

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED
激成投資（香港）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：www.keckseng.com.hk

(股份代號：184)

二零二二年度全年業績公佈

激成投資（香港）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）與及聯營公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。此等業績已由董事會轄下之審核及合規委員會審閱，集團核數師畢馬威會計師事務所已就初步業績公布所載，集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況報表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註，與集團該年度經審計綜合財務報表所載數字核對一致。畢馬威會計師事務所就此執行的工作，並不構成鑒證業務，因此畢馬威會計師事務所並無對初步業績公布發表任何意見或鑒證結論。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之本公司權益股東應佔綜合溢利為76,302,000 港元（每股基本盈利0.224 港元），而二零二一年度為權益股東應佔綜合虧損194,724,000港元（每股基本虧損0.572港元）。

董事會建議派發本年度末期股息每股 0.05 港元（二零二一年：0.04 港元）。待權益股東於本公司應屆股東週年大會上批准派發末期股息後，預期擬派之末期股息將於二零二三年六月二十九日（星期四）或之前派付。

綜合損益表

截至十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------------------|------|------------------|------------------|
| 收益 | 3 | 1,429,488 | 482,878 |
| 銷售成本 | | <u>(132,740)</u> | <u>(44,032)</u> |
| | | 1,296,748 | 438,846 |
| 其他收益 | 4(a) | 41,331 | 19,532 |
| 其他收益／(虧損)淨額 | 4(b) | 17,052 | (3,929) |
| 直接成本及經營支出 | | (611,252) | (200,035) |
| 推銷及銷售支出 | | (30,190) | (11,004) |
| 折舊 | | (149,291) | (154,428) |
| 行政管理及其他經營支出 | | <u>(402,272)</u> | <u>(291,537)</u> |
| 經營溢利／(虧損) | | 162,126 | (202,555) |
| 投資物業之公允價值增加淨額 | | <u>3,900</u> | <u>4,400</u> |
| | | 166,026 | (198,155) |
| 融資成本 | 5(a) | (50,274) | (32,293) |
| 應佔聯營公司溢利／(虧損)淨額 | | <u>14,071</u> | <u>(11,628)</u> |
| 除稅前溢利／(虧損) | 5 | 129,823 | (242,076) |
| 所得稅 | 6 | <u>(5,624)</u> | <u>57,872</u> |
| 年內溢利／(虧損) | | <u>124,199</u> | <u>(184,204)</u> |
| 應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 76,302 | (194,724) |
| 非控股權益 | | <u>47,897</u> | <u>10,520</u> |
| 年內溢利／(虧損) | | <u>124,199</u> | <u>(184,204)</u> |
| 每股基本及攤薄盈利／(虧損) (仙) | 7 | <u>22.4</u> | <u>(57.2)</u> |

年內本公司權益股東應佔股息詳情載於附註 11(a)。

綜合損益及其他全面收益表
截至十二月三十一日止年度

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|---|-----------------|------------------|
| 年內溢利／(虧損) | <u>124,199</u> | <u>(184,204)</u> |
| 年內其他全面收益 | | |
| 不會重列為損益之項目： | | |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之股本投資 —公允價值儲備（不可劃轉）變動淨額 | (91) | (437) |
| 其後可能重列為損益之項目： | | |
| 因換算而產生之匯兌差額： | | |
| —海外附屬公司及聯營公司之財務報表： | <u>(37,445)</u> | <u>3,002</u> |
| 年內其他全面收益 | <u>(37,536)</u> | <u>2,565</u> |
| 年內全面收益總額 | <u>86,663</u> | <u>(181,639)</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司權益股東 | 42,767 | (193,833) |
| 非控股權益 | <u>43,896</u> | <u>12,194</u> |
| 年內全面收益總額 | <u>86,663</u> | <u>(181,639)</u> |

有關上述其他全面收益之組成部份並無稅務影響。

綜合財務狀況表
於十二月三十一日

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|----------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 905,400 | 901,500 |
| 物業、機器及設備 | | 1,541,519 | 1,699,985 |
| 土地 | | 808,509 | 820,312 |
| | | 3,255,428 | 3,421,797 |
| 聯營公司權益 | | 85,891 | 84,645 |
| 衍生金融資產 | | 13,372 | 2,724 |
| 其他非流動金融資產 | | 120,611 | 116,994 |
| 遞延稅項資產 | | 423,611 | 376,979 |
| | | 3,898,913 | 4,003,139 |
| 流動資產 | | | |
| 交易證券 | | 12,154 | 11,940 |
| 待售物業 | | 278,873 | 278,873 |
| 存貨 | | 4,879 | 4,080 |
| 應收貨款及其他應收賬款 | 8 | 75,674 | 69,146 |
| 存款及現金 | | 1,341,269 | 1,175,977 |
| 可收回稅項 | | 24,134 | 35,869 |
| | | 1,736,983 | 1,575,885 |
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 9 | 1,359,323 | 366,887 |
| 應付貨款及其他應付賬款 | 10 | 413,947 | 339,772 |
| 一間聯營公司貸款 | | 464 | 464 |
| 非控股股東貸款 | | 41,227 | 4,313 |
| 應付稅項 | | 24,239 | 8,841 |
| | | 1,839,200 | 720,277 |
| 流動資產(負債) / 淨值 | | (102,217) | 855,608 |
| 資產總值減流動負債 | | 3,796,696 | 4,858,747 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 9 | 76,481 | 1,121,417 |
| 遞延收益 | | 3,172 | 3,560 |
| 非控股股東貸款 | | 73,283 | 106,796 |
| 遞延稅項負債 | | 91,114 | 90,287 |
| | | 244,050 | 1,322,060 |
| 資產淨值 | | 3,552,646 | 3,536,687 |

綜合財務狀況表（續）

於十二月三十一日

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|---------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 12 | 498,305 | 498,305 |
| 儲備 | | <u>2,438,494</u> | <u>2,409,335</u> |
| 本公司權益股東應佔權益總值 | | 2,936,799 | 2,907,640 |
| 非控股權益 | | <u>615,847</u> | <u>629,047</u> |
| 權益總值 | | <u>3,552,646</u> | <u>3,536,687</u> |

附註：

1. 編製基準

全年業績初步公佈所載有關截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟有關財務資料均摘錄自該等財務報表。按照公司條例（第622章）第436條之規定須予披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處送呈截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候送呈截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表。

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

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

編製財務報表時以歷史成本法為計量基準，惟以下資產及負債以其公允價值計算：

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

2. 會計政策變動

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

- 香港會計準則第16號（修訂本）— 物業、廠房及設備：達到預定用途前收到的款項
- 香港會計準則第37號（修訂本）— 撥備、或然負債及或然資產：虧損合同—履行合同的成本

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

3. 收益及分部報告

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

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

(a) 收益

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

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|---------|------------------|----------------|
| 酒店及會所業務 | 1,337,997 | 387,612 |
| 租金收入 | 84,699 | 87,929 |
| 管理費收入 | 6,792 | 7,337 |
| | 1,429,488 | 482,878 |

(b) 分部業績、資產及負債

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

收益及支出乃經參考該等分部所得之銷售額及所產生之支出分配至可報告分部。

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

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

本集團分部業績分析

| | 收益 | 折舊 | 融資成本 | 應佔聯營 公司溢利/ (虧損) | 所得稅 | 溢利/(虧損) 貢獻 |
|--------------|-----------|-----------|----------|-----------------------|----------|---------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 二零二二年 | | | | | | |
| 酒店 | 1,331,028 | (144,804) | (48,423) | 14,073 | 13,106 | 78,953 |
| - 越南 | 593,506 | (47,592) | (3,238) | 8,050 | (29,625) | 122,833 |
| - 美國 | 627,513 | (75,042) | (41,465) | - | 45,252 | (40,270) |
| - 中華人民共和國 | 33,063 | (11,516) | (3,413) | - | - | (18,374) |
| - 加拿大 | 66,403 | (9,550) | (307) | 6,023 | (2,516) | 16,059 |
| - 日本 | 10,543 | (1,104) | - | - | (5) | (1,295) |
| 物業 | | | | | | |
| - 澳門 | 96,346 | (4,393) | (39) | - | (8,227) | 61,550 |
| 投資及公司 | 2,114 | (94) | (1,812) | (2) | (10,503) | (16,304) |
| 總計 | 1,429,488 | (149,291) | (50,274) | 14,071 | (5,624) | 124,199 |

| | 收益 | 折舊 | 融資成本 | 應佔聯營 公司虧損 | 所得稅 | (虧損)/溢利 貢獻 |
|--------------|---------|-----------|----------|--------------|---------|---------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 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) |

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 |
|---------------|------------------|-------------------|------------------|---------------|
| 於二零二二年十二月三十一日 | | | | |
| 酒店 | | | | |
| - 越南 | 314,797 | 54,575 | 369,372 | 8,073 |
| - 美國 | 2,430,823 | - | 2,430,823 | 6,149 |
| - 中華人民共和國 | 148,724 | - | 148,724 | 2,910 |
| - 加拿大 | 128,052 | 27,145 | 155,197 | 3,167 |
| - 日本 | 76,948 | - | 76,948 | - |
| 物業 | | | | |
| - 澳門 | 1,941,833 | - | 1,941,833 | 1,331 |
| 投資及公司 | 508,828 | 4,171 | 512,999 | 23 |
| 總計 | 5,550,005 | 85,891 | 5,635,896 | 21,653 |

| | 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 |

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

本集團總負債之分析

| | 分部負債 千港元 | 銀行貸款 千港元 | 總負債 千港元 |
|---------------|----------------|------------------|------------------|
| 於二零二二年十二月三十一日 | | | |
| 酒店 | | | |
| - 越南 | 155,770 | - | 155,770 |
| - 美國 | 151,372 | 1,435,804 | 1,587,176 |
| - 中華人民共和國 | 91,340 | - | 91,340 |
| - 加拿大 | 13,849 | - | 13,849 |
| - 日本 | 1,315 | - | 1,315 |
| 物業 | | | |
| - 澳門 | 175,412 | - | 175,412 |
| 投資及公司 | 58,388 | - | 58,388 |
| 總計 | 647,446 | 1,435,804 | 2,083,250 |

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

4. 其他收益及其他收益／（虧損）淨額

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|------------------------|---------------|----------------|
| (a) 其他收益 | | |
| 利息收入 | 23,649 | 8,059 |
| 來自上市證券之股息收入 | 457 | 595 |
| 政府補助 | 7,309 | 4,968 |
| 其他 | 9,916 | 5,910 |
| | 41,331 | 19,532 |
| (b) 其他收益／（虧損）淨額 | | |
| 匯兌虧損淨額 | (7,475) | (2,017) |
| 衍生金融工具產生之已變現及未變現收益淨額 | 10,671 | 5,912 |
| 其他非流動金融資產之未變現收益／（虧損）淨額 | 9,281 | (6,248) |
| 交易證券產生之未變現收益／（虧損）淨額 | 214 | (1,685) |
| 出售物業、機器及設備之收益 | 4,361 | 109 |
| | 17,052 | (3,929) |

5. 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）經扣除／（計入）：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------------|----------------|----------------|
| (a) 融資成本 | | |
| 銀行貸款利息 | 45,010 | 27,092 |
| 非控股股東貸款之貼現影響 | 5,225 | 5,168 |
| 其他利息開支 | 39 | 33 |
| | 50,274 | 32,293 |
| (b) 員工成本（附註） | | |
| 薪酬、工資及其他福利 | 518,664 | 247,713 |
| 界定供款退休計劃之供款 | 7,127 | 4,106 |
| | 525,791 | 251,819 |

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，員工成本為數 178,587,000 港元（二零二一年：122,447,000 港元）包括在行政管理及其他經營支出內。

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--|--------------|--------------|
| (c) 其他項目 | | |
| 存貨成本 | 132,740 | 44,032 |
| 核數師酬金 | | |
| — 核數服務 | 4,942 | 4,655 |
| — 其他服務 | 1,614 | 1,522 |
| 政府地租及差餉 (附註) | 58,452 | 53,608 |
| 來自投資物業應收租金減直接開支 844,000 港元 (二零二一年：1,357,000 港元) | (33,131) | (33,874) |
| 來自待售物業及其他應收租金減直接開支 1,357,000 港元 (二零二一年：1,707,000 港元) | (49,367) | (52,090) |

附註：政府地租及差餉包括在行政管理及其他經營支出內。

6. 所得稅

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------------|---------------|-----------------|
| 本年度稅項—海外 | | |
| 本年度撥備 | 51,406 | 17,956 |
| 稅務抵免 | - | (5,093) |
| 過往年度撥備不足 | 127 | 467 |
| | <u>51,533</u> | <u>13,330</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 其他臨時差額之來源及撥回 | (45,909) | (71,202) |
| | <u>5,624</u> | <u>(57,872)</u> |

附註：

- (i) 由於本公司及本集團旗下所有其他於香港註冊成立之實體於截止二零二二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。

7. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）按本公司權益股東應佔溢利 76,302,000 港元（二零二一年：權益股東應佔虧損 194,724,000 港元）及截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止各年度之已發行普通股 340,200,000 股計算。

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止各年度內並無具有潛在攤薄影響之普通股。

8. 應收貨款及其他應收賬款

應收貨款及其他應收賬款包括應收貨款（已扣除信貸虧損撥備），其於報告期終日之賬齡按發票日期分析如下：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-------|---------------|---------------|
| 一個月內 | 37,960 | 12,427 |
| 一至三個月 | 3,692 | 2,752 |
| 三個月後 | 3,235 | 703 |
| | 44,887 | 15,882 |

於二零二二年十二月三十一日，貿易應收款項之85%為未逾期或逾期未超過一個月（二零二一年：78%）。

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

本集團按相當於全期預期信貸虧損的金額（用撥備矩陣計算）來計量貿易應收款項虧損撥備。因本集團的過往信貸虧損經驗並未顯示不同客戶分部有重大差異的虧損型態，故按逾期狀態計算的虧損撥備不會在本集團不同客戶群間進一步區分。管理層評估截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的預期信貸虧損撥備並不重大。

9. 銀行貸款

(a) 於二零二二年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-----------|------------------|--------------|
| 一年內或按要求還款 | 1,359,323 | 366,887 |
| 一年後但兩年內還款 | - | 1,045,066 |
| 兩年後但五年內還款 | 76,481 | 76,351 |
| | 76,481 | 1,121,417 |
| | 1,435,804 | 1,488,304 |

於二零二二年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-------|------------------|--------------|
| 銀行貸款 | | |
| — 有抵押 | 1,359,323 | 1,357,026 |
| — 無抵押 | 76,481 | 131,278 |
| | 1,435,804 | 1,488,304 |

於二零二二年十二月三十一日，除本集團兩間附屬公司獲得之貸款為數 76,481,000 港元（二零二一年：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。

(b) 於二零二二年十二月三十一日，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（二零二一年：64,366,000 港元），及
- (ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為 1,830,666,000 港元（二零二一年：1,893,998,000 港元）。

於二零二二年十二月三十一日，該等銀行信貸為數 1,444,323,000 港元（二零二一年：1,442,026,000 港元），其中 1,359,323,000 港元（二零二一年：1,357,026,000 港元）已被動用。

- (c) 除本集團兩間附屬公司所獲得之貸款76,481,000港元（二零二一年十二月三十一日：76,351,000港元）外，本集團所有銀行信貸均受與本集團若干財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。本集團定期監察本集團遵守該等契約的情況。

於二零二二年十二月三十一日，本集團兩家附屬公司所訂立的兩筆銀行貸款（分別稱為「第一筆貸款」及「第二筆貸款」）的若干契約比率偏離相關貸款協議所載規定。本集團已於報告期間結束前，就第一筆貸款及第二筆貸款取得銀行就豁免契約比率測試發出的豁免，豁免所涵蓋範圍從二零二二年十二月三十一日起截至二零二三年十月銀行貸款到期期間。

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

10. 應付貸款及其他應付賬款

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

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-------|----------------|---------------|
| 一個月內 | 64,866 | 59,478 |
| 一至三個月 | 36,757 | 1,120 |
| 三個月後 | 3,998 | 26,033 |
| | 105,621 | 86,631 |

11. 股息

- (a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--|---------------|---------------|
| 於報告期末後擬派之末期股息每股普通股 0.05 港元（二零二一年：0.04 港元） | 17,010 | 13,608 |

於報告期末後擬派之末期股息並未於報告期終日確認為負債。

(b) 年內已批准及支付上一個財政年度應派付予本公司權益股東之股息

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--|---------------|--------------|
| 年內已批准及支付上一個財政年度之末期股息每股普通股 0.04 港元（二零二一年：無） | 13,608 | - |

12. 股本

| | 二零二二年 | | 二零二一年 | |
|---------------|----------------|----------------|----------|-----------|
| | 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。

13. 在財務報表中尚未履行之資本承擔承擔

(a) 於二零二二年十二月三十一日，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：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-----------|---------------|--------------|
| 已訂立合約 | 29,056 | 2,660 |
| 已批准但未訂立合約 | 28,185 | 20,081 |
| | 57,241 | 22,741 |

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」）引致各地政府實施一系列的預防及控制措施。即使大部分國家自二零二一年末及二零二二年逐步放寬限制及重開邊境，二零二二年的營商環境仍然挑戰重重，尤其是酒店業務。再者，受俄烏戰爭、地緣政局緊張及通脹壓力大增所影響，困難情況加劇，亦導致連續三年出現複雜而不穩定的整體營運環境。儘管困難重重，於出行及社交距離措施逐步放寬後，我們的酒店業務保持彈性並實現強勁復甦。話說回來，預期可見將來復甦的步伐仍然緩慢及不平衡。

本集團於二零二二年收益為 1,429,500,000 港元，較二零二一年同期收益 482,900,000 港元上升 196%。經營溢利為 162,100,000 港元，而二零二一年同期則為經營虧損 202,600,000 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

受大流行持續及相關措施影響，澳門經濟在二零二二年仍然面臨挑戰。伴隨著二零二二年七月大流行在社區爆發，澳門經濟在中國清零政策下加強邊境管制，短暫關閉非必要服務而進一步收縮。根據澳門政府數據，澳門本地生產總值於二零二二年收縮 26.8%。整體澳門失業率由二零二一年第四季度的 3.1% 上升至二零二二年第四季度的 3.5%。二零二二年訪澳旅客按年減少 26%，仍低於 2019 年疫情前水平的 15%。

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。二零二二年來自澳門物業租賃收入較二零二一年的 85,800,000 港元輕微下降至 82,000,000 港元，主要由於出租率下降、向住宅物業租客提供之續租折扣及於二零二二年第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二零二一年的 79% 下降至二零二二年的 72%，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。辦公物業於二零二二年全數租出，而二零二一年平均出租率為 93%。

投資物業之公允值淨增加 3,900,000 港元（二零二一年：4,400,000 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。

二零二二年內並無出售物業。鑑於疫情的後遺症及澳門物業市場的現狀，澳門物業市場在過去一年出現了放緩。

隨著二零二三年一月起中國大陸、香港及澳門之間的邊境限制被撤銷，預期三地經濟活動將出現恢復並茁壯成長，帶動經濟步伐明顯復甦及訪澳旅客增加。惟預期澳門物業市場受加息預期、通脹壓力及業務及旅遊恢復的不確定性影響下將保持淡靜。

本集團維持最佳銷售策略以出售物業，並繼續密切監察物業市場狀況。本集團認為應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為澳門經濟所帶來的裨益。

澳門大部分資產由金山發展有限公司所持有，本集團擁有 70.61% 權益。

酒店業務

| | 入住率 | | 平均房租 (本幣) | |
|----------------------|------|------|--------------|----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| 中國 | | | | |
| 武漢晴川假日酒店 | 51% | 46% | 305 人民幣 | 397 人民幣 |
| 越南 | | | | |
| 西貢喜來登酒店 | 55% | 19% | 148 美元 | 90 美元 |
| 帆船酒店 | 52% | 12% | 122 美元 | 80 美元 |
| 日本 | | | | |
| 大阪心齋橋西佳酒店 | 41% | 10% | 6,326 日圓 | 5,899 日圓 |
| 美國 | | | | |
| 三藩市W酒店 | 69% | 43% | 305 美元 | 197 美元 |
| 紐約索菲特酒店 [^] | 61% | 4% | 387 美元 | 338 美元 |
| 加拿大 | | | | |
| 渥太華喜來登酒店 | 57% | 20% | 199 加元 | 141 加元 |
| 加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店 | 62% | 29% | 158 加元 | 108 加元 |

[^] 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。

過去兩年酒店業承受了數波大流行所帶來的影響，在二零二二年亦持續受到大流行揮之不去的影響。但是，在大多數國家考慮到疫苗接種率而放寬旅遊限制下發出了正面的訊號。可是，各地復甦之路並不平衡。部分亞洲國家，如中國去年受到嚴格出行限制及定期封城的嚴重影響。另一方面，美國及加拿大已看到了顯著的改善。

儘管集團酒店業務表現適度恢復，酒店業將面對新一波挑戰，包括勞工短缺及成本增加，未來酒店業務的盈利能力及穩定度仍不確定。

酒店業務的總收入於二零二二年上升至 1,331,000,000 港元，較二零二一年的 380,400,000 港元上升 250%。酒店營運溢利為 79,000,000 港元，而二零二一年同期則為營運虧損 204,900,000 港元。

中華人民共和國

二零二二年，大流行席捲全中國，導致頻繁的封城及強制檢測。自二零二二年第二季起，上述措施減慢中國整體經濟復甦。根據中國國家統計局，中國經濟二零二二年增長 3%，未能達成官方目標的 5.5%，主要就是受到大流行管控及房地產低迷的影響。

二零二二年也對中國酒店業造成嚴重的影響。連續數波感染導致部分主要城市實施封控，嚴重影響經濟活動及出行，阻礙本集團中國酒店業務的復甦。

在二零二二年十二月及二零二三年一月初，政府發出新指引，逐步移除集體檢測、隔離要求及出行限制。這標誌著中國嚴格清零政策的重大轉向。儘管經營環境仍然嚴峻及不確定，本集團仍對中國酒店業前景保持樂觀。

武漢晴川假日酒店 (集團權益：41.26%)

武漢晴川假日酒店於二零二二年面對嚴峻挑戰。在實施國際及本地旅遊限制、社交距離措施、加強隔離要求，以及數輪封城及檢測等措施對酒店造成了不少影響。

酒店客房收益由二零二一年之人民幣 20,200,000 元減少 14% 至人民幣 17,300,000 元。酒店餐飲收益亦由二零二一年之人民幣 11,100,000 元減少 33% 至二零二二年之人民幣 7,400,000 元。

於二零二二年，入住率輕微增加至 51.1%，而二零二一年則為 45.6%。於二零二二年，平均房租為每晚人民幣 305 元，而二零二一年則為每晚人民幣 397 元。

越南

二零二二年越南經濟復出現了矚目的復甦，本地生產總值增長 8.02%，為 1997 年來最快增長。該復甦全賴後大流行後經濟反彈、貿易協議帶來的正面影響及強勁的國內消費和出口，尤其是製造業的表現。越南現時為全東南亞以至全球經濟增長最快的國家之一。然而，越南仍有機會受到全球需求下降影響其出口表現。

越南經濟結構轉移正面，旅遊業亦強勁增長。國際旅客到訪人次為三百七十萬人次，較二零二一年增長 23.3 倍，但仍只達疫情前二零一九年的 20%。

於二零二二年，本集團來自越南之收入較二零二一年之 186,200,000 港元增加 219% 至 593,500,000 港元。

西貢喜來登酒店及帆船酒店均連續第二年榮獲貓途鷹頒發的旅行者之選。

西貢喜來登酒店 (集團權益：64.12%)

西貢喜來登酒店入住率增至 55.4%，而二零二一年則為 18.7%。於二零二二年，平均房租為每晚 148 美元，而二零二一年則為每晚 90 美元。於二零二二年，酒店毛利較去年改善 352%。

帆船酒店 (集團權益：24.99%)

於二零二二年轉虧為盈，入住率增至 51.5%，而二零二一年則為 12.1%。於二零二二年，平均房租為每晚 122 美元，而二零二一年則為每晚 80 美元。

日本

儘管仍受大流行的持續威脅，日本二零二二年經濟仍平穩改善。政府推出措施刺激社交及經濟活動，為經濟帶來 1.1% 的增益，這標誌著連續第二年錄得增長，儘管較二零二一年 2.1% 有所放緩。

酒店業在二零二二年展現復甦，這一復甦得益於二零二二年六月對旅行團重開邊境及二零二二年十月恢復免簽證旅遊所帶動，導致國際旅客大幅增長，尤以二零二二年第四季度最為顯著。二零二二年全年，日本接待了 3,800,000 人次海外遊客，較二零二一年增長 15 倍。但仍只及疫情前二零一九年的 10%。

但是，行業仍面臨挑戰，且行業內的復甦步伐亦不一致。未來的增長亦可能受到勞工短缺、營運成本增加及潛在全球經濟放緩所影響。

大阪心齋橋西佳酒店（集團權益：100%）

酒店表現在二零二二年持續改善。入住率顯著增長至 40.9%，而二零二一年則為 9.5%。於二零二二年，平均房租為每晚 6,326 日圓，而二零二一年則為每晚 5,899 日圓。

美國

美國經濟在疫後展現驚人增長。儘管人們普遍有對即將到來的經濟衰退的擔憂，但美國經濟已恢復到大流行前的增長軌跡。二零二二年美國經濟增長 2.1%，從年初前兩季的下降中反彈回來。二零二二年末，失業率降至 3.6%，為數十年內最低的水平，而二零二一年的失業率為 5.3%。

隨著實施兩年的旅遊限制在二零二二年夏季解除，包括取消了入境前的檢測要求。惟疫苗接種要求仍然維持。

在二零二二年，紐約酒店市場強勁復甦，惟三藩市市場較其他城市及其疫情前水平有所落後。三藩市緩慢增長可歸因於展覽減少及來自亞洲遊客減少，尤以中國旅客更為顯著。但預期酒店在二零二三年將得益於中國在二零二二年末放寬出行所帶來的益處。惟復原仍受經濟衰退、通脹預期及地緣局勢所帶來的不確定性所影響。

三藩市 W 酒店連續第二年榮獲貓途鷹頒發的旅行者之選。紐約索菲特酒店榮獲悅游評選為紐約市十五大最佳酒店之一。

三藩市 W 酒店（集團權益：100%）

於二零二二年，三藩市 W 酒店入住率增至 68.8%，而二零二一年則為 42.7%。於二零二二年，平均房租為每晚 305 美元，而二零二一年則為每晚 197 美元。

紐約索菲特酒店（集團權益：100%）

自二零二一年十一月酒店重開，於紐約索菲特酒店的入住率從二零二一年的 4.0% 增長到二零二二年的 61.2%。於二零二二年，平均房租為每晚 387 美元，而二零二一年則為每晚 338 美元。

加拿大

於二零二二年，加拿大經濟繼續從疫情導致的放緩中恢復，二零二二年加拿大本地生產總值增長 3.5%，較二零二一年 4.5% 略低。失業率從二零二一年的 7.4% 跌至二零二二年的 5.3%。

二零二二年加拿大酒店業顯著恢復，儘管還沒有完全從封城及旅遊限制中恢復過來，因大流行所帶來的邊境管制，如對從海、陸、空進入加拿大的旅客實施的疫苗接種、隔離要求在二零二二年十月才被完全取消。

但預期二零二三年早期加拿大經濟將在連續五個季度增長後有所放緩。此外，酒店業亦面臨通脹壓力及勞工短缺所帶來的挑戰。儘管困難重重，酒店業前景仍然正面，預期二零二三年在邊境管控撤銷後將繼續復甦。

渥太華喜來登酒店（集團權益：85%）

於二零二二年，渥太華喜來登酒店入住率增至 57.0%，而二零二一年則為 20.0%。於二零二二年，平均房租為每晚 199 加元，而二零二一年則為每晚 141 加元。

年內，酒店收到政府補助 7,300,000 港元（二零二一年：4,800,000 港元）。

加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店（集團權益：25%）

於二零二二年，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 61.6%，而二零二一年則為 28.6%。於二零二二年，平均房租為每晚 158 加元，而二零二一年則為每晚 108 加元。

其他收益／（虧損）淨額

二零二二年內匯兌虧損淨額為 7,500,000 港元，而二零二一年則為虧損淨額 2,000,000 港元。

二零二二年內衍生金融工具產生之已變現或未變現收益淨額為 10,700,000 港元，而二零二一年則為收益淨額 5,900,000 港元。

二零二二年內錄得其他非流動金融資產未變現收益淨額 9,300,000 港元，而二零二一年則錄得虧損淨額 6,200,000 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%（二零二一年：6.75%）的權益股份。

二零二二年內交易證券之未變現收益為 200,000 港元，而二零二一年則為虧損 1,700,000 港元。

政府補助

年內，本公司與其附屬公司收到約 7,300,000 港元（二零二一年：4,800,000 港元）來自加拿大政府暫時工資補助計劃及旅遊恢復計劃。在二零二一年，也收到澳門特別行政區政府企業補助計劃 200,000 港元。

財務回顧

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止期間之收入為1,429,500,000港元，較二零二一年同期上升196%，主要由於本集團酒店業務復甦。

截至二零二二年十二月三十一日止期間，本集團錄得經營溢利為162,100,000港元，而於二零二一年同期則為經營虧損202,600,000港元。

於二零二二年權益股東應佔溢利為76,300,000港元（二零二一年：權益股東應佔虧損194,700,000港元）。二零二二年本集團溢利增加主要由於本集團酒店業務復甦。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團將總值1,895,000,000港元（二零二一年：1,958,400,000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

於二零二二年十二月三十一日，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（二零二一年：8,300,000港元）。

於二零二二年十二月三十一日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。本集團並未就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零，故其公允價值無法可靠計量。

前景

防疫措施、邊境管制及社交距離政策在二零二二年逐步放鬆，導致經濟活動大幅增長，包括會展經濟及酒店業。隨著中國在二零二二年末放寬疫情控制措施及在二零二三年初取消入境旅客防疫要求，本集團對二零二三年酒店業前景保持樂觀。惟在復甦的道路上仍將面臨許多挑戰及不確定性，包括全球經濟放緩、通脹升溫及加息預期、勞工短缺及由俄烏戰事，中美台政治問題所引發的地緣政局緊張。以上種種因素可能在短中期影響增長及利潤。

防疫限制的解除及中國、澳門及香港之間恢復免隔離旅遊有助澳門市場情緒轉向樂觀。預期到訪澳門旅客人數將有所增長，並帶回來自中國額外的租賃需求。此外，高級物業未來潛在供應有限，有利物業價格穩定。我們會持續透過有競爭性的出租策略強化出租率及留存率。

本集團將繼續密切監控及維持高流動性。本集團財務狀況保持穩健，截至二零二二年十二月三十一日銀行存款及短期銀行存款為1,341,300,000港元。董事會認為本集團有充足財務資源滿足營運資金要求。

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

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團約有1,682名僱員。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關資歷及經驗合適之當地行政人員及員工。薪金及報酬均具競爭力，本公司及其附屬公司按其在不同國家之營運所在地而釐定。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於回顧年度內概無買賣或贖回本公司之上市證券。

企業管治

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

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

於二零二二年度內，本公司已經應用上市規則附錄十四《企業管治守則》內所載之原則。

董事會認為，於二零二二年度內，本公司已經遵守《企業管治守則》內所載之大部分守則條文，惟下述之偏離情況除外：

- 偏離守則條文第C.2.1條，因本公司主席與行政總裁的角色並無區分。

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

董事之證券交易

董事會已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等均已確認於回顧期內一直遵守標準守則所規定之準則。

股東週年大會

本公司謹訂於二零二三年五月三十一日星期三中午十二時正舉行二零二三年股東週年大會。二零二三年股東周年大會通告將載於發給股東的通函內，該通函將於適當時間寄發予本公司股東。

敬請本公司股東抽空出席二零二三年股東週年大會及行使其投票權。股東可對有關會議事務作出提問，並可與本公司董事及高級管理成員會面。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席二零二三年股東周年大會並於會上投票的資格，及有獲派建議末期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

- (i) 為確定出席二零二三年股東周年大會並於會上投票的資格：
- 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 二零二三年五月二十四日星期三
下午四時三十分(香港時間)
 - 暫停辦理股份過戶登記手續 二零二三年五月二十五日星期四至
二零二三年五月三十一日星期三
 - 記錄日期 二零二三年五月三十一日星期三
- (ii) 為確定有獲派末期股息的權利：
- 除息日期 二零二三年六月五日星期一
 - 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 二零二三年六月六日星期二
下午四時三十分(香港時間)
 - 暫停辦理股份過戶登記手續 於二零二三年六月七日星期三至
二零二三年六月九日星期五
(包括尾兩天)
 - 記錄日期 二零二三年六月九日星期五

本公司將會於上述有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席二零二三年股東周年大會並於會上投票及獲派建議末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

承董事會命
激成投資(香港)有限公司
執行主席
何建源

香港，二零二三年三月二十四日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事何建源先生、何建福先生、謝思訓先生、陳磊明先生、余月珠女士、何崇濤先生及何崇暉先生(其替任董事為何崇敬先生)，非執行董事何建昌先生(其替任董事為何崇杰先生)，以及獨立非執行董事郭志舜先生、王培芬女士、俞漢度先生及陳智文先生。