

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告之內容概不負責，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告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)

二零一九年中期業績公佈 (未經審核)

激成投資（香港）有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然公佈本公司與其附屬公司（「本集團」）截至二零一九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。

截至二零一九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73,262,000港元（每股0.215港元），而二零一八年首六個月則為91,340,000港元（每股0.268港元）。

董事會已宣派二零一九年之中期股息每股0.035港元（二零一八年：每股0.04港元），並將於二零一九年十月二十五日（星期五）派付予於二零一九年十月十一日（星期五）名列本公司股東名冊之權益股東。

綜合損益表 (未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	3	916,123	986,448
銷售成本		(99,371)	(106,786)
		816,752	879,662
其他收益	4(a)	39,508	26,265
其他收益淨額	4(b)	17,447	2,125
直接成本及經營支出		(399,802)	(422,284)
推銷及銷售支出		(30,919)	(32,912)
折舊		(79,027)	(75,198)
行政管理及其他經營支出		(212,914)	(214,213)
經營溢利		151,045	163,445
投資物業之公允價值增加淨額		12,400	19,500
		163,445	182,945
融資成本	5(a)	(30,890)	(25,288)
應佔聯營公司溢利減虧損		2,630	6,886
除稅前溢利	5	135,185	164,543
所得稅	6	(12,476)	(21,623)
期內溢利		122,709	142,920
應佔：			
本公司權益股東		73,262	91,340
非控股權益		49,447	51,580
期內溢利		122,709	142,920
每股基本及攤薄盈利 (仙)	7	21.5	26.8

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 (未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期內溢利	<u>122,709</u>	<u>142,920</u>
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	(16)	(122)
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	(526)	(4,974)
期內其他全面收益	<u>(542)</u>	<u>(5,096)</u>
期內全面收益總額	<u>122,167</u>	<u>137,824</u>
應佔：		
本公司權益股東	71,282	93,025
非控股權益	50,885	44,799
期內全面收益總額	<u>122,167</u>	<u>137,824</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

		(未經審核) 二零一九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
投資物業		847,100	834,700
物業、機器及設備		2,482,905	2,376,187
土地		829,627	831,326
		4,159,632	4,042,213
聯營公司權益		117,946	114,587
衍生金融資產		820	5,267
其他非流動金融資產		246,511	223,295
遞延稅項資產		26,214	8,350
		4,551,123	4,393,712
流動資產			
交易證券		10,684	8,940
待售物業		279,987	280,040
存貨		5,358	5,744
應收貨款及其他應收賬款	8	99,055	91,825
存款及現金		1,914,827	1,821,089
可收回稅項		2,029	2,452
		2,311,940	2,210,090
流動負債			
銀行貸款	9	352,521	144,689
應付貨款及其他應付賬款	10	447,856	398,007
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		112,303	27,855
應付稅項		52,625	19,630
		965,769	590,645
流動資產淨值		1,346,171	1,619,445
資產總值減流動負債		5,897,294	6,013,157
非流動負債			
銀行貸款	9	1,357,958	1,410,122
遞延收益		5,063	5,436
非控股股東貸款		-	82,055
遞延稅項負債		95,474	95,328
		1,458,495	1,592,941
資產淨值		4,438,799	4,420,216

綜合財務狀況表（續）

		(未經審核) 二零一九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 千港元
資本及儲備			
股本	12	498,305	498,305
儲備		<u>3,282,441</u>	<u>3,251,983</u>
本公司權益股東應佔權益總值		3,780,746	3,750,288
非控股權益		<u>658,053</u>	<u>669,928</u>
權益總值		<u><u>4,438,799</u></u>	<u><u>4,420,216</u></u>

附註：

1. 編製基準

本公佈所載中期業績並不構成本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告，而是摘錄自該報告。

該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。該中期財務報告於二零一九年八月二十六日獲批准刊發。

該報告乃根據與二零一八年度全年財務報表所採納之相同會計政策而編製，除反映預期於二零一九年度全年財務報表中之會計政策變動。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。

該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二零一八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。

該報告未經審核，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。此外，該報告亦已由本公司審核委員會審閱。

載於中期財務報告有關截至二零一八年十二月三十一日止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)條及其第3部附表6之規定向香港公司註冊處處長提交截至二零一八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。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團已評估使用權資產及租賃負債於二零一九年一月一日之金額為並不重大，因此對權益之期初結餘並無影響。

作為出租人

香港財務報告準則第16號對出租人根據香港會計準則第17號有關租賃入賬之方式並無重大改變。

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餐飲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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
酒店及會所業務	861,560	935,164
出售物業所得款項	4,580	4,750
租金收入	46,861	43,116
管理費收入	3,122	3,418
	<hr/>	<hr/>
	916,123	986,448

(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 溢利減虧損 千港元	所得稅 千港元	溢利貢獻 千港元
截至二零一九年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)	-	-	-	-	-
總計	916,123	-	916,123	(79,027)	(30,890)	2,630	(12,476)	122,709

	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 溢利減虧損 千港元	所得稅 千港元	溢利貢獻 千港元
截至二零一八年六月三十日止六個月								
酒店	930,981	-	930,981	(72,737)	(25,220)	6,886	(14,266)	94,853
- 越南	392,789	-	392,789	(21,099)	-	6,767	(21,351)	87,807
- 美國	431,994	-	431,994	(39,138)	(22,302)	-	8,316	(8,432)
- 中華人民共和國	35,064	-	35,064	(6,056)	(2,520)	-	-	(1,703)
- 加拿大	49,252	-	49,252	(4,999)	(398)	119	(2,127)	6,020
- 日本	21,882	-	21,882	(1,445)	-	-	896	11,161
物業								
- 澳門#	53,891	1,060	54,951	(2,419)	(68)	-	(6,953)	49,453
投資及公司	1,576	-	1,576	(42)	-	-	(404)	(1,386)
分部間對銷	-	(1,060)	(1,060)	-	-	-	-	-
總計	986,448	-	986,448	(75,198)	(25,288)	6,886	(21,623)	142,920

澳門物業分部的收益包括出售物業之收入 4,580,000 港元（二零一八年：4,750,000 港元）、投資物業之租金收入 13,715,000 港元（二零一八年：13,549,000 港元）、待售物業之租金收入 32,278,000 港元（二零一八年：28,622,000 港元），以及會所業務及其他 6,322,000 港元（二零一八年：6,970,000 港元）。

來自澳門物業分部的溢利貢獻包括投資物業之公允價值增加 12,400,000 港元（二零一八年：19,500,000 港元）。

(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
於二零一九年六月三十日				
酒店				
- 越南	444,932	79,073	524,005	68,151
- 美國	2,771,681	-	2,771,681	119,078
- 中華人民共和國	184,248	-	184,248	880
- 加拿大	147,751	34,690	182,441	6,015
- 日本	108,645	-	108,645	-
物業				
- 澳門	1,874,837	-	1,874,837	217
投資及公司	1,213,023	4,183	1,217,206	6
總計	6,745,117	117,946	6,863,063	194,347

	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	6,489,215	114,587	6,603,802	192,113

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

(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
於二零一九年六月三十日			
酒店			
- 越南	159,922	86,296	246,218
- 美國	140,261	1,600,862	1,741,123
- 中華人民共和國	100,151	-	100,151
- 加拿大	11,114	23,321	34,435
- 日本	2,874	-	2,874
物業			
- 澳門	187,343	-	187,343
投資及公司	112,120	-	112,120
總計	713,785	1,710,479	2,424,264

	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	628,775	1,554,811	2,183,586

4. 其他收益及其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	23,103	16,419
來自證券之股息收入	5,059	267
來自酒店及會所業務之其他收益	11,346	9,579
	39,508	26,265
(b) 其他收益淨額		
匯兌（虧損）／收益淨額	(2,604)	2,050
衍生金融工具之未變現（虧損）／收益淨額	(4,450)	1,158
其他非流動金融資產之未變現收益淨額	25,066	-
交易證券之未變現收益／（虧損）淨額	1,744	(214)
出售物業、機器及設備之虧損	(2,309)	(869)
	17,447	2,125

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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行貸款利息	28,301	22,700
非控股股東貸款之利息開支	2,470	2,520
其他利息開支	119	68
	30,890	25,288
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	302,947	305,001
界定供款退休計劃之供款	4,839	4,581
	307,786	309,582
(c) 其他項目		
存貨成本	34,895	38,073
物業應收租金減直接開支 1,262,000 港元 （二零一八年：1,413,000 港元）	(45,599)	(41,703)

6. 所得稅

綜合損益表項下之稅項為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
本期稅項－海外 期內撥備	30,006	32,873
遞延稅項 其他臨時差額之來源及撥回	(17,530)	(11,250)
	12,476	21,623

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二零一九年六月三十日及二零一八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) 截至二零一九年六月三十日及二零一八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%（二零一八年：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%（二零一八年：25%）之稅率計算。截至二零一九年六月三十日及二零一八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適用之聯邦及州所得稅分別按截至二零一九年六月三十日止六個月之稅率 21%（二零一八年：21%）及 12.64%（二零一八年：12.64%）計算。
- (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 20.42%（二零一八年：20.42%）的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 澳門附加稅撥備按截至二零一九年六月三十日止六個月內估計應課稅溢利 12%（二零一八年：12%）計算。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入 8%（二零一八年：10%）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%（二零一八年：26.5%）。
- (ix) 截至二零一九年六月三十日止六個月之應佔聯營公司稅項 421,000 港元（二零一八年：1,840,000 港元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

7. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利 73,262,000 港元（二零一八年：91,340,000 港元）及截至二零一九年六月三十日及二零一八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。

於截至二零一九年六月三十日及二零一八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. 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：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
一個月內	23,762	26,496
一至三個月	13,968	12,201
三至十二個月	1,594	227
	39,324	38,924

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。

9. 銀行貸款

(a) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
一年內或按要求償還	352,521	144,689
一年後但兩年內償還	1,305,671	1,363,499
兩年後但五年內償還	52,287	46,623
	1,357,958	1,410,122
	1,710,479	1,554,811

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款		
- 有抵押（附註 9(b)）	1,624,183	1,503,537
- 無抵押	86,296	51,274
	1,710,479	1,554,811

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，所有銀行貸款均以與市場利率相若之浮動利率計息。

(b) 於二零一九年六月三十日，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63,898,000港元（二零一八年十二月三十一日：63,898,000港元）；及
- (ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為2,697,151,000港元（二零一八年十二月三十一日：2,623,048,000港元）。

於二零一九年六月三十日，該等銀行信貸為1,709,263,000港元（二零一八年十二月三十一日：1,588,624,000港元），其中1,624,183,000港元（二零一八年十二月三十一日：1,503,537,000港元）已被動用。

(c) 於二零一九年六月三十日，其中一間附屬公司所訂的銀行貸款契諾比率偏離有關貸款協議所載的規定。在本中期期間完結前，管理層已就違反相關契諾比率向銀行索取豁免。

10. 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：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
一個月內或按要求	53,441	69,835
一至三個月	47,054	31,409
三個月後	560	8,063
	101,055	109,307

11. 股息

(a) 本中期期間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
中期期後已宣派及派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

中期股息並未於報告期末確認為負債。

(b) 本中期期間批准及應付／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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於本中期期間批准及應付／派付於上一個財政年度之末期股息每股普通股 0.12 港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：0.12 港元）	40,824	40,824

12. 股本

	於二零一九年六月三十日		於二零一八年十二月三十一日	
	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

13. 在中期財務報告未履行且未作出撥備之資本承擔

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	133,770	252,073
已批准但未訂立合約	95,836	34,397
	229,606	286,470

業務回顧

本集團之業務乃按經營所在地分類。該等經營所在地主要為澳門、中華人民共和國（「中國」）、越南、日本、美利堅合眾國（「美國」）、加拿大及其他市場。

業務概要及分析如下。

澳門

澳門博彩收益經歷了自二零一六年八月以來連續 29 個月之增長後，二零一九年上半年錄得按年下跌 0.5%。二零一九年第一季，澳門本地生產總值為澳門幣 108,300,000,000 元，按年下跌 0.1%。受惠於港珠澳大橋開通，澳門到訪遊客總數於二零一九年上半年上升至超過 20,000,000 人次，較對上年度增加 20.6%。失業率保持在 1.7% 之低位，而澳門居民之年度收入中位數則上升至澳門幣 17,000 元。

儘管博彩收益於二零一九年上半年下跌，港珠澳大橋開通後進一步刺激澳門旅遊業，令澳門經濟趨於穩定。物業價值保持穩定，但由於額外印花稅及全球投資氣氛轉差帶來持續影響，成交量已顯著減少。

於二零一九年上半年，來自澳門業務之租金收益增加至 46,000,000 港元，較二零一八年上半年 43,100,000 港元增加 6.7%。此乃主要由於住宅物業之租金收入上升所致。物業組合中辦公樓宇單位之出租率接近 100%。住宅樓宇之入住率亦在不斷提升，而租金在觸底後有所上漲。

期內，本集團於澳門之物業銷售為 4,600,000 港元。

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預期澳門輕軌系統於本年稍後開通將帶來的裨益。同時，本集團將繼續出租空置單位，以最大限度地增加收入。

中國

中國經濟於過往年度一直處於整合時期。二零一九年上半年之國內生產總值增長率為 6.3%，而二零一八年同期之國內生產總值增長率則為 6.8%。

武漢晴川假日酒店

於二零一九年上半年，酒店客房收益輕微增加至人民幣 16,500,000 元，較二零一八年上半年之人民幣 16,000,000 元增加 3.1%。然而，酒店餐飲收益由二零一八年上半年之人民幣 9,600,000 元下跌 12.5%，至二零一九年上半年之人民幣 8,400,000 元。

於二零一九年上半年，平均房租為每晚人民幣 426 元，而二零一八年首六個月之平均房租為每晚人民幣 418 元。於二零一九年上半年，入住率由二零一八年上半年之 69.3% 增加至 70.3%。

越南

於二零一九年上半年，越南經濟錄得 6.8% 增長，增長率與去年同期基本持平。其經濟仍高度倚賴製造業及農業分部作為經濟增長的主要動力。

於二零一九年首六個月，本集團來自越南之收益減少至 374,700,000 港元，較二零一八年上半年之 392,800,000 港元減少 4.6%，主要由西貢喜來登酒店的翻新計劃導致可供出租客房數目減少。

西貢喜來登酒店

於二零一九年上半年，平均房租為每晚 187 美元，而二零一八年首六個月之平均房租為每晚 165 美元。於二零一九年上半年，入住率由二零一八年上半年之 74.9% 減少至 64.8%。

帆船酒店

於二零一九年上半年，平均房租為每晚 147 美元，而二零一八年首六個月之平均房租為每晚 125 美元。於二零一九年上半年，入住率由二零一八年上半年之 62.8% 增加至 74.5%。

日本

二零一九年上半年日本之國內生產總值增長 1.37%，而於二零一八年上半年則錄得增長 1.39%。

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。於二零一九年上半年，平均房租為每晚 8,894 日圓，而二零一八年首六個月之平均房租為每晚 10,041 日圓。於二零一九年上半年，入住率較二零一八年上半年之 89.1% 輕微增加至 89.7%。

美國

於二零一九年上半年，美國經濟略為放緩，國內生產總值按年化率 2.5% 增長，而於二零一八年上半年則錄得年度增長率為 3.0%。本集團兩間酒店的經營表現未及對上年度理想。此乃主要由於在三藩市 W 酒店持續進行的翻新計劃，導致可供出租客房減少，同時面對三藩市及紐約的市場競爭日益加劇，以及 Airbnb 民宿持續影響。

三藩市 W 酒店

於二零一九年上半年，平均房租為每晚 381 美元，而二零一八年首六個月之平均房租為每晚 354 美元。於二零一九年上半年，受翻新計劃影響，入住率由二零一八年上半年之 86.0% 減少至 61.2%。

紐約索菲特酒店

於二零一九年上半年，平均房租為每晚 325 美元，而二零一八年首六個月之平均房租為每晚 332 美元。於二零一九年上半年，入住率由二零一八年上半年之 82.6% 增加至 85.8%。

加拿大

於二零一九年第一季度，加拿大經濟之增長率為 1.3%，而二零一八年第一季度之增長率為 2.0%。

渥太華喜來登酒店

於二零一九年上半年，平均房租為每晚 186 加元，而二零一八年首六個月之平均房租為每晚 195 加元。於二零一九年上半年，入住率由二零一八年上半年之 74.8% 增加至 75.7%。

加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店

於二零一九年上半年，平均房租為每晚 143 加元，而二零一八年首六個月之平均房租為每晚 138 加元。於二零一九年上半年，入住率由二零一八年上半年之 73.7% 輕微下跌至 70.4%。

其他收益淨額

其他收益淨額為 17,400,000 港元，而於二零一八年上半年則錄得收益淨額 2,100,000 港元，主要由於在二零一九年上半年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

本集團於二零一九年首六個月之收益為 916,100,000 港元，較二零一八年同期下跌 7.1%，主要由於酒店業務衰落。酒店業務收益為 861,600,000 港元，較二零一八年同期之 935,200,000 港元減少 7.9%，主要由於正進行翻新的三藩市 W 酒店及西貢喜來登酒店之業務所致。截至二零一九年六月三十日止期間，本集團的經營溢利為 151,000,000 港元，而於二零一八年同期則為 163,400,000 港元。

權益股東應佔溢利為 73,300,000 港元，而於二零一八年上半年則錄得 91,300,000 港元，截至二零一九年六月三十日止六個月之本公司權益股東應佔溢利較截至二零一八年六月三十日止六個月減少約 20%。截至二零一九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。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團將總值 2,761,000,000 港元（二零一八年十二月三十一日：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（二零一八年十二月三十一日：8,252,000 港元）。

於二零一九年六月三十日，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

中美貿易戰繼續為全球經濟蒙上陰影。倘該衝突持續及升級，則很可能會導致貿易大幅放緩，從而對商業活動產生負面影響。全球及地區性旅遊業增長亦相信會加倍受壓。全球經濟增長將受到負面影響。

在此背景下，本集團對收購繼續採取審慎方式，將目標瞄向本集團具有經驗及享有相對優勢之行業及國家或地區。本集團將繼續專注於尋求可為股東持續創造長期價值之投資。

僱員及退休計劃

於二零一九年六月三十日，本集團約有 1,856 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。

於二零一九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；
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，因本公司並無將該等保留予董事會的職能及該等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，其問責性及貢獻；及
5. 偏離守則條文第D.1.4 條，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。

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。

根據守則條文第 D.1.2 條、第 D.1.3 條及第 D.1.4 條，本公司應將該等保留予董事會的職能及該等轉授予管理層的職能分別確定下來；也應定期作檢討。本公司應披露董事會與管理層各自的職責，問責性及貢獻。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。由於執行董事密切參與本公司及其主要附屬公司之日常管理，因此本公司認為，目前無須區分董事會與管理層各自的職責，問責性及貢獻。本公司目前正計劃有正式的董事委任書。

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層、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，包括本集團截至二零一九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管理高層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。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零一九年十月九日（星期三）至二零一九年十月十一日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間，概無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二零一九年十月八日（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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零一九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。

承董事會命
激成投資（香港）有限公司
執行主席
何建源

香港，二零一九年八月二十六日

於本公佈日期，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、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。