

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）

二零二二年中期業績公佈（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」）截至二零二二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。

截至二零二二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6,947,000港元（每股溢利0.02港元），而二零二一年首六個月則為本公司權益股東應佔綜合虧損104,400,000港元（每股虧損0.307港元）。

董事會不建議派發二零二二年之中期股息（二零二一：無）。

綜合損益表（未經審核）

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	3	587,109	235,866
銷售成本		(55,087)	(30,235)
		532,022	205,631
其他收益	4(a)	11,906	6,562
其他收益 / (虧損) 淨額	4(b)	10,887	(8,986)
直接成本及經營支出		(245,440)	(87,680)
推銷及銷售支出		(11,561)	(3,271)
折舊		(79,761)	(78,459)
行政管理及其他經營支出		(185,378)	(152,179)
經營收益 / (虧損)		32,675	(118,382)
投資物業之公允價值增加		3,900	5,800
		36,575	(112,582)
融資成本	5(a)	(15,800)	(16,599)
應佔聯營公司溢利 / (虧損)		5,843	(5,416)
除稅前溢利 / (虧損)	5	26,618	(134,597)
所得稅 (支出) / 抵扣	6	(525)	37,783
期內溢利 / (虧損)		26,093	(96,814)
應佔：			
本公司權益股東		6,947	(104,400)
非控股權益		19,146	7,586
期內溢利 / (虧損)		26,093	(96,814)
每股基本及攤薄盈利 / (虧損) (仙)	7	2.0	(30.7)

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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
期內溢利／（虧損）	26,093	(96,814)
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	(101)	(672)
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	(17,871)	2,482
期內其他全面收益	(17,972)	1,810
期內全面收益總額	8,121	(95,004)
應佔：		
本公司權益股東	(10,232)	(104,967)
非控股權益	18,353	9,963
期內全面收益總額	8,121	(95,004)

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) 二零二二年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
投資物業		905,400	901,500
物業、機器及設備		1,620,692	1,699,985
土地		814,825	820,312
		3,340,917	3,421,797
聯營公司權益		89,475	84,645
衍生金融資產		10,638	2,724
其他非流動金融資產		117,190	116,994
遞延稅項資產		397,122	376,979
		3,955,342	4,003,139
流動資產			
交易證券		11,550	11,940
待售物業		278,873	278,873
存貨		4,329	4,080
應收貨款及其他應收賬款	8	67,331	69,146
存款及現金		1,240,937	1,175,977
可收回稅項		24,145	35,869
		1,627,165	1,575,885
流動負債			
銀行貸款	9	322,545	366,887
應付貨款及其他應付賬款	10	386,828	339,772
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		40,677	4,313
應付稅項		20,492	8,841
		771,006	720,277
流動資產淨值		856,159	855,608
資產總值減流動負債		4,811,501	4,858,747
非流動負債			
銀行貸款	9	1,128,463	1,121,417
遞延收益		3,172	3,560
非控股股東貸款		72,312	106,796
遞延稅項負債		90,755	90,287
		1,294,702	1,322,060
資產淨值		3,516,799	3,536,687

綜合財務狀況表（續）

		（未經審核） 二零二二年 六月三十日 千港元	（經審核） 二零二一年 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>2,385,495</u>	<u>2,409,335</u>
本公司權益股東應佔權益總值		2,883,800	2,907,640
非控股權益		<u>632,999</u>	<u>629,047</u>
權益總值		<u>3,516,799</u>	<u>3,536,687</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二零二二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。該中期財務報告於二零二二年八月三十日獲批准刊發。

該報告乃根據與二零二一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二零二一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二零二一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二零二一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16號（修訂本）物業、廠房及設備：作擬定用途前所得款項
- 香港會計準則第37號（修訂本）撥備、或然負債及或然資產：虧損合約－履約成本

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。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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
酒店及會所業務	541,265	187,745
租金收入	42,429	44,390
管理費收入	3,415	3,731
	587,109	235,866

(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	折舊	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
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

	收益	折舊	融資成本	應佔聯營 公司虧損	所得稅 (支出) / 抵扣	(虧損) / 溢利貢獻
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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)

(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
於二零二二年六月三十日				
酒店				
- 越南	350,080	61,819	411,899	1,683
- 美國	2,425,562	-	2,425,562	3,078
- 中華人民共和國	158,248	-	158,248	2,320
- 加拿大	125,121	23,488	148,609	1,005
- 日本	72,714	-	72,714	-
物業				
- 澳門	1,912,214	-	1,912,214	470
投資及公司	449,093	4,168	453,261	4
總計	5,493,032	89,475	5,582,507	8,560

	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
於二零二一年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	330,119	57,991	388,110	491
- 美國	2,413,954	-	2,413,954	11,284
- 中華人民共和國	170,671	-	170,671	4,456
- 加拿大	119,350	22,482	141,832	2,934
- 日本	86,823	-	86,823	-
物業				
- 澳門	1,899,667	-	1,899,667	1,834
投資及公司	473,795	4,172	477,967	-
總計	5,494,379	84,645	5,579,024	20,999

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
於二零二二年六月三十日			
酒店			
- 越南	141,927	8,625	150,552
- 美國	131,224	1,442,383	1,573,607
- 中華人民共和國	91,320	-	91,320
- 加拿大	15,913	-	15,913
- 日本	688	-	688
物業			
- 澳門	174,377	-	174,377
投資及公司	59,251	-	59,251
總計	614,700	1,451,008	2,065,708

	分部負債 千港元	銀行貸款 千港元	總負債 千港元
於二零二一年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	109,057	54,927	163,984
- 美國	108,369	1,433,377	1,541,746
- 中華人民共和國	90,395	-	90,395
- 加拿大	8,483	-	8,483
- 日本	692	-	692
物業			
- 澳門	181,048	-	181,048
投資及公司	55,989	-	55,989
總計	554,033	1,488,304	2,042,337

4. 其他收益及其他收益 / (虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
(a) 其他收益		
利息收入	4,756	4,324
來自上市證券之股息收入	298	451
其他	6,852	1,787
	11,906	6,562
(b) 其他收益 / (虧損) 淨額		
匯兌 (虧損) / 收益淨額	(5,359)	1,852
衍生金融工具之未變現收益淨額	7,877	2,229
其他非流動金融資產之未變現收益 / (虧損) 淨額	8,759	(12,431)
交易證券之未變現虧損淨額	(390)	(636)
	10,887	(8,986)

5. 除稅前溢利 / (虧損)

除稅前溢利 / 虧損經扣除 / (計入) :

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	13,196	14,098
非控股股東貸款之貼現影響	2,604	2,501
	15,800	16,599
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	213,636	102,508
界定供款退休計劃之供款	3,638	3,418
	217,274	105,926
(c) 其他項目		
存貨成本	18,174	9,935
物業應收租金減直接開支 1,344,000 港元 (二零二一年：1,407,000 港元)	(41,085)	(42,983)

6. 所得稅支出／（抵扣）

綜合損益表項下之稅項為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本期稅項－海外		
期內撥備	18,326	4,665
過往年度撥備不足	30	155
	18,356	4,820
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	(17,831)	(42,603)
	525	(37,783)

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二零二二年六月三十日及二零二一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) 截至二零二二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%（二零二一年：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%（二零二一年：25%）之稅率計算。截至二零二二年六月三十日及二零二一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二零二二年六月三十日止六個月之稅率 21%（二零二一年：21%）及 9.98%（二零二一年：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%（二零二一年：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%（二零二一年：21.36%）的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 澳門附加稅撥備按截至二零二二年六月三十日止六個月內估計應課稅溢利 12%（二零二一年：12%）計算。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入 8%（二零二一年：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%（二零二一年：26.5%）。

7. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）按本公司權益股東應佔溢利 6,947,000 港元（二零二一年：應佔虧損 104,400,000 港元）及截至二零二二年六月三十日及二零二一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。

於截至二零二二年六月三十日及二零二一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：

	於二零二二年 六月三十日 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 千港元
一個月內	34,865	12,427
一至三個月	2,327	2,752
三個月後	2,469	703
	39,661	15,882

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) 於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二二年 六月三十日 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 千港元
一年內或按要求償還	322,545	366,887
一年後但兩年內償還	1,051,632	1,045,066
兩年後但五年內償還	76,831	76,351
	1,128,463	1,121,417
	1,451,008	1,488,304

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	於二零二二年 六月三十日 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款		
- 有抵押（附註 9(b)）	1,365,552	1,357,026
- 無抵押	85,456	131,278
	1,451,008	1,488,304

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，除本集團兩間附屬公司獲得之貸款為數 76,831,000 港元（二零二一年十二月三十一日：76,351,000 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) 於二零二二年六月三十日，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（二零二一年十二月三十一日：64,366,000 港元）；及
- (ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為 1,870,866,000 港元（二零二一年十二月三十一日：1,893,998,000 港元）。

於二零二二年六月三十日，該等銀行信貸為 1,450,552,000 港元（二零二一年十二月三十一日：1,442,026,000 港元），其中 1,365,552,000 港元（二零二一年十二月三十一日：1,357,026,000 港元）已被動用。

(c) 除本集團兩間附屬公司所獲得之貸款 76,831,000 港元（二零二一年十二月三十一日：76,351,000 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。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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，豁免所涵蓋範圍從二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日起十二個月期間。

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：

	於二零二二年 六月三十日 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 千港元
一個月內	63,207	59,478
一至三個月	19,383	1,120
三個月後	21,374	26,033
	103,964	86,631

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二零二二年六月三十日止六個月之中期股息（二零二一年：無）。

(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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 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 0.04 港元（截至二零 二一年六月三十日止六個月：無）	13,608	-

12. 股本

	於二零二二年六月三十日		於二零二一年十二月三十一日	
	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

	於二零二二年 六月三十日 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	2,213	2,660
已批准但未訂立合約	19,898	20,081
	22,111	22,741

業務回顧

新型冠狀病毒大流行（「大流行」）自二零二零年起於全球擴散並持續地對我們二零二二年上半年（「期間」）的營運造成不良影響，尤以我們的酒店營運最受影響。儘管整體經濟活動一定程度上的恢復令我們酒店業務在此期間有所改善，惟大流行仍令人憂慮。本集團在亞洲區內營運之市場，仍存在高度的邊境管制措施、定期部分執城及社交距離限制。在北美洲，國內及國際出行尚未恢復至疫情前水平。

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及社交距離限制。再者，於二零二二年六月，澳門呈報了一定數量的本地大流行個案，因而實施了額外安全措施，包括暫時停止一切非緊急公共及經營活動、關閉娛樂場所及飲食場所等。再加上澳門冗長隔離要求，澳門旅客數目及經濟活動於二零二二年上半年大幅縮減。

據澳門統計暨普查局之數據，二零二二年首季澳門本地生產總值較去年同期下跌 8.9%，主要由於源自博彩業的貢獻減少及整體需求疲弱。二零二二年第二季平均失業率為 3.7%，而二零二一年第二季失業率約為 2.9%。二零二二年上半年到訪澳門旅客也按年減少 11.8%。

儘管大流行對經濟揮之不去的影響及帶來極具挑戰的經營環境，大流行對澳門物業市場並未構成嚴重不良影響。我們澳門的物業租賃及管理業務因而大致保持穩定。於二零二二年上半年，本集團來自澳門業務之租金收益輕微下降至 41,400,000 港元，而二零二一年上半年為 43,500,000 港元。該下降主要由於較低的住宅物業出租率和續租租金。於二零二二年上半年住宅單位之出租率下降至 74%，而二零二一年同期的出租率為 79%，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。於二零二二年上半年，我們的辦公樓宇已全部出租，二零二一年上半年則為 93%。

二零二二年上半年，我們的投資物業之公允價值溫和增長 3,900,000 港元（二零二一年：4,400,000 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。

我們保持同樣的銷售策略，於二零二二年上半年並無出售物業。

我們預期大流行在二零二二年下半年將繼續影響澳門，主要受澳門、香港及中國大陸仍維持不同的出行及入境限制及澳門對外國人到訪的邊境管制仍然嚴格所影響。儘管澳門新型冠狀病毒病感染率保持極低水平，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、青茂及橫琴口岸、澳門機場擴建客運大樓、擴展澳門輕軌至橫琴島的發展以及逐步整合大灣區所帶來的裨益。

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	
	2022	2021	2022	2021
中國				
武漢晴川假日酒店	50%	45%	285 美元	414 美元
越南				
西貢喜來登酒店	41%	16%	125 美元	107 美元
帆船酒店	38%	7%	104 美元	125 美元
日本				
大阪心齋橋西佳酒店	24%	7%	5,591 日圓	6,055 日圓
美國				
三藩市W酒店	68%	27%	303 美元	172 美元
紐約索菲特酒店 [^]	50%	N.A.	340 美元	N.A.
加拿大				
渥太華喜來登酒店	42%	7%	188 加元	126 加元
加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店	53%	14%	137 加元	87 加元

[^]紐約索菲特酒店於二零二零年三月尾起停止營運，於二零二一年十一月重開。

大流行於過去兩年對全球酒店業造成嚴重干擾。於二零二二年上半年，我們察覺到良好勢頭，當地政府解除限制或保持嚴格限制的酒店之間的表現差異尤其顯著。於報告期間內，美國、加拿大及越南展現強勁的復甦，惟直至二零二二年上半年，日本及中國的市場仍受大流行的出行限制所影響。儘管我們酒店業務從二零二一年同期的極具挑戰環境中逐步改善，大部分酒店的人住率及房租相較大流行前仍然低迷。

於二零二二年上半年，酒店業務的收入較二零二一年上半年 183,700,000 港元增加 193% 至 537,900,000 港元。截至二零二二年六月三十日酒店業務溢利為 1,970,000 港元，而二零二一年首六個月則錄得虧損 102,400,000 港元。

中華人民共和國

二零二二年第二季大部分時間，中國爆發了數波新型冠狀病毒病變種病毒，並遍及包括廣州、北京、上海及武漢在內的主要城市。為配合中國堅持的清零政策，中國實施了一系列的防範政策，包括市或區層面的封鎖措施、旅遊限制、隔離令及常規全市檢測，旨在控制感染率及死亡率，但同時亦減少了中國的社交及經濟活動。酒店業為其中一個最容易受到相關防疫措施所影響的行業。尤其是省內及國際旅遊受到了嚴重影響，對酒店業造成了嚴重不良後果。

根據中國國家統計局，全球第二大經濟體國內生產總值增速減慢，二零二二年上半年按年增長 2.5%，低於二零二一年同期 12.7% 的增長率。

武漢晴川假日酒店（集團權益：41.26%）

二零二二年上半年武漢晴川假日酒店面對嚴峻挑戰。出行限制、警示、社交距離措施及數輪全城核酸檢測使國內及國際出行減少，酒店在二零二二年上半年的傳統旺季生意因而受干擾，包括農曆新年、清明節、五一黃金週及其他出行旺季。

客房收益由二零二一年上半年之人民幣 10,300,000 元減少 23% 至人民幣 7,900,000 元。餐飲收益亦由二零二一年上半年之人民幣 5,600,000 元減少 55% 至二零二二年上半年之人民幣 2,500,000 元。

於二零二二年上半年，入住率為 50.1%，而二零二一年上半年則為 44.9%。於二零二二年上半年，平均房租下跌至每晚人民幣 285 元，而二零二一年上半年則為每晚人民幣 414 元。

越南

於二零二二年上半年越南展現出持續復甦的勢頭，尤其是旅遊業。全國高水平的疫苗接種率使感染個案及死亡人數維持低水平，政府因而有空間取消社交距離措施、進一步重開邊境及國際航線，從而便利經濟活動、貿易及製造業重啟。依賴旅遊業的越南，在二零二二年第二季進一步放棄新冠病毒疫苗接種證書、隔離、上機前及抵埗後核酸檢測等要求。

於二零二二年上半年，受惠於放寬防疫規定及需求增加，越南錄得國內生產總值增長 6.42%，較去年同期 5.74% 為高。二零二二年首半年國際旅客到訪越南人數較去年同期增長 582%。

然而，越南經濟復甦在供應鏈受阻、通脹大幅飆升及利率上升的影響下仍然面對不確定性。

於二零二二年首六個月，本集團來自越南之收益較二零二一年上半年之 129,100,000 港元增加 85% 至 238,400,000 港元。

於二零二二年，西貢喜來登酒店及帆船酒店均連續第二年榮獲貓途鷹頒授「旅行者之選」大獎。

西貢喜來登酒店（集團權益：64.12%）

於二零二二年上半年，入住率升至 41.2%，而二零二一年上半年則為 15.7%。於二零二二年上半年，平均房租為每晚 124.5 美元，而二零二一年首六個月則為 106.7 美元。

帆船酒店（集團權益：24.99%）

於二零二二年上半年，入住率升至 37.8%，而二零二一年上半年則為 6.8%。於二零二二年上半年，平均房租為每晚 103.8 美元，而二零二一年首六個月則為 125.0 美元。

日本

日本經濟二零二二年初在經歷緩慢重啟。酒店業持續受於二零二二年首季起於全日本各市實施的國家緊急狀態限制帶來負面影響。為提振經濟活動及本地需求，日本政府於二零二二年首季末取消相關限制，並同時開始放寬外國人到訪日本的邊境限制，使二零二二年第二季的經濟開始逐步復甦。惟近期受高傳染性變種新冠病毒病 Omicron 亞變種 BA.5 帶來大量感染個案，加上通脹上升及疲弱的全球增長預期將為下半年復甦進程帶來阻力。

大阪心齋橋西佳酒店 (集團權益：100%)

大阪仍為全日本都道府縣新冠病毒的感染人數中的第二高。大阪自二零二二年第二季逐步復甦，但整體來說仍面對因邊境管制及社交距離措施而形成的旅客及訪客短缺所影響。於二零二二年上半年，入住率升至 24.4%，而二零二一年上半年則為 7.1%。於二零二二年上半年，平均房租為每晚 5,591 日圓，而二零二一年上半年則為每晚 6,055 日圓。

美國

受多項因素影響，包括存貨減少，住宅及非住宅投資及政府開支，美國經濟在二零二二年上半年連續兩個季度錄得國內生產總值負增長。但失業率自二零二一年十二月的 3.9% 下跌至二零二二年六月的 3.6%，跌至大流行前二零二零年一月水平。

於二零二二年次季，三藩市 W 酒店和紐約索菲特酒店均錄得強勁增長。但入住率及平均房租仍較疫情前水平為低。三藩市及紐約酒店倚賴商務出行、商務會議及國際旅客，而相關活動恢復仍然緩慢。同時，亦難以預計高通脹率、勞工成本及人才短缺問題對酒店業及對我們的營運所帶來的長期影響。儘管面對相關不確定，二零二二年下半年都前景仍相對樂觀。

於二零二二年，三藩市 W 酒店連續第二年榮獲貓途鷹頒授「旅行者之選」大獎。

三藩市 W 酒店 (集團權益：100%)

於二零二二年上半年，入住率為 67.5%，於二零二一年上半年則為 26.6%。於二零二二年上半年，平均房租為每晚 303.2 美元，而二零二一年首六個月則為 171.8 美元。

紐約索菲特酒店 (集團權益：100%)

紐約索菲特酒店自二零二零年三月起暫時停運，並於二零二一年十一月起重新營業。

於二零二二年上半年，入住率為 49.7%。於二零二二年上半年，平均房租為每晚 340.3 美元。

加拿大

大流行在加拿大逐步受控。據此，二零二二年，加拿大正踏入後疫情時代，並逐步取消本地及國際出行限制、社交距離措施及商業活動限制，以增加消費需求及經濟活動。加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店於報告期末展現強勁增長，平均房租超越疫情前水平。渥太華喜來登酒店亦在二零二二年上半年展現合理的復甦勢頭。但加拿大酒店業預期在下半年仍面臨高傳染性 Omicron 亞變種 BA.5 的負面影響。

加拿大國內生產總值增長率為 3.1%，較二零二一年第四季的 6.6% 有所減慢。首季度增長受出口量減少拖累，但本地需求及家庭支出均有所上升。二零二二年六月失業率跌至 4.9%，而二零二一年十二月則為 6.0%。

展望未來，預期加拿大經濟將在新冠病毒大流行下持續恢復。然而面對高通脹、利率飆升及 Omicron 亞變種 BA.5 的爆發所影響，在二零二二年下半年復甦動力由大流行相關因素推動轉換成常態化增長過程中將需要時間且道路並不平坦。

渥太華喜來登酒店 (集團權益：85%)

於二零二二年上半年，入住率升至 41.5%，而二零二一年上半年則為 6.5%。於二零二二年上半年，平均房租為每晚 188.3 加元，而二零二一年首六個月則為 125.6 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%)

於二零二二年上半年，入住率升至 52.7%，而二零二一年上半年則為 14.4%。於二零二二年上半年，平均房租為每晚 137.4 加元，而二零二一年首六個月則為 86.6 加元。

其他收益

其他收益為 10,900,000 港元，而二零二一年上半年為虧損 9,000,000 港元，主要由於二零二二年上半年錄得其他非流動金融資產之未變現收益 8,800,000 港元，而二零二一年上半年則錄得虧損淨額 12,400,000 港元。

財務回顧

本集團於二零二二年首六個月之收益為 587,100,000 港元，較二零二一年同期上升 149%，主要由於本集團酒店業務的復甦。

截至二零二二年六月三十日止期間，本集團錄得經營溢利為 32,700,000 港元，而於二零二一年同期錄得經營虧損 118,400,000 港元。

截至二零二二年六月三十日止六個月權益股東應佔溢利為 6,900,000 港元，而二零二一年上半年則錄得權益股東應佔虧損 104,400,000 港元，二零二二年上半年本集團溢利上升主要源自酒店業務改善。

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，其中截至二零二二年六月三十日持有現金、銀行結餘及短期銀行存款合計 1,240,900,000 港元（二零二一年十二月三十一日：1,176,000,000 港元）。據銀行信貸協議，截至二零二二年六月三十日本集團未動用之銀行信貸為 85,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：85,000,000 港元）。本集團截至二零二二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 26.0%，而二零二一年十二月三十一日則為 26.7%。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團將總值 1,870,900,000 港元（二零二一年十二月三十一日：1,894,000,000 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

於二零二二年六月三十日，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（二零二一年十二月三十一日：8,252,000 港元）。

於二零二二年六月三十日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。

前景

踏入大流行第三年，全球經濟復甦迄今為止一直令人鼓舞，儘管挑戰依然存在。新冠病毒病長期和廣泛的影響，包括近期爆發的Omicron 亞變種BA.5為全球經濟帶來空前的挑戰及不確定性。復甦之路亦有機會受利率飆升、持續上升的通脹壓力、需求減弱及地緣政局緊張，包括中美關係及俄羅斯烏克蘭衝突，兩者均對全球能源、食品及其他商品的供應鏈帶來干擾。根據世界銀行於二零二二年六月發表的全球經濟展望報告，預測全球增長將由二零二一年的5.7%減慢至二零二二年的2.9%。

儘管如此悲觀的背景，我們對本集團業務營運環境保持謹慎樂觀，預期二零二二年下半年將保持正面及穩定。但我們預期下半年將不會呈現V型復甦。

持續的大流行對澳門住宅及服務式住宅租賃帶來負面影響，且前景在大流行相關限制仍然施行下顯得不確定。住宅組合在二零二二年下半年有可能仍受到續租租金下跌所影響，但澳門物業市場，尤其是豪宅市場，在有限新物業供應下將維持平穩。再者，大灣區進一步融合將長遠為本地經濟及物業市場創造巨大的增長潛力。二零二二年下半年，我們將繼續聚焦透過有競爭力的出租策略以提升出租率及最大化續租率。

環球酒店業前景在欠缺國際旅客下仍然令人擔憂，但本集團對我們的酒店業務將保持謹慎樂觀。我們預期美國及加拿大的市場將持續改善，惟亞洲市場在邊境管制、封城及社交距離措施仍然維持下，將經歷緩慢恢復。再者，經濟復甦的不確定性、利率飆升及近期新冠病毒病不斷變種將持續為未來帶來不確定性。

展望二零二二年下半年，本集團將繼續實施保守及負責任的措施，以在中長期維持健康的財務狀況及維持業務營運。本集團將採取強而有效的措施以保障酒店客人及員工。本集團保持高流動性，其中截至二零二二年六月三十日持有現金、銀行結餘及短期銀行存款合計1,240,900,000港元。董事會相信本集團有足夠資源滿足營運資金需要。

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

於二零二二年六月三十日，本集團約有 1,492 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。

於二零二二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，包括本集團截至二零二二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

截至二零二二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，二零二二年八月三十日

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。