



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：00184）

二零零八年中期業績公佈（未經審核）

中期業績

激成投資（香港）有限公司（「本公司」）之董事欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）及聯營公司截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。此等業績已經由本公司核數師畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」及董事會之審核委員會進行審閱。核數師未經修改之審閱報告將載入寄予本公司權益股東之中期報告內。

截至二零零八年六月三十日止六個月之本公司權益股東應佔綜合溢利為177,675,000港元（每股52.2港仙），而二零零七年首六個月則為127,131,000港元（每股37.4港仙）。

董事已宣派二零零八年之中期股息每股5港仙（二零零七年：每股5港仙），並將於二零零八年十月二十二日星期三派付予二零零八年十月十六日星期四名列本公司股東名冊之股東。

業務回顧

本集團業務以地區劃分，而有關地區主要分為澳門、越南、中華人民共和國（「中國」）、加拿大及其他按資產所在地劃分之市場。

澳門

於二零零八年上半年，本集團於澳門之收益總額增至95,800,000港元，增幅為136%。大部份營業額來自銷售海洋花園櫻花苑之住宅單位。隨著**海洋花園** Lot W 服務式住宅之入住率上升，租金收入亦大幅增加。於二零零八年上半年，澳門經濟一直強勁增長，預期當地全年度之生產總值將可錄得雙位數字之增長。

越南

於二零零八年上半年，**西貢喜來登酒店**之業務及收益均有改善。於二零零八年上半年之平均房租增加至230美元，而二零零七年上半年則為181美元。二零零八年上半年入住率為68%。儘管越南經濟於本期間內顯著調整，惟該酒店之營業額增加21%至307,000,000港元。該酒店贏得「最佳商務酒店」大獎，仍為越南胡志明市內數一數二之酒店。

本集團持有25%股權之**帆船酒店**於二零零八年上半年之表現較二零零七年大有改善。於二零零八年上半年之平均房租增加至203美元，而二零零七年上半年則為157美元。於二零零八年首六個月之入住率為65%。該聯營公司對本集團之溢利貢獻增長73%。

中國

由於二零零八年二月期間出現之極端天氣情況、二零零八年五月發生之地震及其他小規模民眾動亂，中國二零零八年上半年旅遊市場普遍受到負面影響。於二零零八年上半年，**武漢晴川假日酒店**之房租調低至人民幣384元，而二零零七年則為人民幣394元。然而，入住率輕微上升至67.3%，而二零零七年同期則為66.7%。中國業務帶來之總營業額增加了10%。

加拿大

於二零零八年上半年，儘管北美洲之營商環境甚具挑戰，惟本集團之加拿大酒店業務仍表現穩定。位於多倫多之**DoubleTree International Plaza Hotel** 及位於魁北克之**Four Points Hotel by Sheraton** 錄得之收益及經營溢利總額均有增長。位於渥太華之**渥太華喜來登酒店**之表現因房租收入減少而受到影響，以致收益及經營溢利總額均有所減少。本集團來自加拿大業務之整體業績已獲改善。收益增加了13%，來自聯營公司之貢獻亦增加了39%。

財務回顧

於二零零八年首六個月，本集團之營業額為420,800,000港元，較二零零七年同期上升36%。本集團15%（二零零七年：6%）營業額來自銷售澳門物業。於回顧期內，酒店及會所業務之收益達334,600,000港元，較二零零七年同期之278,800,000元增加20%。股東應佔溢利為177,700,000港元，而二零零七年則為127,100,000港元。

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行貸款總額及其他借貸分別為5,000,000港元及191,300,000港元，而現金等值項目則為1,252,000,000港元。因此，借貸淨額與總資產之比率並不適用。銀行借款均須於十二個月內償還。

於結算日，現金及現金等值項目大部份為歐元、加幣及澳元。於二零零八年六月三十日以後，大部份存放於銀行及財務機構之外幣存款已兌換為港元。

本集團銀行借款均為港元並以浮動利率計息。經計及手頭現金及可動用信貸融資，董事相信本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團將總值約99,400,000港元之若干待售物業按予數間銀行，作為銀行給予本集團信貸之抵押。

或然負債

於二零零八年六月三十日，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。

於二零零八年六月三十日，本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為79,810,000港元。

於二零零八年六月三十日，一間附屬公司及本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為38,630,000港元（加幣5,000,000元）。

於二零零八年六月三十日，董事不認為本集團及本公司將可能涉及根據任何擔保而向其提出之申索。本集團及本公司並無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，故其公平值無法可靠地衡量。

前景

於二零零八年上半年，隨著美國金融及地產市場持續整頓，環球經濟備受影響，觸發全球經濟環境轉差，燃油及食品價格依然高企，令各地營商環境更趨嚴峻。

預期澳門二零零八年全年度之生產總值可錄得穩健之雙位數字增長。美國之金融及地產市場危機，對澳門之投資氣氛及流入澳門之投資均有影響。中國當局實施之簽證限制將對中國抵澳旅客人數之增長有所壓抑，將對下半年經濟，尤其是博彩業，造成負

面影響。隨著過去三年物業價值大幅上升，地產市場短期內將會踏入調整期。在高度固定資本資產投資及極低失業率支持下，經濟基礎實力依然無損。本集團於澳門之物業組合處於有利位置，將繼續受惠於經濟增長。

面對嚴峻信貸管制及通脹高企之情況，越南已於二零零八年步入經濟調整期。過去四年，經過迅速之經濟調整期後，經濟調整過程正好讓越南政府針對及更正經濟體系上之失衡情況。本集團之酒店均為位處黃金地段之物業，受經濟調整影響較小，可望於下半年繼續取得理想之業績表現。

僱員

於二零零八年六月三十日，本集團約有1,701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。薪金及酬金具有競爭力並按本公司及其附屬公司營運所在不同國家之不同僱傭狀況訂定。

企業管治

本公司將繼續貫徹奉行其保持穩健、平衡及明智之企業管治架構。

本公司於期內已進行及將繼續檢討其企業管治體制及架構，藉以確保有關常規符合不斷演變之規管進展及市場期望。

並無董事知悉有任何資料將可合理地顯示本公司於本中期業績所涵蓋之任何會計期間內並無或曾經沒有遵照企業管治常規守則，惟本公司並無委任行政總裁，此乃由於本集團之日常業務已為各個地區之管理團隊在執行董事之監督下處理。就本公司董事會之管理層而言，本公司之執行主席何建源先生已擔當此角色。董事會認為，此架構於以往年度一直令本公司運作暢順，亦無損董事會與管理層之間在業務上之權責平衡。此外，本公司之非執行董事並無指定任期。惟在實際情況下，彼等須至少每三年輪流告退一次。

董事之證券交易

本公司董事會已採納香港聯合交易所有限公司上市規則附錄10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。

審核委員會

董事會下設立之審核委員會現由三名獨立非執行董事組成。審核委員會與本集團之管理高層、內部及外聘核數師定期檢討內部監控制度之有效性，並審閱中期報告及年報，包括本集團截至二零零八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

董事會下設立之薪酬委員會包括五名成員，其中三名為獨立非執行董事。該委員會檢討與本公司管理高層及董事酬金之有關事宜。

財務期終以來之重大事項

自財務期終以來並無任何重大事項。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零零八年十月十三日（星期一）至二零零八年十月十六日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲取中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零零八年十月十日（星期五）下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦妥過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

買賣或贖回上市證券

於截至二零零八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。

承董事會命
激成投資（香港）有限公司
執行主席
何建源

香港，二零零八年九月二十五日

於本公告發佈日期，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、陳磊明先生及余月珠女士，非執行董事何建昌先生，以及獨立非執行董事陳有慶博士、郭志舜先生及王培芬女士。

綜合收益表（未經審核）

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	420,836	309,591
銷售成本		<u>(77,933)</u>	<u>(55,898)</u>
		342,903	253,693
其他收益	3(a)	25,728	17,562
其他收入淨額	3(b)	41,706	44,079
直接成本及營運支出		(91,600)	(72,437)
推銷及銷售支出		(10,764)	(9,633)
固定資產之折舊		(32,476)	(48,069)
行政管理及其他營運支出		(60,285)	(53,762)
		<u>215,212</u>	<u>131,433</u>
經營溢利		215,212	131,433
投資物業之公平值增加		<u>20,420</u>	<u>19,753</u>
		235,632	151,186
融資成本	4(a)	(240)	(689)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>15,422</u>	<u>9,928</u>
		250,814	160,425
除稅前溢利	4	250,814	160,425
所得稅	5	<u>(12,922)</u>	<u>(2,816)</u>
		237,892	157,609
期間溢利		<u>237,892</u>	<u>157,609</u>
分配予：			
本公司權益股東		177,675	127,131
少數股東權益		<u>60,217</u>	<u>30,478</u>
		237,892	157,609
期間溢利		<u>237,892</u>	<u>157,609</u>
屬於本期應派予本公司權益股東之股息：			
中期結算後已宣派之中期股息			
- 每股 0.05 港元（二零零七年：0.05 港元）	6	<u>17,010</u>	<u>17,010</u>
		52.2	37.4
每股基本及攤薄盈利（仙）	7	<u>52.2</u>	<u>37.4</u>

綜合資產負債表

	附註	(未經審核) 二零零八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零七年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		264,900	244,480
- 其他物業及固定資產		652,450	616,652
- 根據經營租約自用租賃土地之權益		<u>123,351</u>	<u>122,245</u>
		1,040,701	983,377
發展中物業		21,509	24,016
聯營公司權益		144,444	133,078
可供出售證券		<u>3,786</u>	<u>3,702</u>
		1,210,440	1,144,173
流動資產			
交易證券		52,629	57,395
待售物業		335,601	331,842
存貨		2,785	2,446
應收貨款及其他應收賬款	8	77,811	26,272
存款及現金		<u>1,252,000</u>	<u>1,089,415</u>
		1,720,826	1,507,370
流動負債			
銀行貸款		5,000	9,749
應付貨款及其他應付賬款	9	201,731	151,807
聯營公司貸款		1,364	1,364
少數股東貸款		37,232	37,232
關聯公司貸款		28,926	28,926
欠關聯公司款項		27,460	28,562
應付稅項		35,021	30,315
應派股息		<u>40,824</u>	-
		377,558	287,955
流動資產淨值		<u>1,343,268</u>	<u>1,219,415</u>
資產總值減流動負債		<u>2,553,708</u>	<u>2,363,588</u>
非流動負債			
少數股東貸款		96,302	90,616
遞延稅項負債		<u>13,367</u>	<u>10,917</u>
		109,669	101,533
資產淨值		<u>2,444,039</u>	<u>2,262,055</u>
資本及儲備金			
股本		340,200	340,200
儲備金		<u>1,700,570</u>	<u>1,563,373</u>
股東權益		2,040,770	1,903,573
少數股東權益		<u>403,269</u>	<u>358,482</u>
權益總值		<u>2,444,039</u>	<u>2,262,055</u>

附註

1. 主要會計政策及編製基準

本中期財務報表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，並於二零零八年九月二十五日獲授權刊發。

中期財務報表乃根據與二零零七年度全年財務報表所採納之會計政策相同之會計政策編製。

本集團並無提前採納下列於截至二零零八年六月三十日止會計期間已頒佈但未生效之新訂／經修訂準則及詮釋。董事至今得出之結論為採納此等新訂／經修訂準則及詮釋不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

於下列日期或之後 開始之會計期間生效

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈列	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第8號	經營分部	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本	二零零九年一月一日

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報表，要求管理層在若干方面作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響如何應用政策及由年初至今就資產及負債、收入及開支所呈報之金額。實際結果或會與該等估計有所不同。

本中期財務報表載有簡明綜合財務報表及經篩選之解釋附註。附註內載有對了解本集團自二零零七年度財務報表至今財務狀況之變動及表現至關重要之事件及交易之解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並無包括根據香港財務報告準則而編製之整份財務報表所需之全部資料。

2. 分部資料

按地區分類：

	截至二零零八年六月三十日止六個月 (千港元)					
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	總額
營業額	87,513	24,828	307,002	645	848	420,836
其他收益						
- 已分配	8,299	180	659	-	-	9,138
- 未分配	-	-	-	-	16,590	16,590
總收益	<u>95,812</u>	<u>25,008</u>	<u>307,661</u>	<u>645</u>	<u>17,438</u>	<u>446,564</u>
其他收入淨額	<u>11,832</u>	<u>3,261</u>	<u>746</u>	<u>-</u>	<u>25,867</u>	<u>41,706</u>
分部業績*	74,416	4,260	96,551	(151)	40,136	215,212
投資物業之公平值增加	20,420	-	-	-	-	20,420
融資成本	(59)	(103)	-	-	(78)	(240)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	8,263	7,159	-	15,422
除稅前溢利						250,814
所得稅						<u>(12,922)</u>
期間溢利						<u>237,892</u>
權益股東應佔溢利						<u>177,675</u>
少數股東權益						<u>60,217</u>
固定資產之折舊	4,442	6,336	21,615	-	83	32,476

*「其他地區」之分部業績包括匯兌收益27,293,000港元。

截至二零零七年六月三十日止六個月（千港元）

	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	總額
營業額	31,893	22,550	253,947	572	629	309,591
其他收益						
- 已分配	8,662	236	314	-	-	9,212
- 未分配	-	-	-	-	8,350	8,350
總收益	<u>40,555</u>	<u>22,786</u>	<u>254,261</u>	<u>572</u>	<u>8,979</u>	<u>327,153</u>
其他收入/(虧損)淨額	<u>14,442</u>	<u>5,215</u>	<u>(6,808)</u>	<u>-</u>	<u>31,230</u>	<u>44,079</u>
分部業績*	33,479	6,187	53,128	(247)	38,886	131,433
投資物業之公平值增加	19,753	-	-	-	-	19,753
融資成本	(96)	(450)	-	-	(143)	(689)
應佔聯營公司溢利減虧損	(2)	-	4,783	5,147	-	9,928
除稅前溢利						160,425
所得稅						<u>(2,816)</u>
期間溢利						<u>157,609</u>
權益股東應佔溢利						<u>127,131</u>
少數股東權益						<u>30,478</u>
固定資產之折舊	2,379	5,684	39,918	-	88	48,069

*「其他地區」之分部業績包括匯兌收益31,442,000港元。

按業務分類：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
酒店及會所業務		
- 房間	102,402	93,290
- 餐飲	86,620	71,243
- 角子機收入 (附註)	142,808	111,964
- 其他	2,752	2,320
	<u>334,582</u>	<u>278,817</u>
出售物業所得款項	63,940	19,520
租金收入	19,612	8,168
已收管理費	2,702	3,086
	<u>420,836</u>	<u>309,591</u>

附註：角子機收入指本集團於旗下一間酒店經營角子機業務所賺取之收益淨額。

3. 其他收益及其他收入淨額

(a) 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自銀行存款之利息收入	24,504	16,767
來自可出售證券之股息收入	66	40
來自酒店及會所業務之收益及其他收入	1,158	755
	<u>25,728</u>	<u>17,562</u>

截至六月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
 千港元 千港元

(b) 其他收入淨額

匯兌收益	46,472	51,476
交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額	(4,766)	(424)
出售固定資產之虧損	-	(6,973)
	41,706	44,079

4. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／（計入）：

截至六月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
 千港元 千港元

(a) 融資成本：

須於五年內全數償還之銀行墊款及其他
 借款利息

184 623

已付欠關聯公司款項利息

56 66

240 **689**

(b) 員工成本：

薪酬、工資及其他福利

23,549 22,517

定額供款退休計劃之供款

1,273 814

24,822 **23,331**

(c) 其他項目：

出售物業成本

12,660 2,612

存貨成本

19,193 15,878

核數師酬金

434 375

投資物業應收租金減直接開支3,406,000

港元（二零零七年：1,357,000港元）

(15,514) (6,182)

其他租金收入減直接開支

(692) (629)

5. 所得稅

綜合收益表之稅項為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項—香港利得稅		
期間撥備	-	-
本期稅項—海外		
期間撥備	15,955	4,480
過往期間超額撥備 (附註(ii))	(5,483)	(3,472)
	<u>10,472</u>	<u>1,008</u>
遞延稅項		
投資物業價值之變動	2,450	2,370
臨時差額之來源及轉回	-	1,043
已確認稅項虧損之未來利益	-	(1,605)
	<u>2,450</u>	<u>1,808</u>
所得稅	<u>12,922</u>	<u>2,816</u>

附註：

(i) 二零零八年度香港利得稅乃就期內估計應課稅溢利按16.5% (二零零七年：17.5%) 之稅率計提撥備。

海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。

(ii) 5,483,000港元 (二零零七年：3,472,000港元) 之稅項超額撥備乃過往年度作出之澳門補充稅項撥備。

(iii) 截至二零零八年六月三十日止六個月之應佔聯營公司稅項為5,941,000港元 (二零零七年：3,057,000港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

6. 股息

於中期期終後擬派及宣派之中期股息並無列作中期期終日之負債。

7. 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔本集團溢利177,675,000港元（二零零七年：127,131,000港元）及期內已發行普通股340,200,000股計算。

本期及上期內概無潛在之普通股。

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（已扣除呆壞賬之特定撥備），其賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
即期或逾期少於一個月	57,873	10,187
逾期一至三個月	4,793	4,860
逾期超過三個月但少於十二個月	-	43
	<u>62,666</u>	<u>15,090</u>

本集團就應收業務賬戶款項設有特定之信貸政策，一般信貸期介乎0至30日。如客戶欠款超過三個月，則須先清還所有欠款，方會獲給予任何進一步信貸。

9. 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項，其賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一個月內到期或按要求還款	18,608	9,632
一個月後至三個月內到期	786	6,458
三個月後至六個月內到期	146	3,461
	<u>19,540</u>	<u>19,551</u>

10. 承擔

於二零零八年六月三十日，本集團未作出撥備之發展費用承擔如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	15,917	40,647
已批准但未訂立合約	<u>7,957</u>	<u>35,990</u>
	<u>23,874</u>	<u>76,637</u>