



激成投資
(香港)有限公司

股份代號：184

2021 中期報告 2021 中期報告 2021 中期報告



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
* 何建昌
** 郭志舜
** 王培芬
** 俞漢度
** 陳智文
何崇敬(何崇暉之替任董事)
* 何崇杰(何建昌之替任董事)

* 非執行董事
** 獨立非執行董事

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
余月珠

提名委員會

- 郭志舜 – 主席
王培芬
俞漢度
陳智文
謝思訓
何崇濤

風險管理委員會

- 陳智文 – 主席
王培芬
俞漢度
謝思訓
何崇濤

核數師

畢馬威會計師事務所
(於《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
皇后大道東183號
合和中心54樓

公司秘書

黃新民

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)。

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。

當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款在部分國家可由本集團用以扣減僱主的日後供款。於二零一九年、二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，並無動用已被沒收之供款以減少現有供款水平。

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薪金之有關事宜。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。

風險管理委員會

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。

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
何建源先生	何先生於二零二一年五月二十八日退任為香格里拉(亞洲)有限公司(於聯交所上市)之非執行董事。
何崇濤先生	何先生於二零二一年五月二十八日不再擔任香格里拉(亞洲)有限公司(於聯交所上市)之替代董事。
俞漢度先生	俞先生於二零二一年五月二十一日退任為彩星集團有限公司之獨立非執行董事，並自二零二一年七月一日起辭任為世界華文媒體有限公司之獨立非執行董事(均於聯交所上市)。俞先生自二零二一年五月二十一日起獲委任為彩星玩具有限公司之獨立非執行董事。

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，於二零二一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
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	32,410,774 ⁽³⁾	32,410,774	99.70
	何建福	-	32,410,774 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	83,052	83.05
	何建福	-	83,052 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	13,163,880	80.76
	何建福	-	13,163,880 ⁽⁵⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	-	1,017,120	6.24
	郭志舜	-	489,000 ⁽⁶⁾	489,000	3.00
金山發展有限公司 —普通股	何建源	-	56,675,000 ⁽⁷⁾	56,675,000	80.96
	何建福	-	56,675,000 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁸⁾	1,000,000	100.00
	何建福	-	1,000,000 ⁽⁸⁾	1,000,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	4,305 ⁽⁹⁾	4,305	43.05
	何建福	-	4,305 ⁽⁹⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	-	195	1.95
	郭志舜	-	5,500 ⁽¹⁰⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd —普通股	何建源	-	28,405,000 ⁽¹¹⁾	28,405,000	100.00
	何建福	-	28,405,000 ⁽¹¹⁾	28,405,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd —可贖回可換股優先股	何建源	-	24,000,000 ⁽¹²⁾	24,000,000	100.00
	何建福	-	24,000,000 ⁽¹²⁾	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc. —普通股	何建源	-	9,000,000 ⁽¹³⁾	9,000,000	100.00
	何建福	-	9,000,000 ⁽¹³⁾	9,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc. —優先股	何建源	-	2,700,000 ⁽¹⁴⁾	2,700,000	100.00
	何建福	-	2,700,000 ⁽¹⁴⁾	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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 指本公司直接持有之7,101,250股普通股(25.00%權益)；Kansas Holdings Limited持有之7,101,249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14,202,501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。
- (12) 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。
- (13) 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%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (14) 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%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，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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，於二零二一年六月三十日，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，二零二一年八月三十日



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16頁至第40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 貴集團於二零二一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，使我們相信於二零二一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

二零二一年八月三十日

綜合損益表

截至二零二一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 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3	235,866	428,916
銷售成本		(30,235)	(49,793)
		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		(152,179)	(175,947)
經營虧損		(118,382)	(162,492)
投資物業之公允價值增加／(減少)	8	5,800	(3,600)
		(112,582)	(166,092)
融資成本	5(a)	(16,599)	(24,230)
應佔聯營公司虧損		(5,416)	(4,715)
除稅前虧損	5	(134,597)	(195,037)
所得稅抵扣	6	37,783	53,748
期內虧損		(96,814)	(141,289)
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		(96,814)	(141,289)
每股基本及攤薄虧損(仙)	7	(30.7)	(43.8)

本公司權益股東應佔股息詳情載於附註15(a)。第22頁至40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

截至二零二一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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 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分並無稅務影響。

第22頁至40頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日－未經審核

	附註	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
非流動資產			
投資物業	8	902,900	897,100
物業、機器及設備		1,753,400	1,817,377
土地		820,090	822,814
		3,476,390	3,537,291
聯營公司權益		102,180	105,825
其他非流動金融資產	9	116,008	132,947
遞延稅項資產		347,036	303,088
		4,041,614	4,079,151
流動資產			
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	10	55,039	69,411
存款及現金	11	1,199,609	1,262,729
可收回稅項		36,808	46,731
		1,587,263	1,675,375
流動負債			
銀行貸款	12	374,071	747,072
應付貨款及其他應付賬款	13	295,838	315,464
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款	14	8,057	714
應付稅項		14,332	8,460
		692,762	1,072,174

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日－未經審核

	附註	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
流動資產淨值		894,501	603,201
資產總值減流動負債		4,936,115	4,682,352
非流動負債			
銀行貸款	12	1,116,241	748,919
遞延收益		4,760	4,560
非控股股東貸款	14	100,494	100,810
衍生金融負債		962	3,187
遞延稅項負債		90,303	89,607
		1,312,760	947,083
資產淨值		3,623,355	3,735,269
資本及儲備			
股本		498,305	498,305
儲備		2,498,201	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		626,849	633,796
權益總值		3,623,355	3,735,269

第22頁至40頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月—未經審核

	本公司權益股東應佔							
	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	非控股權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二一年一月一日的結餘	498,305	19,417	10,663	3,508	2,569,580	3,101,473	633,796	3,735,269
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	(104,400)	(104,400)	7,586	(96,814)
其他全面收益	-	-	105	(672)	-	(567)	2,377	1,810
期內全面收益總額	-	-	105	(672)	(104,400)	(104,967)	9,963	(95,004)
由保留溢利轉撥至法定儲備	-	94	-	-	(94)	-	-	-
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(16,910)	(16,910)
於二零二一年六月三十日的結餘	498,305	19,511	10,768	2,836	2,465,086	2,996,506	626,849	3,623,355
於二零二零年一月一日的結餘	498,305	15,696	5,687	3,648	3,175,872	3,699,208	678,464	4,377,672
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	(149,013)	(149,013)	7,724	(141,289)
其他全面收益	-	-	(12,765)	(625)	-	(13,390)	(2,181)	(15,571)
期內全面收益總額	-	-	(12,765)	(625)	(149,013)	(162,403)	5,543	(156,860)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	16,910	16,910
由保留溢利轉撥至法定儲備	-	2,194	-	-	(2,194)	-	-	-
已批准之上年度股息(附註15(a))	-	-	-	-	(15,309)	(15,309)	-	(15,309)
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(14,448)	(14,448)
收購非控股權益(附註15(c))	-	-	875	-	(24,676)	(23,801)	(39,951)	(63,752)
於二零二零年六月三十日的結餘	498,305	17,890	(6,203)	3,023	2,984,680	3,497,695	646,518	4,144,213

第22頁至40頁之附註為本中期財務報告一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二一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	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動			
經營所用現金		(33,523)	(91,793)
已退還/(已付)海外稅項		11,183	(8,952)
經營活動所用現金淨額		(22,340)	(100,745)
投資活動			
存款期逾三個月之銀行存款減少		532,817	593,013
已收利息		4,324	14,720
已收上市及非上市證券股息		451	265
支付購買物業、機器及設備款項		(8,389)	(45,334)
支付收購非控股權益的款項		-	(63,752)
投資活動所得現金淨額		529,203	498,912
融資活動			
新增銀行貸款所得款項		75,999	9,810
償還銀行貸款		(84,140)	(34,304)
已付利息		(14,098)	(18,594)
已付非控股股東股息		(16,910)	(14,448)
融資活動所用現金淨額		(39,149)	(57,536)
現金及現金等值項目增加		467,714	340,631
一月一日之現金及現金等值項目		710,072	1,158,559
外幣匯率變動之影響		1,983	(10,443)
六月三十日之現金及現金等值項目	11	1,179,769	1,488,747

第22頁至40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。本中期財務報告於二零二一年八月三十日獲批准刊發。

本中期財務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二零二零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15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二零二零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

此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。

- 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。
- 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。
- 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
	235,866	428,916

3 收益及分部報告(續)

(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貸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
截至二零二一年六月三十日止六個月						
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)
截至二零二零年六月三十日止六個月						
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)

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	5,526,697	102,180	5,628,877	8,390
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	5,648,701	105,825	5,754,526	74,295

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	515,210	1,490,312	2,005,522
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	523,266	1,495,991	2,019,257

4 其他收益及其他虧損淨額

	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
(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
	6,562	27,076
(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(附註16)	(12,431)	(59,700)
交易證券之未變現虧損淨額	(636)	(523)
	(8,986)	(77,870)

5 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除／(計入)以下各項後達致：

	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
(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
	16,599	24,230
(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
	105,926	212,634
(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
本期稅項－海外		
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(e))	-	(34,734)
	4,820	(25,513)
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	(42,603)	(28,235)
	(37,783)	(53,748)

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二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月就稅務而言錄得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) 於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(不含任何優惠)為20%(二零二零年：20%)。
- (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%(二零二零年：25%)之稅率計算。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，由於該附屬公司就稅務而言錄得虧損，故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(「美國附屬公司」)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，於截至二零二零年六月三十日止六個月，已將稅項減免34,700,000港元確認為「可收回稅項」。

6 所得稅抵扣(續)

- (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%(二零二零年：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。
- (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 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。

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，本集團於損益中錄得投資物業公允價值上升5,800,000港元(二零二零年：下降3,600,000港元)。

9 其他非流動金融資產

	附註	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
指定按FVOCI計量之股本證券(不可劃轉)			
— 香港境外上市		3,427	4,099
按FVPL計量之金融資產			
— 非上市證券	(i)	112,581	128,848
		116,008	132,947

附註：

- (i) 於二零二一年六月三十日，本集團擁有A2I Holdings S.A.R.L.的8.10%(二零二零年十二月三十一日：9.86%)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%(二零二零年十二月三十一日：7.01%)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
	11,584	13,808

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
銀行及其他金融機構存款	1,079,525	1,144,702
銀行現金	120,084	118,027
於綜合財務狀況表內的存款及現金	1,199,609	1,262,729
減：原有存款期逾三個月的存款	(19,840)	(552,657)
於簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值項目	1,179,769	710,072

12 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
	1,116,241	748,919
	1,490,312	1,495,991

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12(b))	1,350,762	1,370,079
— 無抵押	139,550	125,912
	1,490,312	1,495,991

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。

12 銀行貸款(續)

(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，已動用的信貸將須按要求償還。

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截至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。由於銀行對第一筆貸款和第二筆貸款的豁免所涵蓋範圍少於自二零二零年十二月三十一日起計十二個月期間，本集團已將部分第一筆貸款的貸款金額99,680,000港元及第二筆貸款的貸款金額211,958,000港元從非流動負債重新分類為流動負債，乃由於銀行可能於未來十二個月根據貸款協議要求償還該等款項。

13 應付貨款及其他應付賬款

	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
應付貨款	77,460	76,672
應付賬款及應計費用	84,012	106,034
按金及預收款項	134,366	132,758
	295,838	315,464

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	73,110	40,923
一至三個月	3,106	2,129
三個月後	1,244	33,620
	77,460	76,672

14 非控股股東貸款

於二零二一年六月三十日，非控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求還款，惟分別須於二零二三年四月三十日及二零二五年四月三十日償還的31,372,000港元及69,122,000港元除外，並分類為非流動負債。

於二零二零年十二月三十一日，非控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求償還，惟分別須於二零二三年四月三十日及二零二五年四月三十日償還的33,421,000港元及67,389,000港元除外，並分類為非流動負債。

15 股本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 中期期間應派予權益股東之股息

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)。

15 股本、儲備及股息(續)

(a) 股息(續)

(ii) 中期間批准及應付/派付於上一個財政年度應派付予權益股東之股息

	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
於中期間批准及應付/派付於上一個財政年度之末期股息零港元(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

(b) 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	340,200	498,305	340,200	498,305

(c) 儲備

(i) 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。

(ii) 收購非控股權益

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間內，本集團已支付63,752,150港元，用於收購本集團一項位於加拿大的酒店物業之非控股權益。

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。

於截至二零二一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(二零二零年：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	對重大不可觀察輸入數據變動之敏感度
非上市證券	經調整資產淨值	相關資產價值	不適用	倘相關資產價值提升，或可銷售
		可銷售性折扣	25%至30% (二零二零年： 25%至30%)	性折扣降低，估計公允價值將會增加。

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)

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，對本集團之虧損／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	
		二零二一年	二零二零年
		本集團虧損減少／(增加) 千港元	本集團虧損減少／(增加) 千港元
相關資產價值	5 (5)	5,629 (5,629)	9,301 (9,301)
可銷售性折扣	1 (1)	(1,600) 1,600	(2,277) 2,277

期內第三層次公允價值計量結餘之變動如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元	於二零二零年 六月三十日 千港元
按FVPL計量之金融資產：		
— 非上市證券：		
於一月一日	128,848	246,758
於損益中確認之公允價值變動	(12,431)	(59,700)
未變現匯兌虧損	(3,836)	(1,030)
於六月三十日	112,581	186,028

(b) 按非公允價值列賬之金融資產和負債之公允價值

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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
	26,803	30,189

18 重大關聯方交易

除本中期財務報告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」）及Kansas Holdings Limited（「Kansas」）按一般商業條款訂立下列重大關聯方交易。

何建昌於二零二一年六月三十日為本公司之非執行董事兼主要股東。大地於二零二一年六月三十日持有本公司28%股本權益。Kansas於二零二一年六月三十日持有本公司30%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三分之一權益，亦為大地之董事。彼等在下列交易中被視為有利益關係。

	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
(a) 與大地之交易			
應收租金收入	(i)	254	254
應付管理費	(ii)	984	984

18 重大關聯方交易(續)

	附註	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
(b) 與大地之結餘			
應收大地之款項		-	28
結欠大地之款項	(iv)	395	251
(c) 與何建昌之結餘			
來自何建昌之貸款	(iii)	11,098	10,847
結欠何建昌之款項	(iii)	601	602
(d) 與Kansas之結餘			
來自Kansas之貸款	(iii)	45,814	44,782
結欠Kansas之款項	(iii)	2,802	2,907

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) 於二零二一年六月三十日，來自何建昌之貸款8,424,000港元(二零二零年十二月三十一日：8,243,000港元)及2,674,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,604,000港元)為無抵押、免息及分別須於二零二五年四月三十日及二零二三年四月三十日償還。

於二零二一年六月三十日，結欠何建昌之款項601,000港元(二零二零年十二月三十一日：602,000港元)為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零二一年六月三十日，來自Kansas之貸款34,775,000港元(二零二零年十二月三十一日：34,030,000港元)及11,039,000港元(二零二零年十二月三十一日：10,752,000港元)為無抵押、免息及分別須於二零二五年四月三十日及二零二三年四月三十日償還。

以上三項均已計入非控股股東貸款(附註14)。

於二零二一年六月三十日，應付貸款及其他應付賬款包括結欠Kansas之款項2,802,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,907,000港元)，為免息、無抵押及須按要求償還。

18 重大關聯方交易(續)

附註：(續)

(iv) 於二零二一年六月三十日，應付貨款及其他應付賬款包括應付大地款項395,000港元(二零二零年十二月三十一日：251,000港元)，包括：

- 與本公司若干附屬公司之計息賬項為51,000港元(二零二零年十二月三十一日：33,000港元)。
- 與本公司若干附屬公司之不計息賬項為344,000港元(二零二零年十二月三十一日：218,000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

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。

主要物業列表

於二零二一年六月三十日

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	50%	酒店	236	193,408	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	450,000	永久業權
帆船酒店 越南胡志明市	24.99%	酒店	335	247,500	中期
武漢晴川假日酒店 中國武漢	41.26%	酒店	315	295,224	中期
西貢喜來登酒店 越南胡志明市	64.12%	酒店	497	676,500	中期
三藩市W酒店 美國三藩市	100%	酒店	404	289,418	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	41,709	永久業權

主要物業列表(續)

於二零二一年六月三十日

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