之通知。董事可於有需要時將討論事項加入議程。有關董事會會議之議程及董事會文件已於有關會議召開當日最少三個工作天前全面送交全體董事。所有董事會會議之紀錄草擬本於確認前之合理時間內供董事傳閱及發表意見。

董事會及董事會轄下各委員會之會議記錄均由各會議正式委任之秘書保管，而所有董事均可獲取有關董事會文件及相關資料，並適時獲提供充分資料，以讓董事會就商議事項作出知情之決定。

董事持續專業發展

董事致力更新其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動及發展。

自二零零四年起，新委任董事獲得之迎新組合包括本集團組織架構之資料、主要投資之詳情、本公司組織章程細則，以及其他相關資料，使新董事熟悉本集團之公司事務及業務運作。他們將不時獲得正式、全面兼特為其而設的就任須知，以確保他們完全知道董事在上市規則及有關法律規定下的責任及義務。

董事應參與適當的持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。在適當情況下，本公司會內部安排簡介會，並向董事發給有關課題的閱讀材料。本公司鼓勵各董事參加有關培訓課程，費用由本公司支付。

企業管治報告 (續)

年內，本公司董事之培訓記錄如下：

董事	出席研討會及／ 或會議及／或論壇	閱讀期刊、更新資料、 文章及／或材料等
執行董事		
何建源	✓	✓
何建福	✓	✓
謝思訓	✓	✓
陳磊明	✓	✓
余月珠		✓
何崇濤	✓	✓
何崇暉	✓	✓
何崇敬 (何崇暉之替任董事)	✓	✓
非執行董事		
何建昌	✓	✓
何崇杰 (何建昌之替任董事)	✓	✓
獨立非執行董事		
郭志舜		✓
王培芬	✓	✓
俞漢度	✓	✓
陳智文	✓	✓

根據守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能；及定期獲得有關上市規則及行業變動之更新資料作為持續專業發展。此外，董事獲提供有關閱讀材料，包括董事手冊、法律及監管更新資料，以及研討會筆記，以供參考及研讀。

董事會委員會

董事會已經成立4個委員會，即審核及合規委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會，以監察本公司事務的個別方面。本公司各董事會委員會的成立均訂有書面的特定職權範圍。董事會委員會的職權範圍載於本公司網站及聯交所網站，股東要求時亦可取得。

各董事會委員會大部分成員均為獨立非執行董事，各董事會委員會之主席及成員名單載於下文。

審核及合規委員會

本公司之審核及合規委員會於一九九九年設立，現任成員包括：

俞漢度 (委員會主席)
 郭志舜
 王培芬
 陳智文

企業管治報告 (續)

所有成員均為獨立非執行董事。董事會認為審核及合規委員會各成員均具備廣泛之商務經驗，而該委員會在經驗及技能方面均取得適當之平衡，涵蓋法律、商業、會計及財務管理等範疇。審核及合規委員會之組成及成員均符合上市規則第3.21條之規定。訂明審核及合規委員會之權力及職責之書面權責範圍與企業管治守則條文一致。

審核及合規委員會進行商議及會晤，以審閱向股東匯報之財務及其他相關資料、內部監控計劃、內部審核功能之有效性，以及審核過程之有效性及客觀性。審核及合規委員會亦為本公司與本公司外聘核數師之其中一個重要聯繫，以處理其權責範圍以內之事項，並繼續檢討外聘核數師之獨立性及客觀性。審核及合規委員會亦會審閱本公司的企業管治政策及常規，遵守法律及監管規定方面、本公司的環境、社會及管治活動以及就相關事項向董事會提供意見。

審核及合規委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例，討論財務申報事宜，包括審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表，以及審查內部審核功能之有效性。

年內，審核及合規委員會曾召開三次會議。於二零二一年，審核及合規委員會曾與本公司外聘核數師召開兩次會議。審核及合規委員亦曾與本公司內部審計團隊的代表召開兩次會議，其已經就本集團之風險管理、內部監控框架及系統進行獨立審閱。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年設立，現任成員包括：

王培芬 (委員會主席)

郭志舜

俞漢度

陳智文

謝思訓

余月珠

薪酬委員會之成員由董事會委任。大部分成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會之主要職責為檢討執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及就此向董事會提出建議。薪酬委員會檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就此向董事會提出建議。薪酬委員會可確保董事及其任何聯繫人士均無牽涉其本身酬金之決策。薪酬委員會之權責範圍與企業管治守則條文一致。

年內，薪酬委員會曾召開兩次會議。會上，該委員會檢討及討論有關本公司薪酬政策及架構及執行董事及高級管理人員的薪酬待遇之事宜，以及其他相關事宜。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度的各董事及高級管理人員薪酬詳情，載於本年報財務報表附註7。

企業管治報告 (續)

提名委員會

提名委員會於二零一二年設立，現任成員包括：

郭志舜 (委員會主席)

王培芬

俞漢度

陳智文

謝思訓

何崇濤

提名委員會之主要責任包括檢討董事會的組成；發展及制訂有關提名及委任董事的程序；就董事委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會之權責範圍與企業管治守則條文一致。

評估董事會的組成時，提名委員會會考慮提名政策及董事會成員多元化政策所列的不同方面，包括（但不限於）性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會會討論及協定為使董事會成員多元化而訂立之可量化目標（如有需要），並推薦董事會採納。

年內，提名委員會曾召開兩次會議，以檢討董事會的架構、人數及組成及獨立非執行董事的獨立性，以及考慮在股東週年大會上膺選之退任董事的資歷。

本公司已經採納董事會多元化政策且提名委員會認為董事會多元化觀點現維持適當平衡。

提名政策

本公司已設立提名政策，包括以下原則：

1. 董事會提名委員會將負責就委任本公司額外董事而物色、接受、審核及建議將候選人呈董事會考慮。
2. 提名委員會將設立物色、接受及審核上文(1)條所述候選人資格的程序。
3. 提名委員會在審核候選人時會根據本公司所面對的策略上及營運方面問題而考慮其技能、核心技能水平、專業及其他經驗、誠信以及其他相關因素。
4. 提名委員會將考慮候選人的背景、認知、性別及專業資格等方面的多元化以確保最佳企業管治。
5. 提名委員會將不時檢討董事會的架構及規模，並適時或於必要時就變動作出建議。
6. 提名委員會將向董事會作出建議，以確保本公司就獨立非執行董事遵守上市規則的相關守則。

企業管治報告 (續)

董事會多元化

本公司認為由具有最佳技能、經驗及知識組合的董事組成的董事會增加了制定公司策略；審批投資決定；審核及分析財務及營運表現；提名董事（尤其是獨立非執行董事）；審核內部控制、風險管理及合規工作；制定股息政策；以及與董事作出決策有關的其他事件及事項的深度及全面性。

本公司從以下領域評估董事會多元化，尤其是有關以下各項的多元化：

- 董事的技術及專業技能
- 區分本集團不同營運地域的範圍
- 董事性別
- 年齡
- 董事的業務經驗年數
- 董事的教育背景

本公司亦擬隨時間設立矩陣，以計量及審核其高級管理層的技能組合、專業資格、經驗、教育背景、管理經驗以備彼等在公司層級上更上一層樓。

風險管理委員會

風險管理委員會於二零二零年十二月八日設立。委員會當前成員為：

陳智文 (委員會主席)
王培芬
俞漢度
謝思訓
何崇濤

大部分成員為獨立非執行董事。風險管理委員會的主要職責為監督本集團風險管理體系的實施和運作，並就需要採取行動或改進的任何相關事項提出建議；識別、評估、減輕和管理本集團面臨的重大風險；及審查本集團有關風險管理制度的政策和程序的充足性。

年內，風險管理委員會曾召開兩次會議，檢討及討論本集團的風險管理制度，並向董事會提出建議；及審閱本公司的風險狀況風險管理委員會報告。

企業管治報告 (續)

企業管治職能

董事會以及審核及合規委員會負責履行《企業管治守則》守則條文第D.3.1條內所載之職能。

於本年度內，董事會在審核及合規委員會及管理層的協助下已檢討本公司的企業管治政策及常規；董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；遵守標準守則及《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

董事及委員會成員的出席記錄

於本年度內，各董事出席年內舉行之本公司董事會、董事會委員會會議及股東大會的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議數目					
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核及 合規委員會	風險管理委員會	股東週年大會
執行董事						
何建源	4/4	-	-	-	-	1/1 [^]
何建福	4/4	-	-	-	-	1/1 [^]
謝思訓	4/4	2/2	2/2	3/3*	2/2	1/1
陳磊明	3/4	-	-	-	-	1/1 [^]
余月珠	4/4	2/2*	2/2	2/2*	-	1/1
何崇濤	4/4	2/2	2/2*	3/3*	2/2	1/1
何崇輝	4/4	-	-	-	-	1/1 [^]
何崇敬(何崇輝之替任董事)	4/4	-	-	-	-	1/1 [^]
非執行董事						
何建昌	4/4	-	-	-	-	1/1 [^]
何崇杰(何建昌之替任董事)	4/4	-	-	-	-	1/1 [^]
獨立非執行董事						
郭志舜	4/4	2/2	2/2	3/3	-	1/1
王培芬	4/4	2/2	2/2	3/3	2/2	1/1
俞漢度	4/4	2/2	2/2	3/3	2/2	1/1
陳智文	4/4	2/2	2/2	3/3	2/2	1/1

* 有關董事並非有關委員會成員，其僅出席有關委員會會議。

不包括由替任董事出席的會議。

[^] 由於出行限制，董事預期將透過視頻會議形式舉行股東週年大會。

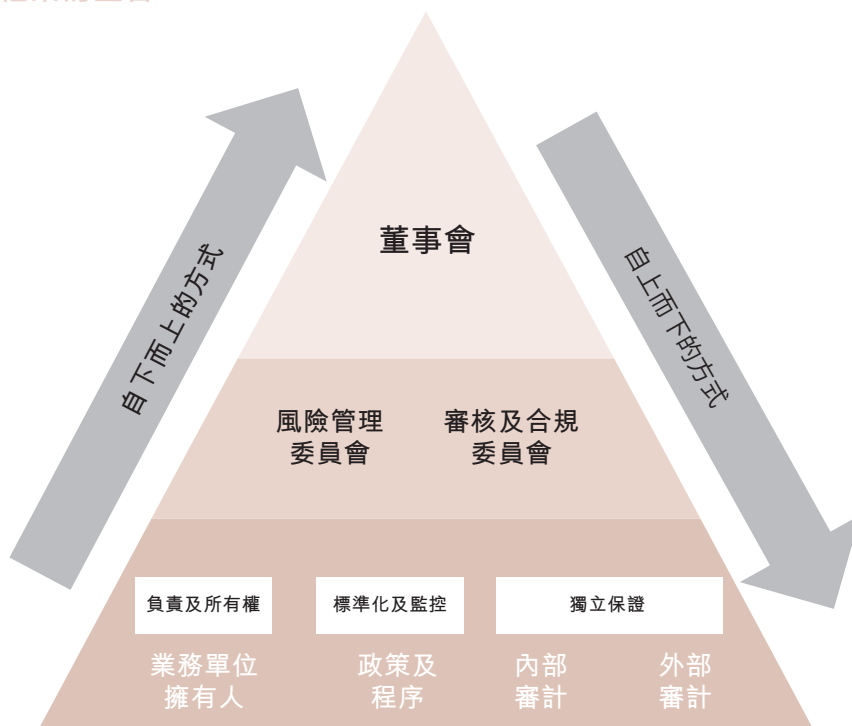
於本年度內，除定期董事會會議外，主席亦與獨立非執行董事舉行沒有執行董事出席的會議。

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控

A. 風險管理

風險管理及框架的監督



董事會全面負責評估及確定本集團業務中風險的性質及程度以及內部監控的有效性。本集團的審核及合規委員會以及風險管理委員會協助董事會監督反映既定風險偏好及業務目標的風險管理及內部監控系統，並每年向董事會報告彼等對其範圍內任何事項的意見。該框架並非旨在消除風險，而是定義及管理我們為實現戰略目標而準備採取的風險類型及水平，以確保做出的決策符合本集團的風險偏好。

企業管治報告 (續)

董事會負責監督本集團的風險偏好，並全面負責本集團的風險管理框架。董事會亦審閱審核及合規委員會以及風險管理委員會向其提出的建議。

本集團的風險管理框架結合自下而上的營運及自上而下的客觀戰略流程。每個業務單位負責識別可能影響本集團業務的自身風險以及包括關鍵營運與財務流程、監管合規及信息安全在內的各個方面。彼等亦需要確保風險管理流程及紓減計劃遵循既定的做法與指引。各業務單位亦負責制定或執行政策及程序，並確保彼等之間的標準化及一致性。

董事會已成立風險管理委員會，並在本集團財務總監的幫助下協助監督本集團的風險管理流程。風險管理委員會的主要職責是在開展業務過程中，確保將各項風險妥善管理並控制在在本集團可接受的水平。

審核及合規委員會通過內部審計部門監控本集團的風險管理及內部監控系統，且內部審計部門對本集團所有業務單位進行獨立審計。內部審計部門的目標是評估該系統是否正常運行，並持續對本集團所有重大控制的有效性進行評估；提供內部審計報告予審核及合規委員會，並突出重大偏差（倘有），所有偏差都由管理層跟進糾正；建立保密舉報機制，以確保所有提出的關注得到內部審計部門及審核及合規委員會的及時回應與跟進。

我們執行團隊的每位成員均負責識別及評估其業務單位內的主要風險。彼等亦向風險管理委員會報告，共同評估及監控特定風險並商定紓減措施。

集團主要風險

下表提供我們所認為的本集團主要風險、可能的相關影響以及已實施或正在製定的紓減措施。

主要風險	可能影響	紓減
1. 疫情風險	<ul style="list-style-type: none"> • Covid-19疫情(「疫情」)已成為全球經濟中最大的破壞者之一，引發了嚴重的全球健康危機並對我們的酒店業務產生不利影響 • 澳門經濟下滑讓租戶擁有更多議價能力，並增加了失去長期租戶的風險。 	<ul style="list-style-type: none"> • 實施成本節約措施及最佳勞動力規模以支持業務持續性 • 採取預防措施並為僱員提供充足的防疫物資，從而為我們的客戶及僱員提供安全無憂的環境。 • 加強我們的營銷工作以維持我們物業組合的高入住率

企業管治報告 (續)

主要風險	可能影響	紓減
2. 投資及資產管理	<ul style="list-style-type: none">• 持續的全球疫情帶來的不確定性增加了金融市場的不確定性，並使我們的投資面臨收益、流動性、現金流及資本價值領域的金融風險。• 宏觀經濟及政治前景的不確定性、政府政策的變化以及可能發生的通貨膨脹導致的市場情緒變動亦將影響我們的業務盈利與所擁有物業的價值。	<ul style="list-style-type: none">• 密切監控所面臨的風險及不確定性，並採取必要措施維護僱員及業務營運的權益，從而減少對本集團財務與營運表現的影響。• 考慮全球及地區經濟及政治因素，並及時反映於本集團的發展規劃、業務規劃及投資物業預算。• 審閱在可持續基礎上創造長期價值的投資，並對可能的收購採取有紀律的方法。• 審慎管理資源並維持穩健的財務狀況
3. 健康與安全	<ul style="list-style-type: none">• 客戶、訪客及僱員的健康與安全乃一項基本預期，但不同司法管轄區的監管要求不同。未能實施該等健康與安全措施可能導致嚴重傷害或生命損失，從而可能導致監管調查並使本集團面臨重大的民事與刑事申索、制裁或罰款，以及聲譽受損。	<ul style="list-style-type: none">• 雖然酒店經理擁有自建的健康、安全以及環境、社會及管治系統，但本集團會審閱彼等的政策、程序、測試、自我及第三方審計、培訓以及報告。• 由於客戶、僱員及其他持份者的健康乃首要任務之一，因此本集團支持並實施強力的預防措施，包括加強清潔及消毒計劃，以確保所有辦公室及酒店為安全的訪問場所。

主要風險	可能影響	紓減
4. 網絡安全與數據安全	<ul style="list-style-type: none"> 儘管酒店經理負責確保降低IT風險，但任何不合規的失誤（如支付卡行業標準（「支付卡行業數據安全標準」）將產生嚴重後果，如訴訟及財務損失，並由本集團承擔。 網絡安全事件的發生或資料丟失可能會擾亂業務並阻礙酒店接受或完成預訂的能力。 於冠狀病毒封鎖期間，在家辦公的僱員受到針對彼等的網絡攻擊的安全威脅增加。 	<ul style="list-style-type: none"> 持續定期審閱酒店的IT安全流程及風險評估，並不斷加強安全措施 定期進行安全及滲透測試，並在必要時實施任何建議或改進。 定期審閱並更新IT基礎設施、系統及恢復流程。 定期提供信息安全意識培訓
5. 酒店營運	<ul style="list-style-type: none"> 我們投資的大多數酒店由不同的酒店經理管理，且酒店經理管理不善的風險無法完全紓減。 	<ul style="list-style-type: none"> 本集團擁有專業團隊以支持並監控我們酒店的表現，且我們的團隊定期分析及審閱相關經營與財務資料，從而確保彼等繼續滿足本集團的投資策略及監控原則。 集團內部審計的審閱持續涵蓋我們投資酒店的主要營運及財務系統，並繼續採取措施以解決重大缺陷。
6. 人力資源	<ul style="list-style-type: none"> 本公司高級管理層的繼任計劃乃屬必要，以便在高級管理層退休或無法履行職責的情況下為繼任者做好準備，從而保證本集團的業務能夠繼續正常運作。 	<ul style="list-style-type: none"> 本集團旨在通過物色及培養個人來提升其高級管理層，從而在本集團內充分發揮彼等的潛力，並確保製定適當的繼任計劃以滿足業務的未來需求。

企業管治報告（續）

B. 內部審計及內部監控

雖然維持良好內部監控系統的責任在於管理層，但本集團內部審計通過結構化的內部審計計劃評估系統的穩健。

本集團的內部審計向審核及合規委員會報告，其審閱範圍持續涵蓋主要營運及財務系統，並旨在輪流涵蓋每個部門的所有主要業務。內部審計的審閱範圍及審計計劃於每個財政年度開始前由審核及合規委員會批准。內部審計報告直接提交予審核及合規委員會。

C. 結論

審核及合規委員會已審閱本集團涵蓋所有重大監控的內部監控系統的有效性，包括年內的財務、營運、合規、資訊科技及風險管理職能以及分配予內部監控營運的資源。於每次審核及合規委員會會議後向董事會報告此事項。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會已審閱、考慮並信納本集團的內部監控系統及風險管理職能屬有效且充分，並符合企業管治守則的風險管理及內部監控守則條文。該年度審閱亦涵蓋財務報告及內部審計職能以及員工資格、經驗及相關資源。

經審閱，董事會、審核及合規委員會以及風險管理委員會信納本集團內部監控及風險管理的有效性，並得出以下結論：

- a. 本集團於年內已遵守有關內部監控的管治守則
- b. 本集團擁有審慎有效監控的框架以識別、評估及管理風險
- c. 本集團擁有合理有效且充分的內部監控及會計系統
- d. 本集團擁有持續的監控程序，以識別、評估及管理可能影響其主要業務營運的重大風險，及
- e. 於本財政年度並未發現重大監控失誤或缺陷。

企業管治報告 (續)

董事就財務報表須承擔的責任

董事知悉其有編製本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

在編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選定合適之會計政策及貫徹採用有關會計政策、批准採納所有適用之香港財務報告準則，作出公平及合理之判斷及估計，以及按持續經營基準編製有關財務報表。

董事並不知悉有任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

本公司獨立核數師就他們有關財務報表的申報責任的聲明載於第46頁至第51頁的獨立核數師報告內。

如適當，審核及合規委員會將就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜發出闡述其推薦建議的聲明，以及董事會與審核及合規委員會持不同意見的原因。

核數師酬金

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，就核數服務及非核數服務支付予本公司外聘核數師之酬金載於下文。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
核數師酬金		
— 核數服務	4,655	4,923
— 其他服務	1,522	1,343
	6,177	6,266

股息政策

本公司已批准及採納一項股息政策以為本公司股東(「股東」)提供定期股息(「股息政策」)。根據公司法及我們的組織章程細則，全體股東擁有平等權利可獲得股息及分派。

在制定此項政策時，本公司已考慮以下不同目標：

- 以自本公司獲得股息收入的形式向股東提供部分回報；
- 保持充裕的自由現金流為本公司的持續經營提供資金；
- 保持充裕的現金為本公司可能不時提出的收購提供資金；
- 保持充裕的現金為不可預見的現金需求提供資金。

企業管治報告 (續)

其亦已考慮以下各項的可能性：

- 各財政期間之盈利可能波動；
- 不可預見的環球金融不穩定性導致全球性系統性風險；
- 本公司各地域位置不可預見的經濟、社會及政治不穩定性；
- 通脹、結構性成本調整、法定變動及其他不可預見事件所導致可能的成本上漲；
- 不斷變化的市況、消費及支出模式、法定變動及其他不可預見因素所致收益的可能減少。

根據股息政策，本公司擬每半年向股東派付股息。此外，該等股息應與股東應佔本公司綜合收入淨額以及可用現金流之變動一致，惟須視乎本公司以累計及未來盈利派付的能力、預期流動資金水平及宣派股息時的未來承擔而定。此股息政策將允許本公司派發紅股。此股息政策亦允許本公司在半年股息之外不時宣派特別股息。

董事會認同股東應享有本公司的溢利，同時確認本公司維持充裕的現金儲備以應付目前的經營及為未來增長提供資金對本公司而言亦十分重要。本公司宣派股息的能力將取決於（其中包括）本公司目前及未來的營運、流動資金水平及資本需求，且亦將取決於本公司自附屬公司及聯營公司已收及應收的股息。股息的派付亦受限於香港法例及本公司組織章程細則。

根據本公司組織章程細則第144條，本公司可於股東大會以任何貨幣宣派股息，但股息均不得超過董事會建議的金額。應留意，股息政策反映董事會目前對本公司及其附屬公司預計營運及財務資源的意見。另應留意，董事及管理層將不時審核股息政策。因此，並無保證或承諾將就任何特定財務期間以任何特定金額派付股息。即使董事會決定建議及派付股息，股息形式及金額將取決於營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約責任、當前經濟狀況及其他相關因素。

根據本公司組織章程細則第156條，自有關股息派付日期起六年後，任何未領取之股息將被沒收並返還本公司。

企業管治報告 (續)

股東權利

為保障股東權益及權利，在股東大會上，會就每項實際獨立的事宜個別提出決議案，包括選舉或重選個別董事。根據上市規則，股東大會上，所有提呈決議案將會以投票方式進行。每次股東大會後，投票表決的結果將會上載於本公司網站及聯交所網站。

召開股東大會／召開股東大會的權利

本公司董事會可應相當於有權在股東大會表決之所有股東之總表決權不少於5%之股東，或根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第566條及568條提出請求之該等股東(視情況而定)之請求(「請求」)召開股東大會。請求書必須述明會議的目的，並由請求人簽署及存放於本公司的註冊辦事處。股東應遵循公司條例所載有關召開股東大會之規定及程序。

在股東大會提出建議的程序／於股東週年大會傳閱決議案的權利

根據公司條例第615條，持有所有股東之總表決權不少於2.5%之股東；或不少於50名有權於相關股東週年大會上表決之股東(視乎情況而定)，可要求傳閱將於股東週年大會上動議之決議案。股東應遵循公司條例所載之有關傳閱股東週年大會決議案之規定及程序。

向董事會提出查詢

如欲向本公司董事會提出任何查詢，股東可將給予本公司之書面查詢寄往本公司香港地址或以電郵發送。

附註：本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

企業管治報告 (續)

聯絡詳情

股東可將上述查詢或要求發送至：

地址： 香港干諾道中168-200號信德中心西座2902室

電郵： enquiry@keckseng.com.hk

為免生疑問，股東須將妥為簽署之書面請求、通知或陳述書或查詢正本（視屬何情況而定）存放於或發送至上述地址，並提供其全名、聯絡詳情及身份，以使其生效。股東資料可能根據法律規定作出披露。

與股東及投資者溝通

本公司認為，有效與股東溝通乃提升投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略之理解所必需。本公司致力與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會及其他全體會議保持交流。董事會主席、董事會所有其他成員，包括非執行董事及獨立非執行董事，以及各董事會委員會主席（或其代表）會出席股東週年大會，與股東見面及回答其查詢。

股東通訊政策已根據企業管治守則的守則條文第E.1.4條於二零一六年十二月九日舉行之董事會會議上獲採納。

於回顧年度內，本公司並無修訂其組織章程細則。本公司組織章程細則之最新版本亦載於本公司網站及聯交所網站。

公眾持股量

按照本公司獲公開提供之資料並據董事所知，本公司於本度內及截至本年報刊發日期（包括該日）止期間一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

獨立核數師報告



致激成投資（香港）有限公司成員

（於香港註冊成立的有限公司）

意見

本核數師（以下簡稱「我們」）已審計列載於第52頁至124頁的激成投資（香港）有限公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的綜合財務報表，此財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》（「香港審計準則」）進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》（以下簡稱「守則」），我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項 (續)

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註11及附註1(g)的會計政策。

關鍵審計事項

於二零二一年十二月三十一日，貴集團所持有位於澳門的物業投資組合（以寫字樓及商業用房為主）按其公允價值902,000,000港元列示，佔貴集團總資產的16%。

根據一家專業的獨立測量公司（該公司具有適當資格且在估物業的所在地點和類別積累了相關經驗）進行的獨立估值工作，貴集團董事採用收入資本化法對該等投資物業於二零二一年十二月三十一日的公允價值進行評估。投資物業公允價值的變動淨額列入綜合損益表內，佔貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度除稅前虧損的2%。

我們將投資物業的估值識別為關鍵審計事項，因為其對綜合財務報表至關重要，且投資物業的估價具有主觀性，涉及重大判斷及假設。尤其是管理層就採用何種估值方法、資本化率和市面租金作出決策的過程，其存在錯誤或管理層偏見的風險更高。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

- 獲取並審閱貴集團聘請的獨立專業測量師所編製的估值報告，以及貴集團董事在此基礎上對投資物業所做的評估；
- 評估獨立專業測量師的資格及其在被估物業方面的經驗，並考慮他們的客觀性；
- 與獨立專業測量師進行單獨會談，就其估值方法進行討論；並在我們內部物業估值專家的協助下，將過往年度的假設與本年度的假設及可獲取的公開資料進行對比，並考慮所選取的假設是否存在管理層偏見的跡象，就其在估值中所採用的關鍵估計與假設（包括資本化率和市面租金）提出質疑；及
- 通過抽樣將貴集團向獨立專業測量師提供的租賃資訊（包括承諾租金及入住率）與基礎合同和相關檔案進行對比。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

貴集團所持有酒店物業賬面值的可收回性評估

請參閱綜合財務報表附註11及附註1(h)(i)及1(j)(ii)的會計政策。

關鍵審計事項

貴集團在亞太及北美地區各大城市持有多個酒店物業，該等酒店物業按成本減去累計折舊及減值損失入帳，賬面值共計1,514,000,000港元，佔貴集團於二零二一年十二月三十一日資產總值的27%。

於每個年度末，管理層會評估酒店物業是否存在減值損失的證據。若有客觀證據表明存在減值損失的，管理層將根據相關資產持續經營產生的預期未來現金流量貼現的現值對酒店物業帳面金額的可收回性進行評估。由於涉及管理層的重大判斷及假設，酒店物業可收回性的評估具有主觀性。加上該等酒店物業的地理位置各異，所處的經濟及政治環境不同，這將對入住率、每間可銷售房收入、未來增長率及其他方面造成不同的影響。

我們將貴集團所持有酒店物業賬面值的可收回性評估識別為關鍵審計事項，因為酒店物業對貴集團的綜合財務報表至關重要，且判定是否存在減值損失證據的過程涉及管理層的重大判斷，很可能具有管理層偏見。

我們的審計如何處理該事項

我們就貴集團所持有酒店物業賬面值的可收回性評估的審計程序包括以下程序：

- 與管理層討論酒店物業減值損失的觸發性事件及／或減值損失證據，並檢閱各酒店的經營結果和預測現金流量；
 - 一旦確定存在減值損失的觸發性事件或減值損失的證據，我們將對每個酒店物業分別執行以下程序：
 - 與貴集團的管理層討論及評估計提減值準備時所採用的估值方法，並參考現行會計政策的要求；
 - 在我們內部估值專家的協助下，通過將市場可用資料與本年度的經營結果進行對比，對計提減值準備時所採用的估計與假設（包括入住率、每間可銷售房收入和未來增長率以及貼現率）進行質疑；
- 通過調整計提減值損失所採用的關鍵估計與假設的方法進行敏感度分析，以評估管理層選用的假設是否存在管理層偏見；及
- 執行回溯性審閱程序，將過往年度計提減值損失時所預測的經營結果與本年度的經營結果進行對比，以評估以前年度管理層預測的準確性。

獨立核數師報告（續）

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核及合規委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

除其他事項外，我們與審核及合規委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核及合規委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅採取的行動及防範措施。

從與審核及合規委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳芷琪。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈八樓

二零二二年三月二十五日

綜合損益表

截至二零二一年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)
其他收益	4(a)	438,846	576,078
其他虧損淨額	4(b)	19,532	37,484
直接成本及經營支出		(3,929)	(124,116)
推銷及銷售支出		(200,035)	(334,523)
折舊	11(a)	(11,004)	(14,861)
行政管理及其他經營支出		(154,428)	(164,341)
		(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	11(a)	4,400	23,400
酒店物業的減值虧損	11(b)	-	(345,430)
融資成本	5(a)	(198,155)	(698,909)
應佔聯營公司虧損淨額		(32,293)	(43,520)
		(11,628)	(15,347)
除稅前虧損	5	(242,076)	(757,776)
所得稅	6(a)	57,872	211,815
年內虧損		(184,204)	(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		(184,204)	(545,961)
每股基本及攤薄虧損(仙)	9	(57.2)	(165.4)

年內本公司權益股東應佔股息詳情載於附註24(b)。

第58頁至124頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年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	(184,204)	(545,961)
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	3,002	8,902
年內其他全面收益	2,565	8,762
年內全面收益總額	(181,639)	(537,199)
應佔：		
本公司權益股東	(193,833)	(558,625)
非控股權益	12,194	21,426
年內全面收益總額	(181,639)	(537,199)

有關上述其他全面收益之組成部分並無稅務影響。

第58頁至124頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
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
聯營公司權益	11	3,421,797	3,537,291
衍生金融資產	13	84,645	105,825
其他非流動金融資產		2,724	-
其他非流動金融資產	14	116,994	132,947
遞延稅項資產	23(b)	376,979	303,088
		4,003,139	4,079,151
流動資產			
交易證券	15	11,940	13,625
待售物業	16	278,873	278,873
存貨		4,080	4,006
應收貨款及其他應收賬款	17	69,146	69,411
存款及現金	18(a)	1,175,977	1,262,729
可收回稅項	23(a)	35,869	46,731
		1,575,885	1,675,375
流動負債			
銀行貸款	19(a)	366,887	747,072
應付貨款及其他應付賬款	20	339,772	315,464
一間聯營公司貸款	13	464	464
非控股股東貸款	22	4,313	714
應付稅項	23(a)	8,841	8,460
		720,277	1,072,174
流動資產淨值		855,608	603,201
資產總值減流動負債		4,858,747	4,682,352

綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	19(a)	1,121,417	748,919
遞延收益	21	3,560	4,560
非控股股東貸款	22	106,796	100,810
衍生金融負債		-	3,187
遞延稅項負債	23(b)	90,287	89,607
		1,322,060	947,083
資產淨值			
		3,536,687	3,735,269
資本及儲備			
	24		
股本		498,305	498,305
儲備		2,409,335	2,603,168
本公司權益股東應佔權益總值			
		2,907,640	3,101,473
非控股權益		629,047	633,796
權益總值			
		3,536,687	3,735,269

董事會於二零二二年三月二十五日批准及授權刊發本財務報表。

何建源
執行主席

謝思訓
執行董事

第58頁至124頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司權益股東應佔							
	股本 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公允價值 儲備 (不可劃轉) 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日之結餘	498,305	19,417	10,663	3,508	2,569,580	3,101,473	633,796	3,735,269
二零二一年權益變動：								
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	(194,724)	(194,724)	10,520	(184,204)
其他全面收益	-	-	1,328	(437)	-	891	1,674	2,565
年內全面收益總額	-	-	1,328	(437)	(194,724)	(193,833)	12,194	(181,639)
由保留溢利轉撥至法定儲備	-	94	-	-	(94)	-	-	-
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(16,943)	(16,943)
於二零二一年十二月三十一日之結餘	498,305	19,511	11,991	3,071	2,374,762	2,907,640	629,047	3,536,687
於二零二零年一月一日之結餘	498,305	15,696	5,687	3,648	3,175,872	3,699,208	678,464	4,377,672
二零二零年權益變動：								
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	(562,586)	(562,586)	16,625	(545,961)
其他全面收益	-	-	4,101	(140)	-	3,961	4,801	8,762
年內全面收益總額	-	-	4,101	(140)	(562,586)	(558,625)	21,426	(537,199)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	22,384	22,384
由保留溢利轉撥至法定儲備	-	3,721	-	-	(3,721)	-	-	-
已批准之上年度股息(附註24(b))	-	-	-	-	(15,309)	(15,309)	-	(15,309)
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(48,527)	(48,527)
收購非控股權益(附註24(d))	-	-	875	-	(24,676)	(23,801)	(39,951)	(63,752)
於二零二零年十二月三十一日之結餘	498,305	19,417	10,663	3,508	2,569,580	3,101,473	633,796	3,735,269

第58頁至124頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年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
經營活動			
經營所用現金	18(b)	(25,496)	(169,791)
已付海外稅項(淨額)		(1,836)	(38,248)
經營活動所用現金淨額		(27,332)	(208,039)
投資活動			
支付購買物業、機器及設備款項		(20,999)	(74,295)
購買其他非流動金融資產的付款淨額		-	(527)
收購非控股權益的付款		-	(63,752)
支付向聯營公司注資款項		(1,537)	-
出售物業、機器及設備所得款項		2,081	731
已收利息		8,059	17,669
存款期逾三個月之銀行存款減少		529,418	268,525
已收上市證券之股息		595	461
已收聯營公司股息		10,702	-
投資活動所得現金淨額		528,319	148,812
融資活動			
新增銀行貸款所得款項	18(c)	94,149	548,351
償還銀行貸款	18(c)	(112,200)	(829,673)
新增非控股股東貸款所得款項	18(c)	4,369	-
償還非控股股東貸款	18(c)	-	(2,138)
已付利息	18(c)	(27,125)	(39,173)
已付股息	24(b)	-	(15,309)
已付非控股股東股息		(16,943)	(48,527)
融資活動所用現金淨額		(57,750)	(386,469)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		443,237	(445,696)
一月一日之現金及現金等值項目		710,072	1,158,559
外幣匯率變動之影響		(571)	(2,791)
十二月三十一日之現金及現金等值項目		1,152,738	710,072
十二月三十一日現金及現金等值項目結餘的分析			
存款及現金	18(a)	1,175,977	1,262,729
減：年期超過三個月的銀行存款		(23,239)	(552,657)
		1,152,738	710,072

第58頁至124頁的附註屬本財務報表的一部分。

財務報表附註

1 主要會計政策

(a) 守規聲明

此等財務報表乃按照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的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的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)、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團所採納主要會計政策概要載列於下文。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團之現行會計期間首次生效或可供提早採納之香港財務報告準則修訂本。附註2提供首次應用此等修訂本所導致之任何會計政策變動，此等於現行會計期間與本集團相關之會計政策變動已於本財務報表內反映。

(b) 財務報表之編製基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司之權益。

誠如下列會計政策所述，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(附註1(e))；
- 衍生金融工具(附註1(f))；及
- 投資物業，包括本集團持作投資物業用途之租賃土地及物業權益(附註1(g))。

根據香港財務報告準則，管理層在編製財務報表時需要作出判斷、估計及假設，這些判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及資產與負債及收入與支出之匯報數額。這些估計及相關假設是根據以往經驗和在當時情況下認為合理之多項其他因素作出，其結果構成管理層就無法從其他途徑即時得知之資產與負債賬面值所作判斷之基礎。實際業績可能有別於這些估計。

這些估計及相關假設是按持續經營基準審閱。假如會計估計之修訂只會影響作出有關修訂之會計期間，便會在該期間內確認；但如對當期及未來會計期間均有影響，則會在作出有關修訂之期間及未來期間確認。

管理層就採用對財務報表有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及估計不明朗因素之主要來源於附註28闡述。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制的實體。當本集團通過參與某實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對該實體的權力影響該等回報，本集團即控制該實體。本集團在評估是否擁有權力時，僅考慮(本集團以及其他方所享有的)實質性權利。

附屬公司之投資由開始控制當日起至終止控制日期止綜合計算並在綜合財務報表列賬。集團內公司間之結餘、交易及現金流量以及集團內交易所產生之未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數對銷。倘無減值跡象，則集團內交易所產生之未變現虧損亦僅在此情況下以處理未變現收益之同一方法對銷。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接應佔之附屬公司權益，及本集團並未與該等權益持有人達成任何額外條款，從而令本集團在總體上對該等權益產生合約性責任，使其符合金融負債之定義。就業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益應佔附屬公司可識別資產淨值之比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表內列為權益，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績內之非控股權益亦於綜合損益及全面收益表內分開呈列為非控股權益與本公司權益股東之間年內損益總額及全面收益總額之分配。非控股權益持有人之貸款及其他有關該等持有人之合約責任，於綜合財務狀況表根據附註1(m)或(n)列為金融負債，視乎負債之性質而定。

本集團於附屬公司之權益變動如不會導致失去控制權，則入賬列作股本交易，據此會對綜合股本內控股權益及非控股權益作出調整，以反映相對權益變動，但不會就商譽作出調整，亦不會確認任何收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司控制權，則入賬列作出售於該附屬公司之全部權益，因此而產生之收益或虧損會在損益中確認。失去控制當日於該前附屬公司保留之任何權益會按公允價值確認，而此金額會被視為初步確認金融資產之公允價值(附註1(e))，或被視為初步確認聯營公司投資之成本(附註1(d)) (如適合)。

於本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本減除減值虧損(附註1(j)(ii))列賬，除非有關投資被劃分為持有待售，則作別論。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(d) 聯營公司

聯營公司為本集團或本公司可對其管理(包括參與財務及經營政策決定)行使重大影響力,但並非可控制或與他人共同控制其管理之公司。

聯營公司之投資乃按權益會計法計入綜合財務報表,最初先以成本記錄,並就本集團應佔被投資公司可識別資產淨值於收購日期之公允價值超出投資成本(如有)之部分作出調整。其後,投資就收購後本集團所佔被投資公司之資產淨值及任何與該投資有關之減值虧損(附註1(j)(ii))作出調整。本集團於年內應佔被投資公司之收購後之除稅後業績及任何減值虧損均於綜合損益表中確認,而本集團應佔被投資公司之其他全面收益中之收購後之除稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表中確認。

倘本集團應佔之虧損超過其於聯營公司之權益,則本集團之權益會撇減至零而不再確認進一步虧損,除非本集團已代表被投資公司產生法律或推定之責任或須作出付款。就此而言,本集團根據權益法計算投資賬面值之權益連同本集團構成於該聯營公司之本集團淨投資之長期權益部分(倘適用,在相關其他長期權益應用預期信貸虧損模式後(見附註1(j)(i)))。

本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現溢利及虧損,按本集團所佔被投資公司之權益而對銷,惟轉讓資產有減值跡象之未變現虧損則即時在損益中確認。

如果於聯營公司之投資變為於合營企業之投資(反之亦然),則不會重新計量保留權益。取而代之,該項投資會繼續根據權益法核算。

在所有其他情況下,倘本集團不再對聯營公司擁有重大影響力,則入賬列作出售於該被投資公司之全部權益,因此而產生之收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力當日在該前被投資公司保留之任何權益按公允價值確認,而此金額會被視為初步確認金融資產之公允價值(附註1(e))。

於本公司之財務狀況表內,聯營公司之投資乃按成本減除減值虧損(附註1(j)(ii))列賬,除非有關投資被劃分為持有待售,則作別論。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(e) 債務及股本證券投資

本集團於債務及股本證券投資(附屬公司及聯營公司的投資除外)政策載列於下文。

本集團在承諾購入/出售投資當日確認/終止確認債務及股本證券投資。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列報,惟以公允價值計量且其變動計入當期損益(「FVPL」)列賬之投資除外,該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關本集團釐定金融工具公允價值的方法的解釋,見附註25(f)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

股本投資以外的投資

本集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別:

- 按攤銷成本,倘持有投資的目的為收取合約現金流量,即純粹為支付本金及利息。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算(見附註1(s)(v))。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「FVOCI」)(可劃轉),倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款,且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收益確認,惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認,於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益。
- 以公允價值計量且其變動計入當期損(「FVPL」),倘投資不符合按攤銷成本計量或FVOCI(可劃轉)的標準。投資的公允價值變動(包括利息)於損益確認。

股本投資

於股本證券的投資分類為FVPL,除非股本投資並非持作買賣用途,且於初次確認投資時,本集團選擇指定投資為FVOCI(不可劃轉),以致公允價值的後續變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出,惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後,於其他全面收益累計的金額繼續保留於公允價值儲備(不可劃轉),直至投資被出售為止。出售時,於公允價值儲備(不可劃轉)累計的金額轉撥至保留溢利,而非透過損益賬劃轉。投資股本證券的股息(不論是分類為FVPL或FVOCI)均根據附註1(s)(vi)所載政策於損益確認為其他收入。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認。於各報告期終日，公允價值會予以重新計量。重新計量公允價值時產生之收益或虧損即時在損益中扣除。

(g) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇（見附註1(i)），以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。投資物業包括所持有但現時尚未確定未來用途之土地及將興建或開發日後用作投資物業之物業。

投資物業按公允價值列賬，除非有關投資物業於報告期終日仍在興建或開發中及其公允價值未能於當時可靠地計量。因公允價值變動或投資物業廢棄或出售而產生之任何收益或虧損於損益中確認。投資物業之租金收入按附註1(s)(ii)所述入賬。

(h) 物業、機器及設備

(i) 酒店物業

酒店物業按成本減累計折舊（附註1(h)(iii)）及減值虧損（附註1(j)(ii)）列賬。

(ii) 其他物業、機器及設備

其他物業、機器及設備（包括租賃相關機器及設備產生的使用權資產（見附註1(i)），在建工程除外）以成本減累計折舊（附註1(h)(iii)）及減值虧損（附註1(j)(ii)）列賬。在建工程按成本減累計減值虧損列賬，且並無作出折舊。

當本集團其後就已確認物業、機器及設備所收取之日後經濟利益有可能超出原先評估現有資產表現之水準，則其後有關開支將加入該資產之賬面值。否則，所有其他隨後之開支均於產生之期間確認為支出。

某項物業、機器及設備於報廢或出售時所產生之收益或虧損，乃根據出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額而定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(h) 物業、機器及設備 (續)

(iii) 折舊

該等折舊以直線法按下列估計可用年限的計算，以撇銷有關資產之成本減除其估計殘餘價值（如有）：

- 本集團位於永久業權土地之樓宇按其為期30至48年之估計可用年限內計算折舊。永久業權土地不作折舊。
- 本集團位於租賃土地之樓宇中的租賃有效期及其為期30至48年估計可用年限的較短者計算折舊。
- 汽車 7年
- 傢私、裝置及設備 3至5年

當某項物業、機器及設備項目其中部分有不同可用年限時，項目之成本在不同部分之間按合理基準分配，每個部分分開計算折舊。資產之可用年限及其殘餘價值（如有）須每年檢討。

(i) 租賃資產

本集團會於合約初始生效時評估該合約是否屬或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬或包含租賃。倘客戶有權主導可識別的資產的使用及從該使用中獲取幾乎所有的經濟收益，則表示控制權已轉讓。

(i) 作為承租人

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的短期租賃和低價值資產的租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款在租賃期內按系統基準確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債最初按租賃期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃中隱含的利率或（倘該利率不可直接釐定）使用相關的遞增借款利率貼現。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益中支銷。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(ii) 作為承租人 (續)

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生的任何初步直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，該成本須貼現至其現值並扣除任何收取的租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬（見附註1(h)(iii)及1(j)(ii)）。

根據適用於以攤銷成本列賬的債務證券投資的會計政策，可退還租金按金的初始公允價值與使用權資產分開入賬（見附註1(e)、1(s)(ii)及1(j)(i)）。按金初始公允價值與面值之間的任何差額均作為已作出的額外租賃付款入賬，並計入使用權資產成本。

當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，或當本集團預期根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止租賃選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產的賬面值將作相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減至零，則於損益內列賬。

租賃負債亦於租賃範圍或租賃對價（並非原先於租賃合約中撥備）（「租賃修訂」）出現變動（並非作為一項單獨租賃入賬）時重新計量。在此情況下，租賃負債於修訂生效日期根據經修訂租賃付款及租賃期使用經修訂貼現率重新計量。唯一例外情況為因新冠肺炎疫情直接導致並符合香港財務報告準則第16號租賃第46B段所載條件的租金寬減。在該等情況下，貴集團已利用實際權宜方法不對租金寬減是否為租賃修改進行評估，並於觸發租金寬減的事件或條件發生期間的損益內將對價變動確認為負可變租賃付款。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為於報告期後十二個月內到期結算的合約付款的現值。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(ii) 作為出租人

倘本集團為出租人，其於租約開始時釐定各項租約是否為融資租約或營業租約。倘租約轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分風險及回報予承租人，該租約應分類為融資租約。倘不屬於該情況，該租約則被分類為營業租約。

倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。營業租約產生的租金收入根據附註1(s)(ii)確認。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具之信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產（包括存款及現金、應收貨款及其他應收賬款以及向聯營公司提供貸款）的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）確認虧損撥備。

以公允價值計量的金融資產，包括按FVPL計量的股本證券、指定按FVOCI計量的股權證券（不可劃轉）及衍生金融資產，均不受限於預期信貸虧損的評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計的信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金短缺（即根據合約應付予本集團的現金流量及本集團預期收取的現金流量之間的差額）的現值計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產及貿易及其他應收款項：初始確認釐定時的實際利率或其近似值；及
- 浮動利率金融資產：當前實際利率。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮合理及有理據而毋須付出不必要的成本或努力獲得的資料。這包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(j) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具之信貸虧損 (續)

預期信貸虧損計量 (續)

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損： 預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 整個存續期的預期信貸虧損： 預期於採用預期信貸虧損模式的項目在預期年限內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

應收貨款的虧損撥備一般乃按等同於整個存續期的預期信貸虧損的金額計量。這些金融資產的預期信貸虧損是利用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的個別因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信用風險顯著增加，在這種情況下，虧損撥備計量等於整個存續期的預期信貸虧損的金額。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，倘(i) 借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸承擔；或(ii) 金融資產已逾期90日，則發生違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(i) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具之信貸虧損 (續)

信貸風險大幅上升 (續)

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵（如逾期狀況及信貸風險評級）進行分組。

預期信貸虧損於各報告期終日進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。

計算利息收益的基準

根據附註1(s)(v)確認的利息收入乃根據金融資產之總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產之攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）計算。

於各報告期終日，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境之重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷（部分或全部）金融資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(j) 信貸虧損及資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值

下列資產按各報告期終日經審閱之內部及外部資料衡量是否有所減值，或先前已確認之減值虧損是否已不再存在或有所下降：

- 物業、機器及設備（包括使用權資產，但以重估數額列賬之投資物業除外）；及
- 本公司財務狀況表內的於附屬公司及聯營公司之投資。

倘出現上述情況，則估計資產之可收回金額。

- 可收回金額之計算

資產的可收回金額以其公允價值減除出售成本和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別（即現金產生單位）來釐定可收回金額。倘可在合理及一致的基礎上進行分配，則公司資產（例如總部大樓）的一部分賬面值會分配予個別現金產生單位，否則分配予最小的現金產生單位組別。

- 確認減值虧損

每當資產（或其所屬之現金產生單位）之賬面值超過其可收回金額，即會在損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損，會先予分配以減少分配予現金產生單位（或該組單位）之任何商譽之賬面值，並於其後按比例減少該單位（或該組單位）之其他資產之賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其本身之公允價值減出售成本（如可計量）或使用價值（若能釐定）。

- 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回金額之估計發生有利的變化，便會將減值虧損轉回。

所轉回之減值虧損以在往年並無確認減值虧損而釐定之資產賬面金額為限。所轉回之減值虧損在確認轉回之年度內計入損益。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(k) 存貨

(i) 酒店及會所業務

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本指按先出先入法計算之購買成本。可變現淨值是日常營業情況下之估計售價減估計之必需銷售成本。

(ii) 物業發展

有關物業發展業務之存貨按待售落成物業之成本與可變現淨值兩者之較低者入賬，其待售落成物業成本及可變現淨值釐定如下：

由本集團發展之落成物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。

待售落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本，以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。

(l) 應收貨款及其他應收賬款

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘收益於 貴集團有無條件權利收取對價前已經確認，則金額呈列為合約資產。

不包含重大融資成分的貿易應收款項初步按其交易價格計量。包含重大融資成分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公允價值加交易成本計量。所有應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬，並包括信貸虧損撥備（見附註1(j)(i)）。

(m) 附息借款

附息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。初次確認後，附息借款按攤銷成本列賬，初步確認之金額與贖回價值之任何差額，連同任何應付利息及費用，以實際利息法按借款年期於損益中確認。

(n) 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款（包括非控股股東提供之免息貸款）初步按公允價值確認。初步確認後，應付貨款及其他應付賬款按攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，在該情況下，則按發票金額列賬。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(o) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款及短期、變現能力高並易於轉換為確定數額現金而毋須承受重大價值變動風險，在購入後三個月內期滿之投資。現金及現金等價物根據附註1(j)(i)所載政策評估預期信貸虧損。

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及對界定供款退休計劃之供款

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非金錢福利之成本乃於僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。

(ii) 終止僱用賠償

終止僱用賠償在下列兩者之較早發生者確定：本集團不能撤回提供此等福利時；及其確認涉及支付終止僱用賠償的重組成本時。

(q) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除稅項之相關金額與某些在其他全面收益中或直接在權益中確認之項目有關而分別於其他全面收益或直接於權益中確認外，其他本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益中確認。
- (ii) 本期稅項為本年度對應課稅收入按報告期終日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項，並已包括以往年度的應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是因就財務申報目的之納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。

除若干有限之例外情況外，未來可能有應課稅溢利予以抵銷的所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均予確認。由未來應課稅溢利支持而確認的遞延稅項資產乃由於可扣稅暫時差異而出現，而該等暫時差異預期可在將來轉回。可扣稅暫時差異包括轉回現有的應課稅暫時差異，惟該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期與可扣稅的暫時差異同一期間轉回，或於產生遞延稅項資產的稅項虧損額可轉回或結轉的期間轉回。當釐定現有應課稅暫時差異應否予以確認由未使用的稅項虧損額及稅項抵免而產生的遞延稅項資產時，應採用相同準則，即該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預計於該稅項虧損額及稅項抵免可使用的某段期間（一段或多段）內轉回。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

(iii) (續)

確認遞延稅項資產和負債之有限例外情況是由以下情況所產生之暫時性差異：有關暫時性差異在初始確認時既不影響會計利潤也不影響應課稅利潤；以及有關附屬公司投資的暫時性差異（如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且暫時性差異在可預見的未來不大可能轉回；或如屬可抵扣差異，則只限於暫時性差異很可能在未來將轉回）。

倘投資物業按照附註1(g)之會計政策按公允價值列賬，已確認遞延稅項金額使用於報告日按賬面值出售該等資產之適用稅率計量，惟倘物業可予折舊及透過目的為不斷使用物業內含之大部分經濟利益（而非透過銷售）之業務模式而持有則除外。在所有其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現及結算的方式，按在報告期終日已生效或實質生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

於各報告期終日，本集團將重新審閱有關的遞延稅項資產的賬面金額，對預期不再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予以轉回。

分派股息所產生之額外所得稅將於確認支付相關股息之責任時確認入賬。

(iv) 本期稅項與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會互相抵銷。本公司或本集團只在有合法可強制執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及符合以下附帶條件的情況下，才可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃支付淨額或同時變現資產及償還負債；或
- 有關之遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收所得稅所產生：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，在未來每一個預計實現重大遞延稅項的期間，該實體計劃以淨額形式變現或結算本期稅項資產及負債或兩者同時變現及償還。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(r) 作出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 作出之財務擔保

財務擔保乃指規定發行人(即擔保人)根據債務工具之條款支付指定款項,以補償有關擔保之受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生損失之合約。

已發行之財務擔保初步以公允價值確認,此乃參考在類似服務的公平交易所徵收費用(如可取得有關資料)而釐定或利率差價(比較有擔保時放款人所實際徵收的利率與在沒有擔保的情況下放款人會徵收的估計利率)(如果有關資料可以作出可靠估計)。倘就作出擔保已收或應收代價,則該代價乃根據適用於該類別資產之本集團政策確認。倘並無有關已收或應收代價,則於初步確認任何遞延收入時在損益中即時確認為支出。

於初步確認後,初步確認為遞延收入之擔保金額會在擔保期內於損益中攤銷為已發行之財務擔保之收入。

本集團監察特定債務人違約的風險,並當財務擔保的預期信貸虧損高於中列賬為擔保的金額(即初始確認金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損,本集團會考慮指定債務人自發出擔保以來的違約風險變動,並會計量12個月的預期信貸虧損,惟在指定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外,在此情況下,則會計量全期預期信貸虧損。附註1(j)(i)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於本集團僅須於根據獲擔保工具的條款在指定債務人違約時作出付款,故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人產生的信貸虧損而作出的付款,減本集團預期從擔保持有人(指定債務人或任何其他人士)收取的任何款項估計,有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現,並就現金流量的特定風險作出調整。

(ii) 撥備及或然負債

倘本集團或本公司因以往事件而須承擔法律或推定責任,且有可能須以經濟利益清償一筆能可靠估計之債務時,須作出撥備。當金額之時值屬重大時,則按預期清償債務所需開支之現值作出撥備。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(r) 作出之財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(ii) 撥備及或然負債 (續)

倘可能毋須以經濟利益清償債務，或所涉金額未能可靠估計，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則該債務列為或然負債。僅可由一件或多件未來事件發生與否而確定之可能債務，亦披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。

倘結算撥備所需的部分或全部支出預期由另一方償還，則就幾乎確定的任何預期償還確認一項單獨的資產。就償還確認的金額僅限於撥備的賬面值。

(s) 收益及其他收入

本集團將其日常業務過程中源自銷售物業、提供服務或其他人士使用租賃項下本集團資產的收入分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額（不包括代表第三方收取的金額）轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收入予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

(i) 銷售物業

於一般業務過程中銷售開發作銷售之物業所產生之收益於合法轉讓完成（即客戶可指示物業用途及大致上取得物業所有剩餘利益）時確認。於收入確認日期前就所售物業收取的按金及分期付款乃計入財務狀況報表內合約負債項下。

(ii) 營業租約之租金收入

根據營業租約之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之期間平均分期在損益中確認入賬，惟更能反映使用租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租務優惠在損益中確認，列入應收總租賃款項淨額之組成部分。於會計期間賺取之並非根據指數或費率估算的可變租賃付款在期內確認為收入。

(iii) 酒店及會所業務

酒店及會所之房租收益及會所會籍收入隨時間確認入賬。餐飲及其他附屬服務收入通常在提供相關服務後於該時間點確認入賬。角子機收入指在本集團於旗下一間酒店經營角子機業務所賺取之收益，並根據角子機所得的淨收款於該時間點確認入賬。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(s) 收益及其他收入(續)

(iv) 管理費收入

管理費收入在提供服務後確認入賬。

(v) 利息收入

利息收入於應計時使用實際利息法確認入賬。

(vi) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東有權收取股息款項時確認入賬。
- 上市投資之股息收入乃於該項投資之股份價格除息時確認入賬。

(vii) 政府補助

當可以合理確定本集團將會收到政府補助並會遵守該等補助的附帶條件時，便會初步於財務狀況表內確認。用於彌補本集團已產生費用的補助乃於費用產生的期間有系統地於損益內確認為收入。用於彌補本集團資產成本的補助於資產賬面值中扣除，其後則於該資產的可使用年期透過減少的折舊費用於損益內確認。

(t) 外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外幣匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產與負債按報告期終日之外幣匯率換算。匯兌收益及虧損於損益中確認。

按過往成本以外幣為單位之非貨幣資產及負債，按交易日之匯率換算。以外幣為單位及以公允價值列賬之非貨幣資產及負債按計量其公允價值當日適用之匯率換算。

外國業務之業績乃按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表下之項目按報告期終日之收市匯率換算為港元。所產生之匯率差額於其他全面收益中確認及獨立累計於匯兌儲備之權益中。

當出售外國業務時，與該外國業務有關之累計匯兌差額在出售產生之溢利或虧損確認入賬時由權益重新分類至損益。

財務報表附註 (續)

1 主要會計政策 (續)

(u) 借貸成本

直接就收購或需長時間建造或生產方可作為擬定用途或出售之資產之借貸成本乃撥作資本，作為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間列作開支。

借貸成本於產生資產開支、產生借貸成本而預備將資產撥作擬定用途或出售所需活動進行時，開始資本化為合資格資產成本之一部分。倘絕大部分就預備將合資格資產撥作擬定用途或出售所需活動受幹擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

(v) 關聯方

(i) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切之家庭成員與本集團有關連：

- (1) 控制或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響；或
- (3) 為本集團主要管理層人員。

(ii) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (2) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (3) 兩間實體均為同一協力廠商之合營企業。
- (4) 某一實體為第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司。
- (5) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (6) 該實體受(i)所述之人士控制或共同控制。
- (7) 於(i)(1)所述之人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。
- (8) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

與該人士關係密切之家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(w) 分部報告

經營分部及於財務報表中報告之各分部項目款額從財務資料中確認，而財務資料則定期提供予本集團高級行政管理人員，以向本集團各個業務及業務所在地分配資源，並評估本集團各個業務及業務所在地的表現。

除非分部之經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類及等級、分銷產品或提供服務之方式，及監管環境性質方面均相似，否則個別重大之經營分部並不為財務報告目的而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具備上述大部分特徵，則可能將其合計。

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) – 於二零二一年六月三十日後的COVID-19相關租金優惠

該等修訂均未對本集團之財務業績及財務狀況產生重大影響。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

本集團之主要業務為酒店及會所業務、物業投資與發展及提供管理服務。

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		
– 房間	179,349	183,108
– 商舖	25,834	21,746
– 餐飲	52,947	98,882
– 角子機收入	100,166	237,259
– 其他	29,316	23,009
	387,612	564,004
租金收入	87,929	95,467
管理費收入	7,337	6,238
	482,878	665,709

財務報表附註 (續)

4 其他收益及其他虧損淨額

(a) 其他收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
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
	19,532	37,484

(b) 其他虧損淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
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
	(3,929)	(124,116)

5 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除/(計入)以下各項後達致：

(a) 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
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
	32,293	43,520

財務報表附註 (續)

5 除稅前虧損 (續)

(b) 員工成本 (附註)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
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
	251,819	320,064

附註：截至二零二一年十二月三十一日止年度，員工成本共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」。

僱員福利

本集團所參與的界定供款退休計劃（按地區劃分）概述如下：

地區	界定供款退休計劃	計劃詳情
香港	強制性公積金計劃	僱主及僱員分別須按僱員相關收入的5%作出供款，上限為每月1,500港元
澳門	社會保障基金	僱主按每月澳門幣60元及僱員每月按澳門幣30元供款
中國	中央退休金計劃	僱主根據相關法規按相當於僱員工資的19%（二零二零年：16%）供款
越南	社會保險基金計劃	僱主按基本工資的21.5%供款
美國	自願界定供款計劃	僱員按其稅前薪酬的0%到50%向該計劃作出供款（設有一定上限）及僱主作出相應供款（基於參與者合資格薪酬的比例）
加拿大	加拿大退休金計劃	僱主及僱員各按僱員收入的4.95%供款（設有一定上限）
日本	退休金計劃	僱主及僱員各按僱員月收入的9.1%供款

財務報表附註 (續)

5 除稅前虧損 (續)

(b) 員工成本 (附註) (續)

僱員福利 (續)

當僱員失去享有僱主供款部份之權利時，本集團可動用所沒收之僱主供款以扣減日後在部分國家之供款。截至二零二一年十二月三十一日止年度，僱員無權獲得的僱主供款9,000港元（二零二零年：零港元）已於年內被沒收及使用。於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無可用於減少未來供款的沒收供款。

(c) 其他項目

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
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：政府地租及差餉計入「行政管理及其他經營支出」。

6 綜合損益表項下之所得稅

(a) 綜合損益表項下之稅項指：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本期稅項 – 海外		
本年度撥備 (附註23(a))	17,956	14,470
稅項抵免/優惠 (附註(v))	(5,093)	(36,311)
過往年度撥備不足	467	7,353
	13,330	(14,488)
遞延稅項 (附註23(b))		
其他臨時差額之來源及撥回	(71,202)	(197,327)
	(57,872)	(211,815)

財務報表附註 (續)

6 綜合損益表項下之所得稅 (續)

(a) 綜合損益表項下之稅項指：(續)

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至二零二零年及二零二一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) 截至二零二一年十二月三十一日止年度內，適用於越南企業之一般所得稅率（不含優惠）為20%（二零二零年：20%）。
- (iv) 於中國成立之附屬公司適用之中國企業所得稅乃就截至二零二一年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利按25%（二零二零年：25%）之稅率計算。於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度內，由於該附屬公司就稅務而言錄得虧損，故於該兩個年度並無就中國企業所得稅作出撥備。
- (v) 根據美國所得稅規則及規例，於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，於美國營運之附屬公司適用之聯邦及州份所得稅分別乃按以收入範圍釐定之稅率21%（二零二零年：21%）及9.98%（二零二零年：9.98%）計算。外國實體須就所收到的來自美國的利息收入總額繳納30%（二零二零年：30%）的預扣稅。

於二零二零年三月二十七日，美國頒佈《新冠病毒援助、救濟和經濟安全法》(Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act)，據此，美國附屬公司獲准將二零一八年至二零二零年納稅年度所產生的經營虧損淨額（「經營虧損淨額」）用於抵扣過往五年的應繳稅項。因此，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，確認稅項減免36,311,000港元。
- (vi) 根據日本國內法，以Tokumei-Kumiai方式在日本成立之附屬公司須就其分配之所有總溢利按21.36%（二零二零年：21.36%）的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，澳門附加稅撥備按估計應課稅溢利12%（二零二零年：12%）計值。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入8%（二零二零年：8%）計值。
- (viii) 根據加拿大所得稅規則規例，適用的聯邦及省份法定稅率為26.5%（二零二零年：26.5%）。
- (ix) 臨時差額變動包括有關美國酒店經營的經營虧損及資產減值確認的遞延稅項資產（附註11(b)）。

財務報表附註 (續)

6 綜合損益表項下之所得稅 (續)

(b) 按適用稅率計算之稅項抵免與除稅前虧損之對賬：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前虧損	(242,076)	(757,776)
按有關國家之虧損適用之稅率計算除稅前虧損之名義稅項	(77,912)	(225,176)
不可扣稅開支之稅項影響	18,264	43,945
毋須課稅收益之稅項影響	(702)	(37,993)
尚未確認未動用稅項虧損之稅項影響	2,065	-
過往年度撥備不足	467	7,353
其他	(54)	56
實際稅項抵免	(57,872)	(211,815)

財務報表附註(續)

7 董事薪酬

根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事薪酬如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	二零二一年 總計 千港元
執行董事					
何建源	146	-	-	-	146
何建福	103	-	-	-	103
謝思訓	238	-	-	-	238
陳磊明	98	-	-	-	98
余月珠	155	1,164	97	-	1,416
何崇濤	208	1,199	82	18	1,507
何崇暉	85	367	31	-	483
何崇敬(何崇暉之替任董事)	-	367	31	-	398
非執行董事					
何建昌	85	-	-	-	85
何崇杰(何建昌之替任董事)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
郭志舜	255	-	-	-	255
陳智文	295	-	-	-	295
王培芬	295	-	-	-	295
俞漢度	295	-	-	-	295
	2,258	3,097	241	18	5,614

財務報表附註 (續)

7 董事薪酬 (續)

	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	二零二零年 總計 千港元
執行董事					
何建源	180	308	303	-	791
何建福	125	308	303	-	736
謝思訓	222	-	-	-	222
陳磊明	125	257	216	-	598
余月珠	160	1,164	474	12	1,810
何崇濤	192	633	352	27	1,204
何崇暉	95	194	130	-	419
何崇敬(何崇暉之替任董事)	-	194	130	-	324
非執行董事					
何建昌	90	-	-	-	90
何崇杰(何建昌之替任董事)	5	-	-	-	5
獨立非執行董事					
郭志舜	265	-	-	-	265
陳智文	248	-	-	-	248
王培芬	267	-	-	-	267
俞漢度	267	-	-	-	267
	2,241	3,058	1,908	39	7,246

本公司並無任何購股權計劃以購買本公司之普通股。截至二零二一年十二月三十一日止年度內，概無董事已收取本公司或其任何附屬公司之任何以股份支付之款項(二零二零年：無)。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無向董事及高級行政人員支付任何款項作為離職補償金或作為招攬其加入本集團之酬金。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事放棄部分基本薪金合計3,214,800港元(二零二零年：3,256,200港元)。

財務報表附註 (續)

8 最高薪酬人士

在五位最高薪酬人士中，一名(二零二零年：一名)為董事，其酬金在附註7中披露。

四位(二零二零年：四位)其他人士之酬金總額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及其他酬金	7,367	7,275
酌情花紅	541	1,228
退休金計劃供款	153	143
	8,061	8,646

四位(二零二零年：四位)最高薪酬人士之薪金範圍如下：

	二零二一年 人數	二零二零年 人數
1,500,001港元至2,000,000港元	2	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1

9 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年度內並無具有潛在攤薄影響之普通股。

財務報表附註（續）

10 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餐飲服務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。

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借款，惟銀行貸款除外。

財務報表附註(續)

10 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

(a) 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	所得稅抵免/ (開支) 千港元	(虧損)/ 溢利貢獻 千港元
二零二一年							
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)
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)

財務報表附註 (續)

10 分部報告 (續)

分部業績、資產及負債 (續)

(b) 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	5,494,379	84,645	5,579,024	20,999

	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

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。

財務報表附註(續)

10 分部報告(續)

分部業績、資產及負債(續)

(c) 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	554,033	1,488,304	2,042,337
	分部負債 千港元	銀行借款 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

財務報表附註 (續)

11 投資物業、物業、機器及設備以及土地

(a) 賬面值對賬表

	物業、機器及設備					土地			總計 千港元
	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業、 機器及設備 千港元	傢私、裝置及 設備 千港元	小計 千港元	持作自用之		小計 千港元	
						永久業權土地 千港元	租賃土地權益 千港元		
成本或估值：									
於二零二一年一月一日	897,100	3,425,974	111,280	893,434	4,430,688	741,653	173,548	915,201	6,242,989
添置	-	535	213	20,251	20,999	-	-	-	20,999
出售	-	(4,285)	(387)	(4,981)	(9,653)	-	-	-	(9,653)
重估盈餘	4,400	-	-	-	-	-	-	-	4,400
匯兌調整	-	27,770	227	10,538	38,535	(242)	2,750	2,508	41,043
於二零二一年十二月三十一日	901,500	3,449,994	111,333	919,242	4,480,569	741,411	176,298	917,709	6,299,778
以上代表：									
成本	-	3,449,994	111,333	919,242	4,480,569	741,411	176,298	917,709	5,398,278
估值-二零二一年	901,500	-	-	-	-	-	-	-	901,500
	901,500	3,449,994	111,333	919,242	4,480,569	741,411	176,298	917,709	6,299,778
累計折舊及減值：									
於二零二一年一月一日	-	1,848,640	89,459	675,212	2,613,311	-	92,387	92,387	2,705,698
年內支出	-	75,156	4,481	71,369	151,006	-	3,422	3,422	154,428
出售時撥回	-	(3,713)	(348)	(3,620)	(7,681)	-	-	-	(7,681)
匯兌調整	-	15,794	53	8,101	23,948	-	1,588	1,588	25,536
於二零二一年十二月三十一日	-	1,935,877	93,645	751,062	2,780,584	-	97,397	97,397	2,877,981
賬面淨值									
於二零二一年十二月三十一日	901,500	1,514,117	17,688	168,180	1,699,985	741,411	78,901	820,312	3,421,797

財務報表附註(續)

11 投資物業、物業、機器及設備以及土地(續)

(a) 賬面值對賬表(續)

	物業、機器及設備					土地			總計 千港元
	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業、 機器及設備 千港元	傢私、裝置及 設備 千港元	小計 千港元	永久業權土地 千港元	持作自用之 租賃土地權益 千港元	小計 千港元	
成本或估值：									
於二零二零年一月一日	873,700	3,365,096	110,556	868,449	4,344,101	742,191	168,577	910,768	6,128,569
添置	-	48,639	508	25,148	74,295	-	-	-	74,295
出售	-	-	-	(1,990)	(1,990)	-	-	-	(1,990)
撇銷	-	-	-	(3,054)	(3,054)	-	-	-	(3,054)
重估盈餘	23,400	-	-	-	-	-	-	-	23,400
匯兌調整	-	12,239	216	4,881	17,336	(538)	4,971	4,433	21,769
於二零二零年十二月三十一日	897,100	3,425,974	111,280	893,434	4,430,688	741,653	173,548	915,201	6,242,989
以上代表：									
成本	-	3,425,974	111,280	893,434	4,430,688	741,653	173,548	915,201	5,345,889
估值—二零二零年	897,100	-	-	-	-	-	-	-	897,100
	897,100	3,425,974	111,280	893,434	4,430,688	741,653	173,548	915,201	6,242,989
累計折舊及減值：									
於二零二零年一月一日	-	1,403,634	84,765	602,718	2,091,117	-	86,494	86,494	2,177,611
年內支出	-	81,363	4,468	75,230	161,061	-	3,280	3,280	164,341
出售時撥回	-	-	-	(1,817)	(1,817)	-	-	-	(1,817)
撇銷	-	-	-	(3,054)	(3,054)	-	-	-	(3,054)
減值虧損	-	345,430	-	-	345,430	-	-	-	345,430
匯兌調整	-	18,213	226	2,135	20,574	-	2,613	2,613	23,187
於二零二零年十二月三十一日	-	1,848,640	89,459	675,212	2,613,311	-	92,387	92,387	2,705,698
賬面淨值									
於二零二零年十二月三十一日	897,100	1,577,334	21,821	218,222	1,817,377	741,653	81,161	822,814	3,537,291

財務報表附註 (續)

11 投資物業、物業、機器及設備以及土地 (續)

(a) 賬面值對賬表 (續)

附註：

(i) 投資物業的公允價值計量

投資物業已經由獨立專業測量師行仲量聯行有限公司 (其具備合適的資格及就所估物業的地點及類別進行估值的經驗) 採用收入資本化法並參考市場銷售證據估值。收入資本化法是現有租賃期內合約每年租金按資本化利率資本化的期間價值及復歸價值的總和；及現有租賃期後平均單位租金按資本化利率計算的總和。

本集團投資物業的公允價值屬於香港財務報告準則第13號內所界定三層公允價值層次中的第三層次。有關澳門投資物業，重大不可觀察輸入值為每月平均單位租金每平方英尺14.5港元至25.3港元 (二零二零年：14.1港元至25.3港元) 以及資本化利率3.0%至4.5% (二零二零年：3.0%至4.5%)。投資物業的公允價值計量與每月平均單位租金呈正相關以及與資本化利率呈負相關。

本集團的高級管理層為財務匯報的目的審閱由獨立估值師所進行的估值。在每一個中期及全年報告日會編製估值報告，當中包括有關公允價值計量變動的分析，其由執行董事審閱及批准。高級管理層與獨立估值師每年兩次配合本集團的中期及全年報告日討論估值過程及結果。

(ii) 酒店物業包括本集團於(a)中國武漢市之附屬公司獲授由一九九五年八月二十一日起計為期三十年加上其後於二零零四年獲延長二十年合共五十年之土地使用權；及(b)越南胡志明市之附屬公司獲授由一九九四年五月七日起計為期四十八年之土地使用權。

(iii) 一幢位於海洋花園之會所列作其他物業及固定資產。

(b) 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地市場狀況的持續不利變動，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及使用值 (採用收入法計算) 兩者的較高者。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概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COVID-19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。

財務報表附註 (續)

11 投資物業、物業、機器及設備以及土地 (續)

(c) 使用權資產

按相關資產類別劃分之使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持作自用之租賃土地擁有權權益，按成本計值且具 以下剩餘租約年期：	(i)		
– 10年至50年間		78,901	81,161
持作自用之租賃其他物業、機器及設備擁有權權益， 按成本計值且具以下剩餘租約年期：			
– 10年至50年間		2,575	2,650
– 少於10年		5,225	8,709
		7,800	11,359
租賃投資物業擁有權權益，按公允值計值且具 以下剩餘租約年期：			
– 少於10年		901,500	897,100
		988,201	989,620

於損益中確認的有關租賃之開支分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按相關資產類別劃分之使用權資產折舊開支：		
租賃土地擁有權權益	3,422	3,280
租賃其他物業、機器及設備擁有權權益	3,559	3,560
	6,981	6,840

財務報表附註 (續)

11 投資物業、物業、機器及設備以及土地 (續)

(c) 使用權資產 (續)

(i) 持作自用之租賃土地擁有權權益

本集團持有若干用於其酒店及會所業務的租賃土地擁有權權益。已提前作出一次性付款以向其先前登記擁有人收購該等土地權益，及根據土地租賃的條款將沒有任何持續支付款項，惟有關政府機關規定付款除外。該等付款或時有變動及應付予有關政府機關。

(d) 根據營業租約租出的物業

本集團根據營業租約租出酒店商舖及投資物業。初期租約通常為期一至十年，可選擇於所有條款重新協商後續約。租賃付款通常每兩年會增加以反映市場租金。概無租賃涉及可變租賃付款。

本集團將於未來期間根據於報告日期訂立的不可撤銷營業租約應收的未貼現租賃付款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	47,334	51,969
一年後但兩年內	30,138	33,376
兩年後但三年內	22,705	23,862
三年後但四年內	13,692	20,869
四年後但五年內	1,330	12,848
五年後	1,301	776
	116,500	143,700

財務報表附註 (續)

12 附屬公司權益

下表載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司之詳情，而所有該等附屬公司均為附註1(c)所界定之受控制附屬公司，其業績、資產及負債已併入本集團之財務報表內。除另有所指外，所持股份類別為普通股。

附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
海洋發展有限公司	澳門	兩項配額分別為澳門幣9,999,000元及澳門幣1,000元，合共澳門幣10,000,000元	100%	100%	-	物業投資及投資控股
金山發展有限公司(「金山」)	澳門	70,000,000股每股面值澳門幣1元之股份	70.61%	-	70.61%	物業發展及投資
Ocean Place Joint Venture Company Limited (「OPJV」)	越南	29,100,000美元	64.12%**	-	70%	經營酒店
湖北晴川飯店有限公司(「晴川」)**	中國	16,300,000美元	41.26%	-	55%	經營酒店
KSSF Enterprises Limited	美國	26,000,000股普通股及35,000,000股A類優先股，每股面值1美元	100%	-	100%	經營酒店
KSSNY, Inc.	美國	26,000,000股普通股及69,000,000股優先股，每股面值1美元	100%	-	100%	經營酒店
Godo Kaisha TSM 107	日本	500,000日圓	100%	0.54%	99.46%	經營酒店
Chateau Ottawa Hotel Inc. (「Chateau Ottawa」)*	加拿大	9,000,000股普通股及2,700,000股優先股，每股面值1加元	85% [Ⓞ]	-	85%	經營酒店

* 該等公司未經畢馬威會計師事務所審核。

晴川於一九九五年在中國成立為中外合資經營企業。

** 按本公司及其附屬公司所持有之股權計算的本集團於OPJV的實際股本權益為64.12%。

[Ⓞ] 於二零二零年三月十日，本公司一間間接全資附屬公司KSB Enterprises Ltd. (「KSB」)與Chateau Ottawa的一名現有股東(「賣方」)簽訂購股協議。據此，賣方同意出售及KSB同意購買Chateau Ottawa全部已發行股本的35%，代價為11,165,000加元(相當於約63,752,150港元)(「收購事項」)。於收購事項完成後，Chateau Ottawa仍為本公司間接全資附屬公司，而本集團於Chateau Ottawa之權益由50%增加至85%。

財務報表附註 (續)

12 附屬公司權益 (續)

下表列出有關金山及OPJV的資料，其有重大非控股權益（「非控股權益」）。下列財務概要資料為未計任何公司間對銷前金額：

	金山		OPJV	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非控股權益百分比	29.39%	29.39%	45.04%	45.04%
流動資產	843,729	838,346	42,408	91,587
非流動資產	750,425	748,284	287,711	329,676
流動負債	(160,894)	(166,140)	(163,984)	(216,739)
非流動負債	(78,636)	(78,496)	-	(36,148)
資產淨值	1,354,624	1,341,994	166,135	168,376
非控股權益賬面值	398,124	394,412	119,899	121,845
收益	76,765	83,475	186,163	347,250
年內溢利	51,829	75,526	4,771	2,449
全面收益總額	51,829	75,526	7,718	2,022
分配至非控股權益的溢利	15,233	22,197	2,149	1,103
支付予非控股權益的股息	11,521	14,401	5,422	10,681
經營活動產生的現金流量	13,940	12,731	15,002	14,472
投資活動產生的現金流量	864	1,768	17,136	(11,902)
融資活動產生的現金流量	(12,967)	(16,015)	(38,851)	(9,596)

13 聯營公司權益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應佔資產淨值	80,968	102,169
借予聯營公司之貸款	3,677	3,656
	84,645	105,825
一間聯營公司貸款	464	464

借予聯營公司之貸款均為無抵押及可按要求收回，且預期不會於一年內收回。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。

一間聯營公司貸款為無抵押、免息及須按要求還款。

財務報表附註 (續)

13 聯營公司權益 (續)

下表載列聯營公司之詳情，而所有該等聯營公司均為沒有市場報價之非上市公司實體：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立／經營地點	擁有權權益比例		主要業務
			本集團 實際權益	本公司持有	
KSF Enterprises Sdn Bhd (「KSF」)	註冊成立	馬來西亞	25%	25%	投資控股 (附註(a))
Porchester Assets Limited (「PAL」)	註冊成立	英屬處女群島	49%	49%	投資控股 (附註(b))

附註：

- (a) KSF 於 KSD Enterprises Ltd. (「KSD」) 中持有 100% 權益，KSD 經營位於加拿大之多倫多機場會議中心德爾塔萬豪酒店。
- (b) PAL 持有 Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCH」) 51% 權益，CCH 經營位於越南之帆船酒店。本集團於 CCH 的實際權益為 24.99%。

在綜合財務報表內，所有上述聯營公司均採用權益法核算。

財務報表附註 (續)

13 聯營公司權益 (續)

重大聯營公司的財務概要資料(已經就會計政策的任何差異作出調整)以及與綜合財務報表內的賬面金額的對賬披露如下:

	CCH	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
聯營公司總額		
流動資產	104,207	148,742
非流動資產	239,035	282,408
流動負債	(35,413)	(33,173)
非流動負債	(34,044)	(43,360)
權益	273,785	354,617
收益	12,465	209,874
年內虧損	(34,032)	(26,736)
全面收益總額	(34,032)	(26,736)
已收/應收聯營公司股息	11,695	-
與本集團於聯營公司權益的對賬		
聯營公司資產淨值總額	273,785	354,617
本集團實際權益	24.99%	24.99%
在綜合財務報表內的賬面值	68,419	88,619

個別並不重大的聯營公司的合計資料:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
綜合財務報表內個別並不重大的聯營公司的合計賬面值	12,549	13,550
本集團應佔該等聯營公司的總額		
年內虧損	(3,123)	(8,666)
其他全面收益	(408)	128
全面收益總額	(3,531)	(8,538)

財務報表附註 (續)

14 其他非流動金融資產

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
指定按FVOCI計量之股本證券(不可劃轉)			
— 香港境外上市		3,662	4,099
按FVPL計量之金融資產			
— 非上市證券	(i)	113,332	128,848
		116,994	132,947

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有A2I Holdings S.A.R.L.的8.10%（二零二零年：9.86%）權益。A2I Holdings S.A.R.L.為於盧森堡註冊成立之私人有限公司，擁有AccorInvest Group S.A.的6.75%（二零二零年：7.01%）權益股份。

15 交易證券

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港境外上市之股本證券，按市值計	11,940	13,625

16 待售物業

本集團之待售物業之業權及租賃期概述如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於香港以外地區		
— 永久業權	8,599	8,599
— 短期租約	270,274	270,274
	278,873	278,873

待售物業之租金收入載於附註5(c)。

財務報表附註 (續)

16 待售物業 (續)

本集團將於未來期間根據於報告日期訂立的不可撤銷營業租約應收的未貼現租賃付款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	12,843	26,016
一年後但兩年內	2,685	6,713
兩年後但三年內	322	-
	15,850	32,729

17 應收貨款及其他應收賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貨款	15,882	13,808
其他應收賬款、按金及預付款項	53,264	55,603
	69,146	69,411

本集團之信貸政策載於附註25(a)。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預期可收回之金額：		
— 一年內	68,126	68,314
— 一年後	1,020	1,097
	69,146	69,411

財務報表附註(續)

17 應收貨款及其他應收賬款(續)

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
	15,882	13,808

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

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)來計量應收貨款虧損撥備。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。

18 存款及現金

(a) 存款及現金:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及其他金融機構存款	1,055,539	1,144,702
銀行存款及現金	120,438	118,027
	1,175,977	1,262,729

財務報表附註 (續)

18 存款及現金 (續)

(b) 除稅前虧損與經營業務所用現金對賬表：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前虧損		(242,076)	(757,776)
經以下各項調整：			
投資物業之公允價值增加淨額	11(a)	(4,400)	(23,400)
折舊	11(a)	154,428	164,341
酒店物業的減值虧損	11(b)	-	345,430
利息收入	4(a)	(8,059)	(17,669)
來自上市證券之股息收入	4(a)	(595)	(461)
衍生金融工具產生之未變現(收益)/虧損淨額	4(b)	(5,912)	4,050
其他非流動金融資產產生未變現虧損淨額	4(b)	6,248	130,687
交易證券產生之已變現及未變現虧損/(收益)淨額	4(b)	1,685	(1,726)
出售物業、機器及設備之收益	4(b)	(109)	(558)
融資成本	5(a)	32,293	43,520
應佔聯營公司虧損淨額		11,628	15,347
非控股股東注資		-	22,384
匯兌差額		8,734	(23,056)
營運資金變動前之經營虧損		(46,135)	(98,887)
待售物業減少		-	1,600
存貨(增加)/減少		(74)	2,068
應收貨款及其他應收賬款減少		376	44,112
應付貨款及其他應付賬款增加/(減少)		20,337	(118,684)
經營業務所用現金		(25,496)	(169,791)

財務報表附註 (續)

18 存款及現金 (續)

(c) 因融資活動產生的負債對賬表：

下表詳述本集團因融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。因融資活動產生的負債指有關現金流量在本集團綜合現金流量表內歸類為或有關未來現金流量將會歸類為融資活動產生的現金流量。

	銀行貸款及 其他借款 千港元 (附註(i))	應計利息 千港元 (附註(ii))	合計 千港元
於二零二一年一月一日	1,601,166	2,780	1,603,946
因融資現金流量產生的變動：			
新增銀行貸款所得款項	94,149	-	94,149
新增非控股股東貸款所得款項	4,369	-	4,369
償還銀行貸款	(112,200)	-	(112,200)
已付利息	-	(27,125)	(27,125)
因融資現金流量產生的變動合計	(13,682)	(27,125)	(40,807)
匯兌調整	7,225	16	7,241
其他變動：			
利息開支(附註5(a))	5,168	27,125	32,293
其他變動合計	5,168	27,125	32,293
於二零二一年十二月三十一日	1,599,877	2,796	1,602,673

財務報表附註 (續)

18 存款及現金 (續)

(c) 因融資活動產生的負債對賬表：(續)

	銀行貸款及 其他借款 千港元 (附註(i))	應計利息 千港元 (附註(ii))	合計 千港元
於二零二零年一月一日	1,892,179	2,848	1,895,027
因融資現金流量產生的變動：			
新增銀行貸款所得款項	548,351	-	548,351
償還銀行貸款	(829,673)	-	(829,673)
償還非控股股東貸款	(2,138)	-	(2,138)
已付利息	-	(39,173)	(39,173)
因融資現金流量產生的變動合計	(283,460)	(39,173)	(322,633)
匯兌調整	(11,993)	25	(11,968)
其他變動：			
利息開支(附註5(a))	4,440	39,080	43,520
其他變動合計	4,440	39,080	43,520
於二零二零年十二月三十一日	1,601,166	2,780	1,603,946

附註：

- (i) 銀行貸款及其他借款包括附註13、19及22內所披露的一間聯營公司貸款、銀行貸款及非控股股東貸款。
- (ii) 應計利息包括在附註20內所披露的「應付賬款及應計費用」。

財務報表附註(續)

19 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	366,887	747,072
一年後但兩年內	1,045,066	71,698
兩年後但五年內	76,351	677,221
	1,121,417	748,919
	1,488,304	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(附註19(b))	1,357,026	1,370,079
—無抵押	131,278	125,912
	1,488,304	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所獲得之貸款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。

財務報表附註 (續)

19 銀行貸款 (續)

- (c) 除本集團兩間附屬公司所獲得之貸款76,351,000港元外，本集團所有銀行信貸均受與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，已動用的信貸將須按要求償還。倘本集團違反該等契約，將須為差額支付按金或預付款項。本集團定期監察本集團遵守該等契約的情況。本集團對流動性風險管理的進一步詳情載於附註25(b)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團其中兩間附屬公司簽訂的兩筆銀行貸款（分別簡稱為「貸款一」和「貸款二」）的某些契約比率偏離相關貸款協議所載規定。就貸款一及貸款二而言，本集團已於報告期結束前自銀行取得契約測試豁免，並且豁免這些契約測試所涵蓋範圍自二零二一年十二月三十一日起計十二個月期間。

於二零二零年十二月三十一日，貸款一和貸款二的某些契約比率偏離相關貸款協議所載規定。本集團已就截至二零二零年十二月三十一日止年度的契約測試自銀行取得豁免。由於銀行對貸款一和貸款二的豁免所涵蓋範圍少於自二零二零年十二月三十一日起計十二個月期間，本集團已將部分貸款一的貸款金額99,680,000港元及貸款二的貸款金額211,958,000港元從非流動負債重新分類為流動負債，乃由於銀行可能於未來十二個月根據貸款協議要求償還該等款項。

20 應付貨款及其他應付賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付貨款	86,631	76,672
應付賬款及應計費用	107,160	106,034
按金及預收款項	145,981	132,758
	339,772	315,464

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
	86,631	76,672

所有應付賬款及應計費用預期在一年內償付。

財務報表附註(續)

21 遞延收益

遞延收益指根據服務合約預先收取的款項。預期將會於超過一年後確認為收入的金額包括在非流動負債。

22 非控股股東貸款

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，非控股股東貸款為無抵押、按主要利率計息的附息及須按要求還款(二零二零年：無抵押、免息及須按要求還款)，惟須分別於二零二三年四月三十日及二零二五年四月三十日償還之無抵押、免息35,302,000港元(二零二零年：33,421,000港元)及71,494,000港元(二零二零年：67,389,000港元)除外，並分類為非流動負債。

23 財務狀況表項下之所得稅

(a) 財務狀況表項下之本期稅項為：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度海外稅項撥備／(稅項抵免)	12,863	(21,841)
已付暫繳稅	(625)	(8,747)
有關往年之應收海外稅項結餘	12,238	(30,588)
	(39,266)	(7,683)
	(27,028)	(38,271)
可收回稅項	(35,869)	(46,731)
應付稅項	8,841	8,460
	(27,028)	(38,271)

財務報表附註 (續)

23 財務狀況表項下之所得稅 (續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

年內，已在綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債／(資產)組成部分及其變動載列如下：

	重估投資物業 千港元	已確認稅項虧損 千港元	預扣稅 千港元	超出相關折舊的	總計 千港元
				折舊免稅額及 其他項目 千港元	
所產生之遞延稅項：					
於二零二一年一月一日	90,935	(143,631)	(284)	(160,501)	(213,481)
扣自／(計入)損益(附註6(a))	528	(70,132)	-	(1,598)	(71,202)
匯兌差額	-	(1,064)	-	(945)	(2,009)
於二零二一年十二月三十一日	91,463	(214,827)	(284)	(163,044)	(286,692)
於二零二零年一月一日	98,222	(46,306)	2,307	(70,696)	(16,473)
計入損益(附註6(a))	(7,287)	(97,579)	(2,519)	(89,942)	(197,327)
匯兌差額	-	254	(72)	137	319
於二零二零年十二月三十一日	90,935	(143,631)	(284)	(160,501)	(213,481)

財務報表附註 (續)

23 財務狀況表項下之所得稅 (續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

已確認之遞延稅項資產及負債：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(376,979)	(303,088)
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	90,287	89,607
	(286,692)	(213,481)

(c) 未確認之遞延稅項資產：

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
稅項虧損之未來利益	14,205	14,843

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，由於認為不可能有可用作抵銷之未來應課稅溢利，故本集團並無就若干附屬公司營運業務持續產生之稅項虧損確認遞延稅項資產。根據現行稅務法例，香港之營運業務所產生之稅項虧損並無期限。澳門及中國之營運業務所產生之稅項虧損分別於有關會計年終日之三年及五年後屆滿。

財務報表附註 (續)

24 資本、股息及儲備

(a) 權益組成部分之變動

本集團之綜合權益中各組成部分之年初及年終結餘之對賬表載於綜合權益變動表內。

本公司之個別權益組成部分於年初及年終之變動詳情載列於下文。

本公司

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	公允價值 儲備 (不可劃 轉) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日之結餘	498,305	736	3,648	1,599,296	2,101,985
二零二零年權益變動：					
年內虧損	-	-	-	(101,879)	(101,879)
其他全面收入	-	-	(140)	-	(140)
年內全面收益總額	-	-	(140)	(101,879)	(102,019)
已批准之上年度股息(附註(b))	-	-	-	(15,309)	(15,309)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日之結餘	498,305	736	3,508	1,482,108	1,984,657
二零二一年權益變動：					
年內溢利	-	-	-	1,838	1,838
其他全面收入	-	-	(437)	-	(437)
年內全面收益總額	-	-	(437)	1,838	1,401
於二零二一年十二月三十一日之 結餘	498,305	736	3,071	1,483,946	1,986,058

財務報表附註(續)

24 資本、股息及儲備(續)

(b) 股息

- (i) 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:零港元)	-	-
於報告期末後擬派末期股息每股普通股0.04港元 (二零二零年:零港元)	13,608	-
	13,608	-

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。

- (ii) 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
年內已批准及支付上一個財政年度之末期股息 每股普通股零港元(二零二零年:0.045港元)	-	15,309

(c) 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	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。

財務報表附註 (續)

24 資本、股息及儲備 (續)

(d) 儲備金之性質及用途

(i) 法定儲備

法定儲備不可分派，按澳門商業法規定由澳門附屬公司每年溢利轉撥，數額以發行及繳足股本百分之五十為限。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算外國業務之財務報表所產生之所有匯兌差額。該儲備按附註1(t)所載之會計政策處理。

(iii) 公允價值儲備 (不可劃轉)

公允價值儲備 (不可劃轉) 包括根據香港財務報告準則第9號指定FVOCI計量之股本投資公允價值之累計變動淨額，而該投資乃於報告期終日持有 (見附註1(e))。

(iv) 收購非控股權益

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已收購一間附屬公司 (其擁有一間位於加拿大的酒店物業) 之非控股權益，代價為63,752,000港元。

(e) 儲備可分派性

於二零二一年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東之儲備總額為1,483,946,000港元 (二零二零年：1,482,108,000港元)。

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是要保障本集團能夠持續經營，從而以相稱之風險水準為產品及服務定價，以及確保獲得成本合理的融資，繼續為股東提供回報及為其他持份者帶來好處。

本集團積極和定期檢討及管理其資本結構，以較高之借貸比率為股東帶來較高回報或以健全的資本狀況帶來的好處及保障，於二者之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本結構作出調整。

本集團以經調整淨債務對資本比率作為監察其資本結構的基準。就此而言，本集團將淨債務界定為銀行貸款總額減去存款及現金 (包括已抵押存款)。經調整資本包括權益之一切組成部分減除尚未應付之擬派股息。

財務報表附註(續)

24 資本、股息及儲備(續)

(f) 資本管理(續)

本集團於報告期終日的經調整淨債務對資本比率如下：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款	19	1,488,304	1,495,991
減：存款及現金	18	(1,175,977)	(1,262,729)
經調整債務淨額		312,327	233,262
權益總值		3,509,986	3,735,269
減：擬派股息		(13,608)	-
經調整資本		3,496,378	3,735,269
經調整淨債務對資本比率		9%	6%

除於附註19所披露有關本集團附屬公司之若干銀行融資的契諾外，本公司或其附屬公司概不受外部施加之資本規定限制。

25 財務風險管理及公允價值

所承受之信貸、流動性、貨幣及利率風險均在本集團之正常業務過程中產生。本集團亦因其於其他實體之股本投資以及其本身股票價格的變動而承受股票價格風險。本集團所承受之該等風險及本集團為管理該等風險而採用之財務風險管理政策及慣例載述於下文。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手不履行其合約責任給本集團帶來財務虧損之風險。本集團之絕大部分現金及現金等值項目均存放於香港、澳門、中國、新加坡、美國、日本、加拿大及越南具有良好信譽之財務機構，以儘量減低信貸風險敞口。

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。

本集團並無非常集中之信貸風險。

財務報表附註 (續)

25 財務風險管理及公允價值 (續)

(b) 流動性風險

本集團之政策為定期監察當時和預計之流動資金需求，以確保維持充裕之現金儲備及獲得主要財務機構承諾提供足夠之備用資金，以應付短期和較長期之流動資金需求。

下表詳述於報告期終日本集團的非衍生金融負債的剩餘合約到期日，乃根據合約未貼現現金流量（包括以合約利率計算的利息支出，或若為浮動利率，則以報告期終日當時的利率計算）及本集團須作出支付的最早日期呈列：

	賬面值 千港元	合約未貼現	一年內或	一年後	兩年後
		現金流量總額 千港元	按 要求償還 千港元	但兩年內償還 千港元	但五年內償還 千港元
銀行貸款	1,488,304	1,515,902	367,833	1,067,515	80,554
應付貨款及其他應付賬款	336,833	336,833	336,833	-	-
一間聯營公司貸款	464	464	464	-	-
非控股股東貸款	111,109	125,777	4,313	37,731	83,733
於二零二一年十二月三十一日	1,936,710	1,978,976	709,443	1,105,246	164,287

	賬面值 千港元	合約未貼現	一年內或	一年後	兩年後
		現金流量總額 千港元	按 要求償還 千港元	但兩年內償還 千港元	但五年內償還 千港元
銀行貸款	1,495,991	1,551,794	761,346	81,668	708,780
應付貨款及其他應付賬款	312,549	312,549	312,549	-	-
一間聯營公司貸款	464	464	464	-	-
非控股股東貸款	101,524	116,892	714	33,421	82,757
於二零二零年十二月三十一日	1,910,528	1,981,699	1,075,073	115,089	791,537

財務報表附註 (續)

25 財務風險管理及公允價值 (續)

(c) 貨幣風險

本集團所涉及貨幣風險，主要為存款及現金乃以與其營運相關之功能貨幣以外之貨幣列值。由於港元(「港元」)與美元(「美元」)掛鈎，故本集團預期美元兌港元匯率不會出現重大變動。可帶來貨幣風險之貨幣主要為新加坡元。

(i) 所承受之貨幣風險

下表詳述本集團於報告期終日以該實體之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所產生之貨幣重大風險。作為列報用途，所承受之貨幣風險金額以報告期終日之現貨匯率折算為港元列示。因換算外國業務之財務報表為本集團之呈列貨幣而產生之差額並不包括在內。

二零二一年

	外幣風險 新加坡元 千港元
存款及現金	3,232
於二零二一年十二月三十一日已確認資產及負債所產生之風險淨額	3,232

二零二零年

	外幣風險 新加坡元 千港元
存款及現金	1,712
於二零二零年十二月三十一日已確認資產及負債所產生之風險淨額	1,712

財務報表附註 (續)

25 財務風險管理及公允價值 (續)

(c) 貨幣風險 (續)

(ii) 敏感度分析

下表顯示倘本集團於報告期終日須承受重大風險之外幣匯率已於該日變動，而所有其他風險變數均維持不變對本集團之除稅後溢利及保留溢利將會造成之即時影響。就此而言，現假定港元與美元之聯繫匯率將不會因美元兌其他貨幣的價值之任何變動而受到重大影響。權益之其他組成部分不會因外匯匯率變動而受到影響。

	二零二一年			二零二零年		
	外匯匯率之 升／(跌) %	對除稅後 虧損之影響 千港元	保留溢利之 影響 千港元	外匯匯率之 升／(跌) %	對除稅後 虧損之影響 千港元	保留溢利之 影響 千港元
新加坡元	10 (10)	(323) 323	323 (323)	10 (10)	(171) 171	171 (171)

上表所呈列之分析結果指本集團旗下各實體以個別功能貨幣計量(為呈報目的，已按報告期終日之匯率換算為港元)之除稅後溢利／(虧損)之即時合計影響。

敏感度分析乃假定外幣匯率變動已應用於重新計量本集團所持有之金融工具，而該等工具令本集團於報告期終日須承受外幣風險，其中包括集團內各公司間之應付賬款及應收賬款，該等款項乃以放款人或借款人之功能貨幣以外之貨幣計算。該項分析並不包括換算外國業務之財務報表為本集團之呈列貨幣將產生之差額。該項分析按二零二零年相同之基準進行。

財務報表附註(續)

25 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 利率風險

(i) 本集團因附息貸款及賺取收入之金融資產所產生之利率變動影響而涉及利率風險，下表列示於報告期終日及其重新定價期間或到期日(以較早期間為準)之實際利率。

	定息/浮息	二零二一年		二零二零年	
		實際利率	金額 千港元	實際利率	金額 千港元
附息借款					
銀行貸款	浮息	1.11% - 5.50%	1,411,953	1.55% - 4.95%	1,495,991
銀行貸款	定息	1.00%	76,351	不適用	-
			1,488,304		1,495,991
賺取收入之金融資產					
銀行存款及現金	浮息	0.00% - 3.20%	120,438	0.03% - 4.30%	118,027
定期存款	定息	0.05% - 2.32%	1,055,539	0.19% - 1.55%	1,144,702
			1,175,977		1,262,729

(ii) 敏感度分析

於二零二一年十二月三十一日，估計利率上調/下調1%，而所有其他變數均維持不變，本集團之除稅後虧損將分別增加/減少12,979,000港元(二零二零年：13,691,000港元)及13,620,000港元(二零二零年：14,278,000港元)及本集團之保留溢利將分別增加/減少12,979,000港元(二零二零年：13,691,000港元)及13,620,000港元(二零二零年：14,278,000港元)。權益之其他組成部分不會受利率變動之影響。

上述之敏感度分析顯示假定利率於報告期終日發生之變動已應用於重新計量本集團所持有之金融工具，而該等工具令本集團於報告期終日須承受利率風險，本集團之除稅後溢利及保留溢利之即時影響。該項分析按二零二零年相同之基準進行。

財務報表附註 (續)

25 財務風險管理及公允價值 (續)

(e) 股票價格風險

本集團因非交易(附註14)及交易(附註15)之股本投資所產生之股票價格變動而承受風險。該等股本投資乃按其長期增長潛力而作出挑選，並定期監察其表現。

於二零二一年十二月三十一日，估計當有關股市指數(就上市投資而言)、可資比較上市公司之市盈率(就無報價投資而言)或本公司自身股價(就若干可換股債券之換股權而言)(倘適用)增加/(減少)5%(二零二零年:5%)，而所有其他變數保持不變，本集團除稅後溢利(及保留溢利)以及綜合權益的其他部分將按以下增加/減少：

	二零二一年			二零二零年		
	%	對本年度 業績及保留 溢利之影響 千港元	對權益之 其他組成 部分之影響 千港元	%	對本年度 業績及保留 溢利之影響 千港元	對權益之 其他組成 部分之影響 千港元
相關股票價格之風險變數之變動：						
增加	5	597	183	5	681	205
減少	(5)	(597)	(183)	(5)	(681)	(205)

該項分析按二零二零年相同之基準進行。

(f) 公允價值計量

(i) 按公允價值列賬之金融資產及負債

本集團的上市證券採用市場報價計量，因此屬於香港財務報告準則第13號內所界定公允價值層次中的第一層次。所有按公允價值列賬之衍生金融工具分類如公允價值層次中的第二層次。按公允價值列賬之非上市證券乃分類為公允價值層次第三層次之下。

於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度內，第一層次與第二層次之間並無任何轉換，亦並無轉入或轉出第三層次。本集團的政策為，公允價值層次中各層次之間的轉換在其發生的報告期終日確定。

(ii) 第二層次公允價值計量所用的估值技術及輸入

本集團的衍生金融工具貨幣掉期乃經計及現行匯率及掉期交易方目前的信貸評級後，本集團將於報告期終日收取或支付以終止掉期之估計金額。有關衍生金融工具屬於香港財務報告準則第13號內所界定公允價值層次中的第二層次。

財務報表附註(續)

25 財務風險管理及公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(iii) 有關第三層次公允價值計量之資料

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍
非上市證券	經調整資產淨值	相關資產價值 可銷售性折扣	不適用 25%至30%(二零二零年: 25%至30%)

非上市證券之公允價值乃使用經調整資產淨值釐定，其與相關資產價值呈正相關，與可銷售性折扣呈負相關。下表顯示倘上述兩項重大不可觀察輸入數據增加／減少，而假設所有其他風險變量維持不變，對本集團之業績造成之即時影響。

重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據增加／(減少) %	二零二一年 本集團 溢利增加／ (減少) 千港元	二零二零年 本集團 溢利增加／ (減少) 千港元
相關資產價值	5 (5)	5,667 (5,667)	6,442 (6,442)
可銷售性折扣	1 (1)	(1,610) 1,610	(1,829) 1,829

年內第三層次公允價值計量結餘之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按FVPL計量之金融資產：		
—非上市證券：		
於一月一日	128,848	246,758
年內注資	—	527
於損益中確認之公允價值變動	(6,248)	(130,687)
未變現匯兌(虧損)／溢利	(9,268)	12,250
於十二月三十一日	113,332	128,848

財務報表附註 (續)

25 財務風險管理及公允價值 (續)

(f) 公允價值計量 (續)

(iv) 按非公允價值列賬之金融資產和負債之公允價值

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團金融資產及負債按成本或攤銷成本列賬之賬面值並無與其公允價值存在重大差異。

26 承擔

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	20,081	19,738
	22,741	30,189

27 重大關聯方交易

除該等財務報表其他章節所披露之交易及結餘外，本集團與何建昌先生（「何建昌」）、大地置業有限公司（「大地」）、Kansas Holdings Limited（「Kansas」）及KSC Enterprises Limited（「KSC」）按一般商業條款訂立下列重大關聯方交易。

何建昌於二零二一年及二零二零年十二月三十一日為本公司之非執行董事兼主要股東。大地於二零二一年及二零二零年十二月三十一日持有本公司28%股本權益。Kansas於二零二一年及二零二零年十二月三十一日持有本公司30%股本權益。KSC為Kansas及大地的聯屬公司。本公司執行董事何建源先生及何建福先生各自間接持有大地、Kansas及KSC三分之一權益，亦為大地及Kansas之董事。彼等在下列交易中被視為有利益關係。

財務報表附註(續)

27 重大關聯方交易(續)

	附註	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
(a) 與大地之交易			
應收租金收入	(i)	509	509
應付管理費	(ii)	1,968	1,968
(b) 與大地之結餘			
應收大地之款項	(v)	-	28
結欠大地之款項	(iv)	660	251
(c) 與何建昌之結餘			
來自何建昌之貸款	(iii)	11,422	10,847
結欠何建昌之款項	(iii)	604	602
(d) 與Kansas之結餘			
來自Kansas之貸款	(iii)	47,152	44,782
結欠Kansas之款項	(iii)	2,836	2,907
(e) 與KSC之結餘			
來自KSC之貸款	(iii)	4,313	-

附註：

- (i) 本公司一間附屬公司將其若干物業出租予大地，並賺取租金收入。
- (ii) 本公司若干附屬公司已向大地支付管理費。
- (iii) 面值為8,670,000港元(二零二零年：8,243,000港元)及面值為2,752,000港元(二零二零年：2,604,000港元)之來自何建昌之貸款為免息、無抵押及須分別於二零二五年四月三十日及二零二三年四月三十日還款。面值為604,000港元(二零二零年：602,000港元)之結欠何建昌之款項免息、無抵押及須於要求時還款。

面值為35,791,000港元(二零二零年：34,030,000港元)及面值為11,361,000港元(二零二零年：10,752,000港元)之來自Kansas之貸款為無抵押、免息及須分別於二零二五年四月三十日及二零二三年四月三十日還款。面值為2,836,000港元(二零二零年：2,907,000港元)之結欠Kansas之款項免息、無抵押及須於要求時還款。

面值為4,313,000港元(二零二零年：無)之來自KSC之貸款為無抵押、按主要利率計息的附息及須於要求時還款。

來自何建昌、Kansas及KSC之貸款被包括於非控股股東貸款(附註22)。結欠何建昌及Kansas之款項被包括於應付貸款及其他應付賬款。

財務報表附註 (續)

27 重大關聯方交易 (續)

附註：(續)

(iv) 於二零二一年十二月三十一日，應付貨款及其他應付賬款包括應付大地款項660,000港元(二零二零年：251,000港元)包括：

- 與本公司若干附屬公司之計息賬項為92,000港元(二零二零年：33,000港元)。
- 本公司若干附屬公司之不計息賬項為568,000港元(二零二零年：218,000港元)。

該等結餘為無抵押及須按要求還款。

(v) 於二零二零年十二月三十一日，應付貨款及其他應收賬款包括應收大地之款項28,000港元為與本公司一間附屬公司之計息。該等結餘為無抵押及須按要求還款。

上述關聯方交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易。上市規則第14A章所規定之披露載於董事會報告中「關聯方交易」一節。

28 會計估計及判斷

附註25載有關於金融工具之假設及風險因素之資料。其他估計不確定因素之主要來源如下：

(a) 估計不明朗因素之主要來源

(i) 投資物業的估值

投資物業按市值計入財務狀況表，而市值每年由獨立合資格估值師經考慮可能修訂租金之收入淨額而進行評估。進行物業估值時所採納的假設是以報告期終日當時的市況為基準，並參考當時市場售價及適當的資本化比率。

(ii) 資產減值

本集團於各報告期終日審閱內部與外部之資料來源，以辨識有否跡象顯示資產可能出現減值或先前確認之減值虧損已不再存在或可能減少。本集團於任何上述跡象出現時估計資產之可收回金額。資產或其所屬之現金產生單位之可收回金額乃其公允價值減除出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，預計日後現金流量按扣稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前市場對現金時間價值及資產特定風險之評估。編製預測未來現金流量涉及未來收益及經營成本之估計，而有關估計乃以本集團所得資料支持之合理假設作基準。此等估計之變動可導致未來數年出現額外減值撥備或減值回撥。

財務報表附註 (續)

28 會計估計及判斷 (續)

(a) 估計不明朗因素之主要來源 (續)

(iii) 非上市證券之公允價值

本集團每年在考慮相關資產的價值及可銷售性折扣後，採納經調整資產淨值法評估非上市證券之公允價值。

(b) 採用本集團會計政策之關鍵會計判斷

本集團臨時租出若干待售物業，但不認為該等物業為投資物業，原因是本集團無意長期持有該等物業以作資本增值或賺取租金收入。因此，此等物業仍被分類為待售物業。

29 或然負債

- (i) 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8,252,000港元（二零二零年：8,252,000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。

- (ii) 本公司已承諾向其一間附屬公司提供財務支持以令其可持續經營。
- (iii) 本公司已承諾向其兩間附屬公司就銀行貸款向銀行提供擔保。

財務報表附註 (續)

30 公司財務狀況表

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		2,602	2,696
於附屬公司權益		2,014,391	1,883,017
於聯營公司權益		31,773	30,236
其他非流動金融資產		116,994	132,947
		2,165,760	2,048,896
流動資產			
交易證券		11,940	13,625
待售物業		10,727	10,727
應收貨款及其他應收賬款		5,722	5,584
存款及現金		225,409	338,245
		253,798	368,181
流動負債			
應付貨款及其他應付賬款		7,896	7,657
應付稅項		1,804	1,706
		9,700	9,363
流動資產淨值		244,098	358,818
總資產減流動負債		2,409,858	2,407,714
非流動負債			
結欠附屬公司款項		423,800	423,057
資產淨值		1,986,058	1,984,657
資本及儲備			
	24		
股本		498,305	498,305
儲備		1,487,753	1,486,352
總權益		1,986,058	1,984,657

董事會於二零二二年三月二十五日批准及授權刊發本財務報表。

何建源
執行主席

謝思訓
執行董事

財務報表附註 (續)

31 最終控股人士

於二零二一年十二月三十一日，Kansas Holdings Limited及大地分別持有本公司30%及28%的股本權益。董事認為本集團的最終控股人士將為於KS Ocean Inc.，其於利比里亞共和國註冊成立。該公司並不編製可供公眾人士使用之財務報表。

32 截至二零二一年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未生效之修訂及一項新準則香港財務報告準則第17號保險合約，而本財務報表並未採納該等修訂及新準則，當中包括下列可能與本集團相關者。

	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(修訂本) – 概念框架的提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本) – 物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本) – 繁重合約 – 履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本) – 流動或非流動負債分類	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本) – 會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本) – 會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本) – 與單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日

本集團正在對該等變更於初步應用期間之預期影響進行評估。截至目前的結論為採納有關變更不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

五年財務概要

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
綜合損益表					
收益	482,878	665,709	1,943,399	2,022,401	1,949,497
未計應佔聯營公司溢利減虧損前(虧損)／溢利 應佔聯營公司業績	(230,448) (11,628)	(742,429) (15,347)	39,405 5,682	329,098 6,833	202,237 11,115
除稅前溢利	(242,076)	(757,776)	45,087	335,931	213,352
所得稅	57,872	211,815	79,238	(19,428)	12,729
年內(虧損)／溢利	(184,204)	(545,961)	124,325	316,503	226,081
以下人士應佔：					
本公司權益股東	(194,724)	(562,586)	5,516	196,579	131,005
非控股權益	10,520	16,625	118,809	119,924	95,076
	(184,204)	(545,961)	124,325	316,503	226,081
綜合財務狀況表					
投資物業、物業、機器及設備以及土地 於聯營公司權益	3,421,797 84,645	3,537,291 105,825	3,950,958 121,060	4,042,213 114,587	3,992,876 128,409
其他非流動資產	496,697	436,035	367,943	236,912	17,954
流動資產	1,575,885	1,675,375	2,392,160	2,210,090	2,356,059
	5,579,024	5,754,526	6,832,121	6,603,802	6,495,298
股本	498,305	498,305	498,305	498,305	498,305
儲備	2,409,335	2,603,168	3,200,903	3,251,983	3,212,202
非控股權益	629,047	633,796	678,464	669,928	678,571
非流動負債	1,322,060	947,083	187,998	1,592,941	1,621,343
流動負債	720,277	1,072,174	2,266,451	590,645	484,877
	5,579,024	5,754,526	6,832,121	6,603,802	6,495,298
其他資料					
每股基本(虧損)／盈利(仙)	(57.2)	(165.4)	1.6	57.8	38.5
每股股息(仙)	4.0	不適用	8.0	16.0	15.0
派息比率(倍)	不適用	不適用	0.2	3.6	2.6

主要物業列表

於二零二一年十二月三十一日

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
分類為投資物業之物業					
國際銀行大廈 澳門羅保博士街1、3及3A號	100%	寫字樓	40	30,264	短期
海洋廣場一及二期 澳門海洋花園	70.61%	商業	47	94,525	短期
海洋大廈 澳門海洋花園	70.61%	寫字樓	19	49,703	短期
海洋大廈 澳門海洋花園	70.61%	停車位	206	不適用	短期
分類為酒店物業之物業					
渥太華喜來登酒店 加拿大渥太華	85%	酒店	236	191,296	永久業權
加拿大多倫多機場會議中心 德爾塔萬豪酒店 加拿大多倫多	25%	酒店	433	447,380	永久業權
帆船酒店 越南胡志明市	24.99%	酒店	335	388,458	中期
武漢晴川假日酒店 中國武漢	41.26%	酒店	305	296,288	中期
西貢喜來登酒店 越南胡志明市	64.12%	酒店	485	742,156	中期
三藩市W酒店 美國三藩市	100%	酒店	411	292,168	永久業權
紐約索菲特酒店 美國紐約	100%	酒店	398	294,000	永久業權
大阪心齋橋西佳酒店 日本大阪	100%	酒店	179	41,720	永久業權

主要物業列表 (續)

於二零二一年十二月三十一日

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
分類為待售物業之物業					
海洋工業中心第二期 澳門魚翁街	100%	工業	3	22,921	短期
海洋花園 新加坡東岸路530號	100%	住宅	5	10,550	永久業權
玫瑰苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	3	11,121	短期
海棠苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	4	10,548	短期
海蘭苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	2	5,274	短期
櫻花苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	23	85,261	短期
百合苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	28	51,008	短期
翠菊苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	40	113,200	短期
翠竹苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	40	113,200	短期
澳門海洋花園	70.61%	停車位	743	不適用	短期
激成工業中心 澳門慕拉士大馬路	100%	停車位	3	不適用	短期

SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2021

二零二一年可持續發展工作及獎項

Our Properties

我們集團的物業



Sheraton Saigon Hotel & Towers, Vietnam
越南胡志明市西貢喜來登酒店



Caravelle Saigon Hotel, Vietnam
越南胡志明市帆船酒店



Holiday Inn Wuhan Riverside, China
中國武漢晴川假日酒店



Best Western Osaka Hotel, Japan
日本大阪心齋橋西佳酒店

SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2021 (continued)

二零二一年可持續發展工作及獎項 (續)

Our Properties (continued)

我們集團的物業 (續)



Sheraton Ottawa Hotel, Canada
加拿大渥太華喜來登酒店



Delta Hotels by Marriott Toronto Airport & Conference Centre, Canada
加拿大多倫多機場會議中心德爾塔萬豪酒店



Sofitel New York, USA
美國紐約索菲特酒店



W Hotel San Francisco, USA
美國三藩市W酒店

SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2021 *(continued)*

二零二一年可持續發展工作及獎項 (續)

Our Properties *(continued)*

我們集團的物業 (續)



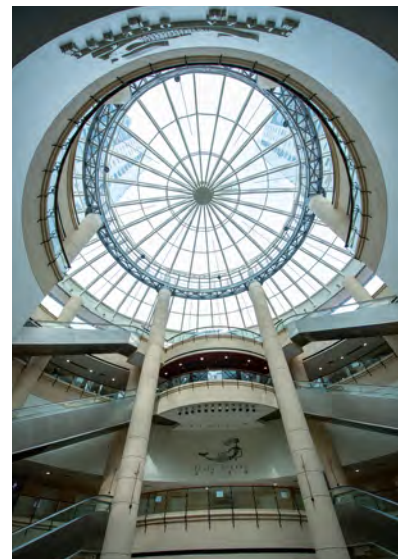
Ocean Gardens, Macau
澳門海洋花園



Ocean Club, Macau
澳門海洋會所



Ocean Tower, Macau
澳門海洋大廈



Plaza Oceano, Macau
澳門海洋廣場

SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2021 (continued)

二零二一年可持續發展工作及獎項 (續)

Sheraton Saigon Hotel & Towers, Vietnam 越南胡志明市西貢喜來登酒店



Wish Upon A Star Gifts to Binh Chanh Development Support Center Integrated Education
贈送許願星禮物予平政縣綜合教育發展支援中心



Moon Cake to Doctor of front line against epidemic
贈送月餅予對抗疫情前線醫生

Caravelle Saigon Hotel, Vietnam 越南胡志明市帆船酒店



2021 Tripadvisor Travelers' Choice
貓途鷹頒發的二零二一年旅行者之選



EARTHCHECK Platinum Certified
EARTHCHECK 白金認證

SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2021 (continued)

二零二一年可持續發展工作及獎項 (續)

Holiday Inn Wuhan Riverside, China 中國武漢晴川假日酒店



Giving for good 2021
2021傳遞美好月 — 探訪兒童康服中心

Sheraton Ottawa Hotel, Canada 加拿大渥太華喜來登酒店



Fundraising for CHEO Foundation
CHEO基金會籌款活動

SUSTAINABILITY EFFORTS AND AWARDS IN 2021 (continued)

二零二一年可持續發展工作及獎項 (續)

Sofitel New York, USA 美國紐約索菲特酒店



Winter Warm Essentials
冬季送暖行動