

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

(股份代號: 184)

## 二零二一年中期業績公佈 (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」）截至二零二一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。

截至二零二一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104,400,000港元（每股虧損0.307港元），而二零二零年首六個月則為本公司權益股東應佔綜合虧損149,013,000港元（每股虧損0.438港元）。

董事會不建議派發二零二一年之中期股息（二零二零：無）。

綜合損益表 (未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3	235,866	428,916
銷售成本		<u>(30,235)</u>	<u>(49,793)</u>
		205,631	379,123
其他收益	4(a)	6,562	27,076
其他虧損淨額	4(b)	(8,986)	(77,870)
直接成本及經營支出		(87,680)	(224,366)
推銷及銷售支出		(3,271)	(8,151)
折舊		(78,459)	(82,357)
行政管理及其他經營支出		<u>(152,179)</u>	<u>(175,947)</u>
經營虧損		(118,382)	(162,492)
投資物業之公允價值增加／(減少)		5,800	(3,600)
		<u>(112,582)</u>	<u>(166,092)</u>
融資成本	5(a)	(16,599)	(24,230)
應佔聯營公司虧損		<u>(5,416)</u>	<u>(4,715)</u>
除稅前虧損	5	(134,597)	(195,037)
所得稅抵扣	6	37,783	53,748
期內虧損		<u>(96,814)</u>	<u>(141,289)</u>
應佔：			
本公司權益股東		(104,400)	(149,013)
非控股權益		7,586	7,724
期內虧損		<u>(96,814)</u>	<u>(141,289)</u>
每股基本及攤薄虧損 (仙)	7	<u>(30.7)</u>	<u>(43.8)</u>

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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
期內虧損	(96,814)	(141,289)
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	(672)	(625)
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	2,482	(14,946)
期內其他全面收益	1,810	(15,571)
期內全面收益總額	(95,004)	(156,860)
應佔：		
本公司權益股東	(104,967)	(162,403)
非控股權益	9,963	5,543
期內全面收益總額	(95,004)	(156,860)

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) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業		902,900	897,100
物業、機器及設備		1,753,400	1,817,377
土地		820,090	822,814
		<b>3,476,390</b>	<b>3,537,291</b>
聯營公司權益		102,180	105,825
其他非流動金融資產		116,008	132,947
遞延稅項資產		347,036	303,088
		<b>4,041,614</b>	<b>4,079,151</b>
<b>流動資產</b>			
交易證券		12,989	13,625
待售物業		278,873	278,873
存貨		3,945	4,006
應收貨款及其他應收賬款	8	55,039	69,411
存款及現金		1,199,609	1,262,729
可收回稅項		36,808	46,731
		<b>1,587,263</b>	<b>1,675,375</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	9	374,071	747,072
應付貨款及其他應付賬款	10	295,838	315,464
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		8,057	714
應付稅項		14,332	8,460
		<b>692,762</b>	<b>1,072,174</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>894,501</b>	<b>603,201</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,936,115</b>	<b>4,682,352</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	9	1,116,241	748,919
遞延收益		4,760	4,560
非控股股東貸款		100,494	100,810
衍生金融負債		962	3,187
遞延稅項負債		90,303	89,607
		<b>1,312,760</b>	<b>947,083</b>
<b>資產淨值</b>		<b>3,623,355</b>	<b>3,735,269</b>

綜合財務狀況表（續）

		(未經審核) 二零二一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 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>2,498,201</u>	2,603,168
本公司權益股東應佔權益總值		2,996,506	3,101,473
非控股權益		<u>626,849</u>	633,796
權益總值		<u><b>3,623,355</b></u>	3,735,269

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二零二一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。該中期財務報告於二零二一年八月三十日獲批准刊發。

該報告乃根據與二零二零年度全年財務報表所採納之相同會計政策而編製，除反映預期於二零二一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二零二零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及合規委員會審閱。

載於中期財務報告有關截至二零二零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二零二零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16號（修訂本）－二零二一年六月三十日後新冠病毒相關租金優惠
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本），*利率基準改革－第2階段*

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。除香港財務報告準則第16號（修訂本）外，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、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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
酒店及會所業務	187,745	378,055
租金收入	44,390	46,994
管理費收入	3,731	3,867
	<u>235,866</u>	<u>428,916</u>

(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	折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司虧損 千港元	所得稅抵扣/ (開支) 千港元	(虧損) / 溢利貢獻 千港元
<b>截至二零二一年 六月三十日止六個月</b>						
酒店	183,737	(76,425)	(15,718)	(5,416)	46,477	(102,352)
- 越南	129,064	(26,522)	(3,149)	(2,303)	(1,815)	5,335
- 美國	29,326	(35,341)	(10,601)	-	43,711	(82,075)
- 中華人民共和國	22,089	(6,172)	(1,620)	-	-	(4,234)
- 加拿大	2,159	(5,602)	(348)	(3,113)	4,584	(15,834)
- 日本	1,099	(2,788)	-	-	(3)	(5,544)
物業						
- 澳門	51,210	(1,988)	-	-	(3,983)	32,473
投資及公司	919	(46)	(881)	-	(4,711)	(26,935)
總計	235,866	(78,459)	(16,599)	(5,416)	37,783	(96,814)

	收益 千港元	折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司虧損 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 六月三十日止六個月</b>						
酒店	375,111	(80,381)	(24,192)	(4,715)	61,210	(89,505)
- 越南	194,263	(27,429)	(4,054)	(2,537)	(3,653)	11,541
- 美國	145,891	(40,924)	(18,277)	-	60,337	(81,733)
- 中華人民共和國	14,086	(4,968)	(1,560)	-	-	(6,598)
- 加拿大	16,231	(5,111)	(301)	(2,178)	2,038	(7,839)
- 日本	4,640	(1,949)	-	-	2,488	(4,876)
物業						
- 澳門	52,727	(1,928)	(38)	-	(2,965)	20,508
投資及公司	1,078	(48)	-	-	(4,497)	(72,292)
總計	428,916	(82,357)	(24,230)	(4,715)	53,748	(141,289)

(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
於二零二一年六月三十日				
酒店				
- 越南	332,889	73,278	406,167	98
- 美國	2,357,378	-	2,357,378	4,074
- 中華人民共和國	172,669	-	172,669	1,527
- 加拿大	124,215	24,744	148,959	2,104
- 日本	93,604	-	93,604	-
物業				
- 澳門	1,874,218	-	1,874,218	587
投資及公司	571,724	4,158	575,882	-
總計	<b>5,526,697</b>	<b>102,180</b>	<b>5,628,877</b>	<b>8,390</b>

	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
於二零二零年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	421,264	75,582	496,846	5,074
- 美國	2,385,173	-	2,385,173	44,764
- 中華人民共和國	174,492	-	174,492	6,185
- 加拿大	126,212	26,091	152,303	6,322
- 日本	103,955	-	103,955	11,010
物業				
- 澳門	1,837,235	-	1,837,235	940
投資及公司	600,370	4,152	604,522	-
總計	<b>5,648,701</b>	<b>105,825</b>	<b>5,754,526</b>	<b>74,295</b>

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
於二零二一年六月三十日			
酒店			
- 越南	103,826	63,551	167,377
- 美國	76,005	1,426,761	1,502,766
- 中華人民共和國	89,129	-	89,129
- 加拿大	6,847	-	6,847
- 日本	454	-	454
物業			
- 澳門	181,361	-	181,361
投資及公司	57,588	-	57,588
總計	<b>515,210</b>	<b>1,490,312</b>	<b>2,005,522</b>

	分部負債 千港元	銀行貸款 千港元	總負債 千港元
於二零二零年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	126,931	125,913	252,844
- 美國	85,591	1,349,022	1,434,613
- 中華人民共和國	87,179	-	87,179
- 加拿大	3,055	21,056	24,111
- 日本	1,498	-	1,498
物業			
- 澳門	165,238	-	165,238
投資及公司	53,774	-	53,774
總計	<b>523,266</b>	<b>1,495,991</b>	<b>2,019,257</b>

#### 4. 其他收益及其他虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
(a) 其他收益		
利息收入	4,324	14,720
來自上市及非上市證券之股息收入	451	265
其他	1,787	12,091
	<b>6,562</b>	<b>27,076</b>
(b) 其他虧損淨額		
匯兌收益／（虧損）淨額	1,852	(11,317)
衍生金融工具之未變現收益／（虧損）淨額	2,229	(6,330)
其他非流動金融資產之未變現虧損淨額	(12,431)	(59,700)
交易證券之未變現虧損淨額	(636)	(523)
	<b>(8,986)</b>	<b>(77,870)</b>

#### 5. 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除／（計入）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	14,098	22,646
非控股股東貸款之貼現影響	2,501	1,560
其他利息開支	-	24
	<b>16,599</b>	<b>24,230</b>
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	102,508	208,571
界定供款退休計劃之供款	3,418	4,063
	<b>105,926</b>	<b>212,634</b>
(c) 其他項目		
存貨成本	9,935	14,213
物業應收租金減直接開支 1,407,000 港元 （二零二零年：676,000 港元）	(42,983)	(45,393)

## 6. 所得稅抵扣

綜合損益表項下之稅項為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>本期稅項－海外</b>		
期內撥備	4,665	9,225
過往年度撥備不足/(超額撥備)	155	(4)
美國稅務優惠(附註(v))	-	(34,734)
	<u>4,820</u>	<u>(25,513)</u>
<b>遞延稅項</b>		
其他臨時差額之來源及撥回	<u>(42,603)</u>	<u>(28,235)</u>
	<u><b>(37,783)</b></u>	<u><b>(53,748)</b></u>

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二零二一年六月三十日及二零二零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) 截至二零二一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%（二零二零年：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%（二零二零年：25%）之稅率計算。截至二零二零一年六月三十日及二零二零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二零二一年六月三十日止六個月之稅率 21%（二零二零年：21%）及 9.98%（二零二零年：8.95%）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」。
- (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%（二零一二年：21.36%）的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 澳門附加稅撥備按截至二零二一年六月三十日止六個月內估計應課稅溢利 12%（二零二零年：12%）計算。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入 8%（二零二零年：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%（二零二零年：26.5%）。

## 7. 每股虧損

每股基本虧損按本公司權益股東應佔虧損 104,400,000 港元（二零二零年：應佔虧損 149,013,000 港元）及截至二零二一年六月三十日及二零二零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。

於截至二零二一年六月三十日及二零二零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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
一個月內	10,450	13,537
一至三個月	915	109
三個月後	219	162
	<b>11,584</b>	<b>13,808</b>

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) 於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二一年 六月三十日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
一年內或按要求償還	374,071	747,072
一年後但兩年內償還	-	71,698
兩年後但五年內償還	1,116,241	677,221
	<b>1,116,241</b>	<b>748,919</b>
	<b>1,490,312</b>	<b>1,495,991</b>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款		
- 有抵押（附註 9(b)）	1,350,762	1,370,079
- 無抵押	139,550	125,912
	<b>1,490,312</b>	<b>1,495,991</b>

於二零二一年六月三十日，除本集團兩間附屬公司按薪資保障計劃獲得之貸款以固定息率計息外，所有其他銀行貸款均以與市場利率相若之浮動利率計息。

於二零二零年十二月三十一日，所有銀行貸款均以與市場利率相若之浮動利率計息。

- (b) 於二零二一年六月三十日，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（二零二零年十二月三十一日：64,336,000港元）；及
  - (ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為1,911,734,000港元（二零二零年十二月三十一日：2,044,238,000港元）。

於二零二一年六月三十日，該等銀行信貸為1,435,762,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,455,126,000港元），其中1,350,762,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,370,079,000港元）已被動用。

- (c) 除本集團兩間附屬公司按薪資保障計劃獲得之貸款外，本集團所有其他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。

於二零二一年六月三十日，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。本集團已於中期期間結束前，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，豁免所涵蓋範圍從二零二一年六月三十一日起十二個月期間。

於二零二零年十二月三十一日，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。本集團已獲取銀行就豁免二零二零年十二月三十一日止年度該銀行貸款契約比率測試發出的豁免。由於該豁免所涵蓋範圍少於二零二零年十二月三十一日起十二個月內期間，銀行可能於未來十二個月按契約要求本集團部分還款，本集團已從非流動負債重新界定部分第一筆貸款99,680,000港元及第二筆貸款211,958,000港元至流動負債。

## 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）按發票日期進行之賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
一個月內或按要求	73,110	40,923
一至三個月	3,106	2,129
三個月後	1,244	33,620
	<b>77,460</b>	<b>76,672</b>

## 11. 股息

(a) 本中期期間應派付予本公司權益股東之股息

中期期後並無宣派及派付截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息（二零二零年：無）。

(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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於本中期期間無批准及應付／派付於上一個財政年度之末期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：每股普通股 0.045 港元）	-	15,309

## 12. 股本

	於二零二一年六月三十日		於二零二零年十二月三十一日	
	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	<b>340,200</b>	<b>498,305</b>	<b>340,200</b>	<b>498,305</b>

## 13. 在中期財務報告未履行且未作出撥備之資本承擔

	於二零二一年 六月三十日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	6,932	10,451
已批准但未訂立合約	19,871	19,738
	<b>26,803</b>	<b>30,189</b>



## 業務回顧

新型冠狀病毒大流行（「大流行」）於二零二零年對本集團造成深遠影響，並於二零二一年上半年持續帶來挑戰，尤其是大流行持續嚴重地影響我們的酒店營運。在二零二一年第二季度，我們觀察到酒店業務正在改善，惟復甦步伐緩慢且不平均。

業務概要及分析載列於下文。

## 物業租賃及管理業務

### 澳門

澳門在大流行下持續受到不利影響，澳門、香港、中國大陸以至世界各地仍維持不同的出行限制。其他限制包括停運跨境渡輪服務、核酸檢測要求、強制隔離要求、入境禁令及加強從高風險地區訪客的隔離要求等等。因此，澳門之經營環境仍未回復至大流行前水平。

據澳門統計暨普查局之數據，於二零二一年上半年到訪澳門旅客按年增長 20% 至 390 萬，但數字只及二零一九年上半年到訪澳門旅客的 19%。同樣地，於二零二一年上半年澳門博彩總收入按年上升 45%，但仍只及二零一九年上半年的 33%。二零二一年第二季平均失業率維持在 2.9%，而大流行前二零一九年第二季失業率約為 1.8%。

儘管極具挑戰的經營環境，澳門物業分部未受大流行的嚴重影響。於二零二一年上半年，本集團來自澳門業務之租金收益輕微下降至 43,500,000 港元，而二零二零年上半年為 46,100,000 港元。該下降主要由於住宅物業較低的出租率和給予部分零售租戶之租金寬免。由於市場持續穩定，給予部分零售租戶之租金寬免較去年同期大幅減少。於二零二一年上半年住宅單位之出租率下降至 79%，而二零二零年同期的出租率為 97%，該下跌主要由於服務式住宅較易受封城及旅遊禁令影響。外籍人士對租賃住宅物業的需求亦減少。辦公樓宇之出租率大致保持穩定，二零二一年上半年保持平穩在 91%。在此背景下，全賴我們營銷團隊的努力，來自海洋花園（本集團主要物業組合）之整體租金收入在二零二一年平均只下跌了 7% 至 37,500,000 港元。

二零二一年上半年，我們的投資物業之公允價值增加了 5,800,000 港元，而二零二零年上半年的公允價值則為減少 3,600,000 港元。我們持有投資物業作長期投資以賺取持續的租金收入。

於二零二一年上半年並無出售物業。

我們相信大流行在二零二一年下半年會繼續影響澳門。儘管接種疫苗的進度良好，澳門物業市場只有在完全取消出行限制，重啟重要的商業活動及來自中國大陸或香港之潛在買家回歸後，房地產市場方可恢復強勁上升趨勢。

在審視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，以全面把握新開通的港珠澳大橋、澳門輕軌系統及橫琴口岸和澳門機場擴建客運大樓以及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。

## 酒店業務

二零二一年上半年對本集團酒店業務而言，仍然極具挑戰。曠日持久的大流行對本集團二零二一年上半年酒店表現造成不利影響，主因為各國實施一系列的預防及控制措施，如社交距離、旅遊限制及隔離限制，此等措施持續地限制旅客人數反彈。此一系列的措施亦令我們酒店餐廳的餐飲需求嚴重減少。

於二零二一年上半年，我們於中國及北美洲的酒店得益於各國日見成效的對抗大流行措施及疫苗接種率，緩解並使酒店的入住率逐漸反彈。儘管大流行管制有所改善，各國的措施仍存在差距。大部分本集團在各國營運的酒店，收益仍然未回復至足夠水平以支撐基本營運成本。

## 中國

大流行於中國境內大致受控，中國經濟於二零二一年上半年保持有序恢復的勢頭，國內生產總值按年增長 12.7%，超過其他主要經濟體。

因大部分大流行相關措施，包括國際旅遊管制及隔離措施仍然有效，以及感染變異毒株 Delta 的人數不斷增加，中國酒店業的前景仍然黯淡。

### 武漢晴川假日酒店

經過艱難的二零二零年，武漢酒店業於今年上半年呈現回復。客房收入受惠本國出行重啟而有所恢復。餐飲收入亦因餐飲場所逐步全面開放而上升。宴會及活動需求於二零二一年第二季重現。

客房收益由二零二零年上半年之人民幣 7,500,000 元增加 36% 至人民幣 10,300,000 元。餐飲收益亦由二零二零年上半年之人民幣 3,900,000 元增加 43% 至二零二一年上半年之人民幣 5,600,000 元。

於二零二一年上半年，入住率升至 44.9%，而二零二零年上半年則為 41.5%。於二零二一年上半年，平均房租為每晚人民幣 414 元，而二零二零年上半年則為每晚人民幣 327.2 元。

武漢晴川假日酒店持續地向酒店住客提供出類拔萃的服務和酒店體驗，因而於二零二一年榮獲貓途鷹頒授「旅行者之選」大獎。

## 越南

越南去年成功地遏制病毒，惟自二零二一年四月下旬起因面對具高度傳染性的變異毒株 Delta 令感染人數激增。

儘管二零二一年上半年連續受兩波的大流行爆發所影響，越南國內生產總值仍錄得 5.6% 的增長，較去年同期 1.8% 為高。

然而，越南受高度傳染性的變異毒株 Delta 及實施嚴格的疫情管控措施影響下令大流行情勢於二零二一年起急轉直下，抑制了大部分復甦勢頭。展望二零二一年下半年，大流行為越南帶來的不確定性仍然嚴峻。

於二零二一年首六個月，本集團來自越南之收益較二零二零年上半年之 194,300,000 港元減少 33.6% 至 129,100,000 港元，主要由於自二零二一年五月三十一日起實施的封城措施及社交距離措施。

西貢喜來登酒店及帆船酒店均於二零二一年榮獲貓途鷹頒授「旅行者之選」大獎。

### 西貢喜來登酒店

於二零二一年上半年，入住率降至 15.7%，而二零二零年上半年則為 19.6%。於二零二一年上半年，平均房租為每晚 106.7 美元，而二零二零年首六個月則為 173.8 美元。

### 帆船酒店

於二零二一年上半年，入住率降至 6.8%，而二零二零年上半年則為 16.0%。於二零二一年上半年，平均房租為每晚 107.8 美元，而二零二零年首六個月則為 142.5 美元。

## 日本

日本經濟於二零二一年第一季萎縮了 1%，而第二季則預期增長 0.2%。日本國內生產總值反彈疲弱，主要由於在緊急狀態限制下遲緩的個人消費模式，非必要活動包括出行及外出用膳受限。此限制於二零二一年上半年大部分時間於東京及鄰近三個都道府縣實行。於二零二一年八月，緊急狀態限制擴展至另外七個位於日本中西部都道府縣，包括大阪。

### 大阪心齋橋西佳酒店

大阪位處的都道府縣新冠病毒的感染人數為全日本第二高。受制於不同的邊境限制及社交距離措施，大阪正面臨旅客及訪客大量減少。

於二零二一年上半年，入住率降至 7.1%，而二零二零年上半年則為 23.2%。於二零二一年上半年，平均房租為每晚 6,055 日圓，而二零二零年上半年則為每晚 7,746 日圓。

## 美國

美國經濟經過去年大流行的重擊後，於二零二一年蓄勢待發。實質國內生產總值於二零二一年第一季增長 6.3%。而二零二一年第二季實質國內生產總值據報亦按年增長 6.5%。個人消費開支強勁增長為主要動力，貢獻超過三分之二的國內生產總值增長。失業率由二零二零年十二月的 6.7% 降至二零二一年六月的 5.9%。

疫苗接種持續增加及大流行相關的營運限制持續放寬下，美國酒店入住率於二零二一年間平穩增加，但房租仍然低迷。本地休閒旅遊預期將於本階段帶動復甦，尤其是大自然旅遊。至於較高經濟影響的商務及國際出行則預期恢復緩慢。預期變異毒株 Delta 亦將窒礙酒店業的復甦。

由於大流行及封城措施，本集團的三藩市 W 酒店和紐約索菲特酒店於二零二零年三月尾起暫時停止營運。三藩市 W 酒店於二零二零年十月重新營運，而紐約索菲特酒店仍然停運。

三藩市 W 酒店和紐約索菲特酒店均於二零二一年榮獲貓途鷹頒授「旅行者之選」大獎。紐約索菲特酒店同時連續第四年獲得悅遊頒授讀者之選大獎。

### 三藩市 W 酒店

於二零二一年上半年，入住率為 26.6%，於二零二零年上半年基本持平。於二零二一年上半年，平均房租為每晚 171.8 美元，而二零二零年首六個月則為 428.2 美元。

### 紐約索菲特酒店

紐約索菲特酒店自二零二零年四月起暫時停運，大部分員工仍然休假。

## 加拿大

加拿大自去年三月大流行爆發後仍保持平穩向上趨勢。二零二一年首季實質國內生產總值增長 1.4%，保持自二零二零年第三季及第四季各增長 9.1% 及 2.2% 的勢頭。失業率由二零二一年一月的高峰 9.4% 跌至二零二一年六月的 7.8%。

然而，加拿大酒店業恢復速度仍然緩慢，主要受制於二零二一年上半年仍然持續的社交距離措施及不同邊界管制所影響。

去年，本集團於二零二零年三月底暫時停止營運位於加拿大的酒店。雖然本集團於二零二零年十一月和九月分別重開渥太華喜來登酒店及加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店。兩間酒店重開後於二零二一年面對低入住率及低迷的平均房租。

展望未來，加拿大經濟在持續下降的感染個案及疫苗接種率為全世界其中一個最高的國家支持下，經濟前景樂觀。於二零二一年八月中，加拿大容許已完成接種疫苗的美國旅客入境。

### **渥太華喜來登酒店**

於二零二一年上半年，入住率降至 6.5%，而二零二零年上半年則為 28.5%。於二零二一年上半年，平均房租為每晚 125.6 加元，而二零二零年首六個月則為 181.3 加元。

### **加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店**

於二零二一年上半年，入住率降至 14.4%，而二零二零年上半年則為 30%。於二零二一年上半年，平均房租為每晚 86.6 加元，而二零二零年首六個月則為 145.3 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。於二零二一年，該酒店獲貓途鷹頒授「旅行者之選」大獎。

## 財務回顧

本集團於二零二一年首六個月之收益為 235,900,000 港元，較二零二零年同期下跌 45%，主要由於國際出行銳減及不同社交距離措施對酒店業務造成嚴重不利影響。

截至二零二一年六月三十日止期間，本集團錄得經營虧損為 118,400,000 港元，而於二零二零年同期錄得經營虧損 162,500,000 港元。

截至二零二一年六月三十日止六個月權益股東應佔虧損為 104,400,000 港元（二零二零年：149,000,000 港元），包括了在其他虧損淨額中的其他非流動金融資產未變現虧損淨額 12,400,000 港元（二零二零年：59,700,000 港元）。

## 流動性與財務資源

集團整體財務狀況維持平穩。我們有一個穩健的財務狀況表及充足的流動性，其中截至二零二一年六月三十日持有現金、銀行結餘及短期銀行存款合計 1,200,000,000 港元。據銀行信貸協議，截至二零二一年六月三十日本集團未動用之銀行信貸為 85,000,000 港元。本集團截至二零二一年六月三十日的淨負債比率（定義為銀行貸款佔總資產的比例）為 26.5%，而二零二零年十二月三十一日則為 26.0%。

## 資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團將總值 1,976,100,000 港元（二零二零年十二月三十一日：2,108,600,000 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

於二零二一年六月三十日，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（二零二零年十二月三十一日：8,252,000 港元）。

於二零二一年六月三十日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。

## 前景

大流行和地緣政局緊張持續影響全球經濟。二零二一年本集團面對的營商環境仍然艱難及極具挑戰。

全球推行疫苗接種減緩大流行傳播速度為主要經濟提供信心，展示復甦的良好勢頭。然而全球經濟仍面臨高度不確定性，地區恢復的速度各異。再者，快速變異的新冠病毒和部分國家緩慢的疫苗接種速度將阻礙經濟復甦。供應鏈中斷亦可能導致生產及商業活動受阻礙。

儘管疫苗接種率的提高令人鼓舞，但在澳門、香港及中國大陸間出入境限制仍然生效下，大流行仍將於近期持續影響澳門。我們亦預期社交距離措施及旅遊限制將維持至病毒大致受控為止。全面恢復經濟需要時間。展望來年，我們將盡力維持物業組合的高出租率。

全球酒店業預期將在國際旅客短缺下面對持續的壓力。儘管本地出行限制於二零二一年上半年有所放寬使壓抑已久的本地旅遊有所恢復，惟預期酒店營運直至邊界進一步重開和旅遊禁令取消前未能大幅改善。而且這些情況只會在足夠高的疫苗接種水平達成後才會實現。另外，最近變異毒株Delta在某些國家快速傳播也無可避免地為酒店業蒙上陰霾。

展望二零二一年下半年，本集團將繼續實施強而有效的成本控制措施和採取保守的經營策略以維持業務營運。同時亦會實施健全的措施以保障酒店住客及員工的福祉。本集團營運的商業模式將會定期檢閱並加強，以改善財務及營運表現。

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

於二零二一年六月三十日，本集團約有 937 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。

於二零二一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。

## 審核及合規委員會

審核及合規委員會現由四名獨立非執行董事組成。審核及合規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，包括本集團截至二零二一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。

## 風險管理委員

風險管理委員會包括五名成員，其中三名為獨立非執行董事。委員會負責協助董事會監察本集團風險管理系統及框架的有效性、審閱及制定風險管理政策、手冊及指引，就風險監控／紓減工具及風險管理職能的合適性及有效性向董事會提供意見。風險管理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

截至二零二一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，二零二一年八月三十日

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。