

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）

二零二四年中期業績公佈（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」）截至二零二四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。

截至二零二四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87,330,000港元（每股溢利0.257港元），而二零二三年首六個月則為45,250,000港元（每股溢利0.133港元）。

董事會已宣派二零二四年之中期股息每股0.05港元（二零二三年：每股0.03港元），並將於二零二四年十月三十一日（星期四）派付予於二零二四年十月十四日（星期一）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	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	3	808,981	831,541
銷售成本		(74,009)	(80,121)
		734,972	751,420
其他收益	4(a)	46,907	35,737
其他（虧損）／收益淨額	4(b)	(29,399)	12,160
出售分類為持作出售的資產之收益		156,237	-
直接成本及經營支出		(349,513)	(352,304)
推銷及銷售支出		(21,237)	(29,930)
折舊		(60,193)	(74,124)
行政管理及其他經營支出		(227,333)	(218,384)
經營溢利		250,441	124,575
投資物業之公允價值減少		(41,000)	(7,000)
		209,441	117,575
融資成本	5(a)	(47,647)	(45,080)
應佔聯營公司溢利		15,998	18,475
除稅前溢利	5	177,792	90,970
所得稅	6	(40,153)	(1,826)
期內溢利		137,639	89,144
應佔：			
本公司權益股東		87,330	45,250
非控股權益		50,309	43,894
期內溢利		137,639	89,144
每股基本及攤薄盈利（仙）	7	25.7	13.3

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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
期內溢利	<u>137,639</u>	89,144
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	(291)	(253)
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	(33,854)	1,174
- 於附屬公司終止業務後釋放之匯兌儲備	<u>18,114</u>	-
期內其他全面收益	<u>(16,031)</u>	921
期內全面收益總額	<u>121,608</u>	90,065
應佔：		
本公司權益股東	73,832	42,821
非控股權益	<u>47,776</u>	47,244
期內全面收益總額	<u>121,608</u>	90,065

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) 二零二四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
投資物業		851,900	892,900
物業、機器及設備		1,368,146	1,431,628
土地		770,754	777,558
		2,990,800	3,102,086
聯營公司權益		100,242	98,196
衍生金融資產		-	8,476
其他非流動金融資產		131,596	137,363
遞延稅項資產		465,046	455,818
		3,687,684	3,801,939
流動資產			
交易證券		8,896	10,561
待售物業		278,873	278,873
存貨		4,114	4,531
應收貨款及其他應收賬款	8	96,457	96,438
非控股股東貸款		30,642	-
衍生金融資產		6,049	-
存款及現金		1,489,432	1,511,698
可收回稅項		1,402	2,600
		1,915,865	1,904,701
分類為持作出售的資產		-	89,497
		1,915,865	1,994,198
流動負債			
銀行貸款	9	319,604	319,391
應付貨款及其他應付賬款	10	390,684	453,614
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		75,891	4,155
應付稅項		44,895	21,111
		831,538	798,735
流動資產淨值		1,084,327	1,195,463
資產總值減流動負債		4,772,011	4,997,402
非流動負債			
銀行貸款	9	896,423	1,056,083
遞延收益		2,783	2,783
非控股股東貸款		34,067	108,824
遞延稅項負債		84,994	89,914
		1,018,267	1,257,604
資產淨值		3,753,744	3,739,798

綜合財務狀況表（續）

		（未經審核） 二零二四年 六月三十日 千港元	（經審核） 二零二三年 十二月三十一日 千港元
	<i>附註</i>		
資本及儲備			
股本	12	498,305	498,305
儲備		<u>2,666,691</u>	<u>2,620,075</u>
本公司權益股東應佔權益總值		3,164,996	3,118,380
非控股權益		<u>588,748</u>	<u>621,418</u>
權益總值		<u><u>3,753,744</u></u>	<u><u>3,739,798</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二零二四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。該中期財務報告於二零二四年八月二十六日獲批准刊發。

該報告乃根據與二零二三年度全年財務報表所採納之相同會計政策而編製，除反映預期於二零二四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二零二三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，而該報告已包括在將發放予股東之中期報告內。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二零二三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二零二三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：

- 香港會計準則第1號的修訂「負債的流動與非流動劃分」
- 香港會計準則第1號的修訂「附有契約條件的非流動負債」
- 香港財務報告準則第16號的修訂「售後租回交易之租賃負債」
- 香港會計準則第7號「現金流量表」及香港財務報告準則第7號的修訂「供應商融資安排」

該等修訂均未對本集團綜合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。

(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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
酒店及會所業務	761,300	786,141
租金收入	44,215	41,884
管理費收入	3,466	3,516
	808,981	831,541

(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	出售分類為 持作出售的 折舊 資產之收益	投資物業之 公允價值減 少	融資成本	應佔聯營 公司溢利	所得稅 (支出) / 抵扣	溢利 / (虧損) 貢獻	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
截至二零二四年 六月三十日止六個月								
酒店	758,366	(59,568)	156,237	-	(46,421)	15,998	(33,807)	148,601
- 越南	334,374	(21,042)	-	-	-	8,949	(20,567)	92,110
- 美國	380,935	(31,768)	-	-	(44,526)	-	19,923	(53,934)
- 中華人民共和國	18,387	(5,482)	-	-	(1,808)	-	-	(6,155)
- 加拿大	10,466	-	156,237	-	(87)	7,049	(33,161)	112,030
- 日本	14,204	(1,276)	-	-	-	-	(2)	4,550
物業								
- 澳門	49,184	(580)	-	(41,000)	(243)	-	1,280	3,165
投資及公司	1,431	(45)	-	-	(983)	-	(7,626)	(14,127)
總計	808,981	(60,193)	156,237	(41,000)	(47,647)	15,998	(40,153)	137,639

	收益	出售分類為 持作出售的 折舊 資產之收益	投資物業之 公允價值減 少	融資成本	應佔聯營 公司溢利	所得稅 (支出) / 抵扣	溢利 / (虧損) 貢獻	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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)	-	(7,000)	(20)	-	(2,954)	33,856
投資及公司	1,231	(45)	-	-	(928)	-	(5,467)	5,008
總計	831,541	(74,124)	-	(7,000)	(45,080)	18,475	(1,826)	89,144

(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
於二零二四年六月三十日				
酒店				
- 越南	295,845	47,815	343,660	5,516
- 美國	2,458,865	-	2,458,865	12,219
- 中華人民共和國	133,415	-	133,415	771
- 加拿大	60,560	48,286	108,846	-
- 日本	69,532	-	69,532	54
物業				
- 澳門	1,921,476	-	1,921,476	778
投資及公司	563,614	4,141	567,755	-
總計	5,503,307	100,242	5,603,549	19,338

	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
於二零二三年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	302,102	51,516	353,618	13,405
- 美國	2,492,138	-	2,492,138	15,242
- 中華人民共和國	142,212	-	142,212	4,824
- 加拿大	135,643	42,538	178,181	12,660
- 日本	75,108	-	75,108	13
物業				
- 澳門	1,992,185	-	1,992,185	893
投資及公司	558,553	4,142	562,695	44
總計	5,697,941	98,196	5,796,137	47,081

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
於二零二四年六月三十日			
酒店			
- 越南	126,878	-	126,878
- 美國	149,886	1,216,027	1,365,913
- 中華人民共和國	92,293	-	92,293
- 加拿大	23,451	-	23,451
- 日本	1,987	-	1,987
物業			
- 澳門	184,573	-	184,573
投資及公司	54,710	-	54,710
總計	633,778	1,216,027	1,849,805
於二零二三年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	152,203	-	152,203
- 美國	172,714	1,375,474	1,548,188
- 中華人民共和國	93,860	-	93,860
- 加拿大	17,133	-	17,133
- 日本	2,916	-	2,916
物業			
- 澳門	187,967	-	187,967
投資及公司	54,072	-	54,072
總計	680,865	1,375,474	2,056,339

4. 其他收益及其他（虧損）／收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(a) 其他收益		
利息收入	40,282	28,896
來自上市證券之股息收入	397	447
其他	6,228	6,394
	46,907	35,737
(b) 其他（虧損）／收益淨額		
匯兌（虧損）／收益淨額	(5,596)	4,611
衍生金融工具之未變現虧損淨額	(2,429)	(908)
其他非流動金融資產之未變現（虧損）／收益淨額	(1,426)	10,349
交易證券之未變現虧損淨額	(1,665)	(1,145)
出售物業、機器及設備之虧損	(165)	(1,250)
於附屬公司終止業務後釋放之匯兌儲備虧損	(18,114)	-
其他	(4)	503
	(29,399)	12,160

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	44,526	42,086
非控股股東貸款之貼現影響	2,754	2,677
其他	367	317
	47,647	45,080
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	312,777	302,157
界定供款退休計劃之供款	6,023	5,563
	318,800	307,720
(c) 其他項目		
存貨成本	30,516	29,401
物業應收租金減直接開支 1,673,000 港元 （二零二三年：1,332,000 港元）	(42,542)	(40,552)

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期稅項－海外		
期內撥備	54,595	29,713
過往年度撥備不足	51	99
	54,646	29,812
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	(14,493)	(27,986)
	40,153	1,826

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二零二四年六月三十日及二零二三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) 截至二零二四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%（二零二三年：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%（二零二三年：25%）之稅率計算。截至二零二四年六月三十日及二零二三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二零二四年六月三十日止六個月之稅率 21%（二零二三年：21%）及 10.69%（二零二三年：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%（二零二三年：30%）的預扣稅。
- (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%（二零二三年：21.36%）的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 澳門附加稅撥備按截至二零二四年六月三十日止六個月內估計應課稅溢利 12%（二零二三年：12%）計算。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入 8%（二零二三年：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%（二零二三年：26.5%）。本集團加拿大附屬公司的保留溢利在股息分配時，需繳納 5%的預提稅。

7. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利 87,330,000 港元（二零二三年：45,250,000 港元）及截至二零二四年六月三十日及二零二三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。

於截至二零二四年六月三十日及二零二三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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
一個月內	27,756	30,414
一至三個月	3,637	6,439
三個月後	1,708	2,522
	33,101	39,375

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) 於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二四年 六月三十日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
一年內或按要求償還	319,604	319,391
一年後但兩年內償還	6,254	6,701
兩年後但五年內償還	890,169	1,049,382
	896,423	1,056,083
	1,216,027	1,375,474

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	於二零二四年 六月三十日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款		
- 有抵押（附註 9(b)）	1,202,509	1,358,870
- 無抵押	13,518	16,604
	1,216,027	1,375,474

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，除本集團兩間附屬公司獲得之貸款為數 13,518,000 港元（二零二三年十二月三十一日：16,604,000 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。

(b) 於二零二四年六月三十日，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（二零二三年十二月三十一日：64,366,000 港元）；及
- (ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為 1,815,787,000 港元（二零二三年十二月三十一日：1,835,269,000 港元）。

於二零二四年六月三十日，該等銀行信貸為 1,287,509,000 港元（二零二三年十二月三十一日：1,443,870,000 港元），其中 1,202,509,000 港元（二零二三年十二月三十一日：1,358,870,000 港元）已被動用。

(c) 除本集團兩間附屬公司所獲得之貸款 13,518,000 港元（二零二三年十二月三十一日：76,719,000 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。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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，豁免所涵蓋範圍由報告期末起計十二個月期間。

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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
一個月內	65,210	74,880
一至三個月	24,342	50,131
三個月後	10,507	3,451
	100,059	128,462

11. 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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中期期後已宣派之中期股息每股普通股 0.05 港元 (二零二三年：0.03 港元)	17,010	10,206

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於本中期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 0.08 港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：0.05 港元)	27,216	17,010

12. 股本

	於二零二四年六月三十日		於二零二三年十二月三十一日	
	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

	於二零二四年 六月三十日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
	已訂立合約	21,369
已批准但未訂立合約	146,935	46,567
	168,304	55,511

業務回顧

二零二四年上半年，全球經濟環境持續受到高利率、廣泛的區域性軍事衝突和地緣政治緊張局勢所影響。這些因素導致經濟和經營的不確定性增加，全球供應鏈受到嚴重擾亂及能源成本上升，對公司業務運營和盈利能力造成嚴重影響，同時也推高了家庭和個人的生活成本。全球經濟適度增長，一些新興市場顯示出韌性，然而許多經濟體仍面臨阻力。美國和越南等特定酒店業隨著後疫情時代的到來，在國內和國際旅行增加的背景下呈現增長，入住率有所提高。然而，勞動力短缺和成本上升仍然是各行業面臨的持續挑戰。在澳門，房地產市場有所放緩，尤其是在商業和零售領域，辦公室空間需求減少，購物中心和商店的表現也有所下降。儘管面臨這些挑戰，本集團在二零二四年初的運營表現尚可，但仍然充滿很多不確定性。

業務概要及分析載列於下文。

物業業務

澳門

二零二四年上半年，澳門經濟顯示出強勁的復甦勢頭，本地生產總值預計跟二零二三年同期比較增長 17.5%，達到疫情前水平的 87.5%。旅遊業顯著反彈，訪客超過 1670 萬人次，比去年同期增長 43.6%，其中國際遊客達到 117 萬人次，增長 146.4%。整體失業率進一步改善，從二零二三年第二季度的 2.8% 下降到二零二四年第二季度的 1.9%。儘管有這些正面發展，但由於地緣政治緊張局勢、全球經濟不確定性、中國消費者信心波動和跨境消費行為的變化等外部因素，澳門全年仍會面臨許多挑戰。

在二零二四年，澳門的房地產市場在經濟快速復甦中受到不同程度的影響。受疫情後外籍人士回流的推動，住宅和服務式公寓領域有顯著改善。相較之下，商業和辦公市場需求下降，主要由於跨境消費者行為的變化、本地商業部門復甦緩慢以及政府由租用私人辦公空間轉向建設新政府辦公大樓以供各政府部門使用。這些趨勢預計將導致二零二四年下半年及以後辦公市場的進一步低迷。

儘管市場表現不一，本集團來自澳門出租物業的收入略有增長，從二零二三年同期的 40,600,000 港元增至二零二四年上半年的 42,800,000 港元。這一增長主要是由於住宅物業和服務式公寓入住率的提高。

我們的住宅物業組合入住率上升至二零二四年上半年的 85%，而二零二三年同期為 68%。這一增長歸因於疫情後外籍人士的回流，促進對住宅物業和服務式公寓的租賃需求增加。儘管辦公室需求下降，本集團的辦公大樓在二零二四年和二零二三年上半年仍保持著較高的入住率，分別達到 94% 和 95%，這反映出我們辦公組合的高標準及受歡迎程度。

由於市場波動和經濟不確定性，我們澳門投資物業的公允價值減少了 41,000,000 港元（二零二三年：7,000,000 港元）。這一下降主要與我們的商業和工業辦公大樓有關，這些辦公大樓受到市場狀況和需求減少的影響。我們持有投資物業作長期投資以賺取持續的租金收入。

由於澳門房地產市場持續放緩，二零二四年上半年並無物業銷售。

本集團保持警惕，密切監察物業市場狀況，並把握澳門疫情後經濟復甦帶來的增長機遇。主要增長動力包括新推出的澳門輕軌媽閣延線、港珠澳大橋使用率增加、新橫琴口岸設施提供的便利、深中大橋的開通，以及粵港澳大灣區的加強整合，預計將大幅提升跨境交通，擴大澳門的人口腹地。這些發展可能會推動住宅和商業物業需求的增加，從而有利於當地的房地產市場。此外，橫琴粵澳深度合作區的建立和即將到來的澳門回歸中國二十五週年，有望進一步刺激經濟活動，吸引更多遊客和投資者，並促進房地產市場的整體增長。

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	
	2024	2023	2024	2023
中國				
武漢晴川假日酒店	45%	54%	402 人民幣	410 人民幣
越南				
西貢大劇院喜來登酒店 (前稱西貢喜來登酒店)	78%	74%	178 美元	173 美元
帆船酒店	73%	69%	152 美元	155 美元
日本				
大阪心齋橋西佳酒店	82%	73%	11,137 日圓	8,935 日圓
美國				
三藩市W酒店	62%	64%	363 美元	359 美元
紐約索菲特酒店	81%	69%	337 美元	361 美元
加拿大				
渥太華喜來登酒店*	60%	68%	195 加元	216 加元
加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店	71%	72%	185 加元	180 加元

* 渥太華喜來登酒店已於二零二四年二月二十九日完成出售。

二零二四年上半年，全球酒店業受益於旅遊業的復甦，呈現穩步增長。然而，行業仍面臨重大挑戰，包括高昂的營運成本，尤其是勞工成本，以及通脹、高利率和貨幣波動等經濟壓力。雖然許多地區的收入有所增長，但較高的營運成本對酒店利潤率構成相當大的壓力。儘管面臨這些挑戰，商務差旅顯示出復甦的潛力，在不同地區有不同程度的改善，尤其是在日本和越南。總的來說，酒店業展現了韌性和適應能力，為持續增長做好了準備，儘管許多市場的盈利能力仍然面臨壓力。

二零二四年上半年，酒店業務總收入微降至 758,400,000 港元，低於二零二三年同期的 783,100,000 港元。主要由於策略性出售一家位於加拿大的酒店物業，削減了收入基礎。此外，越南盾的貶值對越南的收入和經營溢利產生了負面影響。期內溢利，包括出售加拿大酒店資產收益 156,200,000 港元，但經營溢利低於去年，主要由於越南盾貶值的不利影響。

中華人民共和國

二零二四年上半年，中國經濟在正面和挑戰因素交織中實現了適度反彈。根據中國國家統計局的數據，二零二四年上半年中國的本地生產總值增長了 5.5%，與政府的年度目標一致，且較二零二三年同期有所改善。儘管如此，由於房地產行業持續存在的問題以及疲弱的國內需求，中國經濟仍然存在不少憂慮。

儘管中國經濟適度反彈，但二零二四年上半年酒店業仍面臨具挑戰性的經營環境。儘管國內旅遊在中產階級崛起和商務旅行增加的推動下有所增長，但該行業仍在適應後疫情時代的動態。市場表現受到區域差異和國際旅遊回升緩慢的影響，除了一些主要的一線城市外，全國包括武漢在內的二線城市的人住率和房價均受到壓力，甚至與二零二三年同期相比有所下降。此外，激烈的酒店價格戰進一步影響了收入和利潤。展望二零二四年下半年，中國的酒店業預計將保持穩定並逐步改善，這得益於不斷加強的國內旅遊政策和國際入境人數的穩步增加。

武漢晴川假日酒店（集團權益：41.26%）

客房收益由二零二三年上半年之人民幣 12,200,000 元下降 18% 至人民幣 10,000,000 元。餐飲收益亦由二零二三年上半年之人民幣 5,600,000 元下降 18% 至二零二四年上半年之人民幣 4,600,000 元。

於二零二四年上半年，入住率為 45.1%，而二零二三年上半年則為 54.0%。於二零二四年上半年，平均房租稍微下降至每晚人民幣 402 元，而二零二三年上半年則為每晚人民幣 410 元。

越南

在二零二四年上半年，越南經濟表現強勁，本地生產總值跟二零二三年同期比較增長 6.42%，主要受到外商直接投資增加和出口收入增長帶動，儘管在公共投資支出及通脹壓力下面臨挑戰。服務業增長 6.64%，住宿和餐飲服務增長顯著，達到 9.94%。

越南的旅遊業在二零二四年上半年恢復勢頭強勁，受到國內外旅客到訪量增加的推動。國際遊客達到 880 萬人，較二零二三年用期增長 58.4%，較二零一九年疫情前的水平增長 4.1%。越南盾的貶值使越南對國際旅客更具吸引力，進一步促進了增長。然而，越南盾的疲弱亦對本集團的財務業績產生了不利影響。收入和利潤轉換為港幣後貢獻降低，導致利潤率和整體財務表現下降。預期越南盾在二零二四年下半年穩定下來，這一不利影響可能會減少，支持更平衡的復甦。

此外，儘管二零二四年上半年顯示出持續復甦的跡象，並且對全年的展望保持謹慎樂觀，但由於二零二三年下半年較高的基數以及其他持續的風險，預計下半年將表現平淡。這些風險包括俄羅斯、烏克蘭和中東等地區的地緣政治衝突以及通脹壓力。然而，半導體行業的復甦對越南的電子產品出口產生重大影響，加上中國及更廣泛的區域穩定增長，以及主要央行可能放鬆貨幣政策，預計將對整體前景產生積極影響。

在二零二四年，西貢大劇院喜來登酒店再次被世界旅遊獎評為越南領先酒店。帆船酒店亦保持了其聲譽和標準，並被貓途鷹授予旅行者之選獎。這些獎項凸顯了兩家酒店的卓越品質和高標準，進一步提升了它們作為越南頂級目的地的聲譽。

西貢大劇院喜來登酒店 (集團權益：64.12%)
(前稱西貢喜來登酒店)

於二零二四年上半年，入住率升至 78.1%，而二零二三年上半年則為 73.6%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚 177.7 美元，而二零二三年首六個月則為 173.1 美元。

帆船酒店 (集團權益：24.99%)

於二零二四年上半年，入住率升至 72.7%，而二零二三年上半年則為 68.5%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚 152.0 美元，而二零二三年首六個月則為 154.9 美元。

日本

在二零二四年，日本經濟在多重挑戰中顯示出適度的復甦。第一季度本地生產總值收縮 2.0%，與二零二三年同期 1.2% 的增長相比，顯著下降。這一跌幅主要由於東京地區地震導致的生產中斷，對消費、投資和出口產生了不利影響。儘管如此，日本經濟復甦仍然受到消費支出增加、工資上漲以及有利的財政和貨幣政策所支持。然而，經濟仍然容易受到外部風險的影響，包括全球經濟放緩和對中國經濟的擔憂。此外，近期日圓升值以及美國經濟放緩的跡象可能會對日本的出口導向型增長構成新挑戰。

酒店業務繼續逐步復甦，受益於邊境重新開放迎接遊客，儘管入境旅遊尚未完全恢復到疫情前的水平，特別是來自中國的遊客回歸有所延遲。

大阪心齋橋西佳酒店 (集團權益：100%)

於二零二四年上半年，入住率升至 81.8%，而二零二三年上半年則為 73.2%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚 11,137 日圓，而二零二三年上半年則為每晚 8,935 日圓。

美國

在二零二四年上半年，美國經濟顯示出韌性，增長穩定，主要由於強勁的消費者支出和商業投資的增加。第二季度的本地生產總值預計按年增長率為 2.8%，與第一季度的 1.4% 相比有所改善。這一積極的經濟走勢主要由於強勁的消費支出、庫存投資和資本投資所推動。儘管如此，二零二四年後期展望依然謹慎樂觀。儘管商業活動可能保持穩定，但隨著經濟壓力的加大，消費者支出的可持續性仍存在不確定。地緣政治不穩定、持續的高通脹和上升的利率可能會抑制增長前景，並可能進一步減緩消費需求。另外，失業率亦由二零二三年十二月的 3.7% 上升至二零二四年六月的 4.1%。

二零二四年上半年，美國酒店業面臨挑戰性的經營環境，復甦進程不平衡且存在顯著的區域差異。隨著越來越多的國內旅客尋求國際旅行體驗以及短期租賃的普及，休閒旅遊需求有所減弱。商務旅行雖有所改善，但辦公室利用率偏低，繼續阻礙了完全恢復至疫情前水平的進程。此外，高昂的營運成本，尤其是勞動力開支，加上利率上升，使得酒店的財務表現承受額外壓力，且在許多市場上，這些成本增長往往超過了收入增長。

在紐約，酒店市場表現強勁，得益於較高的入住率，實現了適度的同比增長。相較之下，三藩市的酒店業面臨重大挑戰，主要原因包括科技行業工作職位減少、會議展覽人數下降以及國際旅客回流緩慢。儘管最近有所改善，但犯罪率上升及無家者問題進一步影響了旅遊業，並加劇了公眾的安全擔憂，對該市的聲譽產生了不利影響。

隨著進入二零二四年下半年，由於通脹的持續、高利率和財政刺激措施縮減，預期美國經濟增長將放緩。與中國、俄羅斯和烏克蘭的地緣政治緊張局勢進一步增加了全球貿易的風險。勞動力市場可能仍將保持緊張，就業增長放緩，失業率略微上升，而通脹預計將逐漸與美聯儲的目標拉近。對於美國酒店業來說，前景仍然複雜。經濟壓力，包括上升的營運成本和高利率，繼續對盈利能力構成挑戰。

紐約索菲特酒店的卓越服務再度受到認可，該酒店在二零二四年再次被《福布斯旅遊指南》評為推薦酒店。

三藩市 W 酒店 (集團權益：100%)

於二零二四年上半年，入住率為 61.7%，於二零二三年上半年則為 63.6%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚 362.9 美元，而二零二三年首六個月則為 359.4 美元。

紐約索菲特酒店 (集團權益：100%)

於二零二四年上半年，入住率為 80.9%，於二零二三年上半年則為 69.4%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚 337.1 美元，而二零二三年首六個月則為 361.4 美元。

紐約索菲特酒店已開始對其客房和其他設施進行翻新，旨在提升酒店的競爭力並提高服務標準。翻新的具體範圍和成本將在今年第三季度確定。

加拿大

二零二四年上半年，加拿大經濟表現溫和，第一季度本地生產總值增長 0.4%。這增長主要得益於家庭在服務方面的支出增加，受益於能源價格下降和供應鏈問題緩解，從而導致通脹下降。然而，高按揭利率的影響抵消了這些好處，特別是在住房和食品成本方面，繼續對家庭預算造成壓力。到二零二四年六月，失業率上升至 6.4%，高於二零二三年底的 5.8%，反映了就業增長放緩，人口增長和更廣泛的經濟調整帶來的挑戰。展望未來，隨著利率降低、持續的通脹壓力緩解以及全球經濟轉強，加拿大經濟預計將逐步復甦。然而，挑戰依然存在，包括勞動力市場緊張但就業增長放緩、潛在的地緣政治風險以及通脹壓力可能再次上升的風險。

加拿大酒店業在二零二四年上半年穩步增長，主要受益於國內和國際旅行需求的增加。儘管如此，受利率上升和國內消費支出的越趨謹慎，增長速度可能會在下半年略有放緩。

渥太華喜來登酒店

於二零二四年二月，本集團完成出售其持股 85% 的渥太華喜來登酒店。就出售事項，本集團應佔除稅前溢利約 156,200,000 港元。

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%）

於二零二四年上半年，入住率下降至 71.1%，而二零二三年上半年則為 71.6%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚 184.5 加元，而二零二三年首六個月則為 179.5 加元。

其他（虧損）／收益

二零二四年上半年，其他虧損達 29,400,000 港元，而二零二三年上半年為其他收益 12,200,000 港元。今年記錄了 1,400,000 港元的其他非流動金融資產之未變現虧損，而二零二三年上半年為 10,300,000 港元的未變現收益。截至二零二四年六月三十日止，於附屬公司終止業務後釋放之匯兌儲備虧損為 18,100,000 港元（二零二三年六月三十日：無）。

財務回顧

截至二零二四年六月三十日，本集團收益為 809,000,000 港元，較二零二三年相應期間下降 2.7%，這一降幅主要是由於越南盾的貶值，對本集團的整體收入產生了負面影響。

截至二零二四年六月三十日止期間，本集團錄得經營溢利為 250,400,000 港元，而二零二三年同期錄得經營溢利 124,600,000 港元。本集團二零二四年上半年經營溢利的增加主要歸因於在上半年出售分類為持作出售的資產所產生的港幣 156,200,000 港元的收益。

截至二零二四年六月三十日止六個月權益股東應佔溢利為 87,300,000 港元，而二零二三年上半年則錄得權益股東應佔溢利 45,300,000 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，其中截至二零二四年六月三十日持有現金、銀行結餘及短期銀行存款合計 1,489,400,000 港元（二零二三年十二月三十一日：1,511,700,000 港元）。據銀行信貸協議，截至二零二四年六月三十日本集團未動用之銀行信貸為 85,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：85,000,000 港元）。本集團截至二零二四年六月三十日的總負債佔總資產的百分比為 33.0%，而二零二三年十二月三十一日則為 35.5%。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團將總值 1,880,200,000 港元（二零二三年十二月三十一日：1,899,600,000 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

於二零二四年六月三十日，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（二零二三年十二月三十一日：8,252,000 港元）。

於二零二四年六月三十日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。

前景

在二零二四年下半年，全球經濟處於十字路口。儘管普遍預期利率將呈下降趨勢，可能為企業和消費者帶來一定的緩解，但利率下降的幅度和速度仍無法準確預測。儘管其影響可能因地區而異，借貸成本的降低可能會支持消費支出和投資。隨著供應鏈問題的改善和能源價格的穩定，通脹壓力預計將會減輕，尤其是在先進經濟體中。然而，地緣政治緊張局勢和經濟不確定性仍然是可能抑制復甦步伐的風險因素。中國面臨持續的通縮壓力和需求疲軟，房地產危機的持續影響進一步加劇了包括香港和澳門在內的大中華地區的風險。新興市場雖然受益於利率下降，但仍可能面臨貨幣波動和全球需求放緩的挑戰。美國經濟增長放緩的前景也將對全球經濟產生重大影響。

在二零二四年下半年，澳門的房地產市場預計將面臨重大挑戰，復甦前景仍然緩慢。高利率和謹慎的投資者情緒繼續抑制市場活動，尤其是在住宅和商業領域。儘管政府放寬了房地產降溫措施，例如降低二手房的印花稅和調整貸款價值比率，但這些舉措可能無法快速扭轉局面。隨著政府部門搬遷到自有物業，辦公市場尤其困難，空置率上升，租金承壓。儘管如此，經濟穩定、旅遊活動增加和基礎設施改善，長期增長的機會仍然存在。豪華住宅市場供應有限，預計將有助於價格穩定。通脹、利率和中國經濟的復甦將繼續影響市場動態。我們將繼續專注於提高入住率並通過競爭性的租賃策略來最大化租戶留存率。

預期在二零二四年下半年，全球酒店業受到利率下行趨勢支持，促進消費者在旅行和住宿方面的支出下將逐步復甦。隨著通脹壓力的減輕和能源價格的穩定，之前受到高成本影響的地區可能會看到需求的改善。國內旅行可能會加強，而隨著經濟狀況的穩定，國際旅遊有望回升。然而，復甦的速度將因地區而異，依賴國際遊客的市場以及仍面臨經濟挑戰的市場可能會恢復得較慢。儘管存在這些差異，隨著全球條件的改善，酒店業的整體前景仍然謹慎樂觀。

截至二零二四年六月三十日，本集團繼續保持穩健的財務狀況，現金、銀行結餘及短期銀行存款達到14.89億港元。我們將專注於審視能為股東創造可持續長期價值的潛在投資機會。我們對收購的態度依然謹慎且務實，目標鎖定在我們具備經驗和比較優勢的行業和地區。

僱員及退休計劃

於二零二四年六月三十日，本集團約有 1,798 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。

買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零二四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。

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C1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。

於二零二四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。

- 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。

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。

董事之證券交易

本公司董事會已採納上市規則附錄C3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，包括本集團截至二零二四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。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四名成員，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。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會已宣派二零二四年之中期股息每股0.05港元（二零二三年：每股0.03港元）。中期股息將以現金支付。

有關派發中期股息的日期：

- 除息日期 二零二四年十月八日星期二
- 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 二零二四年十月九日星期三
下午四時三十分(香港時間)
- 暫停辦理股份過戶登記手續 於二零二四年十月十日星期四至
二零二四年十月十四日星期一
(包括首尾兩天)
- 記錄日期 二零二四年十月十四日星期一
- 寄發股息單 二零二四年十月三十一日星期四

本公司將會於上述有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格獲派中期股息，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。

承董事會命
激成投資（香港）有限公司
執行主席
何建源

香港，二零二四年八月二十六日

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。