



激成投資  
(香港)有限公司

股份代號：184

2020 中期報告 2020 中期報告 2020 中期報告



## 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

### 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](http://www.keckseng.com.hk)

## 中期業績

澳成投資(香港)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司與其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

截至二零二零年六月三十日止六個月之本公司權益股東應佔綜合虧損為149,013,000港元(每股虧損0.438港元)，而二零一九年首六個月則為權益股東應佔綜合溢利73,262,000港元(每股盈利0.215港元)。

董事會不建議派付二零二零年之中期股息(二零一九年：每股0.035港元)。

## 業務回顧

為便於檢討本集團之業績及編製二零二零年上半年之綜合財務報表，業務及可報告分部乃按地區分佈呈列。該等地區分為澳門、中華人民共和國(「中國」)、越南、日本、美國(「美國」)、加拿大及其他市場。

於二零二零年上半年，新型冠狀病毒(「新冠病毒」)空前爆發，對全球經濟造成嚴重影響。各國針對新冠病毒採取不同級別之封城、隔離檢疫及保持社交距離措施，大幅減少了世界各地之人員流動、社交及商務旅行以及一般旅遊活動，並直接導致了全球經濟活動之空前減少。上述極端不利的商業環境對本集團之酒店業務造成巨大壓力，並對本集團於二零二零年上半年之整體營運狀況產生不利影響。

業務概要及分析載列於下文。

### 澳門

新冠病毒嚴重抑制了澳門之經濟活動，旅遊、酒店、零售及博彩業尤甚。澳門於二零二零年上半年之博彩收益為337億澳門元，同比下跌77.4%。於二零二零年上半年，抵澳遊客人數下降至330萬，較二零一九年上半年之2,030萬減少83.9%。於二零二零年第一季度，澳門本地生產總值為565.8億澳門元，同比下降47.7%。二零二零年六月之失業率為2.5%，儘管仍相對較低，但卻為自二零一一年以來之最高報告數字，而二零一九年六月為1.8%。

澳門房地產行業受新冠病毒之影響較小。於二零二零年上半年，本集團來自澳門業務之租金收益輕微增加至46,100,000港元，而二零一九年上半年為46,000,000港元。此乃主要由於年中取得的租金調升，足以抵銷在今年第二季授予被選定之零售租戶之租金寬免。我們物業組合中辦公樓宇及住宅單位之出租率大致保持穩定，於二零二零年上半年之出租率分別超過95%及97%。

於二零二零年上半年並無出售物業。

儘管隨著人們普遍認為新冠病毒在澳門已逐步得到控制，房地產行業之市場氣氛有所改善，但預計與二零一九年相比，二零二零年下半年經濟將繼續下行，且澳門只有完全取消出行限制後，房地產市場方可能恢復強勁上升趨勢，本地買家及來自中國大陸或香港之潛在買家有助恢復市場活力。在回顧澳門物業市場及經濟狀況後，本集團決定繼續推遲出售目前分類為待售物業之物業，以全面把握港珠澳大橋開通、新開通之澳門輕軌系統以及新冠病毒疫情後逐步整合大灣區所帶來的裨益。同時，本集團將繼續出租空置單位，以將收入最大化。

## 中國

於二零二零年第一季度，中國經濟萎縮6.8%，這是自1970年代實施經濟改革開放以來首次萎縮。於今年上半年，經濟較二零一九年同期收縮1.6%。

### 武漢晴川假日酒店

二零二零年上半年之業績受到新冠病毒爆發之嚴重影響。酒店客房收益由二零一九年上半年之人民幣16,500,000元減少54.5%至人民幣7,500,000元。酒店餐飲收益亦由二零一九年上半年之人民幣8,400,000元減少53.2%至二零二零年上半年之人民幣3,900,000元。

於二零二零年上半年，入住率降至41.5%，而二零一九年上半年則為70.3%。於二零二零年上半年，平均房租為每晚人民幣327元，而二零一九年上半年則為每晚人民幣426元。

## 越南

由於成功遏制了新冠病毒，越南之國內生產總值於二零二零年上半年增長1.8%，但仍遠低於二零一九年上半年呈報之6.8%增長。然而，預期只有在全球經濟復甦及取消全球旅遊限制後，酒店業方能顯著復甦。

於二零二零年首六個月，本集團來自越南之收益較二零一九年上半年之374,700,000港元減少48.1%至194,300,000港元，主要由於自二零二零年三月二十二日以來邊界關閉及國際航班停運所致。

### 西貢喜來登酒店

於二零二零年上半年，入住率降至19.6%，而二零一九年上半年則為64.8%。於二零二零年上半年，平均房租為每晚174美元，而二零一九年首六個月則為187美元。

### 帆船酒店

於二零二零年上半年，入住率降至16.0%，而二零一九年上半年則為74.5%。於二零二零年上半年，平均房租為每晚144美元，而二零一九年首六個月則為147美元。

## 日本

預期二零二零年上半年日本經濟將萎縮4.2%，而二零一九年同期則為增長1.37%。

### 大阪心齋橋西佳酒店

大阪實施出行限制導致旅客及訪客大量減少，二零二零年第二季尤甚。於二零二零年上半年，入住率降至23.2%，而二零一九年上半年則為89.7%。於二零二零年上半年，平均房租為每晚7,746日圓，而二零一九年上半年則為每晚8,894日圓。

## 美國

新冠病毒對美國經濟造成嚴重破壞。尤其是在二零二零年第二季，新冠病毒對就業、金融市場、旅遊業及零售業等產生不利影響。

於二零二零年第一季度，實際國內生產總值下降5%。據報導，二零二零年第二季實際國內生產總值將按年下跌近33%。

受新冠病毒爆發之影響，本集團自二零二零年三月底起暫停在美國的酒店營運，這對本集團之營運造成嚴重不利影響。該等酒店目前仍然關閉，已安排絕大多數員工休假。

### **三藩市W酒店**

於二零二零年上半年，入住率降至27.0%，而二零一九年上半年則為61.2%。於二零二零年上半年，平均房租為每晚428美元，而二零一九年首六個月則為381美元。

### **紐約索菲特酒店**

於二零二零年上半年，入住率降至30.6%，而二零一九年上半年則為85.8%。於二零二零年上半年，平均房租為每晚247美元，而二零一九年首六個月則為325美元。

### **加拿大**

加拿大關閉了美加邊境之陸路入境口岸，減少非必要出行，並自二零二零年三月二十一日起禁止國際旅行。於二零二零年第一季度，加拿大經濟萎縮2.1%，而二零一九年第一季度則增長1.3%。

為應對新冠病毒之爆發及各類封城措施，本集團自二零二零年四月一日起暫停在加拿大的酒店營運。

### **渥太華喜來登酒店**

於二零二零年上半年，入住率降至34.1%，而二零一九年上半年則為75.7%。於二零二零年上半年，平均房租為每晚181加元，而二零一九年首六個月則為186加元。

### **加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店**

於二零二零年上半年，入住率降至30.0%，而二零一九年上半年則為70.4%。於二零二零年上半年，平均房租為每晚145加元，而二零一九年首六個月則為143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。於二零二零年，該酒店獲貓途鷹頒授「旅行者之選」大獎。

### **其他虧損淨額**

其他虧損淨額為77,900,000港元，而於二零一九年上半年則錄得收益淨額17,400,000港元，主要由於在二零二零年上半年錄得其他非流動金融資產未變現虧損淨額59,700,000港元，而二零一九年上半年則錄得其他非流動金融資產未變現收益淨額25,100,000港元。

## 財務回顧

本集團於二零二零年首六個月之收益為428,900,000港元，較二零一九年同期下跌53.2%，主要由於新冠病毒的爆發導致酒店業務出現嚴重不利影響。

截至二零二零年六月三十日止期間，本集團轉盈為虧，錄得經營虧損為162,500,000港元，而於二零一九年同期則為經營溢利151,000,000港元。

權益股東應佔虧損為149,000,000港元，而於二零一九年上半年則錄得權益股東應佔溢利73,300,000港元。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利跌幅主要由於酒店業務減少及錄得其他非流動金融資產未變現虧損淨額。

## 新冠病毒爆發所造成之影響

誠如本集團二零一九年年報及本集團分別在二零二零年三月十三日、二零二零年五月二十八日及二零二零年八月六日刊發多份業務更新及盈利警告公告所述，於二零二零年上半年，新冠病毒爆發對我們的經營業績產生重大不利影響，給本集團之經營業績帶來前所未有的壓力。

本集團之酒店分部受到新冠病毒之嚴重影響。由於全球旅行禁令、隔離檢疫及人們對出行安全憂慮阻止出行計劃，全球範圍內出行次數銳減，亦導致客房及活動預訂被取消。酒店業務收益為375,100,000港元，較二零一九年同期之857,800,000港元減少56.3%，主要由於酒店業務下滑，包括因新冠病毒爆發導致美國及加拿大之酒店分別自二零二零年三月二十二日及二零二零年四月一日起暫停營運之影響。

本集團之房地產業務受到新冠病毒之影響較小，期內澳門業務之租金收入輕微增至46,100,000港元，而二零一九年上半年則為46,000,000港元。

此外，本集團報告，於A2I Holdings S.A.R.L.之投資錄得未變現虧損59,700,000港元，該公司擁有AccorInvest Group S.A.的7.02%權益股份。

儘管本集團已實施多種成本控制措施以應對嚴峻之經營環境，但截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團承受綜合經營虧損162,500,000港元，而二零一九年同期則錄得經營溢利151,000,000港元。

## 資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團將總值2,483,900,000港元（二零一九年十二月三十一日：2,774,300,000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

於二零二零年六月三十日，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（二零一九年十二月三十一日：8,252,000港元）。

於二零二零年六月三十日，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

新冠病毒為全球經濟帶來空前之沉重打擊，且新冠病毒之蔓延尚未得到控制。在此多變的局面下，難以確定其影響之持續時間及程度。主要國家之間不利於經濟、金融、貿易及技術爭端持續不斷，亦為國際及本地商業模式平添更多不確定因素。普遍預計於二零二零年餘下時間及二零二一年，全球企業將繼續面臨挑戰及擾亂。

雖然存在上述情況及儘管新冠病毒帶來非同尋常之營商環境，但本集團之整體財務狀況仍然保持穩健，各營運單位均處於有利位置，隨時把握各市場之任何好轉機會。

本集團將繼續抱持審慎態度，並將僅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。

## 僱員及退休計劃

於二零二零年六月三十日，本集團約有1,414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薪酬。本集團於香港、澳門、中國、越南、美國、加拿大及日本設有界定供款計劃。

## 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。

於二零二零年一月一日至六月三十日止期間內，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。

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。

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，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。

## 董事之證券交易

本公司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」）。本公司已向所有董事作出特定查詢，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。

## 審核委員會

審核委員會現由四名獨立非執行董事組成。審核委員會與本集團之高級管理人員、內部及外聘核數師定期會面，以檢討內部監控制度之有效性，並審閱中期報告及年報，包括本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。

## 薪酬委員會

薪酬委員會包括六名成員，其中四名為獨立非執行董事。該委員會檢討與本公司高級管理人員及董事酬金之有關事宜。為符合上市規則，薪酬委員會現已由一名獨立非執行董事擔任主席。

## 提名委員會

提名委員會包括六名成員，其中四名為獨立非執行董事。委員會就聘用董事向董事會提交建議。為符合上市規則，提名委員會現已由一名獨立非執行董事擔任主席。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零二零年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司之上市證券。

## 董事履歷變動詳情

截至本中期報告日期，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：

### 董事姓名

### 變動詳情

陳智文先生

陳先生自二零二零年四月起調任為香港小交響樂團有限公司監察委員會成員。

## 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聯交所根據標準守則獲知會，於二零二零年六月三十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、相關股份或債券中擁有之權益如下：

### 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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	198,580,800	58.37
	何建福	20,480	198,084,320 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	32,410,774	99.70
	何建福	-	32,410,774 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	83,052	83.05
	何建福	-	83,052 <sup>(4)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	13,163,880	80.76
	何建福	-	13,163,880 <sup>(5)</sup>	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	-	1,017,120	6.24
	郭志舜	-	489,000 <sup>(6)</sup>	489,000	3.00
金山發展有限公司—普通股	何建源	-	56,675,000 <sup>(7)</sup>	56,675,000	80.96
	何建福	-	56,675,000 <sup>(7)</sup>	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 <sup>(8)</sup>	1,000,000	100.00
	何建福	-	1,000,000 <sup>(8)</sup>	1,000,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	4,305 <sup>(9)</sup>	4,305	43.05
	何建福	-	4,305 <sup>(9)</sup>	4,305	43.05
	何建昌	195	-	195	1.95
	郭志舜	-	5,500 <sup>(10)</sup>	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd —普通股	何建源	-	28,405,000 <sup>(11)</sup>	28,405,000	100.00
	何建福	-	28,405,000 <sup>(11)</sup>	28,405,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd —可贖回可換股優先股	何建源	-	24,000,000 <sup>(12)</sup>	24,000,000	100.00
	何建福	-	24,000,000 <sup>(12)</sup>	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc. —普通股	何建源	-	9,000,000 <sup>(13)</sup>	9,000,000	100.00
	何建福	-	9,000,000 <sup>(13)</sup>	9,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc. —優先股	何建源	-	2,700,000 <sup>(14)</sup>	2,700,000	100.00
	何建福	-	2,700,000 <sup>(14)</sup>	2,700,000	100.00

## 董事之股份權益及淡倉(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(29.82%權益)及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份(28.41%權益)，而何建源及何建福各自間接持有該兩間公司三分之一權益。
- (3) 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.60%權益)及大地置業有限公司持有之2,633,823股股份(8.10%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。
- (4) 指本公司間接持有之75,010股股份(75.01%權益)及大地置業有限公司持有之8,042股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (5) 指本公司間接注資之8,965,000美元(55.00%權益)及大地置業有限公司注資之4,198,880美元(25.76%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (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)及大地置業有限公司持有之7,245,000股股份(10.35%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。
- (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(0.10%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)及大地置業有限公司持有之804股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (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7,101,250股普通股(25.00%權益)；大地置業有限公司持有之7,101,249股普通股(25.00%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；及激成(馬來西亞)有限公司持有之14,202,501股普通股(50.00%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(25.00%權益)；大地置業有限公司持有之6,000,000股可贖回可換股優先股(25.00%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；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(50.00%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(85.00%權益)；KSC Enterprises Ltd.持有之900,000股普通股(10.00%權益)及Allied Pacific Investments Inc.持有之450,000股普通股(5.00%權益)，而何建源及何建福各自間接持有KSC Enterprises Ltd.及Allied Pacific Investments Inc.三分之一權益。
- (14) 指本公司間接持有之2,295,000股優先股(85.00%權益)；KSC Enterprises Ltd.持有之270,000股優先股(10.00%權益)及Allied Pacific Investments Inc.持有之135,000股優先股(5.00%權益)，而何建源及何建福各自間接持有KSC Enterprises Ltd.及Allied Pacific Investments Inc.三分之一權益。

## 董事之股份權益及淡倉 (續)

除上述者外，於二零二零年六月三十日，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聯交所之權益或淡倉。

## 重大股份權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，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。

除上述外，於二零二零年六月三十日，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。

執行主席  
何建源

香港，二零二零年八月二十五日



## 致激成投資（香港）有限公司董事會之審閱報告

（於香港註冊成立的有限公司）

### 引言

我們已審閱列載於第14頁至第36頁激成投資（香港）有限公司（「貴公司」）的中期財務報告。此中期財務報告包括 貴集團於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間相關的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。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。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員作出詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

### 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二零年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

### 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8樓

二零二零年八月二十五日

## 綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	3	<b>428,916</b>	916,123
銷售成本		<b>(49,793)</b>	(99,371)
		<b>379,123</b>	816,752
其他收益	4(a)	<b>27,076</b>	39,508
其他(虧損)/收益淨額	4(b)	<b>(77,870)</b>	17,447
直接成本及經營支出		<b>(224,366)</b>	(399,802)
推銷及銷售支出		<b>(8,151)</b>	(30,919)
折舊		<b>(82,357)</b>	(79,027)
行政管理及其他經營支出		<b>(175,947)</b>	(212,914)
經營(虧損)/溢利		<b>(162,492)</b>	151,045
投資物業之公允價值(減少)/增加	8	<b>(3,600)</b>	12,400
		<b>(166,092)</b>	163,445
融資成本	5(a)	<b>(24,230)</b>	(30,890)
應佔聯營公司(虧損)/溢利		<b>(4,715)</b>	2,630
除稅前(虧損)/溢利	5	<b>(195,037)</b>	135,185
所得稅抵扣/(開支)	6	<b>53,748</b>	(12,476)
期內(虧損)/溢利		<b>(141,289)</b>	122,709
應佔：			
本公司權益股東		<b>(149,013)</b>	73,262
非控股權益		<b>7,724</b>	49,447
期內(虧損)/溢利		<b>(141,289)</b>	122,709
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(仙)	7	<b>(43.8)</b>	21.5

本公司權益股東應佔股息詳情載於附註15(a)。第20頁至36頁之附註為本中期財務報告一部分。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期內（虧損）／溢利	<b>(141,289)</b>	122,709
期內其他全面收益		
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	<b>(625)</b>	(16)
其後可能重列為損益之項目：		
因換算產生之匯兌差額：		
－海外附屬公司及聯營公司之財務報表	<b>(14,946)</b>	(526)
期內其他全面收益	<b>(15,571)</b>	(542)
期內全面收益總額	<b>(156,860)</b>	122,167
應佔：		
本公司權益股東	<b>(162,403)</b>	71,282
非控股權益	<b>5,543</b>	50,885
期內全面收益總額	<b>(156,860)</b>	122,167

有關上述其他全面收益之組成部分並無稅務影響。

第20頁至36頁之附註為本中期財務報告一部分。

## 綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日—未經審核

	附註	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	<b>870,100</b>	873,700
物業、機器及設備		<b>2,194,309</b>	2,252,984
土地		<b>817,446</b>	824,274
		<b>3,881,855</b>	3,950,958
聯營公司權益		<b>115,938</b>	121,060
衍生金融資產		—	865
其他非流動金融資產	9	<b>189,642</b>	250,997
遞延稅項資產		<b>140,594</b>	116,081
		<b>4,328,029</b>	4,439,961
<b>流動資產</b>			
交易證券		<b>11,376</b>	11,899
待售物業		<b>280,473</b>	280,473
存貨		<b>5,156</b>	6,074
應收貨款及其他應收賬款	10	<b>56,755</b>	113,271
存款及現金	11	<b>1,715,647</b>	1,978,472
可收回稅項		<b>40,660</b>	1,971
		<b>2,110,067</b>	2,392,160
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	12	<b>1,687,617</b>	1,701,024
應付貨款及其他應付賬款	13	<b>326,167</b>	441,317
一間聯營公司貸款		<b>464</b>	464
非控股股東貸款	14	<b>26,171</b>	106,991
應付稅項		<b>20,972</b>	16,655
		<b>2,061,391</b>	2,266,451

**綜合財務狀況表(續)**

於二零二零年六月三十日—未經審核

	附註	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
<b>流動資產淨值</b>		<b>48,676</b>	125,709
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,376,705</b>	4,565,670
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	12	<b>62,851</b>	83,700
遞延收益		<b>4,212</b>	4,690
非控股股東貸款	14	<b>63,222</b>	—
衍生金融負債		<b>5,392</b>	—
遞延稅項負債		<b>96,815</b>	99,608
		<b>232,492</b>	187,998
<b>資產淨值</b>		<b>4,144,213</b>	4,377,672
<b>資本及儲備</b>	15		
股本		<b>498,305</b>	498,305
儲備		<b>2,999,390</b>	3,200,903
<b>本公司權益股東應佔權益總值</b>		<b>3,497,695</b>	3,699,208
<b>非控股權益</b>		<b>646,518</b>	678,464
<b>權益總值</b>		<b>4,144,213</b>	4,377,672

第20頁至36頁之附註為本中期財務報告一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月—未經審核

	本公司權益股東應佔							總計 千港元
	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	
於二零二零年一月一日的結餘	498,305	15,696	5,687	3,648	3,175,872	3,699,208	678,464	4,377,672
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	(149,013)	(149,013)	7,724	(141,289)
其他全面收益	-	-	(12,765)	(625)	-	(13,390)	(2,181)	(15,571)
期內全面收益總額	-	-	(12,765)	(625)	(149,013)	(162,403)	5,543	(156,860)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	16,910	16,910
由保留溢利轉撥至法定儲備	-	2,194	-	-	(2,194)	-	-	-
已批准之上年度股息(附註15(a))	-	-	-	-	(15,309)	(15,309)	-	(15,309)
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(14,448)	(14,448)
收購非控股權益(附註15(c))	-	-	875	-	(24,676)	(23,801)	(39,951)	(63,752)
於二零二零年六月三十日的結餘	498,305	17,890	(6,203)	3,023	2,984,680	3,497,695	646,518	4,144,213
於二零一九年一月一日的結餘	498,305	12,758	9,595	3,605	3,226,025	3,750,288	669,928	4,420,216
期內溢利	-	-	-	-	73,262	73,262	49,447	122,709
其他全面收益	-	-	(1,964)	(16)	-	(1,980)	1,438	(542)
期內全面收益總額	-	-	(1,964)	(16)	73,262	71,282	50,885	122,167
由保留溢利轉撥至法定儲備	-	6,311	-	-	(6,311)	-	-	-
已批准之上年度股息(附註15(a))	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)	-	(40,824)
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(62,760)	(62,760)
於二零一九年六月三十日的結餘	498,305	19,069	7,631	3,589	3,252,152	3,780,746	658,053	4,438,799

第20頁至36頁之附註為本中期財務報告一部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月—未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>經營活動</b>			
經營(所用)／所得現金		<b>(91,793)</b>	191,002
(已付)／已退還海外稅項		<b>(8,952)</b>	3,285
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(100,745)</b>	194,287
<b>投資活動</b>			
存款期逾三個月之銀行存款減少／(增加)		<b>593,013</b>	(240,839)
已收利息		<b>14,720</b>	23,103
已收上市及非上市證券股息		<b>265</b>	5,059
支付購買物業、機器及設備款項		<b>(45,334)</b>	(194,347)
出售物業、機器及設備所得款項		<b>-</b>	438
支付收購非控股權益的款項		<b>(63,752)</b>	-
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>498,912</b>	(406,586)
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款所得款項		<b>9,810</b>	192,625
償還銀行貸款		<b>(34,304)</b>	(33,237)
已付利息		<b>(18,594)</b>	(28,300)
已付非控股股東股息		<b>(14,448)</b>	(62,760)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(57,536)</b>	68,328
<b>現金及現金等值項目之增加／(減少)</b>		<b>340,631</b>	(143,971)
一月一日之現金及現金等值項目		<b>1,158,559</b>	1,802,056
<b>外幣匯率變動之影響</b>		<b>(10,443)</b>	(3,130)
六月三十日之現金及現金等值項目	11	<b>1,488,747</b>	1,654,955

第20頁至36頁之附註為本中期財務報告一部分。

## 未經審核中期財務報告附註

### 1 編製基準

本中期報告乃依據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定，包括遵守由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「*中期財務報告*」規定而編製。該中期財務報告於二零二零年八月二十五日獲批准刊發。

本報告乃根據與二零一九年度全年財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期於二零二零年度全年財務報表中反映之會計政策變動除外。有關會計政策之變動載於附註2。

管理層在編製符合香港會計準則第34號規定的中期財務報告時需要作出判斷、估計及假設，會影響會計政策的應用及按本年度迄今為止之政策應用以及呈報之資產與負債、收入及支出的金額。實際結果可能與估計金額有異。

本報告包含簡明綜合財務報表及部份解釋附註。有關附註包括對於理解本集團自二零一九年年度財務報表起之財務狀況及表現有重大影響之事件及交易的解釋。有關簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據香港財務報告準則編製之整份財務報表所需全部資料。

本報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*」進行審閱。畢馬威會計師事務所向董事會出具的獨立審閱報告載於第13頁。

載於中期財務報告有關截至二零一九年十二月三十一日止財政年度作為比較資料之財務資料並不構成本公司該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟乃源自該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步詳情根據香港公司條例（第622章）第436條披露如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及其附表6第3部之規定向香港公司註冊處處長提交截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報告發出報告。該核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見的情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據公司條例第406(2)或第407(2)或(3)條作出的陳述。

## 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3號(修訂本) – 業務的定義
- 香港財務報告準則第16號(修訂本) – 新冠病毒相關租金優惠

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。

- 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及在本集團旗下一間酒店所經營角子機之業務。
- 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。
- 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

收益指酒店及會所業務之收入、出售物業所得款項、租金收入及提供管理服務之收入。期內確認為收益之主要收益類別之金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
酒店及會所業務	378,055	861,560
租金收入	46,994	46,861
出售物業所得款項	–	4,580
管理費收入	3,867	3,122
	<b>428,916</b>	916,123

3 收益及分部報告 (續)

(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。

(c) 本集團分部業績分析

	收益 千港元	分部間 收益 千港元	總計 千港元	折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營公司 (虧損)/溢利 千港元	所得稅 抵扣/(開支) 千港元	(虧損)/ 溢利貢獻 千港元
<b>截至二零二零年</b>								
六月三十日止六個月								
酒店	375,111	-	375,111	(80,381)	(24,192)	(4,715)	61,210	(89,505)
—越南	194,263	-	194,263	(27,429)	(4,054)	(2,537)	(3,653)	11,541
—美國	145,891	-	145,891	(40,924)	(18,277)	-	60,337	(81,733)
—中華人民共和國	14,086	-	14,086	(4,968)	(1,560)	-	-	(6,598)
—加拿大	16,231	-	16,231	(5,111)	(301)	(2,178)	2,038	(7,839)
—日本	4,640	-	4,640	(1,949)	-	-	2,488	(4,876)
物業								
—澳門	52,727	-	52,727	(1,928)	(38)	-	(2,965)	20,508
投資及公司	1,078	-	1,078	(48)	-	-	(4,497)	(72,292)
<b>總計</b>	<b>428,916</b>	<b>-</b>	<b>428,916</b>	<b>(82,357)</b>	<b>(24,230)</b>	<b>(4,715)</b>	<b>53,748</b>	<b>(141,289)</b>
<b>截至二零一九年</b>								
六月三十日止六個月								
酒店	857,787	-	857,787	(76,604)	(30,761)	2,630	(2,368)	47,465
—越南	374,665	-	374,665	(19,987)	-	418	(19,386)	72,943
—美國	386,034	-	386,034	(44,750)	(27,884)	-	20,445	(38,121)
—中華人民共和國	32,736	-	32,736	(5,104)	(2,470)	-	-	(100)
—加拿大	45,078	-	45,078	(4,911)	(407)	2,212	(2,011)	7,788
—日本	19,274	-	19,274	(1,852)	-	-	(1,416)	4,955
物業								
—澳門	56,895	1,453	58,348	(2,376)	(129)	-	(5,587)	46,859
投資及公司	1,441	-	1,441	(47)	-	-	(4,521)	28,385
分部間對銷	-	(1,453)	(1,453)	-	-	-	-	-
<b>總計</b>	<b>916,123</b>	<b>-</b>	<b>916,123</b>	<b>(79,027)</b>	<b>(30,890)</b>	<b>2,630</b>	<b>(12,476)</b>	<b>122,709</b>

## 3 收益及分部報告(續)

## (d) 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
於二零二零年六月三十日				
酒店				
— 越南	464,789	80,529	545,318	68,151
— 美國	2,528,101	—	2,528,101	119,078
— 中華人民共和國	162,128	—	162,128	880
— 加拿大	127,607	31,256	158,863	6,015
— 日本	107,049	—	107,049	—
物業				
— 澳門	1,908,554	—	1,908,554	217
投資及公司	1,023,930	4,153	1,028,083	6
<b>總計</b>	<b>6,322,158</b>	<b>115,938</b>	<b>6,438,096</b>	<b>194,347</b>
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
<b>總計</b>	<b>6,711,061</b>	<b>121,060</b>	<b>6,832,121</b>	<b>335,186</b>

投資及公司分部的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、現金及銀行存款與貸款。

## 3 收益及分部報告 (續)

## (e) 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
於二零二零年六月三十日			
酒店			
— 越南	131,214	128,310	259,524
— 美國	69,952	1,601,674	1,671,626
— 中華人民共和國	81,123	—	81,123
— 加拿大	2,630	20,484	23,114
— 日本	1,452	—	1,452
物業			
— 澳門	173,228	—	173,228
投資及公司	83,816	—	83,816
<b>總計</b>	<b>543,415</b>	<b>1,750,468</b>	<b>2,293,883</b>
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
<b>總計</b>	<b>669,725</b>	<b>1,784,724</b>	<b>2,454,449</b>

## 4 其他收益及其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>(a) 其他收益</b>		
利息收入	14,720	23,103
來自上市及非上市證券之股息收入	265	5,059
其他	12,091	11,346
	<b>27,076</b>	<b>39,508</b>
<b>(b) 其他(虧損)/收益淨額</b>		
出售物業、機器及設備之虧損	-	(2,309)
匯兌虧損淨額	(11,317)	(2,604)
衍生金融工具之未變現虧損淨額	(6,330)	(4,450)
其他非流動金融資產之未變現(虧損)/ 收益淨額(附註16)	(59,700)	25,066
交易證券之未變現(虧損)/收益淨額	(523)	1,744
	<b>(77,870)</b>	<b>17,447</b>

## 5 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行貸款利息	22,646	28,301
來自非控股股東貸款之貼現影響	1,560	2,470
其他利息開支	24	119
	<b>24,230</b>	30,890
<b>(b) 員工成本</b>		
薪酬、工資及其他福利	208,571	302,947
界定供款退休計劃之供款	4,063	4,839
	<b>212,634</b>	307,786
<b>(c) 其他項目</b>		
存貨成本	14,213	34,895
物業應收租金減直接開支676,000港元 (二零一九年：1,262,000港元)	(45,393)	(45,599)

## 6 所得稅抵扣／（開支）

綜合損益表項下之稅項為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>本期稅項－海外</b>		
期間撥備	9,225	30,006
過往年度超額撥備	(4)	-
美國稅務優惠（附註(v)）	(34,734)	-
	<b>(25,513)</b>	30,006
<b>遞延稅項</b>		
其他臨時差額之來源及撥回	(28,235)	(17,530)
	<b>(53,748)</b>	12,476

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六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月錄得應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) 於截至二零二零年六月三十日止六個月，適用於越南企業之一般所得稅率（不含優惠）為20%（二零一九年：20%）。
- (iv) 於中國成立之附屬公司適用之中國企業所得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按25%（二零一九年：25%）之稅率計算。截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月，由於該附屬公司就稅務而言錄得虧損，故於該兩個期間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，於美國營運之附屬公司（「美國附屬公司」）適用之聯邦及州所得稅分別按截至二零二零年六月三十日止六個月之稅率21%（二零一九年：21%）及12.20%（二零一九年：12.64%）計算。

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，於二零二零年六月三十日，已將稅項減免的34,700,000港元確認為「可收回稅項」，包括21,500,000港元已於二零一九年十二月三十一日確認的「遞延稅項資產」變現。

## 6 所得稅抵扣／（開支）（續）

- (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%（二零一九年：21.42%）的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 澳門附加稅撥備按截至二零二零年六月三十日止六個月內估計應課稅溢利12%（二零一九年：12%）計算。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入8%（二零一九年：8%）計算。
- (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%（二零一九年：26.5%）。

## 7 每股（虧損）／盈利

每股基本虧損按本公司權益股東應佔虧損149,013,000港元（二零一九年：應佔溢利73,262,000港元）及截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月期間之已發行普通股340,200,000股計算。

於截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月期間並無具有潛在攤薄影響之普通股。

## 8 投資物業

本集團之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值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所得銷售證據估值。

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間內，本集團於損益中錄得投資物業公允價值下降3,600,000港元（二零一九年：上升12,400,000港元）。

## 9 其他非流動金融資產

附註	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
<b>指定為FVOCI之股本證券投資（不可劃轉）</b>		
— 香港境外上市	<b>3,614</b>	4,239
<b>按FVPL計量之金融資產</b>		
(i) — 非上市證券	<b>186,028</b>	246,758
	<b>189,642</b>	250,997

附註：

- (i) 於二零二零年六月三十日，本集團擁有A2I Holdings S.A.R.L. 9.86%（二零一九年十二月三十一日：9.86%）之權益。A2I Holdings S.A.R.L.為一間於盧森堡註冊的私人有限責任公司，擁有AccorInvest Group S.A. 7.02%（二零一九年十二月三十一日：7.02%）之權益股份。

**10 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)。於報告期終日之賬齡按發票日期分析如下:

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
一個月內	<b>10,616</b>	33,329
一至三個月	<b>790</b>	6,838
三個月後	<b>1,104</b>	688
	<b>12,510</b>	40,855

應收貨款主要包括出租物業之租金應收賬款及酒店營運所得款項。本集團之信貸風險主要來自應收貨款及其他應收賬款。本集團設有特定之信貸政策，一般信貸期介乎0至30日。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。

**11 存款及現金**

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
銀行及其他財務機構存款	<b>1,547,988</b>	1,733,658
銀行現金	<b>167,659</b>	244,814
於綜合財務狀況表內的存款及現金	<b>1,715,647</b>	1,978,472
減：原有存款期逾三個月的存款	<b>(226,900)</b>	(819,913)
於簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值項目	<b>1,488,747</b>	1,158,559

## 12 銀行貸款

(a) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
一年內或按要求償還	<b>1,687,617</b>	1,701,024
一年後但兩年內償還	<b>62,851</b>	64,857
兩年後但五年內償還	-	18,843
	<b>62,851</b>	83,700
	<b>1,750,468</b>	1,784,724

於二零二零年六月三十日及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：

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款		
— 有抵押（附註12(b)）	<b>1,622,158</b>	1,663,906
— 無抵押	<b>128,310</b>	120,818
	<b>1,750,468</b>	1,784,724

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，所有銀行貸款均以與市場利率相若之浮動利率計息。

(b) 於二零二零年六月三十日，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（二零一九年十二月三十一日：64,336,000港元）；及
- (ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為2,419,611,000港元（二零一九年十二月三十一日：2,709,974,000港元）。

於二零二零年六月三十日，該等銀行信貸為1,707,213,000港元（二零一九年十二月三十一日：1,748,975,000港元），其中1,662,158,000港元（二零一九年十二月三十一日：1,663,906,000港元）已被動用。

## 12 銀行貸款(續)

- (c) 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，已動用的信貸將須於接獲通知時償還。於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，根據相關貸款協議，為數924,356,000港元的第一筆貸款及為數20,484,000港元的第二筆貸款須分別於一年內及一年後償還。就第一筆貸款而言，管理層已於中期期間結束前取得銀行就豁免契約比率測試發出的豁免。就第二筆貸款而言，管理層已於中期期間結束後取得銀行就豁免契約比率測試發出的豁免。本集團已將第一筆貸款及第二筆貸款的全部貸款結餘呈列為「流動負債」。

## 13 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)按發票日期進行之賬齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
一個月內或按要求	<b>27,855</b>	69,711
一至三個月	<b>18,635</b>	30,178
三個月後	<b>29,447</b>	1,712
	<b>75,937</b>	101,601

## 14 非控股股東貸款

於二零二零年六月三十日，非控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求還款，惟須於二零二五年四月三十日償還及分類為非流動負債的63,222,000港元除外。

於二零一九年十二月三十一日，非控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求償還，惟須於二零二零年四月三十日償還的79,262,000港元除外。

15 股本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 本中中期間應派付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中后期後不建議宣派及派付中期股息 (二零一九年：每股普通股0.035港元)	-	11,907

(ii) 本中中期間批准及應付／派付於上一個財政年度應派付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於本中中期間批准及應付／派付於 上一個財政年度之末期股息 每股普通股0.045港元（截至二零一九年 六月三十日止六個月：每股0.12港元）	15,309	40,824

(b) 股本

	於二零二零年六月三十日		於二零一九年十二月三十一日	
	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：				
於一月一日及六月三十日／ 十二月三十一日	340,200	498,305	340,200	498,305

(c) 儲備

(i) 公允價值儲備（不可劃轉）

公允價值儲備（不可劃轉）包括於報告期終日持有根據香港財務報告準則第9號指定為FVOCI計量的股本投資的公允價值累計變動淨額。

(ii) 收購非控股權益

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間內，本集團已支付63,752,150港元，用於收購本集團一項位於加拿大的酒店物業之非控股權益。

16 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

- (i) 本集團的上市股本證券及交易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資產分類則被歸類為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均為公允價值層次中的第三層次。

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間內，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(二零一九年：無)。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利率掉期乃經計及現行利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。

- (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	範圍	對重大 不可觀察輸入 變動之敏感度
非上市證券	經調整資產淨值	相關資產價值	不適用	倘相關資產價值 提升，或可銷售性
		可銷售性折扣	15%至25% (二零一九年： 15%至25%)	折扣率降低， 估計公允價值 將會增加。

16 金融工具的公允價值計量 (續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債 (續)

(iii) 有關第三層次公允價值計量之資料 (續)

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增加／減少，而假設所有其他風險變量維持不變，對本集團之虧損／溢利造成之即時影響。

	重大不可觀察 輸入增加／ (減少) %	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 本集團 虧損減少／ (增加) 千港元	二零一九年 本集團 溢利增加／ (減少) 千港元
相關資產價值	5	<b>9,301</b>	12,117
	(5)	<b>(9,301)</b>	(12,117)
可銷售性折扣	1	<b>(2,277)</b>	(2,906)
	(1)	<b>2,277</b>	2,906

期內第三層次公允價值計量結餘之變動如下：

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 六月三十日 千港元
按FVPL計量之金融資產：		
— 非上市證券：		
於一月一日	<b>246,758</b>	219,099
於損益中確認之公允價值變動	<b>(59,700)</b>	25,066
未變現匯兌虧損	<b>(1,030)</b>	(1,834)
於六月三十日	<b>186,028</b>	242,331

(b) 按非公允價值列賬之金融資產和負債之公允價值

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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。

## 17 在中期財務報告未履行且未作出撥備之資本承擔

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	<b>17,825</b>	39,156
已批准但未訂立合約	<b>19,928</b>	23,244
	<b>37,753</b>	62,400

## 18 重大關聯方交易

除本中期財務報告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」）及大地置業有限公司（「大地」）按一般商業條款訂立下列重大關聯方交易。

何建昌於二零二零年六月三十日為本公司之非執行董事兼主要股東。大地於二零二零年六月三十日持有本公司28%股本權益。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三分之一權益，亦為大地之董事。彼等在下列交易中被視為有利益關係。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>(a) 與大地之交易</b>			
應收租金收入	(i)	<b>254</b>	821
應付管理費	(ii)	<b>984</b>	1,650
<b>(b) 與大地之結餘</b>			
		於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
來自大地之貸款	(iii)	<b>32,885</b>	41,015
結欠大地之款項	(iv)	<b>17,937</b>	15,776
<b>(c) 與何建昌之結餘</b>			
來自何建昌之貸款	(iii)	<b>7,966</b>	9,935
結欠何建昌之款項	(iii)	<b>3,527</b>	3,707

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。

**18 重大關聯方交易 (續)**

附註：(續)

- (iii) 於二零二零年六月三十日，來自大地之貸款32,885,000港元及來自何建昌之貸款7,966,000港元為無抵押、免息及須於二零二五年四月三十日償還。

於二零一九年十二月三十一日，來自大地之貸款41,015,000港元及來自何建昌之貸款9,935,000港元為無抵押、免息及須於二零二零年四月三十日償還。

結欠何建昌之款項3,527,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,707,000港元)為免息、無抵押及須按要求償還。

以上三項均已計入來自非控股股東貸款(附註14)。

- (iv) 於二零二零年六月三十日，應付貸款及其他應付賬款包括應付大地款項17,937,000港元(二零一九年十二月三十一日：15,776,000港元)包括：

- 與本公司若干附屬公司之計息賬項為3,915,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,328,000港元)。
- 與本公司若干附屬公司之不計息賬項為14,022,000港元(二零一九年十二月三十一日：14,448,000港元)。

該等結餘為無抵押及須按要求償還。

上述關聯方交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

**19 或然負債**

於二零二零年六月三十日，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(二零一九年十二月三十一日：8,252,000港元)。

於二零二零年六月三十日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。

**20 新冠病毒**

於二零二零年一月爆發新型冠狀病毒(「新冠病毒」)對本集團於二零二零年上半年的經營業績造成重大不利影響，從而對本集團的經營表現狀況施加額外壓力。

有關新冠病毒對本集團的盈利能力及財務資源帶來的影響性質及程度，請參閱本中期報告的業務回顧一節。