



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)

(股份代號：00184)

二零零六年中期業績公告(未經審核)

激成投資(香港)有限公司(「本公司」)之董事欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)及聯營公司截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。此等業績已經由本公司核數師畢馬威會計師事務所根據核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」及董事會之審核委員會進行審閱。核數師未經修改之審閱報告將載入寄予本公司股權持有人之中期報告內。

截至二零零六年六月三十日止六個月之本公司股權持有人應佔綜合溢利為港幣63,497,000元(每股港幣0.187元)，而去年同期則為港幣91,205,000元(每股港幣0.268元)。為符合本期間之呈列方式，截至二零零五年六月三十日止六個月之營業額、銷售成本、折舊及攤銷，以及直接經營支出均已予重列，以按總額基準列示角子機收入。

董事已宣派二零零六年之中期股息每股港幣0.03元(二零零五年：每股港幣0.04元)，並將於二零零六年十一月一日星期三派付予二零零六年十月十九日星期四名列本公司股東名冊之股東。

綜合損益表(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 (重列) 港幣千元
營業額	2	246,964	330,546
銷售成本		(48,378)	(57,889)
		<u>198,586</u>	<u>272,657</u>
投資物業估值收益		18,500	14,000
其他收益	3(a)	11,298	6,180
其他收入／(虧損)淨額	3(b)	14,247	(27,369)
直接經營支出		(71,513)	(36,135)
推銷及銷售支出		(6,833)	(6,478)
折舊及攤銷		(45,992)	(50,448)
行政管理及其他經營支出		(46,769)	(42,317)
		<u>71,524</u>	<u>130,090</u>
經營溢利		71,524	130,090
融資成本	4(a)	(4,463)	(4,935)
應佔聯營公司溢利減虧損		8,772	14,427
		<u>75,833</u>	<u>139,582</u>
除稅前溢利		75,833	139,582
所得稅	5	1,827	(18,417)
		<u>77,660</u>	<u>121,165</u>
除稅後溢利		77,660	121,165
應佔：			
本公司股權持有人		63,497	91,205
少數股東權益		14,163	29,960
		<u>77,660</u>	<u>121,165</u>
除稅後溢利		77,660	121,165
中期期間應派股息：			
中期期間後已宣派中期股息			
—每股港幣0.03元(二零零五年：港幣0.04元)		10,206	13,608
		<u>10,206</u>	<u>13,608</u>
每股基本盈利	6	18.7仙	26.8仙
		<u>18.7仙</u>	<u>26.8仙</u>

綜合資產負債表

		(未經審核) 二零零六年 六月三十日 港幣千元	(經審核) 二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業		191,500	173,000
其他物業及固定資產		692,995	730,388
根據經營租約自用租賃土地之權益		120,634	121,671
聯營公司權益		108,568	242,759
可供出售證券		1,170	1,008
遞延稅項資產		4,508	4,508
		<u>1,119,375</u>	<u>1,273,334</u>
流動資產			
發展中物業		130,478	126,255
待售物業		211,835	207,428
存貨		3,096	2,815
應收貨款及其他應收賬款	7	25,922	20,137
現金及現金等值項目		666,481	639,303
		<u>1,037,812</u>	<u>995,938</u>
分類為待售資產	9	144,000	–
		<u>1,181,812</u>	<u>995,938</u>
流動負債			
銀行貸款		26,251	46,279
應付貨款及其他應付賬款	8	94,120	95,408
欠關聯公司款項		21,991	26,339
聯營公司貸款		1,364	1,364
少數股東貸款		29,483	26,625
關聯公司貸款		28,766	43,161
稅項		42,460	48,135
應派股息		13,608	–
		<u>258,043</u>	<u>287,311</u>
流動資產淨值		<u>923,769</u>	<u>708,627</u>
資產總值減流動負債		<u>2,043,144</u>	<u>1,981,961</u>
非流動負債			
銀行貸款		127,544	125,386
少數股東貸款		80,008	76,627
遞延稅項負債		6,748	4,528
		<u>214,300</u>	<u>206,541</u>
資產淨值		<u>1,828,844</u>	<u>1,775,420</u>
資本及儲備			
股本		340,200	340,200
儲備金	9	1,259,762	1,205,071
本公司股權持有人應佔權益總額		<u>1,599,962</u>	<u>1,545,271</u>
少數股東權益		<u>228,882</u>	<u>230,149</u>
權益總額		<u>1,828,844</u>	<u>1,775,420</u>

附註：

1. 編製基準

中期財務報表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，並於二零零六年九月十五日獲授權發表。

中期財務報表所乃根據與二零零五年度全年財務報表所採納之會計政策相同之會計政策編製。

香港會計師公會已頒佈多項於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間生效之修訂、新準則及詮釋。採納此等修訂、新準則及詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

本集團並無提前採納下列於截至二零零六年六月三十日止會計期間已頒佈但未生效之修訂、新準則及詮釋。董事至今得出之結論為採納此等修訂、新準則及詮釋不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

		於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂)	資本披露	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露	二零零七年一月一日
香港(國際財務匯報詮釋委員會) — 詮釋第7號	採用香港會計準則第29號在惡性通貨 膨脹經濟中之財務報告之重列法	二零零六年三月一日
香港(國際財務匯報詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍	二零零六年五月一日
香港(國際財務匯報詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具	二零零六年六月一日

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報表，要求管理層在若干方面作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響如何應用政策及由年初至今就資產及負債、收入及開支所呈報之金額。實際結果或會與該等估計有所不同。

此等中期財務報表載有簡明綜合財務報表及已選定之解釋附註。附註內載有對了解本集團自二零零五年度全年財務報表至今之財務狀況及表現至關重要之事件及交易之解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並無包括根據香港財務報告準則而編製之整份財務報表所需之全部資料。

2. 分部資料

以下是本財務期內按本集團經營地區之分析：

截至二零零六年六月三十日止六個月 (港幣千元)

	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	總額
營業額	10,831	22,291	212,737	556	549	246,964
其他收益						
— 已分配	6,279	116	77	—	—	6,472
— 未分配	—	—	—	—	4,826	4,826
總收益	<u>17,110</u>	<u>22,407</u>	<u>212,814</u>	<u>556</u>	<u>5,375</u>	<u>258,262</u>
其他收入淨額 (附註3)	<u>8,881</u>	<u>198</u>	<u>149</u>	<u>—</u>	<u>5,019</u>	<u>14,247</u>
分部業績	31,090	(3,062)	34,232	(125)	9,389	71,524
融資成本	(71)	(671)	—	(3)	(3,718)	(4,463)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	2,298	(383)	6,857	—	8,772
除稅前溢利						75,833
所得稅抵免						<u>1,827</u>
除稅後溢利						<u>77,660</u>
本公司股權持有人應佔溢利						<u>63,497</u>
少數股東權益						<u>14,163</u>
折舊及攤銷	2,162	4,816	38,926	—	88	45,992
聯營公司權益減值 (附註9)	—	5,910	—	—	—	5,910

截至二零零五年六月三十日止六個月 (港幣千元)

	澳門	中國	越南 (重列)	加拿大	其他地區	總額 (重列)
營業額	163,813	19,131	141,103	474	6,025	330,546
其他收益						
— 已分配	4,745	181	38	—	—	4,964
— 未分配	—	—	—	—	1,216	1,216
總收益	<u>168,558</u>	<u>19,312</u>	<u>141,141</u>	<u>474</u>	<u>7,241</u>	<u>336,726</u>
其他虧損淨額 (附註3)	<u>(18,859)</u>	<u>(308)</u>	<u>(22)</u>	<u>—</u>	<u>(8,180)</u>	<u>(27,369)</u>
分部業績	119,358	(3,151)	18,410	(184)	(4,343)	130,090
融資成本	(37)	(734)	—	—	(4,164)	(4,935)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	3,293	6,749	4,386	(1)	14,427
除稅前溢利						139,582
所得稅支出						(18,417)
除稅後溢利						<u>121,165</u>
本公司股權持有人應佔溢利						<u>91,205</u>
少數股東權益						<u>29,960</u>
折舊及攤銷	2,029	6,720	41,611	—	88	50,448
聯營公司權益減值	—	—	—	—	—	—

本集團截至二零零六年六月三十日止六個月按業務分類之營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年 (重列)
	港幣千元	港幣千元
酒店及會所業務 (附註)	236,858	162,010
出售物業所得款項	1,330	161,357
租金收入	5,932	4,560
已收管理費	2,844	2,619
	<u>246,964</u>	<u>330,546</u>

附註： 已計入酒店及會所業務之項目為截至二零零六年六月三十日止六個月為數港幣103,753,000元 (二零零五年(重列)：港幣39,708,000元) 之角子機收入。角子機收入指在本集團一間酒店內經營角子機業務所賺取之款項淨額。

3. 其他收益及收入／(虧損)淨額

(a) 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
來自銀行存款之利息收入	10,638	4,964
雜項收入	660	1,216
	<u>11,298</u>	<u>6,180</u>

(b) 其他收入／(虧損)淨額為匯兌收益／(虧損)淨額。

4. 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	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
(a) 融資成本：		
須於五年內全數償還之銀行透支及其他借款利息	1,001	2,527
其他貸款利息	3,420	2,375
已付欠關聯公司款項利息	42	33
	<u>4,463</u>	<u>4,935</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
(b) 其他項目：		
員工成本(包括退休福利成本港幣854,000元 (二零零五年(重列)：港幣552,000元))	23,730	23,171
已售物業成本	243	31,044
存貨成本	12,439	12,555
上市投資之股息收入	(31)	(21)
聯營公司權益減值(附註9)	5,910	-
	<u>42,711</u>	<u>69,265</u>

5. 所得稅

稅項乃按香港應課稅溢利以稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算，而海外應課稅溢利則以適用稅率計算。
稅項抵免／(支出)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅撥備	-	-
海外稅項		
— 本期間	(2,904)	(17,554)
— 過往期間	6,951	817
遞延稅項	(2,220)	(1,680)
所得稅	<u>1,827</u>	<u>(18,417)</u>

6. 每股基本盈利按本公司股權持有人應佔本集團溢利港幣63,497,000元(二零零五年：港幣91,205,000元)及兩段期間已發行普通股340,200,000股計算。

7. 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(已扣除呆壞賬之特定撥備)，其賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
即期	14,140	4,060
逾期1至3個月	5,115	8,008
逾期4至12個月	10	518
逾期超過12個月	-	-
應收貨款	<u>19,265</u>	<u>12,586</u>

本集團設有特定之信貸政策，一般信貸期介乎零至30日。如客戶欠款超過三個月，則須先清還所有欠款，方會獲給予任何進一步信貸。

8. 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項，其賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
1個月內到期或於要求時償還	8,215	19,179
1個月後至3個月內到期	1,033	-
3個月後至6個月內到期	-	87
應付業務賬戶款項	<u>9,248</u>	<u>19,266</u>

9. 於二零零六年六月一日，本集團與一獨立第三者訂立一項買賣協議，以出售本集團於冠太發展有限公司(「冠太」)之全部權益。因此，本集團所佔權益之賬面值已分類為待售資產，並於資產負債表中個別呈列。

分類為待售資產乃按該項資產先前之賬面值及公平值減除銷售成本(以較低者為準)計量。在冠太之投資於二零零六年六月一日之賬面淨值已超逾議定之出售所得款項(相當於二零零六年六月一日之公平值減除銷售成本)，而一項為數港幣5,910,000元之減值虧損已在綜合損益表中扣除。

匯兌儲備包括與二零零六年六月三十日分類為待售資產相關之匯兌收益港幣5,179,000元，將於出售完成後在損益表確認。該交易已於二零零六年七月三十一日完成。

業務回顧

本集團業務以地區劃分，而有關地區主要分為澳門、中華人民共和國(「中國」)、越南、加拿大及其他按資產所在地劃分之市場。

澳門

經過以往兩年之資本值顯著攀升後，澳門之物業市場於二零零六年上半年處於鞏固期。於二零零六年上半年，本集團並無推售澳門**海洋花園**之任何物業。因此，收益大幅減少至港幣17,100,000元。

越南

於二零零六年上半年，**西貢喜來登酒店及服務式住宅**之業務及收益均有改善。於二零零六年上半年之平均房租大幅飆升至151美元，而二零零五年則為117美元。儘管入住率由二零零五年同期之77%下降至二零零六年上半年之64%，惟該酒店之經營收入總額錄得增長。該酒店仍為胡志明市內數一數二之酒店。

由於來自市內其他酒店之競爭加劇，故本集團持有25%股權之**帆船酒店**之入住率由二零零五年之71%下跌至二零零六年上半年之58%。二零零六年之平均房租增至123美元，而二零零五年上半年則為100美元。

中國

憑藉積極進取之市場推廣，**武漢晴川假日酒店**之入住率及平均房租均有增長。於二零零六年上半年之入住率改善至76%，而二零零五年同期則為62%。平均房租亦由二零零五年上半年之人民幣342元增至二零零六年上半年之人民幣369元。

本公司已於二零零六年七月完成出售其於**北京香江花園**項目之24%股權。

加拿大

於二零零六年上半年，位於渥太華之**渥太華喜來登酒店**、位於多倫多之**DoubleTree International Plaza Hotel**及**喜來登**旗下位於赫爾市之**Four Points Hotel**在房租及入住率方面均較二零零五年增長。因此，從加拿大業務及投資所得之溢利貢獻整體上均有改善。

財務回顧

於二零零六年首六個月，本集團之營業額為港幣247,000,000元，較二零零五年同期下跌25%。本集團1%(二零零五年：49%)營業額來自銷售澳門物業。於回顧期間，酒店及會所業務收益達港幣236,900,000元，較二零零五年同期之港幣162,000,000元增加46%。本公司股權持有人應佔溢利為港幣63,500,000元，而二零零五年則為港幣91,200,000元。

本集團於二零零六年六月三十日之銀行貸款及其他借款總額為港幣315,400,000元，而現金等值項目則為港幣666,500,000元。因此，本集團借貸淨額與總資產之比率並不適用。銀行借款總額為港幣153,800,000元，其中港幣38,300,000元須於十二個月內償還，餘額港幣102,400,000元及港幣13,100,000元分別須於二至五年內及五年後償還。

本集團大部份借款均為港幣及美元。現金及現金等值項目絕大部份為港幣、歐元、澳元及美元。本集團大部份銀行借款均以浮息計算。經計入手頭現金及可動用信貸融資，董事相信本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

財務期內之重大事項

本公司已於二零零六年七月完成出售一聯營公司之權益。自財務期終以來並無任何可影響本集團之其他重要事項。

資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團所獲有抵押銀行信貸以本集團若干賬面總值約港幣983,000,000元之物業(包括投資物業、其他物業、一項酒店物業及待售物業)作為抵押。

或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團有尚未了結之反賠償保證港幣6,311,000元，此乃有關一附屬公司之往來銀行就發展中物業向澳門特區政府作出之擔保。

於二零零六年六月三十日，本公司就若干附屬公司及聯營公司取得之銀行信貸而向銀行分別作出港幣134,347,000元及港幣72,527,000元之擔保。

於二零零六年六月三十日，一附屬公司就一聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出港幣35,105,000元之擔保。

前景

經過以往兩年之資本值急劇飆升後，澳門之物業市場最近正處於鞏固期。隨著博彩及其他行業持續獲得海外投資支持，預期澳門經濟將可於中遠期內強勢增長，並因而對物業市場產生相應之正面影響。

展望本集團於越南及中國之投資將可取得斐然表現。

憑藉本集團於此等市場之經驗及往績記錄，集團將繼續專注於投資此等市場，以及善用此等市場之增長潛力。

僱員

於二零零六年六月三十日，本集團約有1,716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本地行政人員及員工。薪金及酬金具有競爭力並按本公司及其附屬公司營運所在不同國家之不同僱傭狀況訂定。

企業管治

本公司將繼續貫徹奉行其保持穩健、平衡及明智之企業管治架構。

本公司已於期內將繼續檢討其企業管治體制及架構，藉以確保有關常規符合不斷演變之規管進展及市場期望。

並無董事知悉有任何資料將可合理地顯示本公司於本中期業績所涵蓋之任何會計期間內並無或曾經沒有遵照企業管治常規守則，惟本公司並無委任行政總裁，此乃由於本集團之日常業務已為各個地區之管理層團隊在執行董事之監督下所處理。就本公司董事會之管理層而言，本公司之執行主席何建源先生已擔當此角色。董事會認為，此架構於以往年度一直令本公司運作暢順，亦無損董事會與管理層之間在業務上之權責平衡。此外，本公司之非執行董事並無指定任期。惟在實際情況下，彼等須至少每三年輪流告退一次。

本公司於截至二零零六年十二月三十一日止財政年度首次採用該守則之守則條文第C2.1條有關檢討本集團內部監控之有效性之規定。董事會已制定有關程序，包括尋求外界顧問協助，讓董事會於其二零零六年度企業管治報告中就守則條文第C2.1條作出匯報。

董事之證券交易

本公司董事會已採納香港聯合交易所有限公司上市規則附錄10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」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，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。

審核委員會

董事會下設之審核委員會現由三名獨立非執行董事組成。審核委員會與本集團之高級管理層及外聘核數師定期檢討內部監控制度之有效性，並審閱中期報告及年報，包括本集團截至二零零六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

董事會下設之薪酬委員會包括四名成員，其中三名為獨立非執行董事。該委員會檢討與本公司高級管理層及董事之酬金有關之事宜。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零零六年十月十六日星期一至二零零六年十月十九日星期四(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合獲取中期股息的資格，股東須於二零零六年十月十三日星期五下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

買賣或贖回上市證券

於截至二零零六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，二零零六年九月十五日

於本公告發佈日期，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、陳磊明先生及余月珠女士，非執行董事何建昌先生，以及獨立非執行董事陳有慶博士、郭志舜先生及王培芬女士。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。