

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：[www.keckseng.com.hk](http://www.keckseng.com.hk)

(股份代號：184)

**二零一九年度全年業績公佈**

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」）與及聯營公司截至二零一九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委員會審閱，而本公司核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）已就本初步業績公佈之數字與本集團於本年度之綜合財務報表所載之金額作比較，並核對一致。畢馬威會計師事務所就此所進行之工作範圍有限，並不構成按照香港會計師公會所頒佈香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港鑒証業務準則所規定之審核、審閱或其他保證工作，因此，核數師並無就本公佈給予保證。

截至二零一九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5,516,000港元（每股0.016港元），而二零一八年度為196,579,000港元（每股0.578港元）。

董事會建議派發本年度末期股息每股0.045港元（二零一八年：0.12港元）。連同中期股息每股0.035港元（二零一八年：0.04港元），二零一九年十二月三十一日止年度股息合共每股0.08港元（二零一八年：0.16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二零二零年七月二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	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>收益</b>	3	<b>1,943,399</b>	2,022,401
銷售成本		<b>(201,444)</b>	(218,699)
		<b>1,741,955</b>	1,803,702
其他收益	4(a)	<b>81,438</b>	58,658
其他收益／(虧損)淨額	4(b)	<b>11,367</b>	(16,725)
直接成本及經營支出		<b>(837,617)</b>	(820,867)
推銷及銷售支出		<b>(61,711)</b>	(60,805)
折舊		<b>(166,809)</b>	(145,844)
行政管理及其他經營支出		<b>(434,354)</b>	(466,128)
<b>經營溢利</b>		<b>334,269</b>	351,991
投資物業之公允價值增加淨額		<b>39,000</b>	32,200
酒店物業的減值虧損	5	<b>(274,115)</b>	-
		<b>99,154</b>	384,191
融資成本	6(a)	<b>(59,749)</b>	(55,093)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>5,682</b>	6,833
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>45,087</b>	335,931
所得稅	7	<b>79,238</b>	(19,428)
<b>年內溢利</b>		<b>124,325</b>	316,503
<b>應佔：</b>			
本公司權益股東		<b>5,516</b>	196,579
非控股權益		<b>118,809</b>	119,924
<b>年內溢利</b>		<b>124,325</b>	316,503
<b>每股基本及攤薄盈利（仙）</b>	8	<b>1.6</b>	57.8

年內本公司權益股東應佔股息詳情載於附註 12(a)。

綜合損益及其他全面收益表  
截至十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利	<u>124,325</u>	<u>316,503</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	43	(149)
其後可能重列為損益之項目（扣除稅項）：		
因換算而產生之匯兌差額：		
—海外附屬公司及聯營公司之財務報表：	<u>(1,912)</u>	<u>(22,069)</u>
年內其他全面收益	<u>(1,869)</u>	<u>(22,218)</u>
年內全面收益總額	<u>122,456</u>	<u>294,285</u>
應佔：		
本公司權益股東	1,651	185,169
非控股權益	<u>120,805</u>	<u>109,116</u>
年內全面收益總額	<u>122,456</u>	<u>294,285</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	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		873,700	834,700
物業、機器及設備		2,252,984	2,376,187
土地		824,274	831,326
		<b>3,950,958</b>	4,042,213
聯營公司權益		121,060	114,587
衍生金融資產		865	5,267
其他非流動金融資產		250,997	223,295
遞延稅項資產		116,081	8,350
		<b>4,439,961</b>	4,393,712
<b>流動資產</b>			
交易證券		11,899	8,940
待售物業		280,473	280,040
存貨		6,074	5,744
應收貨款及其他應收賬款	9	113,271	91,825
存款及現金		1,978,472	1,821,089
可收回稅項		1,971	2,452
		<b>2,392,160</b>	2,210,090
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	10	1,701,024	144,689
應付貨款及其他應付賬款	11	441,317	398,007
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		106,991	27,855
應付稅項		16,655	19,630
		<b>2,266,451</b>	590,645
<b>流動資產淨值</b>		<b>125,709</b>	1,619,445
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,565,670</b>	6,013,157
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	10	83,700	1,410,122
遞延收益		4,690	5,436
非控股股東貸款		-	82,055
遞延稅項負債		99,608	95,328
		<b>187,998</b>	1,592,941
<b>資產淨值</b>		<b>4,377,672</b>	4,420,216

綜合財務狀況表（續）

於十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資本及儲備			
股本	13	498,305	498,305
儲備		<u>3,200,903</u>	<u>3,251,983</u>
本公司權益股東應佔權益總值		3,699,208	3,750,288
非控股權益		<u>678,464</u>	<u>669,928</u>
權益總值		<u><b>4,377,672</b></u>	<u><b>4,420,216</b></u>

附註：

## 1. 編製基準

全年業績初步公佈所載有關截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟有關財務資料均摘錄自該等財務報表。按照公司條例（第622章）第436條之規定須予披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處送呈截至二零一八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二零一九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一項於本集團當前會計期間首次生效之新訂香港財務報告準則（香港財務報告準則第16號「租賃」）及多項香港財務報告準則之修訂。有關影響之進一步詳情於下文概述。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，即香港（國際財務報告準則詮釋委員會）第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港（詮釋常務委員會）第15號「經營租賃－誘因」及香港（詮釋常務委員會）第27號「評價以法律形式體現的租賃交易之實質」。該準則就承租人引入單一會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下之租賃及低價值資產租賃除外。出租人之會計規定沿用香港會計準則第17號，大致不變。

### 作為承租人

作為承租人，本集團先前按香港會計準則第17號將租賃分類為營業租賃或融資租賃乃基於評估租賃是否將相關資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團。根據香港財務報告準則第16號，當本集團為承租人時，須將所有租賃資本化，包括先前按香港會計準則第17號分類之營業租賃。

根據本集團的評估，實施香港財務報告準則第16號後，於二零一九年一月一日的使用權資產及租賃負債與截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表附註26(b)所披露的經營租賃承擔1,071,000港元相若。本集團認為過渡至香港財務報告準則第16號的影響並不重大，因此，概無編製於二零一九年一月一日的租賃負債年初結餘與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔之對賬。

### 作為出租人

作為出租人，按香港會計準則第17號與按香港財務報告準則第16號的租賃入賬方式，並無產生重大改變。

### 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
酒店及會所業務	1,835,049	1,908,350
出售物業所得款項	6,080	16,880
租金收入	96,075	89,881
管理費收入	6,195	7,290
	<b>1,943,399</b>	<b>2,022,401</b>

#### (b) 分部業績、資產及負債

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

收益及支出乃經參考該等分部所得之銷售額及所產生之支出分配至可報告分部。

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

分部負債包括個別分部應佔之所有應付貨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	分部間 收益	總計	其他收益	折舊	酒店物業 的減值 虧損	融資成本	應佔聯營 公司溢利 減虧損	所得稅	溢利貢獻
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>二零一九年</b>										
酒店	1,827,854	-	1,827,854	30,781	(162,185)	(274,115)	(59,519)	5,684	99,508	(17,025)
- 越南	788,057	-	788,057	2,994	(46,990)	-	(441)	4,411	(4,529)	192,143
- 美國	847,868	-	847,868	25,747	(91,151)	(274,115)	(53,324)	-	109,502	(222,696)
- 中華人民共和國	65,415	-	65,415	459	(10,064)	-	(4,949)	-	-	(3,934)
- 加拿大	91,175	-	91,175	1,546	(10,137)	-	(805)	1,273	(2,974)	9,426
- 日本	35,339	-	35,339	35	(3,843)	-	-	-	(2,491)	8,036
物業										
- 澳門	112,574	2,721	115,295	21,025	(4,530)	-	(230)	-	(11,163)	103,599
投資及公司	2,971	-	2,971	29,632	(94)	-	-	(2)	(9,107)	37,751
分部間對銷	-	(2,721)	(2,721)	-	-	-	-	-	-	-
總計	1,943,399	-	1,943,399	81,438	(166,809)	(274,115)	(59,749)	5,682	79,238	124,325

	收益	分部間 收益	總計	其他收益	折舊	酒店物業 的減值 虧損	融資成本	應佔聯營 公司溢利 減虧損	所得稅	溢利貢獻
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>二零一八年</b>										
酒店	1,900,295	-	1,900,295	24,467	(140,950)	-	(54,904)	6,834	7,643	238,850
- 越南	813,840	-	813,840	125	(38,851)	-	(148)	7,482	2,733	210,588
- 美國	877,662	-	877,662	22,178	(76,953)	-	(49,176)	-	7,846	6,585
- 中華人民共和國	68,741	-	68,741	160	(11,476)	-	(4,764)	-	-	(6,010)
- 加拿大	98,582	-	98,582	1,996	(10,009)	-	(816)	(648)	(3,815)	9,932
- 日本	41,470	-	41,470	8	(3,661)	-	-	-	879	17,755
物業										
- 澳門	118,985	2,095	121,080	17,337	(4,808)	-	(189)	-	(16,643)	91,786
投資及公司	3,121	-	3,121	16,854	(86)	-	-	(1)	(10,428)	(14,133)
分部間對銷	-	(2,095)	(2,095)	-	-	-	-	-	-	-
總計	2,022,401	-	2,022,401	58,658	(145,844)	-	(55,093)	6,833	(19,428)	316,503

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

	分部資產 千港元	聯營公司 權益 千港元	總資產 千港元	資本開支 千港元
於二零一八年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	434,420	78,655	513,075	50,646
- 美國	2,698,833	-	2,698,833	133,996
- 中華人民共和國	180,583	-	180,583	2,452
- 加拿大	137,003	31,740	168,743	4,027
- 日本	120,430	-	120,430	645
物業				
- 澳門	1,845,833	-	1,845,833	306
投資及公司	1,072,113	4,192	1,076,305	41
總計	<b>6,489,215</b>	<b>114,587</b>	<b>6,603,802</b>	<b>192,113</b>

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

## 本集團總負債之分析

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

	分部負債 千港元	銀行貸款 千港元	總負債 千港元
於二零一八年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	138,752	51,274	190,026
- 美國	133,056	1,480,232	1,613,288
- 中華人民共和國	95,643	-	95,643
- 加拿大	9,895	23,305	33,200
- 日本	2,302	-	2,302
物業			
- 澳門	180,913	-	180,913
投資及公司	68,214	-	68,214
總計	<b>628,775</b>	<b>1,554,811</b>	<b>2,183,586</b>

#### 4. 其他收益及其他虧損淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(a) 其他收益		
利息收入	46,848	36,366
來自上市證券之股息收入	10,653	473
其他	23,937	21,819
	<b>81,438</b>	<b>58,658</b>
(b) 其他虧損淨額		
匯兌虧損淨額	(10,862)	(8,681)
衍生金融工具產生之已變現及未變現虧損淨額	(4,399)	(97)
其他非流動金融資產之未變現收益淨額	34,376	-
交易證券產生之未變現收益／(虧損)淨額	2,959	(87)
出售物業、機器及設備之虧損	(11,290)	(8,158)
其他	583	298
	<b>11,367</b>	<b>(16,725)</b>

#### 5. 酒店物業的減值虧損

於各報告期末，酒店物業之價值會透過參考管理層對其所作估值以評估有否減值跡象。該等跡象包括酒店經營所在當地市場持續的不利變動，尤其是當酒店持續虧損經營及其經營表現較預期落後時。該估值方法為評估各酒店物業的可收回金額，即其公允價值減出售成本（採用市場比較法計算）及使用值（採用收入法計算）兩者的較高者。

截至二零一九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較預期落後，主要受到紐約市酒店市場競爭激烈，酒店客房供應增加的影響。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 1,479,910,000 港元。因此，減值虧損 274,115,000 港元於本集團之綜合損益表中確認為一行獨立項目。該酒店之估計可收回金額乃根據其使用值計算釐定。該等計算基於由管理層最近批准的財務預算並使用現金流量預測，以及採用二零二零年至二零二二年間 2% 至 8% 及二零二三年至二零二九年間 3% 的估計平均收益增長率以及 5.75% 的終端資本化率。現金流量使用 8% 的除稅前貼現率進行貼現。管理層採納的該等關鍵估計及假設乃基於過往表現及管理層經參考公開可獲得市場數據後對市場發展的預期。該等估計的變化可能會導致未來期間產生額外減值撥備或減值撥回。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無確認酒店物業減值虧損或減值虧損撥回。

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	54,591	50,147
非控股股東貸款之利息開支	4,949	4,764
其他利息開支	209	182
	<u>59,749</u>	<u>55,093</u>
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	617,462	595,911
界定供款退休計劃之供款	8,839	10,854
	<u>626,301</u>	<u>606,765</u>
(c) 其他項目		
存貨成本	201,444	218,699
核數師酬金		
－核數服務	3,882	3,209
－中期審閱	849	825
－稅務顧問及其他服務	562	1,224
應收貨款及其他應收賬款減值虧損	-	4,792
來自投資物業應收租金減直接開支 889,000 港元 (二零一八年：436,000 港元)	(30,575)	(27,920)
來自待售物業及其他應收租金減直接開支 1,646,000 港元 (二零一八年：1,447,000 港元)	(62,885)	(60,078)

## 7. 所得稅

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度稅項－海外		
本年度撥備	19,129	30,501
過往年度撥備不足	5,430	3,617
	<u>24,559</u>	<u>34,118</u>
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	(103,797)	(14,690)
	<u>(103,797)</u>	<u>(14,690)</u>
	<u>(79,238)</u>	<u>19,428</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二零一八年及二零一九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) 截至二零一九年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項 3,215,000 港元（二零一八年：2,346,000 港元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利 5,516,000 港元（二零一八年：196,579,000 港 元）及截至二零一九年及二零一八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。

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止各年度內並無具有潛在攤薄影響之普通股。

## 9. 應收貨款及其他應收賬款

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	33,329	26,496
一至三個月	6,838	12,201
三個月後	688	227
	<b>40,855</b>	<b>38,924</b>

於二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項之82%為未逾期或逾期未超過一個月（二零一八年：68%）。

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。管理層評估截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的預期信貸虧損撥備並不重大。

## 10. 銀行貸款

(a) 於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內或按要求還款	<b>1,701,024</b>	144,689
一年後但兩年內還款	<b>64,857</b>	1,363,499
兩年後但五年內還款	<b>18,843</b>	46,623
	<b>83,700</b>	1,410,122
	<b>1,784,724</b>	<b>1,554,811</b>

於二零一九年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	<b>1,663,906</b>	1,503,537
— 無抵押	<b>120,818</b>	51,274
	<b>1,784,724</b>	<b>1,554,811</b>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，所有銀行貸款均以市場利率相若之浮動利率計息。

(b) 於二零一九年十二月三十一日，本公司及本集團若干附屬公司所得銀行信貸以下列項目作抵押：

(i) 待售物業，其賬面值為64,336,000港元（二零一八年：63,898,000港元），及

(ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為2,709,974,000港元（二零一八年：2,623,048,000港元）。

於二零一九年十二月三十一日，該等銀行信貸為數1,748,975,000港元（二零一八年：1,588,624,000港元），其中1,663,906,000港元（二零一八年：1,503,537,000港元）已被動用。

(c) 本集團所有銀行融資均受本集團若干財務比率相關的契約所限，此為金融機構借貸安排的慣例。倘本集團違反該等契約，已動用的貸款將須於接獲通知時償還。本集團定期監察本集團遵守該等契約的情況。於二零一九年十二月三十一日，本集團其中一間附屬公司簽訂的部分銀行貸款契約比率（「契約」）偏離相關貸款協議所載規定（二零一八年：無）。於報告期末後，本集團管理層已獲取銀行就豁免該銀行貸款契約比率測試發出的豁免。由於該部分銀行貸款需於一年內償還，並已界定為流動負債，故該豁免對界定截至二零一九年十二月三十一日的銀行貸款並無影響。

## 11. 應付貨款及其他應付賬款

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	69,711	69,835
一至三個月	30,178	31,409
三個月後	1,712	8,063
	<b>101,601</b>	<b>109,307</b>

## 12. 股息

(a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已宣派及支付之中期股息每股普通股 0.035 港元（二零一八年：0.04 港元）	11,907	13,608
於報告期終日後擬派之末期股息每股普通股 0.045 港元（二零一八年：0.12 港元）	15,309	40,824
	<b>27,216</b>	<b>54,432</b>

於報告期終日後擬派之末期股息並未於報告期終日確認為負債。

(b) 年內已批准及支付上一個財政年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 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 0.12 港元（二零一八年：0.12 港元）	40,824	40,824



### 13. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
已發行及繳足普通股：				
於一月一日及十二月三十一日	<u>340,200</u>	<u>498,305</u>	<u>340,200</u>	<u>498,305</u>

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並可於本公司大會享有一股一票之投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

### 14. 承擔

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂立合約	39,156	252,073
已批准但未訂立合約	<u>23,244</u>	<u>34,397</u>
	<u>62,400</u>	<u>286,470</u>

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租賃款項總額如下：

	二零一八年 千港元
於下列期間屆滿之物業租約：	
一年內	550
一年後但五年內	<u>521</u>
	<u>1,071</u>

## 15 報告期後非調整事項

### (a) 新型冠狀病毒（2019冠狀病毒）爆發的影響

於二零二零年一月爆發的新型冠狀病毒（2019冠狀病毒）已演變成全球性的緊急事件，並導致全球供應鏈以及國際貿易及旅遊業嚴重中斷。該等中斷將不可避免地對二零二零年全球經濟構成重大威脅。其持續時間及範圍於目前尚無法準確評估。但足以說明冠狀病毒危機持續時間越長，將對我們酒店投資組合及位於澳門的零售物業產生重大影響。鑒於疫情不斷發展，於當前階段無法合理地量化有關財務影響。因此，預計該等影響將會反映於本集團二零二零年中期及年度財務報表。

### (b) 收購Chateau Ottawa額外已發行股本

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的35%全部已發行股本，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仍為本公司間接非全資附屬公司，而本集團於Chateau Ottawa之權益將增加至85%。收購事項構成根據上市規則須予披露之交易。收購事項之詳情已於本公司日期為二零二零年三月十日之公告及日期為二零二零年三月二十日之補充公告作出披露。

## 業務回顧

本集團於二零一九年之收益為 1,943,400,000 港元，較二零一八年之 2,022,400,000 港元減少 3.9%。

經營溢利為 334,300,000 港元，較二零一八年之 352,000,000 港元減少 5.0%。由於二零一九年內確認減值虧損 274,100,000 港元，因此，本年除稅後溢利減少至 124,300,000 港元，較二零一八年之 316,500,000 港元減少 60.7%。

業務概要及分析載列於下文。

### 澳門

於二零一九年，澳門經濟面臨阻力，中國內地經濟增長放緩以及香港民間動盪，對澳門博彩業及旅遊業造成負面影響。

於二零一九年，澳門錄得本地生產總值 4,347 億澳門元，較二零一八年下降 4.7%。相關下降主要由於大型建築工程數目以及博彩業及旅遊業服務出口減少。其他本地生產總值組成部分（如私人消費開支及政府開支）普遍錄得溫和增長。截至二零一九年年底，澳門的勞工市場大致保持穩定，失業率保持在約 1.7% 的較低水平。

於二零一九年，本集團於澳門的物業銷售額為 6,100,000 港元，而於二零一八年則為 16,900,000 港元。

於二零一九年，租賃市場大致保持穩定。本集團於二零一九年之澳門物業租賃收入為 94,300,000 港元，比去年增加 7.2%。有關增加主要由於租金調升及出租率上升。

在回顧澳門物業市況及經濟狀況後，本集團決定推遲出售目前分類為待售物業之物業，以把握港珠澳大橋開通後及於二零一九年十二月新開通的澳門輕軌系統帶來的裨益。同時，本集團將繼續出租空置單位，以將本集團收入最大化。

### 中華人民共和國

**武漢晴川假日酒店** 於二零一九年，中國經濟正處於調整期。二零一九年國內生產總值增長 6.1%，為 29 年來的最低值，而於二零一八年的按年增長率為 6.6%。於二零一九年，武漢本地生產總值增長 7.8%，而於二零一八年則為 10.7%。

武漢晴川假日酒店之入住率由二零一八年的 70.1% 略微上升至二零一九年的 70.8%。平均房租於本年度略微上漲至人民幣 424 元，而於二零一八年則為人民幣 421 元。

二零一九年的營業收入總額減少 1% 至人民幣 52,900,000 元，而於二零一八年則為人民幣 53,400,000 元，主要由於餐飲收益減少。

## 越南

於二零一九年，經濟同比增長 7.0%，而於二零一八年增長 7.1%。越南國內生產總值自二零零零年至二零一九年之年均增長率為 6.54%。

**西貢喜來登酒店** 越南作為東南亞主要旅遊勝地的地位有所提升，本年度全國遊客到訪人次上升 16.2%。此反映在西貢喜來登酒店的平均房租，由二零一八年的 169 美元增至 188 美元，而二零一九年入住率下降至 64.4%，二零一八年則為 70.9%。於二零一九年，按經營溢利總額計，酒店的財務表現同比上升 2.6%。

展望未來，該酒店將從推動收益增長、實現協同效應及節約營運成本方面鞏固其市場地位，以從萬豪品牌及其國際網絡中獲得最大利益。

**帆船酒店** 入住率由二零一八年的 62.5% 上升至二零一九年的 65.2%。二零一九年的平均房租上漲至 142 美元，而於二零一八年則為 125 美元。於二零一九年，由於年內進行酒店翻新，酒店的營業收入總額減少至 11,000,000 美元，而於二零一八年則為 13,500,000 美元。

## 日本

二零一九年日本國內生產總值預測增長 0.9%，而於二零一八年則為 0.8%。

**大阪心齋橋西佳酒店** 隨著多間新酒店落成及民宿選擇增加，大阪住宿市場的競爭加劇。於二零一九年，該酒店之入住率降至 84.9%，而於二零一八年則為 89.1%。於二零一九年，平均房租亦下降至 8,499 日圓，而於二零一八年則為 9,630 日圓。於二零一九年，經營溢利總額由二零一八年的 367,500,000 日圓減少 26.8% 至 268,900,000 日圓。

## 美國

於二零一九年，美國經濟增長略有放緩，預測二零一九年的國內生產總值增長 2.3%，而於二零一八年則為 2.9%。

**三藩市 W 酒店** 於二零一九年，翻新項目導致三藩市 W 酒店之入住率下降至 69.5%，而於二零一八年則為 77.7%。於二零一九年的平均房租為 362 美元，而於二零一八年則為 354 美元。

三藩市 W 酒店的卓越服務繼續得到肯定。於二零一九年，該酒店獲《福布斯旅遊指南》授予頂級奢華(Verified Luxury)評級。於二零一九年十二月，該酒店客房翻新完工並於完工後推出更多卓越的客戶服務組合。

**紐約索菲特酒店** 於二零一九年，預測紐約經濟增長率約為 2.0%，略低於全國平均增長率。

於二零一九年，紐約住宿市場持續面對挑戰。新增客房之整體供應量超過住宿需求，對平均房租造成下行壓力。於二零一九年，每間客房每晚之平均房租為 352 美元，而於二零一八年則為每間客房每晚 360 美元。入住率略微上升至 89.0%，而二零一八年則為 87.4%。

因酒店客房供應增加及紐約酒店市場競爭加劇的影響，於本年度，本集團已就該酒店的可收回金額進行評估，並確認 274,100,000 港元之減值虧損。然而，展望未來，預期當地最新法規將制約紐約的酒店發展，抑制市場的淨供應增長。預期於未來數年內，過剩供應將被逐漸吸收。

## 加拿大

加拿大二零一九年經濟活動保持平穩，國內生產總值增長率為 1.7%。

**渥太華喜來登酒店** 預測二零一九年渥太華的經濟增長率約為 1.4%，而於二零一八年的本地生產總值增長率為 2.2%。於二零一九年，渥太華喜來登酒店之入住率略微下降至 76.9%，而於二零一八年則為 77.4%。於二零一九年的平均房租為 182 加元，而於二零一八年則為 191 加元。

於二零二零年三月十日，本集團訂立一份協議以收購於渥太華喜來登酒店的額外 35% 權益，現金代價為 11,200,000 加元（相當於約 63,800,000 港元）。完成後，該收購事項將使本集團於該酒店的股份從 50% 增至 85%，從而增強管控及營運效率。

**加拿大多倫多機場會議中心德爾塔萬豪酒店** 預測二零一九年多倫多的經濟增長率約為 2.0%，而二零一八年則為 2.4%。

房租於二零一九年略微上漲至 138 加元，而於二零一八年則為 137 加元，入住率於二零一九年略微下降至 71.6%，而於二零一八年則為 73.3%。

### 其他收益／（虧損）淨額

二零一九年度之匯兌虧損淨額為 10,900,000 港元，而二零一八年則有 8,700,000 港元之虧損收益淨額。

於二零一九年，衍生金融工具產生之變現及未變現虧損淨額為 4,400,000 港元，而二零一八年則有 100,000 港元之虧損。

於二零一九年確認其他非流動金融資產之未變現收益淨額為 34,400,000 港元。主要關於 A2I Holdings S.A.R.L 之投資，該公司擁有 AccorInvest Group S.A. 的 7.02% 權益股份。

於二零一九年，交易證券產生之未變現收益淨額為 3,000,000 港元，而二零一八年則有 100,000 港元之收益。

於二零一九年，出售物業、機器及設備的虧損為 11,300,000 港元，而二零一八年為虧損 8,200,000 港元。此乃有關出售傢俬、裝置及設備。

## 財務回顧

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之營業額為1,943,400,000港元，較二零一八年輕微減少3.9%。於本年度內，澳門物業銷售之所得款項為6,100,000港元（二零一八年：16,900,000港元）。收入減少主要由於酒店及會所業務之收益及澳門物業銷售減少所致。截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團之經營溢利為334,300,000港元，而二零一八年為352,000,000港元。

截至二零一九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較預期落後，主要受到紐約市酒店市場競爭激烈，酒店客房供應增加的影響。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1,479,900,000港元。因此，減值虧損274,100,000港元於本集團之綜合損益表中確認為一行獨立項目。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無確認酒店物業減值虧損或減值虧損撥回。

權益股東應佔溢利為5,500,000港元（二零一八年：196,600,000港元）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為1,784,700,000港元（二零一八年：1,554,800,000港元），銀行存款及現金則為1,978,500,000港元（二零一八年：1,821,100,000港元）。銀行借款總額中，1,701,000,000港元（二零一八年：144,700,000港元）須於一年內償還，83,700,000港元（二零一八年：1,410,100,000港元）須於一年後但於五年內償還。

本集團之銀行貸款以美元、越南盾及加元為單位。大部份銀行存款及現金為美元、港元、人民幣、日圓及加元。本集團銀行貸款均以浮動利率計息。考慮到銀行及手頭現金連同可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團將總值2,774,300,000港元（二零一八年：2,686,900,000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

於二零一九年十二月三十一日，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（二零一八年：8,252,000港元）。

於二零一九年十二月三十一日，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

雖然首階段中美貿易協議達成對環球市場狀況有利，踏入2020年，環球經濟仍將面對前所未有的挑戰環境。此外，即將來臨的美國總統大選、英國脫歐的影響、新型冠狀病毒（2019冠狀病毒）爆發的影響及其持續全球演變將毫無疑問地嚴重影響2020年全球經濟的表現。

除了影響全球製造業和經濟活動，各國為控制疫情爆發施行的額外措施，包括實施廣泛的旅遊禁令，由衛生機構建議實施的公眾活動限制及削減日常社交活動。在這種情況下，由於全球供應鏈及貿易模式受到明顯破壞，短中期的全球經濟增長將受嚴重影響，嚴重威脅世界經濟。

由於預期二零二零年澳門經濟亦將受到博彩、旅遊及房地產行業不景氣的影響，澳門於二零二零年的租金收入面將臨下行壓力。零售物業的租金收入預期將因本期間內及當前租期續期後租金優惠而下調。

就酒店分部而言，鑒於我們對全球經濟的展望（如上文所述），我們預期於二零二零年酒店的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（EBITDA）增長將有所放緩，甚至呈現負增長。我們將繼續監視相關事態發展，以評估該影響的程度及持續時間。

基於近期疫情影響，本集團已採取措施，考慮對大部分購物商場租戶執行多項租金減免措施，以減輕彼等的經營壓力，以及在本集團擁有及管理的酒店、樓宇及物業積極加強衛生及健康檢查措施。該等措施亦適用於酒店客戶及本集團聯營公司。

這一刻，本集團無法確定此次疫情的持續時間，因此，我們尚不能量化此疫情帶來的全部財務影響。我們謹此強調，冠狀病毒危機持續時間越長，將對我們二零二零年財務業績及海外酒店及收租物業組合的表現有重大影響。

展望未來，本集團將密切監測風險及不確定性並採取必要措施以盡量降低2019冠狀病毒疫情及其後果對本集團的業務營運及財務表現的影響。

本集團尋求利用多年來建立的穩固財務狀況並將繼續對收購採取審慎方式。本集團將繼續利用自身優勢將投資瞄向我們有經驗的目標城市，繼續為股東創造長期及可持續的價值。

## 僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團約有1931名僱員。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關資歷及經驗合適之當地行政人員及員工。薪金及報酬均具競爭力，本公司及其附屬公司按其不同國家之營運所在地而釐定。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於回顧年度內概無買賣或贖回本公司之上市證券。

## 企業管治

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

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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，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，於截至二零一九年十二月三十一日止年度整年內，本公司已經遵守《企業管治守則》內所載之大部分守則條文，惟下述之偏離情況除外：

1. 偏離守則條文第A.2.1條，因本公司主席與行政總裁的角色並無區分；
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；
3. 偏離守則條文第D.1.2條，因本公司並無將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；也並無定期作檢討；
4. 偏離守則條文第D.1.3條，因本公司並無披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及作出貢獻；及
5. 偏離守則條文第D.1.4條，直至二零一九年十二月前，因本公司並無正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。

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

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事的委任應有指定任期。雖然本公司非執行董事的委任並無指定任期，惟所有董事須每三年最少輪流退任一次，亦即委任董事之指定任期不會超過三年。

根據守則條文第D.1.2條及第D.1.3條，本公司應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；也應定期檢討。本公司應披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何負責及其所作出的貢獻。因此，本公司就董事會和管理層之間的職能劃分和權力下放之有關主要條款正在作出安排。本公司正考慮於來年正式披露其各自的職責、問責及貢獻。

根據守則條文第 D.1.4 條，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。本公司已於二零一九年十二月與每一位董事簽署正式董事委任書訂明有關委任的主要條款及條件。



## 董事之證券交易

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

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席將於二零二零年六月八日星期一舉行之應屆股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零二零年六月三日星期三至二零二零年六月八日星期一（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零二零年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶轉讓文件須於二零二零年六月二日星期二（最後股份登記日）下午四時三十分（香港時間）前送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

擬派末期股息分派須待本公司股東於二零二零年股東週年大會審議批准後方可實施。為釐定符合資格收取末期股息（如獲批准）之股東，本公司將於二零二零年六月十五日星期一至二零二零年六月十七日星期三（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格獲派末期股息（如獲批准），所有股份過戶轉讓文件須於二零二零年六月十二日星期五（最後股份登記日）下午四時三十分（香港時間）前送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦理登記手續（地址見上文）。末期股息（如獲批准）將於二零二零年七月二日星期四或之前派付。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零二零年六月八日星期一舉行應屆股東週年大會。

承董事會命  
激成投資（香港）有限公司  
執行主席  
何建源

香港，二零二零年三月二十五日

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