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）

二零二四年度全年業績公佈

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」）與及聯營公司截至二零二四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，集團截至二零二四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。

截至二零二四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255,841,000港元（每股基本盈利0.752港元），而二零二三年度為219,656,000港元（每股基本盈利0.646港元）。

董事會建議派發本年度末期股息每股 0.07 港元（二零二三年：0.08 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二零二五年六月二十六日（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	**二零二四年** **千港元**	二零二三年 千港元
收益	*3*	**1,692,023**	1,738,354
銷售成本		**(155,107)**	(143,465)
		1,536,916	1,594,889
其他收益	*4(a)*	**103,565**	141,436
其他（虧損）／收益淨額	*4(b)*	**(49,789)**	9,755
出售酒店資產收益		**156,237**	-
直接成本及經營支出		**(707,091)**	(733,452)
推銷及銷售支出		**(44,662)**	(60,687)
折舊		**(112,713)**	(141,334)
行政管理及其他經營支出		**(450,285)**	(448,037)
經營溢利		**432,178**	362,570
投資物業之公允價值減少淨額		**(66,700)**	(12,500)
酒店物業減值虧損撥回		**169,922**	58,297
		535,400	408,367
融資成本	*5(a)*	**(89,454)**	(98,830)
應佔聯營公司溢利淨額		**20,670**	32,340
除稅前溢利	*5*	**466,616**	341,877
所得稅	*6*	**(113,161)**	(28,021)
年內溢利		**353,455**	313,856
應佔：			
本公司權益股東		**255,841**	219,656
非控股權益		**97,614**	94,200
年內溢利		**353,455**	313,856
每股基本及攤薄盈利（仙）	*7*	**75.2**	64.6

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

	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
年內溢利	**353,455**	313,856
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	**67**	(229)
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	**(52,346)**	(13,469)
—於附屬公司終止業務後釋放之匯兌儲備	**18,114**	-
年內其他全面收益	**(34,165)**	(13,698)
年內全面收益總額	**319,290**	300,158
應佔：		
本公司權益股東	**232,977**	208,797
非控股權益	**86,313**	91,361
年內全面收益總額	**319,290**	300,158

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	**二零二四年** **千港元**	二零二三年 千港元
非流動資產			
投資物業		**826,200**	892,900
物業、機器及設備		**1,610,127**	1,431,628
土地		**765,623**	777,558
		3,201,950	3,102,086
聯營公司權益		**96,823**	98,196
衍生金融資產		**-**	8,476
其他非流動金融資產		**126,513**	137,363
遞延稅項資產		**423,556**	455,818
		3,848,842	3,801,939
流動資產			
交易證券		**8,811**	10,561
待售物業		**278,873**	278,873
存貨		**3,780**	4,531
應收貨款及其他應收賬款	*8*	**88,576**	96,438
衍生金融資產		**2,052**	-
存款及現金		**1,523,656**	1,511,698
可收回稅項		**419**	2,600
		1,906,167	1,904,701
分類為持作出售的資產		**-**	89,497
		1,906,167	1,994,198
流動負債			
銀行貸款	*9*	**317,384**	319,391
應付貨款及其他應付賬款	*10*	**437,589**	453,614
一間聯營公司貸款		**464**	464
非控股股東貸款		**77,397**	4,155
應付稅項		**57,659**	21,111
		890,493	798,735
流動資產淨值		**1,015,674**	1,195,463
資產總值減流動負債		**4,864,516**	4,997,402
非流動負債			
銀行貸款	*9*	**888,949**	1,056,083
遞延收益		**2,395**	2,783
非控股股東貸款		**34,890**	108,824
遞延稅項負債		**82,294**	89,914
		1,008,528	1,257,604
資產淨值		**3,855,988**	3,739,798

綜合財務狀況表（續）
於十二月三十一日

	附註	**二零二四年** **千港元**	二零二三年 千港元
資本及儲備			
股本	*12*	**498,305**	498,305
儲備		**2,808,826**	2,620,075
本公司權益股東應佔權益總值		**3,307,131**	3,118,380
非控股權益		**548,857**	621,418
權益總值		**3,855,988**	3,739,798

附註：

1. 編製基準

全年業績初步公佈所載有關截至二零二四年及二零二三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二零二三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二零二四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：

- 香港會計準則第1號（修訂本） — *財務報表的呈列 — 負債分類為流動或非流動*及- 香港會計準則第1號（修訂本） — *財務報表的呈列 — 附帶契諾的非流動負債*

- 香港財務報告準則第16號（修訂本） — *售後租回交易之租賃負債*

- 香港會計準則第7號— *現金流量表*及香港財務報告準則第7號 — *供應商融資安排*

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：

	二零二四年 **千港元**	二零二三年 千港元
酒店及會所業務	**1,590,265**	1,645,163
租金收入	**90,302**	86,229
管理費收入	**11,456**	6,962
	1,692,023	1,738,354

(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	*折舊*	*出售酒店資產收益*	*投資物業之公允價值減少*	*酒店物業減值虧損撥回*	*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	千港元	千港元	千港元
二零二四年									
酒店	**1,584,082**	**(111,377)**	**156,237**	**-**	**169,922**	**(87,075)**	**20,673**	**(101,634)**	**350,928**
- 越南	**712,048**	**(40,504)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**15,326**	**(47,309)**	**203,840**
- 美國	**790,768**	**(57,736)**	**-**	**-**	**169,922**	**(83,334)**	**-**	**(20,893)**	**42,775**
- 中華人民共和國	**37,842**	**(10,945)**	**-**	**-**	**-**	**(3,655)**	**-**	**-**	**(17,121)**
- 加拿大	**11,143**	**-**	**156,237**	**-**	**-**	**(86)**	**5,347**	**(33,427)**	**110,048**
- 日本	**32,281**	**(2,192)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(5)**	**11,386**
物業									
- 澳門	**105,239**	**(1,245)**	**-**	**(66,700)**	**-**	**(426)**	**-**	**(341)**	**28,560**
投資及公司	**2,702**	**(91)**	**-**	**-**	**-**	**(1,953)**	**(3)**	**(11,186)**	**(26,033)**
總計	**1,692,023**	**(112,713)**	**156,237**	**(66,700)**	**169,922**	**(89,454)**	**20,670**	**(113,161)**	**353,455**

	收益	*折舊*	*出售酒店資產收益*	*投資物業之公允價值減少*	*酒店物業減值虧損撥回*	*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	千港元	千港元	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)	-	(12,500)	-	(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)	-	(12,500)	58,297	(98,830)	32,340	(28,021)	313,856

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
於二零二四年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	**329,563**	**46,395**	**375,958**	**19,601**
- 美國	**2,681,201**	**-**	**2,681,201**	**120,333**
- 中華人民共和國	**123,109**	**-**	**123,109**	**14,196**
- 加拿大	**27,133**	**46,308**	**73,441**	**-**
- 日本	**69,882**	**-**	**69,882**	**625**
物業				
- 澳門	**1,915,720**	**-**	**1,915,720**	**1,642**
投資及公司	**511,578**	**4,120**	**515,698**	**-**
總計	**5,658,186**	**96,823**	**5,755,009**	**156,397**

	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

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	*銀行貸款*	*總負債*
	千港元	千港元	千港元
於二零二四年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	**167,701**	**-**	**167,701**
- 美國	**179,993**	**1,206,333**	**1,386,326**
- 中華人民共和國	**92,876**	**-**	**92,876**
- 加拿大	**22,687**	**-**	**22,687**
- 日本	**2,952**	**-**	**2,952**
物業			
- 澳門	**171,206**	**-**	**171,206**
投資及公司	**55,273**	**-**	**55,273**
總計	**692,688**	**1,206,333**	**1,899,021**

	分部負債	*銀行貸款*	*總負債*
	千港元	千港元	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

4. 其他收益及其他（虧損）／收益淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(a) 其他收益		
利息收入	**80,186**	66,898
來自上市證券之股息收入	**574**	700
薪資保障計劃銀行貸款寬恕（附註 9（d））	**-**	58,469
其他	**22,805**	15,369
	103,565	141,436
(b) 其他（虧損）／收益淨額		
匯兌（虧損）／收益淨額	**(16,013)**	5,617
衍生金融工具產生之未變現虧損淨額	**(6,407)**	(4,905)
其他非流動金融資產之未變現（虧損）／收益淨額	**(1,869)**	12,793
交易證券產生之未變現虧損淨額	**(1,750)**	(1,593)
出售物業、機器及設備之虧損	**(5,819)**	(2,157)
於附屬公司終止業務後釋放之匯兌儲備虧損	**(18,114)**	-
其他	**183**	-
	(49,789)	9,755

5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／（計入）：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	**83,420**	93,286
非控股股東貸款之貼現影響	**5,573**	5,365
其他利息開支	**461**	179
	89,454	98,830
(b) 員工成本（附註）		
薪酬、工資及其他福利	**621,496**	601,827
界定供款退休計劃之供款	**12,743**	11,082
	634,239	612,909

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，員工成本為數 193,581,000 港元（二零二三年：193,692,000 港元）包括在行政管理及其他經營支出內。

		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(c)	*其他項目*		
	存貨成本	**155,107**	143,465
	核數師酬金		
	－核數服務	**4,613**	4,386
	－其他服務	**2,102**	2,618
	政府地租及差餉（附註）	**48,311**	55,198
	來自投資物業應收租金減直接開支 829,000 港元（二零二三年：1,030,000 港元）	**(29,066)**	(32,896)
	來自待售物業及其他應收租金減直接開支 1,787,000 港元（二零二三年：1,479,000 港元）	**(58,620)**	(50,824)

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度稅項－海外		
本年度撥備	**90,992**	61,024
過往年度撥備不足	**282**	409
	91,274	61,433
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	**21,887**	(33,412)
	113,161	28,021

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二零二四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 255,841,000 港元（二零二三年： 219,656,000 港元）及截至二零二四年及二零二三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。

於截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 **千港元**	二零二三年 千港元
一個月內	**28,869**	30,414
一至三個月	**3,175**	6,439
三個月後	**473**	2,522
	32,517	39,375

於二零二四年十二月三十一日，貿易應收款項之89%為未逾期或逾期未超過一個月（二零二三年：77%）。

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。管理層評估截至二零二四年及二零二三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) 於二零二四年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	二零二四年 **千港元**	二零二三年 千港元
一年內或按要求還款	**317,384**	319,391
一年後但兩年內還款	**888,949**	6,701
兩年後但五年內還款	**-**	1,049,382
	888,949	1,056,083
	1,206,333	1,375,474

於二零二四年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	二零二四年 **千港元**	二零二三年 千港元
銀行貸款		
－有抵押	**1,196,287**	1,358,870
－無抵押	**10,046**	16,604
	1,206,333	1,375,474

於二零二四年十二月三十一日，除本集團兩間附屬公司獲得之貸款為數 10,046,000 港元（二零二三年：16,604,000 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) 於二零二四年十二月三十一日，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（二零二三年：64,366,000港元），及

(ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為, 2,056,344,000港元（二零二三年：1,835,269,000港元）。

於二零二四年十二月三十一日，該等銀行信貸為數1,281,287,000港元（二零二三年：1,443,870,000港元），其中1,196,287,000港元（二零二三年：1,358,870,000港元）已被動用。

(c) 除本集團兩間附屬公司所獲得之貸款10,046,000港元（二零二三年十二月三十一日：16,604,000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。

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。本集團已於二零二四及二零二三年報告期間結束前，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，豁免所涵蓋範圍分別從二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日起十二個月期間。

(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58,469,000港元）的銀行貸款寬恕。

10. 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：

	二零二四年 **千港元**	二零二三年 千港元
一個月內	**84,933**	74,880
一至三個月	**28,283**	50,131
三個月後	**6,138**	3,451
	119,354	128,462

11. 股息

(a) 本年度應派付予本公司權益股東之股息

	二零二四年 **千港元**	二零二三年 千港元
已宣派及支付之中期股息每股普通股 0.05 港元（二零二三年：0.03 港元）	**17,010**	10,206
於報告期末後擬派之末期股息每股普通股 0.07 港元（二零二三年：0.08 港元）	**23,814**	27,216
	40,824	37,422

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

	二零二四年	二零二三年
	千港元	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 0.08 港元（二零二三年：0.05 港元）	**27,216**	17,010

12. 股本

	二零二四年		二零二三年	
	股數	**金額**	股數	金額
	千股	**千港元**	千股	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) 於二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
已訂立合約	**52,607**	8,944
已批准但未訂立合約	**464,764**	46,567
	517,371	55,511

業務回顧

二零二四年，全球經濟在持續挑戰下實現了溫和增長。高利率、地緣政治緊張局勢和區域衝突持續擾亂供應鏈，導致能源成本上升，企業運營開支增加，進一步加劇了經濟不確定性，提高了全球風險水平，並推升了生活成本。儘管部分經濟體展現出韌性，但其他國家因消費者信心疲弱和投資活動受限而面臨經濟放緩，甚至出現通縮風險。酒店業的增長表現不均衡，美國、越南和日本的旅遊需求強勁，而中國則因內需疲弱、國際遊客回流緩慢及外國直接投資減少而面臨挑戰。澳門房地產市場則受辦公及商業空間需求疲軟的影響，空置率上升。然而，在投資氣氛低迷下，租金收入仍保持穩定，個別地區甚至有所改善。此外，本地消費模式也發生變化，儘管旅遊、博彩及相關行業的經濟表現強勁，許多居民選擇在中國內地進行週末短途旅行，進一步延遲了澳門本地市場的全面復甦。

儘管面臨上述挑戰，集團在二零二四年仍然交出了令人滿意的表現，惟不確定性依然存在。

本集團於二零二四年的收益為 1,692,000,000 港元，較二零二三年同期收益 1,738,400,000 港元下跌 2.7%。經營溢利為 432,200,000 港元，而二零二三年同期為 362,600,000 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

二零二四年，澳門經濟在旅遊業復甦及博彩收入增加的支持下，呈現出後疫情穩定的回升趨勢。本地生產總值年增長 8.8%，回升至二零一九年疫情前 86%的水平。訪澳旅客人數同比增長 23.8%，恢復到接近二零一九年疫情前約 90%的水平，並帶動本地消費明顯增加。失業率連續六個季度維持在 1.7%的低位，為二零二零年一月以來的最低水平，反映出居民收入穩定，能夠支撐住房及各類生活開支。然而，在經濟快速復甦的背景下，澳門房地產市場表現不一。住宅及服務式住宅市場在外籍人士疫情後回流的推動下取得顯著改善，但商業及辦公市場需求持續疲軟，空置率上升且租金下跌。這些挑戰主要歸因於居民消費模式轉變，越來越多居民選擇赴中國內地短期週末旅遊、本地商業活動復甦緩慢及政府逐步從租賃私人辦公空間轉向建設新的政府辦公大樓。雖然政府的基礎設施建設項目及與大灣區的深度融合為長期增長帶來潛在機遇，但短期內，投資者信心低迷及外部地緣政治風險仍構成挑戰。

在市場條件變化的背景下，本集團來自澳門物業租賃的收入適度增長，從二零二三年的 83,100,000 港元上升至二零二四年的 87,100,000 港元。這一增長主要得益於住宅物業和服務式住宅受到外籍人士回流及高端住宅單位供應有限而提升入住率。儘管辦公室需求有所下降，但本集團的辦公大樓在過去三年內仍維持較高的入住率，展現了集團辦公物業組合的高標準及市場受歡迎程度，以及在市場挑戰下的穩健韌性。

投資物業之公允值淨減少 66,700,000 港元（二零二三年：淨減少 12,500,000 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。

鑑於澳門訪客人數持續增長、博彩收入穩健、失業率極低、中國經濟逐步穩定及更重要的是，本集團澳門物業的高入住率及租金收入持續改善，本集團將繼續維持現有的策略性銷售計劃，並為在市況更有利時出售其澳門資產作好準備，同時積極關注澳門房地產市場的動態，以把握合適的出售機會。

從長遠來看，本集團對澳門的前景保持樂觀，並認為持續推進的基礎設施建設，例如澳門輕軌系統的擴展，包括二零二四年十二月正式啟用的橫琴線，正在提升跨境通行的便利性。此外，港珠澳大橋的廣泛使用、新橫琴口岸設施以及最近開通的深中通道進一步加強了區域連結。同時，澳門與氹仔之間的第四條跨海大橋已於二零二四年十月正式通車，進一步改善交通基礎設施。此外，澳門政府致力於推動經濟多元化、促進旅遊業發展並吸納海外人才，預計將為住宅及商業房地產市場帶來穩定的增長動力。這些發展，加上與粵港澳大灣區的深度融合，將進一步增強澳門的經濟影響力，並支撐其房地產市場的長期增長。

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	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
中國				
武漢晴川假日酒店	47%	56%	391 人民幣	403 人民幣
越南				
西貢大劇院喜來登酒店（前稱西貢喜來登酒店）	80%	76%	181 美元	172 美元
帆船酒店	74%	72%	151 美元	150 美元
日本				
大阪心齋橋西佳酒店	84%	75%	11,766 日圓	9,444 日圓
美國				
三藩市W酒店	61%	67%	328 美元	336 美元
紐約索菲特酒店	85%	77%	389 美元	389 美元
加拿大				
渥太華喜來登酒店 *	60%	69%	195 加元	216 加元
加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店	73%	70%	179 加元	177 加元

*** 渥太華喜來登酒店已於二零二四年二月二十九日完成出售，數據截至該日。**

二零二四年，酒店業在不同地區的表現各有差異。全球旅遊需求依然強勁，主要受到企業活動、會議及休閒旅遊復甦所推動。然而，營運成本上升、勞動力短缺及消費模式的變化帶來了挑戰，對盈利能力造成壓力。儘管部分市場的國際旅遊業強勁反彈，但部分市場仍受經濟不確定性、旅遊行為轉變及跨境出行放緩所困擾。整體而言，酒店業的復甦步伐仍受不同地區的市場環境及宏觀經濟因素所影響，呈現出不均衡的情況。

二零二四年，本集團酒店業務的總收入略微下降至 1,584,100,000 港元，低於二零二三年的 1,639,000,000 港元。這一下降主要由於策略性出售一間位於加拿大酒店物業，導致整體收入基數減少。此外，越南盾的貶值亦對以港元計算的收入及經營溢利產生不利影響。

二零二四年，本集團酒店業務溢利增長至 350,900,000 港元，高於二零二三年的 239,900,000 港元。這一增長主要由於酒店物業減值虧損撥回，金額為 169,900,000 港元（二零二三年：58,300,000 港元），以及出售加拿大酒店資產的收益，金額為 156,200,000 港元。然而，這些收益部分被應佔聯營公司溢利減少及所得稅開支增加所抵消。此外，二零二三年業績包含美國政府薪資保障計劃下的銀行貸款豁免，金額為 58,500,000 港元。若排除這些一次性因素，本集團酒店業務表現穩定。

中華人民共和國

二零二四年，中國本地生產總值增長 5.0%，符合政府目標，但仍面臨工業產出疲弱、房地產市場低迷及消費支出不足等挑戰。酒店業持續承壓，特別是在武漢等二線城市，入住率和房價均低於預期。主因包括消費者信心疲弱、國際旅遊復甦緩慢以及酒店供應過剩。激烈的價格競爭進一步壓縮盈利空間，而經濟不確定性及商務旅遊疲弱亦增加了市場挑戰。

武漢晴川假日酒店（集團權益：41.26%）

酒店客房收益於二零二四年下降至 20,400,000 港元，低於二零二三年的 24,900,000 港元。此外，酒店餐飲收益於二零二四年輕微下降至 9,800,000 港元，低於二零二三年的 11,400,000 港元。

二零二四年，酒店入住率下降至 46.6%，低於二零二三年的 55.5%。同時，平均房價亦從二零二三年的每晚人民幣 403 元降至二零二四年的每晚人民幣 391 元。

為提升競爭力，酒店於二零二四年完成了四層客房的翻新，升級設施以提升住客體驗與服務質素。未來數年，翻新工程將持續進行，以進一步現代化住宿環境，吸引更多住客，支持更高的房價，並提高入住率。這些措施將有助於強化酒店的市場定位，同時在充滿挑戰的市場環境下提升財務表現。

越南

二零二四年，越南經濟保持韌性，本地生產總值增長 7.09%，主要受服務業及其他經濟領域推動。儘管面臨超強颱風“摩羯”挑戰，該國依然維持經濟穩定，貿易在支持增長方面發揮了關鍵作用。大幅貿易順差凸顯了越南強勁的出口表現，同時通脹保持可控，而外國直接投資因企業紛紛採取「中國加一」策略以分散供應鏈而持續流入製造業，促進製造業發展。

二零二四年，越南酒店業實現強勁增長，主要受惠於航空運力提升、簽證政策放寬及策略性旅遊推廣。該國共接待超過一千七百五十萬名國際旅客，較二零二三年增長 39.5%，其中來自大洋洲及美洲的遊客數量已超越疫情前水平，亞洲及歐洲市場亦呈現強勁復甦。然而，儘管越南盾貶值推動了旅遊業增長，但同時也壓縮了盈利空間，使以港元計算的收入及溢利減少。儘管面臨這些挑戰，政府的基礎設施改善、政策支持及強勁的旅遊前景，進一步鞏固越南作為亞洲領先旅遊目的地之一的地位。展望二零二五年，該國穩定的經濟增長軌跡及友善的投資環境，將為行業的持續增長奠定堅實基礎。

二零二四年，帆船酒店延續卓越傳統，連續四年榮獲貓途鷹旅行者之選大獎。此外，酒店亦獲得《Travel + Leisure》及《DestinAsian》評選的越南最佳城市酒店，並榮獲東盟綠色酒店標準，表彰其在酒店服務與可持續發展方面的承諾。同時，西貢大劇院喜來登酒店旗下的 Li Bai 中餐廳榮獲 LUXUO ASIA AWARD 評選的年度最佳創新餐廳獎，其人力資源部門亦因卓越的員工福利與關懷獲得表彰。這些殊榮進一步鞏固了兩家酒店作為越南頂級旅遊目的地的聲譽。

西貢大劇院喜來登酒店（集團權益：64.12%）
（前稱西貢喜來登酒店）

二零二四年，西貢大劇院喜來登酒店的入住率上升至 79.6%，高於二零二三年的 76.3%。平均房租亦從二零二三年的每晚 172 美元上升至二零二四年的每晚 181 美元。在財務表現方面，酒店的經營溢利較去年同期增長 6%，反映出市場需求的回升及酒店盈利能力的提升。

帆船酒店（集團權益：24.99%）

二零二四年，帆船酒店的入住率輕微上升至 73.6%，高於二零二三年的 71.8%。平均房租亦從二零二三年的每晚 150 美元上升至二零二四年的每晚 151 美元。

日本

二零二四年，日本經濟面臨重大挑戰，第一季度受東京地震影響消費與出口，導致年化本地生產總值萎縮 2.2%。然而，隨著消費支出回升、工資增長及財政支持，日本經濟在隨後各季度逐步復甦，全年本地生產總值增長 0.1%。失業率在 2.4%的穩定水平，但貨幣波動及中國經濟放緩對日本出口構成壓力。

整體而言，二零二四年日本酒店業整體表現強勁，全年國際旅客人數達到三千六百九十萬人，不僅較二零二三年同比增長 47.1%，更超越疫情前水平，創下歷史新高。日元貶值進一步推動旅遊業增長，吸引更多遊客，尤其是中國旅客，得益於中日外交關係改善及簽證政策放寬，其訪日人數較二零二三年增長接近三倍。然而，勞動力短缺、營運成本上升及更廣泛的經濟不確定性仍對行業構成挑戰。儘管如此，酒店業在二零二四年仍然是日本經濟的重要增長引擎。

大阪心齋橋西佳酒店（集團權益：100%）

二零二四年，酒店表現持續強勁，運營溢利顯著上升。入住率從二零二三年的 75.3%上升至二零二四年的 84.0%，而平均房租則從二零二三年的每晚 9,444 日圓提升至二零二四年的每晚 11,766 日圓。

美國

二零二四年，儘管不確定性仍然存在，美國經濟保持穩健增長。本地生產總值增長 2.8%，略低於二零二三年的 2.9%。這一增長主要由強勁的消費支出、投資增加、政府開支上升及進出口貿易增長所推動。失業率維持在略高於 4%的穩定水平，顯示勞動市場韌性。然而，隨著政府推行貿易戰、削減聯邦政府人員及收緊移民政策，導致經濟不確定性加劇。特朗普總統推行的新關稅措施標誌著美國轉向保護主義，為二零二五年經濟前景增添風險，並對全球貿易體系的穩定性構成威脅。

二零二四年，美國酒店業保持穩步增長，主要受到國內旅遊及商務活動復甦的推動，然而高營運成本與勞動力短缺仍對盈利能力構成壓力。儘管國內旅遊及商務旅行回暖，但各地區表現仍不均衡。紐約市場受益於強勁的國際旅遊需求及企業商務活動，表現良好。相比之下，三藩市面臨重重挑戰，包括商務旅行需求疲弱、遙距工作趨勢持續及成本上升。科技行業放緩及會議及展覽活動減少進一步抑制了酒店需求，而安全問題亦令商務旅客及遊客卻步。與其他主要城市不同，三藩市尚未恢復至疫情前的繁榮，辦公大樓出租率下降對周邊酒店、餐飲及零售業產生負面影響，導致復甦進程緩慢。

二零二四年，紐約索菲特酒店的卓越服務持續獲得業界認可。該酒店榮獲美國汽車協會頒發的四鑽獎，並連續第四年被《福布斯旅遊指南》評選為推薦酒店。

三藩市 W 酒店（集團權益：100%）

二零二四年，三藩市 W 酒店的入住率下降至 61.4%，低於二零二三年的 66.5%。平均房租亦從二零二三年的每晚 336 美元下降至二零二四年的每晚 328 美元。

紐約索菲特酒店（集團權益：100%）

二零二四年，紐約索菲特酒店的入住率上升至 84.6%，高於二零二三年的 76.6%。平均房租則維持穩定，兩年皆為每晚 389 美元。

二零二四年，紐約索菲特酒店的營運環境及市場前景持續改善，繼二零二三年撥回 58,300,000 港元後，本年度再減值撥回 169,900,000 港元。

紐約索菲特酒店已展開客房及其他設施的翻新工程，旨在提升競爭力並提升服務水平。該項目預計於二零二六年六月三十日前完成。

加拿大

二零二四年，加拿大實質本地生產總值增長 1.6%，連續第四年實現經濟增長，惟增長速度較過往放緩。消費支出、企業投資及出口推動了經濟發展，但經濟動能有所減弱。失業率於二零二四年十二月上升至 6.7%，高於一年前的 5.8%，反映出在經濟增長放緩及企業調整的背景下，勞動市場趨向疲弱。經濟受全球貿易緊張、利率上升及商業信心下降，不確定性加劇。此外，美國新關稅措施及保護主義政策進一步威脅加拿大以出口為主導的經濟，為二零二五年經濟前景增添挑戰。加中貿易戰的潛在風險，可能再進一步加劇加拿大經濟的不確定性，增加經濟風險因素。

儘管面臨諸多挑戰，二零二四年加拿大酒店業仍實現穩健增長，主要受國內旅遊、商務旅行及各類大型活動所支持。

渥太華喜來登酒店

二零二四年二月，本集團出售其持有的渥太華喜來登酒店 85%權益。該交易為本集團帶來稅前溢利共 156,200,000 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%）

二零二四年，多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店的入住率上升至 72.8%，高於二零二三年的 69.7%。平均房租亦從二零二三年的每晚 177 加元增至二零二四年的每晚 179 加元。

其他虧損／收益淨額

二零二四年內匯兌虧損淨額為 16,000,000 港元，而二零二三年則為收益淨額 5,600,000 港元。

二零二四年內衍生金融工具產生之未變現虧損淨額為 6,400,000 港元，而二零二三年則為虧損淨額 4,900,000 港元。

二零二四年內錄得其他非流動金融資產未變現虧損淨額 1,900,000 港元，而二零二三年則錄得收益淨額12,800,000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 Accorlnvest Group S.A. 6.52%（二零二三年：6.75%）的權益股份。

二零二四年內交易證券之未變現虧損為 1,800,000 港元，而二零二三年則為 1,600,000 港元。

貸款寬恕及政府補助

二零二三，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。二零二四年並無相關貸款寬恕。

財務回顧

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止期間之收入為1,692,000,000港元，較二零二三年同期下降 2.7%。這一下降主要由於策略性出售一間位於加拿大的酒店物業，導致收入基數減少，以及越南盾貶值的不利影響。

截至二零二四年十二月三十一日止期間，本集團錄得經營溢利為 432,200,000 港元，包括酒店物業減值虧損撥回 169,900,000 港元及出售酒店物業之收益 156,200,000 港元，而於二零二三年同期經營溢利為 362,600,000 港元。

於二零二四年權益股東應佔溢利為 255,800,000 港元，而於二零二三年同期為 219,700,000 港元。

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 21.0%（二零二三年：23.7%），而總負債佔總資產的百分比為 33.0%（二零二三年：35.5%）。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團將總值2,120,700,000港元（二零二三年：1,899,600,000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

於二零二四年十二月三十一日，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（二零二三年：8,300,000港元）。

於二零二四年十二月三十一日，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

展望二零二五年，全球經濟將在增長機遇與挑戰加劇之間尋找平衡。雖然通脹壓力預計因關稅調整及其他成本因素而有所緩解，但美國利率走向的不確定性及其對全球經濟的影響，可能抑制投資與消費支出。持續的地緣政治局勢緊張、貿易不確定性以及加劇的貿易戰，亦可能進一步威脅經濟穩定。特別是美國與主要貿易夥伴之間的貿易衝突，可能擾亂全球供應鏈，並削弱投資者信心。同時，中國經濟受制於內需疲弱及房地產行業持續困境，而美國則面臨高利率及保護主義貿易政策。各項因素累積，可能對全球消費與商業活動產生顯著的負面影響。在這些挑戰與全球貿易不確定性的背景下，二零二五年的經濟與商業前景將趨於更加謹慎與保守。

澳門房地產市場持續面臨挑戰，尤其在商業及辦公物業領域，需求疲弱與租金回報率下降的情況仍在持續。政府部門遷至政府擁有的辦公樓進一步推高了空置率，對租金造成更大壓力。在住宅市場方面，儘管政府取消樓市降溫措施，包括撤銷額外印花稅及放寬按揭成數限制，但市場尚未出現顯著復甦。然而，基礎設施建設、旅遊業復甦以及有限的高端住宅供應，或有助於穩定需求並支撐價格。長遠而言，市場前景依然正面，但短期內仍受通脹、利率及中國經濟復甦情況所影響。為應對這些挑戰，本集團將繼續專注於提升入住率及租戶留存率，透過具競爭力的租賃策略來降低風險並把握機遇。同時，本集團的高端住宅物業組合憑藉卓越品質，確保了高入住率，並提供穩定的租金收入，維持穩健的財務表現。

酒店業預計將持續復甦，受強勁的入境旅遊及大型活動所帶動。然而，營運成本上升、勞動力短缺及市場競爭加劇可能帶來挑戰。復甦的速度因地區而異，高度依賴國際及國內旅客的市場，以及面臨經濟逆風的市場，可能會恢復較為緩慢。儘管各地復甦進度不均，隨著全球經濟環境持續改善，整體前景仍然謹慎樂觀。本集團將持續提升營運效率，並投資於酒店翻新，以增強市場競爭力，在市場不確定性下推動長期盈利增長。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團保持穩健的財務狀況，擁有 1,523,700,000 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潛在投資機會。我們亦將針對可能之收購繼續採取審慎而務實的態度，重點關注本集團具備豐富經驗及競爭優勢的行業及地區。。

僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團約有1,830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

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，於二零二四年內，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：

- 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。

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。

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

本公司謹訂於二零二五年六月二日星期一中午十二時正舉行二零二五年股東週年大會。二零二五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二零二五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

為確定股東出席二零二五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) 為確定出席二零二五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	二零二五年五月二十七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	二零二五年五月二十八日星期三至二零二五年六月二日星期一（包括首尾兩天）
• 記錄日期	二零二五年六月二日星期一

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

• 除息日期	二零二五年六月六日星期五
• 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	二零二五年六月九日星期一下午四時三十分(香港時間)
• 暫停辦理股份過戶登記手續	於二零二五年六月十日星期二至二零二五年六月十三日星期五（包括首尾兩天）
• 記錄日期	二零二五年六月十三日星期五

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二零二五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證券登記有限公司，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，二零二五年三月二十四日

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。