

k

激成

股份代號：0184

投資（香港）有限公司

中

期

報

告

0

9

## 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

何崇敬(何崇暉之替任董事)

\* 何建昌

\*\* 陳有慶

\*\* 郭志舜

\*\* 王培芬

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

### 審核委員會

陳有慶－主席

郭志舜

王培芬

### 薪酬委員會

謝思訓－主席

余月珠

陳有慶

郭志舜

王培芬

### 公司秘書

袁肖玉

### 核數師

畢馬威會計師事務所

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

灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

### 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

激成投資(香港)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)及聯營公司截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。此等未經審核綜合中期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」及審核委員會進行審閱。核數師之審閱報告載於第10頁。

截至二零零九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101,344,000港元(每股0.30港元)，而二零零八年首六個月則為177,675,000港元(每股0.52港元)。

董事會已宣派二零零九年之中期股息每股0.025港元(二零零八年：每股0.05港元)，並將於二零零九年十月二十一日星期三派付予二零零九年十月十六日星期五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

於二零零九年上半年，本集團於澳門之營業額主要為其住宅、商業及工業物業組合之租金收入。澳門經濟因抵澳旅客總人數下跌及外國直接投資減少而受到影響。由於預期地產市道將獲得改善及經濟發展漸趨蓬勃，本集團已於本年度上半年暫停銷售所持澳門物業。

於二零零九年首六個月之總營業額為17,800,000港元，較去年同期下跌80%。

### 越南

於二零零九年上半年，**西貢喜來登酒店**之營業額及溢利貢獻報跌。二零零九年上半年之平均房租減至197美元，而二零零八年上半年則為230美元。二零零九年上半年之入住率為47%，而二零零八年同期則為68%，跌幅與胡志明市內國際酒店市場之市況相若，主要由於主流市場上前往越南之國際旅客減少所致。

本集團持有25%股權之**帆船酒店**於二零零九年上半年之溢利貢獻較二零零八年減少。於二零零九年上半年之平均房租亦跌至178美元，而二零零八年上半年則為203美元。於二零零九年首六個月之入住率為44%，而二零零八年同期則為65%。

## 中國

於二零零九年上半年，**武漢晴川假日酒店**之房租下調至人民幣358元，而二零零八年上半年則為人民幣384元。二零零九年首六個月之入住率下跌至63%，而二零零八年同期則為67%。

於回顧期內，武漢市有不少國際及本地酒店相繼落成，使該市場分部原先激烈之競爭加劇。

## 加拿大

於二零零九年上半年，本集團之加拿大酒店之溢利貢獻因金融海嘯而受到負面影響。於本年度首六個月，位於多倫多之**DoubleTree International Plaza Hotel** 平均房租由二零零八年之116加元調低至二零零九年之115加元，其入住率亦由二零零八年之80%下跌至二零零九年之68%。於二零零九年上半年，位於魁北克之**Four Points Hotel by Sheraton** 之平均房租調低至114加元，而二零零八年上半年則為117加元。入住率亦由二零零八年之75%下跌至二零零九年之64%。於二零零九年首六個月，**渥太華喜來登酒店**之房租調低至148加元，而二零零八年則為167加元。儘管二零零九年首六個月之入住率由二零零八年同期之63%上升至72%，惟該酒店之除稅後盈利淨額錄得減幅。

本集團持有25%股權之Four Points Hotel by Sheraton已於二零零九年七月售出。

## 財務回顧

於二零零九年首六個月，本集團之營業額為335,800,000港元，較二零零八年同期減少20%。本集團於本年度上半年暫停銷售所持澳門物業，以緊貼於可能之最佳時機放出其餘物業之策略，務求盡量提高物業發展之利潤。來自酒店業務之收益為316,600,000港元，較二零零八年同期之331,800,000元減少5%。股東應佔溢利為101,300,000港元，而二零零八年則為177,700,000港元。

於二零零九年六月三十日，本集團之總借款為149,800,000港元，而銀行存款及現金則為1,437,000,000港元。銀行存款及現金大部份為美元、港元、澳元及加元。經計及手頭現金及可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

## 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團將總值約101,400,000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

於二零零九年六月三十日，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8,300,000港元。

於二零零九年六月三十日，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64,200,000港元。

於二零零九年六月三十日，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32,300,000港元。

## 前景

二零零九年第一季為全球經濟前所未有之時期，經歷多重金融危機。金融管理局針對貨幣供應及信貸擴張加劇所採取之行動暫時避過進一步之危機。在本集團踏入本年度第三季之際，若干主要經濟體系已有穩定跡象。然而，未來六至十二個月之前景仍未明朗。

預期澳門二零零九年全年度之生產總值可錄得增長。地產市場將於本年度第二季及第三季出現溫和之復甦。然而，美國金融市場及博彩市場之不明朗因素繼續對澳門之投資氣氛及流入澳門之投資造成負面影響。儘管內地抵澳旅客人數仍未能準確預測，惟中國當局實施之簽證限制已有所緩和。然而，在固定資產投資逐步增加及當地工作人口失業率極低之支持下，澳門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以受惠於復甦。

本集團之酒店業務將繼續因當前之經濟衰退及即將之復甦速度而受到影響。儘管現時全球經濟正在調整，惟中國及越南之經濟依然具有良好而長遠之增長潛力。

雖然美國經濟目前處於逆境，但仍為全球最大之經濟體系。本集團近期於美國之投資乃集團趁本年度首季資本值銳減之際所作出之行動。其後，資本值及投資氣氛已見改善。

本集團一貫之政策仍是專注於發掘其他投資機會。

## 僱員

於二零零九年六月三十日，本集團約有1,525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人力資源狀況訂定。

## 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財務報表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由各地區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

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，包括本集團截至二零零九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

根據於二零零九年七月六日刊發之公告，本公司已訂立一項買賣協議，以約90,000,000美元之代價購買位於三藩市之W Hotel 404間客房。收購事項已於二零零九年七月成功完成。誠如日期為二零零九年七月二十七日致股東之通函所報告，董事認為收購事項為本集團進一步投資於其已累積豐富經驗之酒店業之策略舉措。收購事項亦可讓本集團趁經濟週期之際以合理成本收購位於黃金地段歷史悠久及管理完善之國際品牌酒店物業。

## 暫停辦理股東登記

本公司將由二零零九年十月十三日(星期二)至二零零九年十月十六日(星期五)(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二零零九年十月十二日(星期一)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

於截至二零零九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香港聯交所根據標準守則獲知會，於二零零九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：

### 普通股數目(除另有所指外)

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	204,480	197,556,320 <sup>(2)</sup>	197,760,800	58.13
	何建福	480	197,556,320 <sup>(2)</sup>	197,556,800	58.07
	何建昌	55,160,480	-	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	-	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	720,000 <sup>(3)</sup>	900,000	0.26
	郭志舜	202,000	-	202,000	0.06
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	32,410,774 <sup>(4)</sup>	32,410,774	99.70
	何建福	-	32,410,774 <sup>(4)</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>(5)</sup>	83,052	83.05
	何建福	-	83,052 <sup>(5)</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>(6)</sup>	13,163,880	80.76
	何建福	-	13,163,880 <sup>(6)</sup>	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	-	1,017,120	6.24
	郭志舜	-	489,000 <sup>(7)</sup>	489,000	3.00
金山發展有限公司 —普通股	何建源	-	56,675,000 <sup>(8)</sup>	56,675,000	80.96
	何建福	-	56,675,000 <sup>(8)</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	-	100,000 <sup>(9)</sup>	100,000	100.00
	何建福	-	100,000 <sup>(9)</sup>	100,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	4,305 <sup>(10)</sup>	4,305	43.05
	何建福	-	4,305 <sup>(10)</sup>	4,305	43.05
	何建昌	195	-	195	1.95
	郭志舜	-	5,500 <sup>(11)</sup>	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd	何建源	-	10,000 <sup>(12)</sup>	10,000	100.00
	何建福	-	10,000 <sup>(12)</sup>	10,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc —普通股	何建源	-	4,950,000 <sup>(13)</sup>	4,950,000	55.00
	何建福	-	4,950,000 <sup>(13)</sup>	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc —優先股	何建源	-	2,475,000 <sup>(14)</sup>	2,475,000	55.00
	何建福	-	2,475,000 <sup>(14)</sup>	2,475,000	55.00



## 董事之股份權益及淡倉(續)

附註：

- (1) 指由有關董事實益擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holdings Limited持有之100,909,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源及何建福各自間接持有該兩間公司二分之一權益。
- (3) 指由陳有慶博士控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益。而United Asia Enterprises Inc或其董事一向按照陳博士之指示行事。
- (4) 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.6%權益)及大地置業有限公司持有之2,633,823股股份(8.1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (5) 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二分之一權益。
- (6) 指本公司間接注資之8,965,000美元(55%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二分之一權益。
- (7) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (8) 指本公司間接持有之49,430,000股股份(70.61%權益)及若干由何建源及何建福各自間接持有二分之一權益之公司所持有之7,245,000股股份(10.35%權益)。
- (9) 指本公司間接持有1份值澳門幣99,000元之配額(99%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(1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (10) 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二分之一權益。
- (11) 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有Larcfort Incorporated之控股權益。
- (12) 指本公司直接持有之2,500股股份(25%權益)；大地置業有限公司持有之2,499股股份(24.99%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益；及Keck Seng (Malaysia) Bhd持有之5,001股股份(50.01%權益)，而何建源及何建福各自為Keck Seng (Malaysia) Bhd之主要股東兼董事。
- (13) 指本公司間接持有之4,500,000股普通股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之450,000股普通股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。
- (14) 指本公司間接持有之2,250,000股優先股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之225,000股優先股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。

除上述者外，於二零零九年六月三十日，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香港聯交所之權益或淡倉。

## 重大股份權益及淡倉

於二零零九年六月三十日，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
Ocean Inc.(附註1、2)	受控制公司之權益	197,556,320	58.1
Pad Inc(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Lapford Limited(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Kansas Holdings Limited(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Kansas Holdings Limited(附註2)	實益擁有人	100,909,360	29.7
大地置業有限公司(附註1)	實益擁有人	96,646,960	28.4

附註：

- (1) 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) Ocean Inc被視為於Kansas Holdings Limited實益持有之100,909,360股相同股份中擁有權益。

除上述者外，於二零零九年六月三十日，本公司並無獲知任何本公司股份及相關股份權益或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，二零零九年九月二十四日



## 審閱報告

### 致激成投資(香港)有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

#### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第11頁至第26頁之中期財務報告，而中期財務報告包括激成投資(香港)有限公司於二零零九年六月三十日之綜合資產負債表及截至該日止六個月期間之相關綜合收益表、全面收入報表、權益變動表及簡明綜合現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告須按照其相關規定及由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告編製。董事之責任是根據香港會計準則第34號編製及列報此等中期財務報告。

我們之責任是根據我們之審閱結果，對中期財務報告作出結論，並按照雙方所協定之委聘書條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他用途。我們概不就本報告之內容，向任何其他人士負責或承擔法律責任。

#### 審閱範圍

我們依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進行我們之審閱工作。審閱中期財務報告主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，以及進行分析性和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故我們不保證可知悉所有在審核中可能發現之重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

#### 結論

根據我們之審閱結果，我們並無發現任何使我們相信於二零零九年六月三十日之中期財務報告在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號中期財務報告編製之事項。

#### 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

香港，二零零九年九月二十四日

## 綜合收益表 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	<b>335,806</b>	420,836
銷售成本		<b>(67,225)</b>	(77,933)
其他收益	4(a)	<b>268,581</b>	342,903
其他收入淨額	4(b)	<b>8,862</b>	25,728
直接成本及營運支出		<b>56,473</b>	41,706
推銷及銷售支出		<b>(93,032)</b>	(84,688)
固定資產之折舊		<b>(17,127)</b>	(17,676)
行政管理及其他營運支出		<b>(35,918)</b>	(32,476)
		<b>(51,250)</b>	(60,285)
經營溢利		<b>136,589</b>	215,212
投資物業之公平值(減少)/增加	9	<b>(6,493)</b>	20,420
融資成本	5(a)	<b>130,096</b>	235,632
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>(44)</b>	(240)
		<b>8,288</b>	15,422
除稅前溢利	5	<b>138,340</b>	250,814
所得稅	6	<b>(9,506)</b>	(12,922)
期間溢利		<b>128,834</b>	237,892
應佔：			
本公司權益股東		<b>101,344</b>	177,675
少數股東權益		<b>27,490</b>	60,217
期間溢利		<b>128,834</b>	237,892
每股盈利，基本及攤薄(仙)	8	<b>29.8</b>	52.2

第16至26頁之附註屬此等中期財務報表一部份。應派予本公司權益股東之股息詳情載於附註7。

## 綜合全面收入報表 – 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期間溢利	<b>128,834</b>	237,892
期內之其他全面收入(除稅及經重新分類調整後):		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	<b>3,059</b>	2,849
少數股東之免息貸款: 其他資本儲備之變動淨額	<b>(2,841)</b>	(2,587)
可出售證券: 公平值儲備之變動淨額	<b>567</b>	84
	<b>785</b>	346
期內全面收入總額	<b>129,619</b>	238,238
應佔:		
本公司權益股東	<b>101,524</b>	178,021
少數股東權益	<b>28,095</b>	60,217
期內全面收入總額	<b>129,619</b>	238,238

第16至26頁之附註屬此等中期財務報表一部份。

## 綜合資產負債表

	附註	(未經審核) 二零二零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	9	240,907	247,400
— 投資物業		624,175	653,979
— 其他物業及固定資產		119,172	120,959
— 根據經營租約自用租賃土地之權益			
		<b>984,254</b>	1,022,338
聯營公司權益		150,299	138,177
可供出售證券		2,352	1,785
		<b>1,136,905</b>	1,162,300
<b>流動資產</b>			
交易證券		2,017	37,692
待售物業		332,719	332,767
存貨		2,447	2,663
應收貨款及其他應收賬款	10	25,688	36,303
衍生財務資產		3,221	296
存款及現金	11	1,437,036	1,326,426
		<b>1,803,128</b>	1,736,147
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他應付賬款	12	—	10,000
應付貨款及應付賬款		167,729	193,423
聯營公司應收賬款		1,364	1,364
少數股東貸款	13	129,117	37,014
一間關聯公司貸款		—	28,733
欠一間關聯公司款項		19,363	20,890
衍生財務負債		8,082	6,106
應付稅項		26,486	29,974
應派股息		42,525	—
		<b>394,666</b>	327,504
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,408,462</b>	1,408,643
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,545,367</b>	2,570,943
<b>非流動負債</b>			
少數股東貸款	13	—	96,117
遞延稅項負債		10,531	11,654
		<b>10,531</b>	107,771
<b>資產淨值</b>		<b>2,534,836</b>	2,463,172
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	340,200	340,200
儲備	14	1,745,768	1,686,769
<b>股東權益</b>		<b>2,085,968</b>	2,026,969
少數股東權益		448,868	436,203
<b>權益總值</b>		<b>2,534,836</b>	2,463,172

## 綜合權益變動表－未經審核

截至二零零九年六月三十日止六個月

	本公司權益股東應佔									少數 股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	其他 資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公平值 儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元			
於二零零八年 一月一日	340,200	158,105	12,758	13,219	19,225	3,110	1,356,956	1,903,573	358,482	2,262,055	
期內全面收入總額	-	-	-	(2,587)	2,849	84	177,675	178,021	60,217	238,238	
上年度已批准之股息	-	-	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)	-	(40,824)	
附屬公司派付予 少數股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,430)	(15,430)	
於二零零八年 六月三十日	340,200	158,105	12,758	10,632	22,074	3,194	1,493,807	2,040,770	403,269	2,444,039	
於二零零九年 一月一日	<b>340,200</b>	<b>158,105</b>	<b>12,758</b>	<b>7,778</b>	<b>22,563</b>	<b>1,193</b>	<b>1,484,372</b>	<b>2,026,969</b>	<b>436,203</b>	<b>2,463,172</b>	
期內全面收入總額	-	-	-	(2,841)	2,454	567	101,344	101,524	28,095	129,619	
上年度已批准之股息	-	-	-	-	-	-	(42,525)	(42,525)	-	(42,525)	
附屬公司派付予 少數股東權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,430)	(15,430)	
於二零零九年 六月三十日	<b>340,200</b>	<b>158,105</b>	<b>12,758</b>	<b>4,937</b>	<b>25,017</b>	<b>1,760</b>	<b>1,543,191</b>	<b>2,085,968</b>	<b>448,868</b>	<b>2,534,836</b>	

第16至26頁之附註屬此等中期財務報表一部份。

## 簡明綜合現金流量表－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務所得現金淨額		<b>65,723</b>	180,801
投資活動所用現金淨額		<b>(28,850)</b>	(15,895)
融資所用現金淨額		<b>(61,167)</b>	(20,419)
現金及現金等值項目之(減少)/增加		<b>(24,294)</b>	144,487
於一月一日之現金及現金等值項目	11	<b>1,292,376</b>	1,073,404
外幣匯率變動之影響		<b>69,941</b>	34,109
於六月三十日之現金及現金等值項目	11	<b>1,338,023</b>	1,252,000

第16至26頁之附註屬此等中期財務報表一部份。



## 未經審核中期財務報表附註

### 1. 編製基準

此等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，並於二零零九年九月二十四日獲授權刊發。

此等中期財務報表乃根據與二零零八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，惟預期將於二零零九年度全年財務報表中反映之會計政策變動除外。該等會計政策變動之詳情載於附註2。

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。

此等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二零零八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（「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。

中期財務報表乃未經審核，惟已經由畢馬威會計師事務所依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*」而進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第10頁。

載入中期財務報表中有關截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之財務資料（即前期呈報之資料）並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟法定財務報表乃由此等財務報表推算得出。截至二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表於本公司之註冊辦事處可供查閱。核數師對彼等日期為二零零九年四月二十三日之報告中對該等財務報表並無保留意見。

## 2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈一項新訂之香港財務報告準則、若干項香港財務報告準則之修訂本及新訂詮釋，並於本集團及本公司之今個會計期間首次生效。據此，與本集團之財務報表有關之變動如下：

- 香港財務報告準則第8號營運分部
- 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列
- 香港財務報告準則第7號之修訂本金融工具：披露－優化金融工具之披露
- 優化香港財務報告準則(二零零八年)
- 香港會計準則第27號之修訂本綜合及獨立財務報表－投資附屬公司、共同控制實體及聯營企業之成本
- 香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)借貸成本

香港財務報告準則第8號規定分部披露須按本集團主要營運決策人考慮及管理本集團之方式進行，就每個可呈報分部所報告之金額，為向本集團之主要營運決策人報告以供評估分部表現及就營運事宜作出決策之量度指標。採納香港財務報告準則第8號使分部資料之呈列方式與對本集團高層管理人員作出之內部報告更趨一致，並呈列經修訂之披露資料(見附註3)。由於此乃本集團遵照香港財務報告準則第8號呈列分部資料之首段期間，故額外解釋已載於中期財務報表中，以解釋有關資料之編製基準。相應金額已按與經修訂分部資料一致之基準重列。

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)後，期內因與權益持有人進行之交易所產生之權益變動，已於一項經修訂之綜合權益變動表內與其他收入及支出項目分開呈列。所有其他收入及支出項目已在綜合收益表內呈列(如該等項目乃確認為期內損益之一部份)或於新的綜合全面收入報表內呈列。此等中期財務報表已採納綜合全面收入報表及綜合權益變動表之新格式，而相應之金額已予重列，以符合新的呈列方式。此呈列方式之改變對任何所呈列期間之已呈報損益、總收入及支出或資產淨值並無影響。

香港會計準則第23號之修訂本對本集團之財務報表並無重大影響，此乃由於該等修訂及詮釋與本集團原已採納之會計政策一致。此外，香港財務報告準則第7號之修訂本並無載有特別適用於中期財務報表之任何額外披露規定。

「優化香港財務報告準則(二零零八年)」包括對一系列香港財務報告準則作出若干輕微及非迫切性之修訂，乃由香港會計師公會頒佈作為一批總括修訂。「優化香港財務報告準則(二零零八年)」對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第27號之修訂本已刪除從收購前溢利產生之股息應確認為投資賬面值減少而非收入之規定。香港會計準則第27號之修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。

### 3. 分部資料

本集團按業務(產品及服務)及地區劃分分部及進行管理。本集團以與就資源分配及表現評估向本集團高級行政管理人員內部呈報資料方式一致之方式，確定以下四個可呈報分部。

酒店業務分部主要從事酒店房間住宿、在酒店內之飯店提供食品及飲品及在本集團旗下一間酒店經營角子機之業務。

物業投資分部主要從事本集團投資物業(主要包括澳門之零售及辦公室物業)之物業租賃業務。

物業發展分部主要從事本集團於澳門發展、興建、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、可出售及交易證券、財務工具及其他庫存營運之管理業務。

#### **分部業績及資產**

有關本集團可呈報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呈報分部。

分部資產包括每個分部直接應佔之所有有形資產、無形資產及流動資產。

## 3. 分部資料(續)

## (a) 本集團分部業績之分析

	外間 營業額 千港元	分部間 營業額 千港元	總營業額 千港元	其他收益 及淨收入 千港元	固定資產 之折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔 聯營公司 業績 千港元	所得稅 千港元	溢利貢獻 千港元
截至二零零九年 六月三十日止 六個月									
酒店業務									
— 中華人民共和國	25,766	-	25,766	414	(5,944)	-	-	-	144
— 越南	290,859	-	290,859	2,197	(25,169)	-	5,089	(10,603)	71,437
— 加拿大	-	-	-	-	-	-	3,203	-	3,203
物業發展	250	-	250	-	-	-	-	-	200
物業投資	17,614	939	18,553	10,685	(4,767)	(14)	-	1,044	4,049
投資及公司	1,317	1,265	2,582	52,039	(38)	(30)	(4)	53	49,801
分部間對銷	-	(2,204)	(2,204)	-	-	-	-	-	-
總計	335,806	-	335,806	65,335	(35,918)	(44)	8,288	(9,506)	128,834
截至二零零八年 六月三十日止 六個月									
酒店業務									
— 中華人民共和國	24,828	-	24,828	12,797	(6,336)	(103)	-	-	13,513
— 越南	307,002	-	307,002	1,472	(21,615)	-	8,263	(6,861)	97,952
— 加拿大	-	-	-	-	-	-	7,159	-	7,159
物業發展	63,940	-	63,940	-	-	-	-	(6,155)	45,126
物業投資	23,572	138	23,710	8,313	(4,487)	(59)	-	85	30,955
投資及公司	1,494	7,327	8,821	44,852	(38)	(78)	-	9	43,187
分部間對銷	-	(7,465)	(7,465)	-	-	-	-	-	-
總計	420,836	-	420,836	67,434	(32,476)	(240)	15,422	(12,922)	237,892

## 3. 分部資料(續)

## (b) 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
於二零零九年六月三十日			
酒店業務			
— 中華人民共和國	203,144	—	203,144
— 越南	578,338	63,668	642,006
— 加拿大	—	55,573	55,573
物業發展	290,574	—	290,574
物業投資	499,399	—	499,399
投資及公司	1,218,279	31,058	1,249,337
總計	2,789,734	150,299	2,940,033
於二零零八年十二月三十一日			
酒店業務			
— 中華人民共和國	203,737	—	203,737
— 越南	614,979	58,580	673,559
— 加拿大	—	49,280	49,280
物業發展	288,583	—	288,583
物業投資	463,701	—	463,701
投資及公司	1,189,270	30,317	1,219,587
總計	2,760,270	138,177	2,898,447

## 4. 其他收益及收入淨額

## (a) 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自銀行存款之利息收入	8,131	24,504
來自可出售證券之股息收入	84	66
來自酒店及會所業務之其他收益及其他收入	647	1,158
	8,862	25,728

## (b) 其他收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額	(1,527)	(4,766)
匯兌收益淨額	58,000	46,472
	56,473	41,706

## 5. 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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	33	184
應付欠一間關聯公司款項利息	11	56
	<b>44</b>	240
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	21,674	23,549
界定供款退休計劃之供款	1,244	1,273
	<b>22,918</b>	24,822
(c) 其他項目：		
出售物業成本	49	12,660
存貨成本	25,219	19,193
投資物業應收租金減直接開支2,772,000港元 (二零零八年：3,406,000港元)	(11,063)	(15,514)
其他租金收入減直接開支	(640)	(692)

## 6. 所得稅

綜合收益表之稅項為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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	12,719	15,955
過往期間超額撥備(附註(iii))	(2,090)	(5,483)
	<b>10,629</b>	10,472
遞延稅項		
投資物業價值之變動	(798)	2,450
臨時差額之來源及轉回	(325)	-
	<b>(1,123)</b>	2,450
	<b>9,506</b>	12,922

## 6. 所得稅(續)

附註：

- (i) 香港利得稅乃就截至二零零九年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利按16.5% (二零零八年：16.5%)之稅率計提撥備。由於本集團於香港營運之附屬公司於截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止六個月內產生稅項虧損，故並無就該等附屬公司計提香港利得稅撥備。
- (ii) 海外附屬公司稅項同樣地按預期相關國家適用之估計有效年度稅率計算。
- (iii) 2,090,000港元(二零零八年：5,483,000港元)之稅項超額撥備主要為過往年度作出之澳門補充稅項撥備。
- (iv) 截至二零零九年六月三十日止六個月之應佔聯營公司稅項為3,347,000港元(二零零八年：5,941,000港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

## 7. 股息

- (a) 本中期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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中期期後已宣派之中期股息每股普通股0.025港元 (二零零八年：0.05港元)	<b>8,505</b>	17,010

結算日後已宣派之中期股息於結算日尚未被確認為一項負債。

- (b) 本中期期間批准於上一個財政年度應派之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
下一個中期期間批准於上一個財政年度之末期股息 每股普通股0.125港元(截至二零零八年六月三十日止 六個月：0.12港元)	<b>42,525</b>	40,824

## 8. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔本集團溢利101,344,000港元(二零零八年：177,675,000港元)及期內已發行普通股340,200,000股計算。

於回顧期間及上一個比較期間，每股基本及攤薄盈利並無差別。

## 9. 固定資產

以公平值列賬之投資物業於二零零九年六月三十日按其公開市值進行重估。有關估值由專業測量師行圓方物業發展策劃有限公司進行。該測量師行近期有就所估值物業之地點及類別進行估值之經驗。更新後，虧絀淨額6,493,000港元(二零零八年：收益淨額20,420,000港元)及相關之遞延稅項抵免798,000港元(二零零八年：遞延稅項支出2,450,000港元)已於期內就投資物業在損益表確認入賬。

於二零零九年六月三十日，本集團將賬面總值101,437,000港元(二零零八年十二月三十一日：101,437,000港元)之若干待售物業按予數間銀行，作為本集團所獲授之銀行信貸之抵押。

## 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(已扣除呆壞賬之特定撥備)，其賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
即期或逾期少於一個月	8,249	11,236
逾期一至三個月	5,402	7,142
逾期超過三個月但少於十二個月	-	48
應收貨款	13,651	18,426

本集團之信貸風險主要來自應收貨款及其他應收賬款。本集團就應收貨款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，則須先清還所有欠款，方會獲給予任何進一步信貸。

## 11. 存款及現金

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
銀行及其他金融機構存款	1,417,755	1,292,286
銀行結存及現金	19,281	34,140
減：三個月後到期之存款	1,437,036 (99,013)	1,326,426 (34,050)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等值項目	1,338,023	1,292,376



**12. 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貨款，其賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
一個月內到期或按要求還款	28,501	8,517
一個月後至三個月內到期	947	15,726
三個月後至六個月內到期	176	1,655
應付貨款	29,624	25,898

**13. 少數股東貸款**

少數股東貸款無抵押、不計息及須按要求還款，惟一筆面值103,996,000港元(二零零八年十二月三十一日：103,894,000港元)(未扣貼現影響4,936,000港元(二零零八年十二月三十一日：7,778,000港元))及須於二零一零年四月三十日償還並於二零零九年六月三十日分類為流動負債之貸款除外。

**14. 資本及儲備****(a) 股本**

	股份數目 千股	金額 千港元
法定股本：		
每股面值1港元之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足股本：		
於二零零九年一月一日及二零零九年六月三十日	340,200	340,200

**(b) 儲備**

本集團於截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止六個月內儲備變動之詳情載於綜合權益變動表內。

**15. 承擔**

於二零零九年六月三十日，本集團未作出撥備之發展費用承擔如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	9,082	14,302
已批准但未訂立合約	16,114	3,742
	25,196	18,044

**16. 或然負債**

- (a) 於二零零九年六月三十日，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(二零零八年十二月三十一日：8,252,000港元)。
- (b) 於二零零九年六月三十日，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64,230,000港元(二零零八年十二月三十一日：65,989,000港元)。
- (c) 於二零零九年六月三十日，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一間銀行作出擔保，金額為32,260,000港元(5,000,000加元)(二零零八年十二月三十一日：31,941,000港元(5,000,000加元))。
- (d) 於二零零九年六月三十日，董事認為本集團及本公司將不大可能涉及一項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。

**17. 重大關聯交易**

除此等中期財務報表其他章節所披露之交易及結餘外，本集團與大地置業有限公司(「大地」)及何建昌先生(「何建昌」)按一般商業條款訂立下列重大關聯交易。

大地乃一間關聯公司，於二零零九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二分之一權益，亦為大地之董事。彼等在下列交易中被視為有利關係。

何建昌於二零零九年六月三十日為本公司之非執行董事兼主要股東。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(a) 與大地之交易			
應收租金收入	(i)	372	372
應付管理費	(ii)	1,602	1,602
應付利息支出	(iii)	11	56
		二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
(b) 與大地之結餘			
欠大地之貸款	(iii)	52,160	79,340
欠大地之款項	(iii)	19,363	20,890
(c) 與何建昌之結餘			
欠何建昌之貸款	(iv)	12,628	19,219
欠何建昌之款項	(iv)	4,055	4,256

**17. 重大關聯交易(續)**

附註：

- (i) 截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司一間附屬公司出租其若干物業予大地，並收取租金收入(已扣除開支)共372,000港元(二零零八年：372,000港元)。
- (ii) 截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司若干附屬公司向大地支付管理費共1,602,000港元(二零零八年：1,602,000港元)。
- (iii) 欠大地之貸款為無抵押、不計息及須按要求還款，惟一筆面值54,759,000港元(二零零八年十二月三十一日：54,702,000港元)(未扣貼現影響2,599,000港元(二零零八年十二月三十一日：4,095,000港元))及須於二零一零年四月三十日還款之貸款除外。

於二零零九年六月三十日，欠大地之款項為19,363,000港元(二零零八年十二月三十一日：20,890,000港元)，包括：

- 與本公司若干附屬公司之計息賬項為2,539,000港元(二零零八年十二月三十一日：2,703,000港元)。截至二零零九年六月三十日止六個月，該等附屬公司應付之利息為11,000港元(二零零八年：56,000港元)。
- 與本公司若干附屬公司之不計息賬項為16,824,000港元(二零零八年十二月三十一日：18,187,000港元)。
- (iv) 欠何建昌之貸款為無抵押、不計息及須按要求還款，惟一筆面值13,258,000港元(二零零八年十二月三十一日：13,251,000港元)(未扣貼現影響630,000港元(二零零八年十二月三十一日：992,000港元))及須於二零一零年四月三十日還款之貸款除外。

欠何建昌之款項指與若干附屬公司之不計息賬項，該等款項為無抵押及須按要求還款。

**18. 結算日後非調整事項**

於二零零九年七月二日，本集團訂立了一項買賣協議，以90,000,000美元(相當於約697,500,000港元)之總代價向一名獨立第三方收購一幢酒店。該酒店位於美國加利福尼亞州三藩市。

該項交易已於二零零九年七月交收完成。

**19. 比較數字**

採用香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列及香港財務報告準則第8號營運分部後，若干比較數字已予調整，以符合本期間之呈列方式及就二零零九年首次披露之項目提供比較金額。此等變動之其他詳情在附註2中披露。