

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)

二零二三年度全年業績公佈

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」）與及聯營公司截至二零二三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，集團截至二零二三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。

截至二零二三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219,656,000港元（每股基本盈利0.646港元），而二零二二年度為76,302,000 港元（每股基本盈利0.224 港元）。

董事會建議派發本年度末期股息每股 0.08 港元（二零二二年：0.05 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二零二四年六月二十七日（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	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	3	1,738,354	1,429,488
銷售成本		<u>(143,465)</u>	<u>(132,740)</u>
		1,594,889	1,296,748
其他收益	4(a)	141,436	41,331
其他收益淨額	4(b)	9,755	17,052
直接成本及經營支出		(733,452)	(611,252)
推銷及銷售支出		(60,687)	(30,190)
折舊		(141,334)	(149,291)
行政管理及其他經營支出		<u>(448,037)</u>	<u>(402,272)</u>
經營溢利		362,570	162,126
投資物業之公允價值（減少）／增加淨額		(12,500)	3,900
酒店物業減值虧損撥回		<u>58,297</u>	-
		408,367	166,026
融資成本	5(a)	(98,830)	(50,274)
應佔聯營公司溢利淨額		<u>32,340</u>	<u>14,071</u>
除稅前溢利	5	341,877	129,823
所得稅	6	<u>(28,021)</u>	<u>(5,624)</u>
年內溢利		<u>313,856</u>	<u>124,199</u>
應佔：			
本公司權益股東		219,656	76,302
非控股權益		<u>94,200</u>	<u>47,897</u>
年內溢利		<u>313,856</u>	<u>124,199</u>
每股基本及攤薄盈利（仙）	7	<u>64.6</u>	<u>22.4</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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內溢利	313,856	124,199
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	(229)	(91)
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	(13,469)	(37,445)
年內其他全面收益	(13,698)	(37,536)
年內全面收益總額	300,158	86,663
應佔：		
本公司權益股東	208,797	42,767
非控股權益	91,361	43,896
年內全面收益總額	300,158	86,663

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	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
投資物業		892,900	905,400
物業、機器及設備		1,431,628	1,541,519
土地		777,558	808,509
		3,102,086	3,255,428
聯營公司權益		98,196	85,891
衍生金融資產		8,476	13,372
其他非流動金融資產		137,363	120,611
遞延稅項資產		455,818	423,611
		3,801,939	3,898,913
流動資產			
交易證券		10,561	12,154
待售物業		278,873	278,873
存貨		4,531	4,879
應收貨款及其他應收賬款	8	96,438	75,674
存款及現金		1,511,698	1,341,269
可收回稅項		2,600	24,134
		1,904,701	1,736,983
分類為持作出售的資產		89,497	-
		1,994,198	1,736,983
流動負債			
銀行貸款	9	319,391	1,359,323
應付貨款及其他應付賬款	10	453,614	413,947
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		4,155	41,227
應付稅項		21,111	24,239
		798,735	1,839,200
流動資產淨值／（負債）		1,195,463	(102,217)
資產總值減流動負債		4,997,402	3,796,696
非流動負債			
銀行貸款	9	1,056,083	76,481
遞延收益		2,783	3,172
非控股股東貸款		108,824	73,283
遞延稅項負債		89,914	91,114
		1,257,604	244,050
資產淨值		3,739,798	3,552,646

綜合財務狀況表（續）

於十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資本及儲備			
股本	12	498,305	498,305
儲備		<u>2,620,075</u>	<u>2,438,494</u>
本公司權益股東應佔權益總值		3,118,380	2,936,799
非控股權益		<u>621,418</u>	<u>615,847</u>
權益總值		<u>3,739,798</u>	<u>3,552,646</u>

附註：

1. 編製基準

全年業績初步公佈所載有關截至二零二三年及二零二二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二零二二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二零二三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」）及詮釋以及香港公司條例（第622章）之規定。本公司之法定財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

編製財務報表時以歷史成本法為計量基準，惟以下資產及負債以其公允價值計算：

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

2. 會計政策變動

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

- 香港財務報告準則第17號 — 保險合約
- 香港會計準則第8號（修訂本） — 會計政策、會計估計變動及差錯：會計估計之定義
- 香港會計準則第1號之修訂（修訂本） — 財務報表之呈列及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本） — 作出重大判斷：會計政策披露
- 香港會計準則第12號（修訂本） — 所得稅：與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
- 香港會計準則第12號（修訂本） — 國際稅務改革 — 支柱二範本規則
- 香港會計師公會指引 — 香港取消強積金「對沖」機制的會計影響

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
酒店及會所業務	1,645,163	1,337,997
租金收入	86,229	84,699
管理費收入	6,962	6,792
	1,738,354	1,429,488

(b) 分部業績、資產及負債

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

收益及支出乃經參考該等分部所得之銷售額及所產生之支出分配至可報告分部。

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

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

本集團分部業績分析

	收益 千港元	折舊 千港元	酒店物業減值 虧損撥回 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司溢利/ (虧損) 千港元	所得稅 千港元	溢利/(虧損) 貢獻 千港元
二零二三年							
酒店	1,639,040	(138,468)	58,297	(96,803)	32,346	(11,372)	239,851
- 越南	716,100	(46,595)	-	(1,666)	16,433	(42,469)	182,066
- 美國	765,533	(70,181)	58,297	(91,213)	-	31,704	39,227
- 中華人民共和國	45,996	(10,998)	-	(3,517)	-	-	(7,941)
- 加拿大	84,964	(7,916)	-	(407)	15,913	(602)	18,511
- 日本	26,447	(2,778)	-	-	-	(5)	7,988
物業							
- 澳門	96,800	(2,773)	-	(179)	-	(6,131)	72,098
投資及公司	2,514	(93)	-	(1,848)	(6)	(10,518)	1,907
總計	1,738,354	(141,334)	58,297	(98,830)	32,340	(28,021)	313,856

	收益 千港元	折舊 千港元	酒店物業減值 虧損撥回 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司虧損 千港元	所得稅 千港元	溢利/(虧損) 貢獻 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

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
於二零二三年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	302,102	51,516	353,618	13,405
- 美國	2,492,138	-	2,492,138	15,242
- 中華人民共和國	142,212	-	142,212	4,824
- 加拿大	135,643	42,538	178,181	12,660
- 日本	75,108	-	75,108	13
物業				
- 澳門	1,992,185	-	1,992,185	893
投資及公司	558,553	4,142	562,695	44
總計	5,697,941	98,196	5,796,137	47,081

	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

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
於二零二三年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	152,203	-	152,203
- 美國	172,714	1,375,474	1,548,188
- 中華人民共和國	93,860	-	93,860
- 加拿大	17,133	-	17,133
- 日本	2,916	-	2,916
物業			
- 澳門	187,967	-	187,967
投資及公司	54,072	-	54,072
總計	680,865	1,375,474	2,056,339

	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

4. 其他收益及其他收益淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
(a) 其他收益		
利息收入	66,898	23,649
來自上市證券之股息收入	700	457
政府補助	-	7,309
薪資保障計劃銀行貸款寬恕 (附註 9 (d))	58,469	-
其他	15,369	9,916
	141,436	41,331
(b) 其他收益淨額		
匯兌收益／(虧損)淨額	5,617	(7,475)
衍生金融工具產生之已變現及未變現(虧 損)／收益淨額	(4,905)	10,671
其他非流動金融資產之未變現收益淨額	12,793	9,281
交易證券產生之未變現(虧損)／收益淨額	(1,593)	214
出售物業、機器及設備之(虧損)／收益	(2,157)	4,361
	9,755	17,052

5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	93,286	45,010
非控股股東貸款之貼現影響	5,365	5,225
其他利息開支	179	39
	98,830	50,274
(b) 員工成本(附註)		
薪酬、工資及其他福利	601,827	518,664
界定供款退休計劃之供款	11,082	7,127
	612,909	525,791

附註：截至二零二三年十二月三十一日止年度，員工成本為數 193,692,000 港元（二零二二年：178,587,000 港元）包括在行政管理及其他經營支出內。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
(c) 其他項目		
存貨成本	143,465	132,740
核數師酬金		
– 核數服務	4,386	4,942
– 其他服務	2,618	1,614
政府地租及差餉（附註）	55,198	58,452
來自投資物業應收租金減直接開支 1,030,000 港元（二零二二年：844,000 港元）	(32,896)	(33,131)
來自待售物業及其他應收租金減直接開支 1,479,000 港元（二零二二年：1,357,000 港元）	(50,824)	(49,367)

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度稅項－海外		
本年度撥備	61,024	51,406
過往年度撥備不足	409	127
	<u>61,433</u>	<u>51,533</u>
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	(33,412)	(45,909)
	<u>28,021</u>	<u>5,624</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二零二三年及二零二二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

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利 219,656,000 港元（二零二二年：權益股東應佔溢利 76,302,000 港元）及截至二零二三年及二零二二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。

於截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一個月內	30,414	37,960
一至三個月	6,439	3,692
三個月後	2,522	3,235
	39,375	44,887

於二零二三年十二月三十一日，貿易應收款項之77%為未逾期或逾期未超過一個月（二零二二年：85%）。

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。管理層評估截至二零二三年及二零二二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) 於二零二三年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內或按要求還款	319,391	1,359,323
一年後但兩年內還款	6,701	-
兩年後但五年內還款	1,049,382	76,481
	1,056,083	76,481
	1,375,474	1,435,804

於二零二三年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	1,358,870	1,359,323
— 無抵押	16,604	76,481
	1,375,474	1,435,804

於二零二三年十二月三十一日，除本集團兩間附屬公司獲得之貸款為數 16,604,000 港元（二零二二年：76,481,000 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) 於二零二三年十二月三十一日，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（二零二二年：64,366,000 港元），及
- (ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為 1,835,269,000 港元（二零二二年：1,830,666,000 港元）。

於二零二三年十二月三十一日，該等銀行信貸為數 1,443,870,000 港元（二零二二年：1,444,323,000 港元），其中 1,358,870,000 港元（二零二二年：1,359,323,000 港元）已被動用。

- (c) 除本集團兩間附屬公司所獲得之貸款16,604,000港元（二零二二年十二月三十一日：76,481,000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。

於二零二三年十二月三十一日，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，豁免所涵蓋範圍從二零二三年十二月三十一日起十二個月期間。

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。

- (d) 截至二零二三年十二月三十一日，本集團根據由美國政府提供的薪資保障計劃獲得了7,466,000美元（約58,500,000港元）的銀行貸款寬恕。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一個月內	74,880	64,866
一至三個月	50,131	36,757
三個月後	3,451	3,998
	128,462	105,621

11. 股息

- (a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已宣派及支付之中期股息每股普通股 0.03 港元（二零二二年：無）	10,206	-
於報告期末後擬派之末期股息每股普通股 0.08 港元（二零二二年：0.05 港元）	27,216	17,010
	37,422	17,010

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 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 0.05 港元（二零二二年：0.04 港元）	17,010	13,608

12. 股本

	二零二三年		二零二二年	
	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) 於二零二三年十二月三十一日，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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已訂立合約	8,944	29,056
已批准但未訂立合約	46,567	28,185
	55,511	57,241

業務回顧

二零二三年，全球經濟環境繼續受到各國央行實施的緊縮貨幣政策的影響，導致利率持續走高。區域性軍事衝突和地緣政局不穩導致全球供應鏈不斷受到干擾，能源成本持續高企，以上各項因素導致企業的營運成本及一般公眾的生活成本上漲。美國經濟強勁及具韌性，表現亦相對穩定。另一方面，中國復甦程度並沒有如預期的強勁，繼續引發人們的擔憂。在全球經濟復甦不平衡、各種形式的金融、經濟和政治風險延續的背景下，本集團在二零二三年的營運情況令人滿意，同時也面臨著複雜和微妙的挑戰。

本集團於二零二三年的收益為 1,738,400,000 港元，較二零二二年同期收益 1,429,500,000 港元上升 21.6%。經營溢利為 362,600,000 港元，而二零二二年同期為 162,100,000 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

二零二三年，澳門經濟出現了顯著的復甦，主要是由於旅遊業的復甦和博彩收入的強勁增長。尤其是下半年，隨著旅行限制的放寬及旅客人數激增，經濟呈現了矚目的回升。

二零二三年澳門遊客到訪人數同比增長 395%，全年遊客到訪人數恢復至二零一九年疫情前水平的 72%。澳門政府指二零二三年澳門的本地生產總值出現了顯著增長，達到 80.5%，也恢復到二零一九年水平的 80%，主要是由服務出口、固定資本投資以及私人消費增長所帶動。澳門的整體失業率從二零二二年第四季度的 3.5% 進一步降至二零二三年第四季度的 2.3%。

二零二三年澳門的物業市場在迅速恢復的經濟情況下出現了不同程度的影響。由於外籍人士回流及高檔住宅物業供應持續不足，住宅和服務式住宅出現了顯著的改善。然而，由於本地商業復甦緩慢，以及政府由租用私人辦公物業轉為為其營運部門建造新政府辦公大樓，引致辦公物業市場需求下降。預計這將導致二零二四年及以後持續下行。

儘管表現不盡相同，本集團在澳門物業租賃方面的收入略微增加，二零二三年達到 83,100,000 港元，而二零二二年為 82,000,000 港元。增長主要由住宅物業和服務式住宅的入住率提高推動，得益於回流的外籍人士及有限的高檔住宅物業供應。儘管辦公物業需求下降，但集團的辦公物業在二零二二年和二零二三年仍保持較高的入住率，反映了我們集團辦公物業組合的標準和受歡迎程度，以及其在面對市場挑戰中的抗壓性。

投資物業之公允值淨減少 12,500,000 港元（二零二二年：淨增加 3,900,000 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。

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持續放緩。二零二三年內並無出售物業。

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。此外，本集團了解到澳門後疫情時期經濟復甦的潛在機遇。包括最近澳門輕軌延伸連接氹仔及澳門半島的媽閣站、港珠澳大橋的公眾使用率增加、新的橫琴口岸入境設施提供的便利、預期的深中通道開通以及粵港澳大灣區的一體化加強等多個增長因素驅動，預計將改善跨境交通，並擴大澳門的人流聚集區域。

本集團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	
	2023	2022	2023	2022
中國				
武漢晴川假日酒店	56%	51%	403 人民幣	305 人民幣
越南				
西貢喜來登酒店	76%	55%	172 美元	148 美元
帆船酒店	72%	52%	150 美元	122 美元
日本				
大阪心齋橋西佳酒店	75%	41%	9,444 日圓	6,326 日圓
美國				
三藩市W酒店	67%	69%	336 美元	305 美元
紐約索菲特酒店	77%	61%	389 美元	387 美元
加拿大				
渥太華喜來登酒店	69%	57%	216 加元	199 加元
加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店	70%	62%	177 加元	158 加元

在二零二三年，隨著疫情結束，全球酒店業也經歷正增長，主要由於部分商務和休閒旅客恢復了國內及國際出行，對酒店客房需求顯著增加。酒店業全年表現強韌，尤其在二零二三年下半年的表現。酒店業復甦韌性得益於國內需求。然而，不同的地區顯示出了不同程度的改善，反映了它們各自獨特的市場動態和復甦軌跡，而北美及日本市場進步尤為突出。

酒店業務的總收入於二零二三年上升至 1,639,000,000 港元，較二零二二年的 1,331,000,000 港元上升 23.1%。酒店營運溢利為 239,900,000 港元，而二零二二年同期為 79,000,000 港元。本集團本年業績得益於酒店物業減值虧損撥回 58,300,000 港元及從美國政府提供的薪資保障計劃獲得了 58,500,000 港元的銀行貸款寬恕。

中華人民共和國

在二零二三年，中國經濟在正面但具挑戰性環境下經歷了溫和的反彈。儘管從疫情導致的下滑中實現了復甦，經濟反彈沒有達到預期的幅度，引發對復甦可持續性的擔憂。根據中國國家統計局的數據，二零二三年中國本地生產總值增長達 5.2%，高於政府預期增長目標，並較二零二二年 3% 有所改善。然而，二零二二年是因嚴格的“清零”措施而遭受重大干擾的一年。此外，與二零二二年較低的基數相比，增長明顯低於早期年份一直保持的 6% 至 7% 之間的水平。

另外，中國正面臨一系列挑戰，對其經濟前景產生了負面影響，包括持續的房地產危機、通縮風險、失業率上升、消費疲弱、出口減少及企業信心下降。同時，包括地緣政局緊張、全球經濟不確定性，以及發達經濟體高利率等外部因素，增加了中國經濟所面臨的風險。

儘管面臨種種挑戰，得益於國內需求的回升，中國的酒店業在二零二三年有所改善。

武漢晴川假日酒店（集團權益：41.26%）

酒店客房收益於二零二三年上升至 24,900,000 港元，較二零二二年的 17,300,000 港元上升 43.5%。酒店餐飲收益於二零二三年上升至 11,400,000 港元，較二零二二年的 7,400,000 港元上升 53.9%。

於二零二三年，入住率輕微增加至 55.5%，而二零二二年則為 51.1%。於二零二三年，平均房租為每晚人民幣 403 元，而二零二二年則為每晚人民幣 305 元。

越南

在二零二三年，越南經濟出現了顯著放緩，本地生產總值增長 5.05%。較二零二二年強勁增長的 8% 顯著下降。經濟增長放緩主要由於二零二三年前三個季度增長動力受到工業生產表現疲弱所影響，尤其是製造業，以及全球和中國對其出口需求下降的影響。

與此同時，越南旅遊業在二零二三年受惠來自國內外的大量旅客而展現顯著的復甦。該國迎來了一千二百六十萬名國際旅客，較去年增加了三點四倍，儘管仍然約只達到二零一九年疫情前水平的 70%。國內旅遊蓬勃發展，有一億零八百萬名國內旅客，超越了二零一九年疫情前八千五百萬名旅客。國際和國內旅客的綜合復甦展示了越南旅遊業的強度。

於二零二三年，本集團來自越南之收入較二零二二年之 593,500,000 港元增加 23.4% 至 716,100,000 港元。

西貢喜來登酒店及帆船酒店均連續第三年榮獲貓途鷹頒發的旅行者之選。

帆船酒店亦榮獲由世界豪華酒店大獎及奢侈生活方式獎頒發二零二三年越南最佳豪華城市酒店。

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 76.3%，而二零二二年則為 55.4%。於二零二三年，平均房租為每晚 172 美元，而二零二二年則為每晚 148 美元。於二零二三年，酒店毛利較去年改善 44.7%。

帆船酒店 (集團權益：24.99%)

帆船酒店入住率增至 71.8%，而二零二二年則為 51.5%。於二零二三年，平均房租為每晚 150 美元，而二零二二年則為每晚 122 美元。

日本

在二零二三年，日本經濟面對挑戰和障礙，經濟在過去兩個季度出現萎縮。另外，日圓兌美元在過去兩年中大幅貶值。因此，日本經濟被德國超越，下滑至世界第四大經濟體。儘管遭遇挫折，日本實質本地生產總值展現出韌性，二零二三年實現了 1.9% 的增長率，超過了二零二二年的 1.0%。其股市的強勢表現亦增強了對經濟的信心。

酒店業在二零二三年出現顯著改善，特別是日本一線城市如東京和大阪，營運表現強勁。受邊境限制的放寬和日圓貶值帶動下促使日本接待了二千五百萬名遊客，相當於二零一九年疫情前 80% 的水平。值得注意的是，國內旅遊在這積極趨勢中發揮了至關重要的作用。

大阪心齋橋西佳酒店 (集團權益：100%)

酒店表現在二零二三年大幅改善，並轉虧為盈。入住率增加至 75.3%，而二零二二年則為 40.9%。於二零二三年，平均房租為每晚 9,444 日圓，而二零二二年則為每晚 6,326 日圓。

美國

在二零二三年，美國經濟表現超出預期並展現出其韌性，實現了 2.5% 的增長，而二零二二年為 1.9%。強勁增長消除了對經濟衰退的擔憂，主要受惠強勁的就業市場、穩健的消費支出、對製造業基礎設施增加投資以及州和地方政府採購和投資增加所推動。全年失業率維持在 3.6% 的低水平，連續二十二個月保持在 4% 以下，為五十年以來最長。此外，有跡象顯示通脹正趨於緩和，自二零二二年夏季達到峰值後，在過去一年半以來呈現下降趨勢。

美國酒店業在二零二三年展現出了韌性，並顯著復甦。強勁的國內需求在推動行業復甦中發揮了關鍵作用。隨著經濟增長和消費支出持續強勁，旅行和酒店預訂顯著增加，促進了行業的復甦。然而，當我們將目光轉向二零二四年，重要的是仍然存在着重大風險，包括貨幣政策變化可能帶來的潛在後果、財政挑戰、地緣政治衝突，以及即將到來的美國總統大選可能帶來社會分裂的影響。

紐約酒店市場在二零二三年出現反彈，為第四季度全美酒店業表現最佳的城市。然而，三藩市仍落後於其他主要城市，並未恢復到二零一九年疫情前的旅遊水平。減少的展覽及會議參與人數下降、科技業就業下滑、科技公司遷往其他地點、遠程工作以及三藩市犯罪及無家者問題等因素都對三藩市的復甦及聲譽產生了重大影響。此外，國內和國際商務旅行未完全恢復，高消費的商務旅行特別受到遠程工作興起的影響，對三藩市般的科技城市產生重大影響。

紐約索菲特酒店榮獲由美國汽車協會頒發的 AAA Four Diamond Award 及連續三年榮獲福布斯旅遊指南的推薦獎。

三藩市 W 酒店 (集團權益：100%)

於二零二三年，三藩市 W 酒店入住率微降至 66.5%，而二零二二年則為 68.8%。於二零二三年，平均房租為每晚 336 美元，而二零二二年則為每晚 305 美元。

紐約索菲特酒店 (集團權益：100%)

於二零二三年，紐約索菲特酒店入住率增加至 76.6%，而二零二二年則為 61.2%。於二零二三年，平均房租為每晚 389 美元，而二零二二年則為每晚 387 美元。

在 2023 年，紐約索菲特酒店的運營狀況和市場前景顯著改善，資產減值撥回 58,300,000 港元。

加拿大

在二零二三年，由於消費支出和商業投資受持續的通脹和高利率拖累，加拿大經濟出現放緩，對消費支出和企業投資產生了影響。儘管面臨挑戰，加拿大成功避免經濟衰退，二零二三年的本地生產總值增長 1.2%。失業率從二零二二年的 5.3% 略微上升到二零二三年的 5.4%。

儘管面臨諸多挑戰，加拿大酒店業取得了顯著進展。酒店業需求顯著增加主要受國內旅行驅動。

渥太華喜來登酒店 (集團權益：85%)

於二零二三年，渥太華喜來登酒店入住率增至 68.7%，而二零二二年則為 57.0%。於二零二三年，平均房租為每晚 216 加元，而二零二二年則為每晚 199 加元。

於二零二三年十二月三十一日，渥太華喜來登酒店被分類為持作出售之資產。出售事項於二零二四年二月二十九日完成，出售收益（除稅及交易成本前）約 28,014,000 加元（約 161,622,000 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%)

於二零二三年，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 69.7%，而二零二二年則為 61.6%。於二零二三年，平均房租為每晚 177 加元，而二零二二年則為每晚 158 加元。

其他收益／（虧損）淨額

二零二三年內匯兌收益淨額為 5,600,000 港元，而二零二二年則為虧損淨額 7,500,000 港元。

二零二三年內衍生金融工具產生之已變現或未變現虧損淨額為 4,900,000 港元，而二零二二年則為收益淨額 10,700,000 港元。

二零二三年內錄得其他非流動金融資產未變現收益淨額 12,800,000 港元，而二零二二年則錄得收益淨額 9,300,000 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%（二零二二年：6.75%）的權益股份。

二零二三年內交易證券之未變現虧損為 1,600,000 港元，而二零二二年則為收益 200,000 港元。

貸款寬恕及政府補助

年內，本公司與其附屬公司根據由美國政府提供的薪資保障計劃獲得了 58,500,000 港元的銀行貸款寬恕。

於二零二二年，本公司與其附屬公司收到約 7,300,000 港元來自加拿大政府暫時工資補助計劃及旅遊恢復計劃。

財務回顧

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止期間之收入為 1,738,400,000 港元，較二零二二年同期上升 21.6%，主要由於本集團酒店業務復甦。

截至二零二三年十二月三十一日止期間，本集團錄得經營溢利為 362,600,000 港元，包括酒店物業減值虧損撥回 58,300,000 港元及從美國政府提供的薪資保障計劃獲得了 58,500,000 港元的銀行貸款寬恕，而於二零二二年同期為 162,100,000 港元。

於二零二三年權益股東應佔溢利為 219,700,000 港元，而於二零二二年同期為 76,300,000 港元。二零二三年本集團溢利增加主要由於本集團酒店業務復甦。

財政比率

本集團的資產負債比率（定義為銀行借款佔總資產的百分比）為 23.7%（二零二二年：22.5%），而總負債佔總資產的百分比為 35.5%（二零二二年：37.0%）。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團將總值 1,899,600,000 港元（二零二二年：1,895,000,000 港元）之酒店物業，包括土地，及若干待售物業抵押予銀行，作為銀行給予本集團銀行貸款及銀行信貸之抵押。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，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（二零二二年：8,300,000 港元）。

於二零二三年十二月三十一日，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

展望未來，全球經濟將繼續面臨重大不確定性。眾多宏觀因素，包括不斷升級的地緣政治緊張局勢對全球供應鏈的干擾，以及持續的高利率環境，將繼續對全球經濟前景和整體商業環境構成挑戰。儘管美國利率近期走勢仍存在不確定性，但從加息週期完結並轉向減息預計將為世界經濟創造有利條件。

澳門物業市場前景充滿增長機遇，得益於經濟穩定、旅遊業增長及基礎設施改善的支持。此外，在高檔物業供應有限的情況下，預期將有助於維持價格穩定。我們對澳門的長期前景充滿信心。然而，通脹、利率及中國經濟復甦等因素可能會影響市場動態。我們將繼續專注於提高入住率，並通過實施競爭性租賃策略以最大程度地保留租戶。

隨著全球旅遊業回暖，本集團對酒店分部二零二四年保持謹慎樂觀。預期二零二四年中國出境旅遊的復甦將對亞洲和美國的門戶城市產生積極影響。然而，勞動力短缺和成本上升等挑戰仍然存在。此外，全球經濟前景、匯率波動、航空公司運力不足以及消費者行為的變化，地緣政治局挑戰，尤其是對中國遊客的影響，將繼續影響市場及酒店業。本集團一直致力於按照客人不斷變化的需求和期望調整及提升我們的酒店服務。為確保競爭力，我們會不斷進行翻新，改進我們的酒店設施。

截至二零二三年十二月三十一日，集團財務狀況良好，擁有 1,511,700,000 港元的現金、銀行存款和短期銀行存款。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

於二零二三年十二月三十一日，本集團約有 1,843 名僱員。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關資歷及經驗合適之當地行政人員及員工。薪金及報酬均具競爭力，本公司及其附屬公司按其不同國家之營運所在地而釐定。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於回顧年度內概無買賣或贖回本公司之上市證券。

企業管治

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證券上市規則（「上市規則」）附錄C1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。

董事會認為，於二零二三年內，本公司已經遵守《企業管治守則》內所載之原則，惟下述之偏離情況除外：

- (1) 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。
- (2) 偏離守則條文第F.2.2條，因提名委員會主席並無出席於二零二三年五月三十一日舉行之股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）。

根據守則條文第 C.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。

根據守則條文第 F.2.2 條，董事會主席應邀請董事會轄下委員會的主席出席股東週年大會，獨立非執行董事兼本公司提名委員會主席郭志舜先生因其他業務參與而未能出席二零二三年股東週年大會。其餘提名委員會的成員均出席了二零二三年股東週年大會並於會上回答提問。

董事之證券交易

董事會已採納上市規則附錄C3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

本公司謹訂於二零二四年六月三日星期一中午十二時正舉行二零二四年股東週年大會。二零二四年股東週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二零二四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

為確定股東出席二零二四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) 為確定出席二零二四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 二零二四年五月二十八日星期二
下午四時三十分(香港時間)
 - 暫停辦理股份過戶登記手續 二零二四年五月二十九日星期三至
二零二四年六月三日星期一
(包括首尾兩天)
 - 記錄日期 二零二四年六月三日星期一
- (ii) 為確定有獲派末期股息的權利：
- 除息日期 二零二四年六月六日星期四
 - 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 二零二四年六月七日星期五
下午四時三十分(香港時間)
 - 暫停辦理股份過戶登記手續 於二零二四年六月十一日星期二至
二零二四年六月十四日星期五
(包括首尾兩天)
 - 記錄日期 二零二四年六月十四日星期五

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二零二四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，二零二四年三月二十五日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事何建源先生、何建福先生、謝思訓先生、陳磊明先生及何崇暉先生(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。