



激成投資
(香港)有限公司

股份代號：184

2023中期報告 2023中期報告 2023中期報告



公司資料

董事

執行董事

何建源－執行主席

何建福－副執行主席

謝思訓

陳磊明

余月珠(自二零二三年四月三十日起退休)

何崇濤(自二零二三年三月三十一日起辭任)

何崇暉

何崇敬(何崇暉之替任董事)

非執行董事

何建昌

何崇杰(何建昌之替任董事)

獨立非執行董事

郭志舜

王培芬

俞漢度

陳智文

審核及合規委員會

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

提名委員會

郭志舜－主席

王培芬

俞漢度

陳智文

謝思訓

風險管理委員會

陳智文－主席

王培芬

俞漢度

謝思訓

核數師

畢馬威會計師事務所

(於《會計及財務匯報局條例》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

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

公司秘書

鄭家傑

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

中期業績

激成投資(香港)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司與其附屬公司(「本集團」)截至二零二三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。

截至二零二三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45,250,000港元(每股溢利0.133港元)，而二零二二年首六個月則為本公司權益股東應佔綜合溢利6,947,000港元(每股溢利0.02港元)。

董事會已宣派二零二三年之中期股息(「二零二三年中期股息」)每股0.03港元(二零二二年：無)，並將於二零二三年十月二十六日(星期四)派付予於二零二三年十月九日(星期一)名列本公司股東名冊之權益股東。

業務回顧

在二零二三年上半年，隨著新型冠狀病毒大流行疫情後全球旅行限制的顯著放寬，為全球經濟帶來了積極的動力。然而，由於俄烏戰爭、通脹上行、利率上升以及其他經濟和地緣政治因素的不確定性依然存在，這些因素繼續影響著全球經濟增長的前景。消費者信心疲弱和全球貿易疲弱進一步加劇了這具有挑戰性的環境。儘管我們的酒店業務在我們運營的大多數市場都取得了改善，我們的物業租賃業務亦提供了穩定的收入，但我們的財務業績尚未恢復到疫情前的水平。

業務概要及分析載列於下文。

物業業務

澳門

在二零二三年上半年，澳門經濟展現出積極的復甦跡象，主因為澳門所有的抗疫措施和進出澳門的旅行限制得到有效解除，促使邊境在二零二三年一月全面對來自中國、香港和台灣的旅客重新開放，隨後更進一步於二零二三年四月對來自其他國家的旅客進行開放。香港、澳門和中國之間的人員交流的全面恢復以及來自中國大陸的團體遊對澳門旅遊業和經濟活力振興發揮了重要作用。在二零二三年上半年，旅客人數同比激增236.1%，達到1165萬人次，相當於二零一九年同期的57.4%。澳門的本地生產總值在二零二三年第一季度與去年同期比較增長39%，標誌著五個季度以來首次實現正增長，並恢復到二零一九年第一季度的66.4%水平。

然而，在經濟復甦的背景下，住宅租賃市場在二零二三年上半年並未出現顯著的反彈，住宅租金繼續保持較疲弱的狀態。由於持續存在的不確定性，消費者仍然保持著謹慎和成本意識。澳門特區政府繼續限制外國人的工作簽證發放，導致在澳外籍人士對住宅物業和服務式公寓的需求與疫情前相比發生變化。此外，全球經濟放緩，加上二零二三年第二季度中國經濟減速、利率上升以及公共和補貼住房部門可能存在的供應過剩，都抑制澳門房地產市場的復甦。

於二零二三年上半年，本集團來自澳門業務之租金收益輕微下降至40,600,000港元，而二零二二年上半年為41,400,000港元。該下降主要由於較低的住宅物業出租率和續租租金。

由於外籍人士對租賃住宅物業和服務式公寓的需求下降，我們的住宅物業投資組合的入住率在二零二三年上半年下降至68%，而二零二二年上半年為74%。而在二零二三年和二零二二年上半年，我們的辦公大樓均保持了高出租狀態。

二零二三年上半年，我們的投資物業之公允價值下跌7,000,000港元（二零二二年：增加3,900,000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。

基於疫情後的影響以及目前澳門房地產市場放緩，二零二三年上半年並未進行任何房產銷售。

二零二三年下半年澳門經濟受到旅遊和本地消費的復甦推動而充滿希望，集團預測租賃續約會有所改善，表明物業租金市場將保持相對穩定的環境。然而，由於通脹和利率激增等因素的影響，不確定性依然存在，這也可能抑制房地產市場的增長潛力。中國經濟復甦的速度也將在澳門二零二三年下半年的經濟復甦中起關鍵作用。儘管面臨這些挑戰，集團仍持謹慎樂觀的態度，預期租賃續約順利，並擁有良好的長期前景。

本集團密切關注房地產市場的發展及經濟狀況。澳門的房地產市場預計將從以下重大發展中受益，如使用率不斷提升的港珠澳大橋、青茂和橫琴出入境口岸、澳門機場的擴建、澳門輕軌延伸至橫琴島以及大灣區持續整合所帶來的裨益。本集團致力於強化日常業務中的房地產銷售策略。

澳門大部分資產由金山發展有限公司所持有，本集團擁有70.61%權益。

酒店業務

	入住率		平均房租	
	2023	2022	2023	2022
中國				
武漢晴川假日酒店	54%	50%	410人民幣	285人民幣
越南				
西貢喜來登酒店	74%	41%	173美元	125美元
帆船酒店	69%	38%	155美元	104美元
日本				
大阪心齋橋西佳酒店	73%	24%	8,935日圓	5,591日圓
美國				
三藩市W酒店	64%	68%	359美元	303美元
紐約索菲特酒店	69%	50%	361美元	340美元
加拿大				
渥太華喜來登酒店	68%	42%	216加元	188加元
加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔 萬豪酒店	72%	53%	180加元	137加元

在二零二三年上半年，集團的酒店部門在大多數市場都取得了顯著的改善，入住率和平均房價都有所提高，對整體酒店運作出貢獻。這主要是由於旅行限制放寬後遊客到訪激增所致。然而，由於商務旅行的回復緩慢和整體經濟放緩，中國和美國市場的增長相對較為溫和。儘管酒店業出現復甦跡象，整體入住率仍然低於疫情前的正常水平。此外，酒店業仍然面臨經濟放緩、人手短缺和通脹等挑戰，這對成本和利潤率造成了壓力。儘管如此，在二零二三年上半年，酒店業的表現顯示出從疫情中逐漸恢復，考慮到積極的趨勢和未來經濟和商業活動的上升機會，管理層對行業的復甦軌跡保持謹慎樂觀的展望。

於二零二三年上半年，酒店業務的收入較二零二二年上半年537,900,000港元增加45.6%至783,100,000港元。截至二零二三年六月三十日酒店業務溢利為50,280,000港元，而二零二二年首六個月則錄得溢利1,970,000港元。

中華人民共和國

中國政府於二零二二年底放寬了動態清零政策，並解除了一連串實施長達三年的間歇性封鎖和邊境封閉，這標誌著一個重要的轉折點。因此，中國經濟在二零二三年逐漸穩定並出現反彈，並在二零二三年上半年實現了同期5.5%國內生產總值增長。然而，二零二三年第二季度的增長有所放緩，僅有0.8%的增長率，引發人們對中國宏觀經濟前景放緩和潛在障礙的擔憂。

在中國經濟逐漸好轉的背景下，中國酒店業經歷了漸進性的復甦。然而，這種復甦主要是由於疫情過後國內旅遊的反彈所驅動。儘管境外旅遊已經恢復，但二零二三年上半年前往中國的國際旅遊或商務旅客人數仍然有限。主要由於地緣政治擔憂以及中國只恢復了部分國際航班容量。此外，本集團在中國的酒店業務也面臨了中國宏觀經濟增長放緩所帶來的壓力。這些因素預計將持續存在，進一步增加了集團在二零二三年下半年在中國酒店營運環境中的複雜性和不確定性。

武漢晴川假日酒店(集團權益：41.26%)

客房收益由二零二二年上半年之人民幣7,900,000元增加55%至人民幣12,200,000元。餐飲收益亦由二零二二年上半年之人民幣2,500,000元增加124%至二零二三年上半年之人民幣5,600,000元。

於二零二三年上半年，入住率為54.0%，而二零二二年上半年則為50.1%。於二零二三年上半年，平均房租上升至每晚人民幣410元，而二零二二年上半年則為每晚人民幣285元。

越南

越南在二零二三年上半年表現出強大的經濟韌性，特別是旅遊業方面展示出持續復甦的跡象。越南的本地生產總值在上半年同比增長3.72%，標誌著連續第七個季度的增長。值得注意的是，得益於國內刺激消費和促進旅遊政策，服務業以較高的6.33%增長率增長。此外，二零二三年上半年國際到訪越南旅客人數較去年同期激增826%。

儘管越南在二零二三年上半年展示出持續復甦的跡象，越南在二零二三年下半年仍將面臨眾多困難和挑戰，包括全球經濟放緩、政治局勢變化，以及全球通脹的上行壓力。此外，儘管疫情後旅遊業逐漸復甦，越南在酒店和餐飲等行業仍面臨嚴重的人才短缺問題。

在二零二三年上半年，西貢喜來登酒店以及帆船酒店在收入、入住率和平均房價方面相較於二零二二年上半年均實現了強勁的復甦。然而，由於國際航班服務限制，國際旅客的復甦進展較慢。

於二零二三年首六個月，本集團來自越南之收益較二零二二年上半年之238,400,000港元增加52%至363,100,000港元。

於二零二三年，西貢喜來登酒店及帆船酒店均連續第三年榮獲貓途鷹頒授「旅行者之選」大獎。帆船酒店亦獲《Travel+Leisure Awards Asia Pacific》評為越南十佳城市酒店。

西貢喜來登酒店(集團權益：64.12%)

於二零二三年上半年，入住率升至73.6%，而二零二二年上半年則為41.2%。於二零二三年上半年，平均房租為每晚173.1美元，而二零二二年首六個月則為124.5美元。

帆船酒店(集團權益：24.99%)

於二零二三年上半年，入住率升至68.5%，而二零二二年上半年則為37.8%。於二零二三年上半年，平均房租為每晚154.9美元，而二零二二年首六個月則為103.8美元。

日本

在二零二三年第一季度，日本國內生產總值較去年同期增長了1.3%，引證日本的經濟繼續保持著漸進的復甦軌道。增長主要由個人消費和資本投資的反彈推動。在二零二二年十月外國遊客入境限制得到全面解除以及本土旅遊警示解除的支持下，日本的酒店業繼續保持著復甦的勢頭。國際旅客酒店需求的回歸在二零二三年上半年提振了酒店的入住率和收入，儘管入境旅遊尚未達到疫情前的水平，這主要是因為來自中國的遊客的滯後復常，而中國一直是日本主要的旅遊來源市場。然而，日本的復甦仍然面臨著來自全球通脹升溫以及主要出口市場增長放緩的風險。在國內，勞工短缺和成本上升對勞動力密集型行業如酒店業甚為挑戰。然而，隨著經濟活動的正常化，消費者得益於工資上升而增加消費支出及放寬財政和貨幣政策的支持下，日本的經濟復甦基礎相對穩健。

大阪心齋橋西佳酒店(集團權益：100%)

於二零二三年上半年，入住率升至73.2%，而二零二二年上半年則為24.4%。於二零二三年上半年，平均房租為每晚8,935日圓，而二零二二年上半年則為每晚5,591日圓。

美國

在二零二三年，美國經濟呈現持續增長的趨勢，國內生產總值分別在第一季度和第二季度增長了2%和2.4%。然而，失業率從二零二二年十二月的3.5%略微上升至二零二三年六月的3.6%。

在二零二二年美國酒店市場所經歷的強勁復甦的勢頭開始減弱。紐約的酒店市場在二零二三年上半年仍然看到反彈，而三藩市的表現則落後於其他美國主要城市，並且難以達到其在二零一九年疫情前的水平。三藩市復甦緩慢的主要因素包括：會議需求減少、高科技工作職位減少、部分高科技公司遷往其他州和城市、遠程工作安排靈活性增加、入境亞洲遊客回復緩慢，尤其是來自中國的遊客。另外，城市內犯罪和無家者增加，也對三藩市形象和聲譽構成了不利影響。此外，美國國際入境旅客和國內商務旅行均出現下降，這對三藩市等以科技為中心的城市造成了更大的影響。

美國整體的營商環境在可能面臨經濟放緩、持續的通脹和地緣政治衝突下極具挑戰性。儘管隨著二零二三年三月解除對中國的旅遊限制，美國酒店業的表現在二零二三年下半年有望逐步改善，但由於持續存在的挑戰，復甦的路徑仍然不確定。

紐約索菲特酒店卓越服務持續受到高度認可。該酒店在二零二三年再次被《福布斯旅遊指南》評為推薦酒店，同時也被Cvent頒發了備受推崇的策劃人選擇卓越獎，以表彰其卓越的服務和能力，對活動策劃人留下了深刻印象。

三藩市W酒店(集團權益：100%)

於二零二三年上半年，入住率為63.6%，於二零二二年上半年則為67.5%。於二零二三年上半年，平均房租為每晚359.4美元，而二零二二年首六個月則為303.2美元。

紐約索菲特酒店(集團權益：100%)

於二零二三年上半年，入住率為69.4%，於二零二二年上半年則為49.7%。於二零二三年上半年，平均房租為每晚361.4美元，而二零二二年首六個月則為340.3美元。

加拿大

加拿大經濟表現強勁，疫情後呈現出強勁復甦。二零二三年六月失業率為5.4%，低於疫情前的水平。加拿大展示了其韌性，在全球七大工業國今年第一季度本地生產總值增長率中為首，達到3.1%的本地生產總值增長率。然而，經濟面臨挑戰，通脹在國內和全球範圍內仍然較高，導致利率上升和經濟放緩的可能性增加。展望未來，儘管預計二零二三年下半年本地生產總值和勞動市場將進一步放緩，加拿大仍在努力應對全球價格壓力，同時努力維持其積極的軌跡。

在疫情過後，加拿大酒店業繼續增強並恢復。加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店在收入、入住率和平均房價方面均實現了強勁的復甦，相較於2022年上半年。渥太華喜來登酒店也在報告期接近結束時展現合理的復甦趨勢。然而，加拿大的酒店業在今年下半年仍預計將面臨員工短缺、通脹和不斷上升的商品價格等不利影響。

渥太華喜來登酒店(集團權益：85%)

於二零二三年上半年，入住率升至67.7%，而二零二二年上半年則為41.5%。於二零二三年上半年，平均房租為每晚216.0加元，而二零二二年首六個月則為188.3加元。

加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店(集團權益：25%)

於二零二三年上半年，入住率升至71.6%，而二零二二年上半年則為52.7%。於二零二三年上半年，平均房租為每晚179.5加元，而二零二二年首六個月則為137.4加元。

其他收益

其他收益為12,200,000港元，而二零二二年上半年為10,900,000港元，主要由於二零二三年上半年錄得其他非流動金融資產之未變現收益10,300,000港元，而二零二二上半年則錄得收益淨額8,800,000港元。

財務回顧

截至二零二三年六月三十日，本集團收益為831,500,000港元，較二零二二年相應期間增長41.6%，主要由於本集團酒店業務的持續復甦。

截至二零二三年六月三十日止期間，本集團錄得經營溢利為124,600,000港元，而二零二二年同期錄得經營溢利32,700,000港元。

截至二零二三年六月三十日止六個月權益股東應佔溢利為45,300,000港元，而二零二二年上半年則錄得權益股東應佔溢利6,900,000港元，二零二三年上半年本集團溢利上升主要源自酒店業務增長。

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，其中截至二零二三年六月三十日持有現金、銀行結餘及短期銀行存款合計1,358,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,341,300,000港元)。據銀行信貸協議，截至二零二三年六月三十日本集團未動用之銀行信貸為85,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：85,000,000港元)。本集團截至二零二三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25.5%，而二零二二年十二月三十一日則為25.5%。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團將總值1,812,300,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,830,700,000港元)之酒店物業(包括土地)抵押予銀行，作為銀行給予本集團銀行貸款之抵押。

或然負債

於二零二三年六月三十日，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(二零二二年十二月三十一日：8,252,000港元)。

於二零二三年六月三十日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。

前景

二零二三年上半年全球經濟出現不同程度地復甦。中國在這方面顯著不同於其他國家，中國在第一季度表現相對強勁，但隨著出口下跌、資本投資疲弱、房地產銷售疲弱以及青年失業率高企，中國經濟開始陷入不確定的局勢。考慮到中國經濟的規模和影響力對全球經濟活動的影響，中國經濟在未來幾個月的走向將直接影響全球經濟表現。

持續的高利率預期使長期全球經濟和投資活動蒙上陰影。此外，持續存在的地緣政治緊張局勢、貿易衝突、投資限制和加劇的宏觀經濟波動將繼續影響著經濟增長前景。

澳門經濟預計將在二零二三年下半年繼續維持其緩慢的疫情後復甦。然而，房地產市場的前景因全球經濟放緩、中國經濟減速和全球利率上升可能帶來的不利影響而變得不確定，這可能會抑制澳門房地產的復甦。然而，由於供應有限，尤其在高級物業市場，預期澳門的房地產市場應該會保持穩定。此外，與大灣區的日益融合為本地經濟和房地產市場提供了顯著的長期增長前景。在二零二三年下半年，我們的重點將繼續集中在通過實施具競爭力的租賃策略來提高入住率，並盡力留住現有租戶。

預計在二零二三年下半年，酒店業將持續復甦。然而，仍需保持警惕，因不同地區的正常化步伐有所不同。除了中國，亞洲市場預計將繼續恢復，而我們在美國和加拿大市場的反彈可能會較慢，歸因於潛在的經濟放緩、持續的通脹壓力和高利率所致。考慮到不確定性和需要克服的許多障礙和挫折，酒店業前景仍然不確定，預期酒店業在二零二三年下半年將面臨漫長而艱難的復甦道路。

隨著我們進入二零二三年下半年，集團仍致力於採取保守和負責任的措施，以維持強大和可持續的財務結構。截至二零二三年六月三十日，集團的流動性狀況保持良好水平，現金、銀行存款和短期存款合共達到13.6億港元。董事會有信心，集團擁有足夠的資源，以滿足其營運資金需求，確保運營完整性。

集團將保持謹慎的態度，並將優先考慮評估那些能為股東帶來可持續長期價值的潛在投資。此外，在考慮收購時，我們將採取紀律性和實用性的方法，特別是專注於那些集團具有專業知識和比較優勢的行業、國家或地區。

僱員及退休計劃

於二零二三年六月三十日，本集團約有1,713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

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。

於二零二三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》內所載之原則及守則條文（「守則條文」），惟下述之偏離情況除外。

- (1) 偏離守則條文第C.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F.2.2條，因提名委員會主席並無出席於二零二三年五月三十一日舉行之股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）。

根據守則條文第C.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F.2.2條，董事會主席應邀請董事會轄下委員會的主席出席股東週年大會，獨立非執行董事兼本公司提名委員會主席郭志舜先生因其他業務參與而未能出席二零二三年股東週年大會。其餘提名委員會的成員均出席了二零二三年股東週年大會並於會上回答提問。

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，包括本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。為符合上市規則，審核及合規委員會委員會現已由一名獨立非執行董事擔任主席。

薪酬委員會

薪酬委員會包括五名成員，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

提名委員會包括五名成員，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。提名委員會現已由一名獨立非執行董事擔任主席。

風險管理委員會

風險管理委員會包括四名成員，其中三名為獨立非執行董事。委員會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。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有獲派二零二三年中期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

- 除息日期 二零二三年十月四日星期三
- 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 二零二三年十月五日星期四
下午四時三十分(香港時間)
- 暫停辦理股份過戶登記手續 由二零二三年十月六日星期五至
二零二三年十月九日星期一
(包括首尾兩天)
- 記錄日期 二零二三年十月九日星期一

本公司將會於上述暫停辦理期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格獲派二零二三年中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零二三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
何崇濤先生	何先生已辭任本公司之執行董事之職位，自二零二三年三月三十一日起生效。同時，何先生亦不再擔任董事會的提名委員會及風險管理委員會之委員及本公司授權代表之替任人。
余月珠女士	余女士退任本公司之執行董事職位，自二零二三年四月三十日起生效。
陳磊明先生	陳先生退任激成(馬來西亞)有限公司之執行董事職位，自二零二三年五月二十六日起生效。

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，於二零二三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 ⁽¹⁾	公司或其他權益	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 ⁽²⁾	198,580,800	58.37
	何建福	20,480	198,084,320 ⁽²⁾	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
	陳智文	-	900,000 ⁽³⁾	900,000	0.26
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建福	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建福	-	83,052 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建福	-	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	-	1,017,120	6.24
	郭志舜	-	489,000 ⁽⁷⁾	489,000	3.00
金山發展有限公司 —普通股	何建源	-	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建福	-	56,675,000 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾	1,000,000	100.00
	何建福	-	1,000,000 ⁽⁹⁾	1,000,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建福	-	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	-	195	1.95
	郭志舜	-	5,500 ⁽¹¹⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd —普通股	何建源	-	31,705,000 ⁽¹²⁾	31,705,000	100.00
	何建福	-	31,705,000 ⁽¹²⁾	31,705,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd —可贖回可換股優先股	何建源	-	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
	何建福	-	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc. —普通股	何建源	-	9,000,000 ⁽¹⁴⁾	9,000,000	100.00
	何建福	-	9,000,000 ⁽¹⁴⁾	9,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc. —優先股	何建源	-	2,700,000 ⁽¹⁵⁾	2,700,000	100.00
	何建福	-	2,700,000 ⁽¹⁵⁾	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股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份。上述兩間公司均為本公司之控股股東KS Ocean Inc.之附屬公司，而何建源及何建福各自持有其普通股及優先股的三分之一權益。
- (3) 指陳智文作為陳有慶的聯席執行人／管理人之一所持有的180,000股股份及陳智文的受控法團United Asia Enterprises Inc所持有之720,000股股份。
- (4) 指本公司間接持有之29,776,951股股份（91.60%權益）及Kansas Holdings Limited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其三分之一權益。
- (5) 指本公司間接持有之75,010股股份（75.01%權益）及Kansas Holdings Limited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其三分之一權益。
- (6) 指本公司間接注資之8,965,000美元（55.00%權益）及Kansas Holdings Limited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其三分之一權益。
- (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。
- (9) 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。
- (10) 指本公司間接持有之3,501股股份（35.01%權益）及Kansas Holdings Limited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其三分之一權益。
- (11) 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。
- (12) 指本公司直接持有之7,926,250股普通股（25.00%權益）；Kansas Holdings Limited持有之7,926,249股普通股（25.00%權益），而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益；及激成（馬來西亞）有限公司持有之15,852,501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。
- (13) 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）；Kansas Holdings Limited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其三分之一權益；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。
- (14) 指本公司間接持有之7,650,000股普通股（85.00%權益）及KSC Enterprises Ltd.持有之1,350,000股普通股（15.00%權益），而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (15) 指本公司間接持有之2,295,000股優先股（85.00%權益）及KSC Enterprises Ltd.持有之405,000股優先股（15.00%權益），而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。

董事之股份權益及淡倉(續)

除上述者外，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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，於二零二三年六月三十日，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，二零二三年八月二十三日

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17頁至第42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 貴公司於二零二三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，使我們相信於二零二三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

二零二三年八月二十三日

綜合損益表

截至二零二三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	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	3	831,541	587,109
銷售成本		(80,121)	(55,087)
		751,420	532,022
其他收益	4(a)	35,737	11,906
其他收益淨額	4(b)	12,160	10,887
直接成本及經營支出		(352,304)	(245,440)
推銷及銷售支出		(29,930)	(11,561)
折舊		(74,124)	(79,761)
行政管理及其他經營支出		(218,384)	(185,378)
經營溢利		124,575	32,675
投資物業之公允價值(減少)/增加	8	(7,000)	3,900
		117,575	36,575
融資成本	5(a)	(45,080)	(15,800)
應佔聯營公司溢利		18,475	5,843
除稅前溢利	5	90,970	26,618
所得稅	6	(1,826)	(525)
期內溢利		89,144	26,093
應佔：			
本公司權益股東		45,250	6,947
非控股權益		43,894	19,146
期內溢利		89,144	26,093
每股基本及攤薄盈利(仙)	7	13.3	2.0

本公司權益股東應佔股息詳情載於附註15(a)。

第23頁至第42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

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
期內溢利	89,144	26,093
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	(253)	(101)
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	1,174	(17,871)
期內其他全面收益	921	(17,972)
期內全面收益總額	90,065	8,121
應佔：		
本公司權益股東	42,821	(10,232)
非控股權益	47,244	18,353
期內全面收益總額	90,065	8,121

有關上述其他全面收益之組成部分並無稅務影響。

第23頁至第42頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業	8	898,400	905,400
物業、機器及設備		1,497,019	1,541,519
土地		804,752	808,509
		3,200,171	3,255,428
聯營公司權益		103,413	85,891
衍生金融資產		12,506	13,372
其他非流動金融資產	9	133,728	120,611
遞延稅項資產		452,008	423,611
		3,901,826	3,898,913
流動資產			
交易證券		11,009	12,154
待售物業		278,873	278,873
存貨		4,526	4,879
應收貨款及其他應收賬款	10	86,752	75,674
存款及現金	11	1,358,047	1,341,269
可收回稅項		1,119	24,134
		1,740,326	1,736,983
流動負債			
銀行貸款	12	1,363,568	1,359,323
應付貨款及其他應付賬款	13	399,127	413,947
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款	14	4,174	41,227
應付稅項		25,418	24,239
		1,792,751	1,839,200

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
流動負債淨值		(52,425)	(102,217)
資產總值減流動負債		3,849,401	3,796,696
非流動負債			
銀行貸款	12	76,719	76,481
遞延收益		3,172	3,172
非控股股東貸款	14	105,728	73,283
遞延稅項負債		90,274	91,114
		275,893	244,050
資產淨值		3,573,508	3,552,646
資本及儲備	15		
股本		498,305	498,305
儲備		2,464,305	2,438,494
本公司權益股東應佔權益總值		2,962,610	2,936,799
非控股權益		610,898	615,847
權益總值		3,573,508	3,552,646

第23頁至第42頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月—未經審核

	本公司權益股東應佔						非控股 權益	總計
	股本	法定儲備	匯兌儲備	公允 價值儲備 (不可劃轉)	保留溢利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年一月一日的結餘	498,305	19,511	(21,453)	2,980	2,437,456	2,936,799	615,847	3,552,646
期內溢利	-	-	-	-	45,250	45,250	43,894	89,144
其他全面收益	-	-	(2,176)	(253)	-	(2,429)	3,350	921
期內全面收益總額	-	-	(2,176)	(253)	45,250	42,821	47,244	90,065
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	5,892	5,892
已批准之上年度股息(附註15(a)(iii))	-	-	-	-	(17,010)	(17,010)	-	(17,010)
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(58,085)	(58,085)
於二零二三年六月三十日的結餘	498,305	19,511	(23,629)	2,727	2,465,696	2,962,610	610,898	3,573,508
於二零二二年一月一日的結餘	498,305	19,511	11,991	3,071	2,374,762	2,907,640	629,047	3,536,687
期內溢利	-	-	-	-	6,947	6,947	19,146	26,093
其他全面收益	-	-	(17,078)	(101)	-	(17,179)	(793)	(17,972)
期內全面收益總額	-	-	(17,078)	(101)	6,947	(10,232)	18,353	8,121
已批准之上年度股息(附註15(a)(iii))	-	-	-	-	(13,608)	(13,608)	-	(13,608)
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(14,401)	(14,401)
於二零二二年六月三十日的結餘	498,305	19,511	(5,087)	2,970	2,368,101	2,883,800	632,999	3,516,799

第23頁至第42頁之附註為本中期財務報告一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三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	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動			
經營所得現金		123,284	147,039
(已付)／已退還海外稅項		(5,722)	5,290
經營活動所得現金淨額		117,562	152,329
投資活動			
存款期逾三個月之銀行存款減少		86,173	3,330
已收利息		28,896	4,756
已收上市證券股息		447	298
支付購買非流動金融資產款項		(553)	-
支付購買物業、機器及設備款項		(24,399)	(8,560)
出售物業、機器及設備所得款項		93	-
投資活動所得／(所用)現金淨額		90,657	(176)
融資活動			
新增銀行貸款所得款項		-	8,717
償還銀行貸款		-	(55,002)
已付利息		(34,116)	(13,196)
已付本公司權益股東股息		(17,010)	(13,608)
已付非控股股東股息		(58,085)	(14,401)
融資活動所用現金淨額		(109,211)	(87,490)
現金及現金等值項目增加		99,008	64,663
一月一日之現金及現金等值項目		1,247,915	1,152,738
外幣匯率變動之影響		3,943	3,627
六月三十日之現金及現金等值項目	11	1,350,866	1,221,028

第23頁至第42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

本中期財務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(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」規定而編製。本中期財務報告於二零二三年八月二十三日獲批准刊發。

本中期財務報告乃根據與二零二二年度全年財務報表所採納之相同會計政策而編製，除反映預期於二零二二年度全年財務報表中之會計政策變動。如有會計政策之變動將載於附註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本年度迄今為止呈報之資產與負債、收入及支出的金額。實際結果可能與估計金額有異。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及部分解釋附註。有關附註包括對於理解本集團自二零二二年度財務報表起之財務狀況及表現變動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(「香港財務報告準則」)編製之整份財務報表所需全部資料。

本中期財務報告未經審核，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16頁。此外，本中期財務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二零二二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。有關此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二零二二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表發出報告。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)、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新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

- 香港財務報告準則第17號「保險合約」
- 香港會計準則第8號的修訂「會計政策、會計估計變動及差誤：會計估計之定義」
- 香港會計準則第12號的修訂「所得稅：與單項交易產生的資產及負債相關的遞延所得稅」
- 香港會計準則第12號的修訂「所得稅：國際稅務改革 – 支柱二規則範本」

該等修訂均未對本集團財務報表產生重大影響。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。

- (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。

3 收益及分部報告(續)

(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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
酒店及會所業務	786,141	541,265
租金收入	41,884	42,429
管理費收入	3,516	3,415
	831,541	587,109

(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。

3 收益及分部報告(續)

(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 公司溢利 千港元	所得稅 (支出)/ 折扣 千港元	溢利/ (虧損) 貢獻 千港元
截至二零二三年六月三十日						
止六個月						
酒店	783,138	(71,846)	(44,132)	18,475	6,595	50,280
—越南	363,131	(24,075)	(99)	11,078	(20,529)	92,616
—美國	345,091	(35,296)	(42,086)	—	27,093	(48,512)
—中華人民共和國	23,073	(5,603)	(1,750)	—	—	(4,804)
—加拿大	39,203	(5,431)	(197)	7,397	34	7,710
—日本	12,640	(1,441)	—	—	(3)	3,270
物業						
—澳門	47,172	(2,233)	(20)	—	(2,954)	33,856
投資及公司	1,231	(45)	(928)	—	(5,467)	5,008
總計	831,541	(74,124)	(45,080)	18,475	(1,826)	89,144
截至二零二二年六月三十日						
止六個月						
酒店	537,917	(77,552)	(14,887)	5,843	8,360	1,968
—越南	238,362	(24,421)	(1,039)	3,828	(9,967)	40,536
—美國	260,181	(39,055)	(12,012)	—	18,403	(24,609)
—中華人民共和國	14,573	(5,956)	(1,708)	—	—	(10,688)
—加拿大	21,814	(5,792)	(128)	2,015	(73)	871
—日本	2,987	(2,328)	—	—	(3)	(4,142)
物業						
—澳門	48,202	(2,161)	(16)	—	(3,808)	33,624
投資及公司	990	(48)	(897)	—	(5,077)	(9,499)
總計	587,109	(79,761)	(15,800)	5,843	(525)	26,093

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
於二零二三年六月三十日				
酒店				
— 越南	305,923	65,653	371,576	7,445
— 美國	2,405,894	—	2,405,894	10,092
— 中華人民共和國	141,831	—	141,831	1,581
— 加拿大	133,099	33,599	166,698	4,996
— 日本	73,814	—	73,814	13
物業				
— 澳門	1,942,279	—	1,942,279	250
投資及公司	535,899	4,161	540,060	22
總計	5,538,739	103,413	5,642,152	24,399
於二零二二年十二月三十一日				
酒店				
— 越南	314,797	54,575	369,372	8,073
— 美國	2,430,823	—	2,430,823	6,149
— 中華人民共和國	148,724	—	148,724	2,910
— 加拿大	128,052	27,145	155,197	3,167
— 日本	76,948	—	76,948	—
物業				
— 澳門	1,941,833	—	1,941,833	1,331
投資及公司	508,828	4,171	512,999	23
總計	5,550,005	85,891	5,635,896	21,653

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。

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
於二零二三年六月三十日			
酒店			
— 越南	142,848	—	142,848
— 美國	145,343	1,440,287	1,585,630
— 中華人民共和國	91,218	—	91,218
— 加拿大	15,597	—	15,597
— 日本	1,944	—	1,944
物業			
— 澳門	175,811	—	175,811
投資及公司	55,596	—	55,596
總計	628,357	1,440,287	2,068,644
於二零二二年十二月三十一日			
酒店			
— 越南	155,770	—	155,770
— 美國	151,372	1,435,804	1,587,176
— 中華人民共和國	91,340	—	91,340
— 加拿大	13,849	—	13,849
— 日本	1,315	—	1,315
物業			
— 澳門	175,412	—	175,412
投資及公司	58,388	—	58,388
總計	647,446	1,435,804	2,083,250

4 其他收益及其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
(a) 其他收益		
利息收入	28,896	4,756
來自上市證券之股息收入	447	298
其他	6,394	6,852
	35,737	11,906
(b) 其他收益淨額		
匯兌收益／(虧損)淨額	4,611	(5,359)
衍生金融工具之未變現(虧損)／收益淨額	(908)	7,877
其他非流動金融資產之未變現收益淨額(附註16)	10,349	8,759
交易證券之未變現虧損淨額	(1,145)	(390)
出售物業、機器及設備之虧損	(1,250)	-
其他	503	-
	12,160	10,887

5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	42,086	13,179
非控股股東貸款之貼現影響	2,677	2,604
其他	317	17
	45,080	15,800
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	302,157	213,636
界定供款退休計劃之供款	5,563	3,638
	307,720	217,274
(c) 其他項目		
存貨成本	29,401	18,174
物業應收租金減直接開支1,332,000港元 (二零二二年：1,344,000港元)	(40,552)	(41,085)

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期稅項－海外		
期內撥備	29,713	18,326
過往年度撥備不足	99	30
	29,812	18,356
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	(27,986)	(17,831)
	1,826	525

附註：

- (a) 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二零二三年六月三十日及二零二二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。
- (b) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。
- (c) 截至二零二三年六月三十日止六個月，於越南成立之附屬公司適用之一般所得稅率（不含優惠）為20%（二零二二年：20%）。

6 所得稅(續)

- (d) 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% (二零二二年：25%) 之稅率計算。截至二零二三年六月三十日及二零二二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。
- (e) 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二零二三年六月三十日止六個月之稅率21% (二零二二年：21%) 及9.98% (二零二二年：9.98%) 計算。外國實體須就所收到的來自美國的利息收入總額繳納30% (二零二二年：30%) 的預扣稅。
- (f) 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% (二零二二年：21.36%) 的稅率繳納日本預扣稅。
- (g) 澳門附加稅撥備按截至二零二三年六月三十日止六個月內估計應課稅溢利12% (二零二二年：12%) 計算。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入8% (二零二二年：8%) 計算。
- (h) 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% (二零二二年：26.5%)。

7 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利45,250,000港元 (二零二二年：6,947,000港元) 及截至二零二三年六月三十日及二零二二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。

於截至二零二三年六月三十日及二零二二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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團於損益中錄得投資物業公允價值下降7,000,000港元(二零二二年：增加3,900,000港元)。

9 其他非流動金融資產

附註	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
指定按FVOCI計量之股本證券(不可劃轉)		
—香港境外上市	3,318	3,571
按FVPL計量之金融資產 (i)		
—非上市證券	130,410	117,040
	133,728	120,611

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，本集團擁有A2I Holdings S.A.R.L.的8.10%(二零二二年十二月三十一日：8.10%)權益。A2I Holdings S.A.R.L.為於盧森堡註冊成立之私人有限公司，擁有AccorInvest Group S.A.的6.75%(二零二二年十二月三十一日：6.75%)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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
一個月內	32,792	37,960
一至三個月	4,954	3,692
三個月後	6,368	3,235
	44,114	44,887

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

	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
銀行及其他金融機構存款	1,136,675	1,123,978
銀行存款及現金	221,372	217,291
於綜合財務狀況表內的存款及現金	1,358,047	1,341,269
減：原有存款期逾三個月的存款	(7,181)	(93,354)
於簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值項目	1,350,866	1,247,915

12 銀行貸款

(a) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
一年內或按要求償還	1,363,568	1,359,323
兩年後但五年內償還	76,719	76,481
	76,719	76,481
	1,440,287	1,435,804

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款		
—有抵押(附註12(b))	1,363,568	1,359,323
—無抵押	76,719	76,481
	1,440,287	1,435,804

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，除本集團兩間附屬公司獲得之貸款為數76,719,000港元(二零二二年十二月三十一日：76,481,000港元)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。

12 銀行貸款 (續)

(b) 於二零二三年六月三十日，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64,366,000港元(二零二二年十二月三十一日：64,366,000港元)；及
- (ii) 本集團酒店物業(包括土地)，其賬面總值為1,812,289,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,830,666,000港元)。

於二零二三年六月三十日，該等銀行信貸為1,448,568,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,444,323,000港元)，其中1,363,568,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,359,323,000港元)已被動用。

(c) 除本集團兩間附屬公司所獲得之貸款76,719,000港元(二零二二年十二月三十一日：76,481,000港元)外，本集團所有銀行信貸均受與本集團若平財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，已動用的信貸將須按要求償還。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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。本集團已於報告期間結束前，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，豁免所涵蓋範圍直至二零二三年十月貸款到期之期間。

13 應付貨款及其他應付賬款

	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
應付貨款	104,401	105,621
應付賬款及應計費用	103,970	137,412
按金及預收款項	190,756	170,914
	399,127	413,947

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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
一個月內	60,101	64,866
一至三個月	36,536	36,757
三個月後	7,764	3,998
	104,401	105,621

14 非控股股東貸款

於二零二三年六月三十日，非控股股東貸款為無抵押、按最優惠貸款利率計算利息及須按要求還款，惟金額32,298,000港元(二零二二年十二月三十一日：37,160,000港元)及73,430,000港元(二零二二年十二月三十一日：73,283,000港元)為無抵押、免息及須分別於二零二六年四月三十日及二零二五年四月三十日償還(二零二二年十二月三十一日：須分別於二零二三年四月三十日及二零二五年四月三十日償還)，而金額105,728,000港元(二零二二年十二月三十一日：73,283,000港元)乃分類為非流動負債。

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中后期後已宣派之中期股息每股普通股 0.03港元(截至二零二二年六月三十日止 六個月：無)	10,206	-

中期股息並未於報告期末確認為負債。

(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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於本中中期間批准及派付於上一個財政年度 之末期股息每股普通股0.05港元(截至二 零二二年六月三十日止六個月：0.04港元)	17,010	13,608

(b) 股本

	於二零二三年 六月三十日		於二零二二年 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

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。

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。

於截至二零二三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(二零二二年：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數據

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 輸入數據	範圍
非上市證券	經調整資產淨值	相關資產價值 可銷售性折扣	不適用 25%至30% (二零二二年： 25%至30%)

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

重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據 增加/(減少) %	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
		本集團溢利 增加/(減少) 千港元	本集團溢利 (增加)/減少 千港元
相關資產價值	5 (5)	6,520 (6,520)	5,681 (5,681)
可銷售性折扣	1 (1)	(1,854) 1,854	(1,616) 1,616

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)

期內第三層次公允價值計量結餘之變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<i>按FVPL計量之金融資產：</i>		
<i>—非上市證券：</i>		
於一月一日	117,040	113,332
期內注資	553	—
於損益中確認之公允價值變動	10,349	8,759
未變現匯兌收益／(虧損)	2,468	(8,462)
於六月三十日	130,410	113,629

(b) 按非公允價值列賬之金融資產和負債之公允價值

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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

	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	45,618	29,056
已批准但未訂立合約	24,575	28,185
	70,193	57,241

18 重大關聯方交易

除本財務報表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」）、大地置業有限公司（「大地」）、Kansas Holdings Limited（「Kansas」）及KSC Enterprises Limited（「KSC」）按一般商業條款訂立下列重大關聯方交易。

何建昌於二零二三年六月三十日為本公司之非執行董事兼主要股東。大地於二零二三年六月三十日持有本公司28%股本權益。Kansas於二零二三年六月三十日持有本公司30%股本權益。KSC為Kansas及大地的聯屬公司。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、Kansas及KSC三分之一權益，亦為大地及Kansas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	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
(a) 與大地之交易			
應收租金收入	(i)	260	254
應付管理費	(ii)	984	984
(b) 與大地之結餘			
	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
結欠大地之款項	(iv)	589	88
(c) 與何建昌之結餘			
來自何建昌之貸款	(iii)	11,837	12,077
結欠何建昌之款項	(iii)	604	610
(d) 與Kansas之結餘			
來自Kansas之貸款	(iii)	48,865	49,856
結欠Kansas之款項	(iii)	2,654	2,760
(e) 與KSC之結餘			
來自KSC之貸款	(iii)	4,174	4,067

18 重大關聯方交易 (續)

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。
- (iii) 於二零二三年六月三十日，面值為9,319,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,180,000港元)及面值為2,518,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,897,000港元)之來自何建昌之貸款為無抵押、免息及須分別於二零二五年四月三十日及二零二六年四月三十日還款(二零二二年十二月三十一日：須分別於二零二五年四月三十日及二零二三年四月三十日還款)。面值為604,000港元(二零二二年十二月三十一日：610,000港元)之結欠何建昌之款項免息、無抵押及須於要求時還款。

於二零二三年六月三十日，面值為38,471,000港元(二零二二年十二月三十一日：37,898,000港元)及面值為10,394,000港元(二零二二年十二月三十一日：11,958,000港元)之來自Kansas之貸款為無抵押、免息及須分別於二零二五年四月三十日及二零二六年四月三十日還款(二零二二年十二月三十一日：須分別於二零二五年四月三十日及二零二三年四月三十日還款)。面值為2,654,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,760,000港元)之結欠Kansas之款項免息、無抵押及須於要求時還款。

於二零二三年六月三十日，面值為4,174,000港元(二零二二年十二月三十一日：4,067,000港元)之來自KSC之貸款為無抵押、按最優惠貸款利率計算利息及須於要求時還款。

來自何建昌、Kansas及KSC之貸款被包括於非控股股東貸款(附註14)。結欠何建昌及Kansas之款項被包括於應付貨款及其他應付賬款。

- (iv) 於二零二三年六月三十日，應付貨款及其他應付賬款包括應付大地款項589,000港元(二零二二年十二月三十一日：88,000港元)，包括：
 - 與本公司若干附屬公司之計息賬項為76,000港元(二零二二年十二月三十一日：30,000港元)。
 - 與本公司若干附屬公司之不計息賬項為513,000港元(二零二二年十二月三十一日：58,000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

- (i) 於二零二三年六月三十日，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(二零二二年十二月三十一日：8,252,000港元)。

於二零二三年六月三十日，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。

- (ii) 本公司已承諾向其一間附屬公司提供財務支持以令其可持續經營。
- (iii) 本公司已承諾向其兩間附屬公司就銀行貸款向銀行提供擔保。

主要物業列表

於二零二三年六月三十日

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築 面積 (平方呎)	租約年期
分類為投資物業之物業					
國際銀行大廈 澳門羅保博士街1、3及3A號	100%	寫字樓	40	30,264	短期
海洋廣場一及二期 澳門海洋花園	70.61%	商業	47	94,525	短期
海洋大廈 澳門海洋花園	70.61%	寫字樓	19	49,703	短期
海洋大廈 澳門海洋花園	70.61%	停車位	206	不適用	短期
分類為酒店物業之物業					
渥太華喜來登酒店 加拿大渥太華	85%	酒店	236	191,296	永久業權
加拿大多倫多機場會議中心 德爾塔萬豪酒店 加拿大多倫多	25%	酒店	433	447,380	永久業權
帆船酒店 越南胡志明市	24.99%	酒店	335	388,458	中期
武漢晴川假日酒店 中國武漢	41.26%	酒店	305	296,288	中期
西貢喜來登酒店 越南胡志明市	64.12%	酒店	485	742,156	中期
三藩市W酒店 美國三藩市	100%	酒店	411	292,168	永久業權
紐約索菲特酒店 美國紐約	100%	酒店	398	294,000	永久業權
大阪心齋橋西佳酒店 日本大阪	100%	酒店	179	41,720	永久業權

主要物業列表 (續)

於二零二三年六月三十日

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築 面積 (平方呎)	租約年期
分類為待售物業之物業					
海洋工業中心第二期 澳門魚翁街	100%	工業	3	22,921	短期
海洋花園 新加坡東岸路530號	100%	住宅	5	10,550	永久業權
玫瑰苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	3	11,121	短期
海棠苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	4	10,548	短期
海蘭苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	2	5,274	短期
櫻花苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	23	85,261	短期
百合苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	28	51,008	短期
翠菊苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	40	113,200	短期
翠竹苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	40	113,200	短期
澳門海洋花園	70.61%	停車位	743	不適用	短期
激成工業中心 澳門慕拉士大馬路	100%	停車位	3	不適用	短期