

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佈之內容概不負責，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佈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](http://www.keckseng.com.hk)

(股份代號: 00184)

### **二零一一年中期業績公佈(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」)及聯營公司截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。此等未經審核綜合中期業績已經由本公司核數師畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」及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權益股東之中期報告內。

截至二零一一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99,871,000港元(每股0.294港元)，而二零一零年首六個月(經重列)則為100,266,000港元(每股0.295港元)。

董事會已宣派二零一一年之中期股息每股0.025港元(二零一零年：每股0.025港元)，並將於二零一一年十月十九日星期三派付予二零一一年十月十日星期一名列本公司股東名冊之股東。

## 綜合收益表(未經審核)

		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
	附註	千港元	千港元
			(經重列)
<b>營業額</b>	3	<b>558,669</b>	594,739
銷售成本		<u>(83,189)</u>	<u>(90,602)</u>
		<b>475,480</b>	504,137
其他收益	4(a)	<b>13,380</b>	14,916
其他收入/(虧損)淨額	4(b)	<b>15,056</b>	(53,995)
直接成本及營運支出		<b>(164,176)</b>	(175,966)
推銷及銷售支出		<b>(30,725)</b>	(26,431)
固定資產之折舊		<b>(41,574)</b>	(42,642)
行政管理及其他營運支出		<u><b>(111,632)</b></u>	<u>(102,426)</u>
<b>經營溢利</b>		<b>155,809</b>	117,593
投資物業之公平值增加		<u><b>21,890</b></u>	<u>58,494</u>
		<b>177,699</b>	176,087
融資成本	5(a)	<b>(4,840)</b>	(5,941)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u><b>10,773</b></u>	<u>9,977</u>
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>183,632</b>	180,123
所得稅	6	<u><b>(58,690)</b></u>	<u>(36,002)</u>
<b>期間溢利</b>		<u><b>124,942</b></u>	<u>144,121</u>
<b>應佔：</b>			
本公司權益股東		<b>99,871</b>	100,266
非控股權益		<u><b>25,071</b></u>	<u>43,855</u>
<b>期間溢利</b>		<u><b>124,942</b></u>	<u>144,121</u>
<b>每股盈利，基本及攤薄(仙)</b>	8	<u><b>29.4</b></u>	<u>29.5</u>

應派予本公司權益股東之股息詳情載於附註7。

## 綜合全面收入報表(未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(經重列)	
期間溢利	124,942	144,121
期內之其他全面收入(除稅及經重新分類調整後):		
因換算而產生之匯兌差額:		
- 海外附屬公司及聯營公司之財務報表	6,520	17,437
非控股股東之免息貸款:		
- 其他資本儲備之變動淨額	(2,078)	23,857
可出售證券:		
- 期內已確認之公平值變動及公平值儲備之變動淨額	98	168
	4,540	41,462
期內全面收入總額	129,482	185,583
應佔:		
本公司權益股東	102,917	136,828
非控股權益	26,565	48,755
期內全面收入總額	129,482	185,583

有關上述全面收入之組成部份並無稅務影響。

## 綜合財務狀況表

		(未經審核) 二零一一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一零年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業		773,924	749,592
— 其他物業及固定資產		1,154,652	1,178,101
— 根據經營租約自用租賃土地之權益		189,726	190,513
		<u>2,118,302</u>	<u>2,118,206</u>
聯營公司權益		190,028	184,478
可供出售證券		5,136	5,038
		<u>2,313,466</u>	<u>2,307,722</u>
<b>流動資產</b>			
交易證券		2,910	2,544
待售物業		306,190	306,190
存貨		4,355	4,127
應收貨款及其他應收賬款	9	44,952	66,814
衍生財務資產		524	-
已抵押存款	10	533,112	516,235
存款及現金		1,057,738	1,046,376
可收回稅項		2,073	219
		<u>1,951,854</u>	<u>1,942,505</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	10	404,856	411,977
應付貨款及其他應付賬款	11	205,680	202,345
聯營公司貸款		1,364	1,364
非控股股東貸款		43,493	43,477
欠一間關聯公司款項		18,775	17,509
衍生財務負債		2,561	28,155
應付稅項		66,760	30,481
		<u>743,489</u>	<u>735,308</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,208,365</u>	<u>1,207,197</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,521,831</u>	<u>3,514,919</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	10	337,739	358,018
非控股股東貸款		41,052	39,631
一間關聯公司貸款		43,955	43,122
遞延稅項負債		59,229	56,125
		<u>481,975</u>	<u>496,896</u>
<b>資產淨值</b>		<u>3,039,856</u>	<u>3,018,023</u>

## 綜合財務狀況表(續)

	(未經審核) 二零一一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一零年 十二月三十一日 千港元
資本及儲備		
股本	340,200	340,200
儲備	<u>2,216,570</u>	<u>2,173,188</u>
本公司權益股東應佔權益總值	2,556,770	2,513,388
非控股權益	<u>483,086</u>	<u>504,635</u>
權益總值	<u><u>3,039,856</u></u>	<u><u>3,018,023</u></u>

附註

附註：

## 1. 編製基準

此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（「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。

此中期財務報表乃根據與二零一零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，惟預期將於二零一一年度全年財務報表中反映之會計政策變動除外。該等會計政策變動之詳情載於附註2。

## 2. 會計政策變動

(a) 本集團已採納下列由二零一一年一月一日起生效之相關經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、修訂及詮釋：

- 香港財務報告準則之改進項目(二零一零年)
- 香港會計準則第24號(二零零九年修訂)「關聯人士披露」

香港財務報告準則之改進項目(二零一零年)載有對現有準則的修訂，包括香港會計準則第34號「中期財務報告」的修訂。香港會計準則第34號(修訂本)要求在中期財務報告中作出進一步的披露。該修訂對集團的中期財務報表並無財務影響。

其他變動主要涉及就適用於本集團的財務報表的相關披露資料作出澄清。該等變動並未對本中期財務報表的内容產生重大影響。

本集團尚未採納任何在本會計期間尚未生效的新修訂準則與詮釋。

(b) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團已就根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值列賬的投資物業，提早採納經修訂的香港會計準則第12號「所得稅」以確認其遞延稅項。該項修訂於二零一二年一月一日或其後開始之會計期間生效，但就該修訂容許，本集團已決定提前採用。

由於此項政策之變動，如投資物業於報告日以賬面值出售時所產生之稅項負債，本集團現時須計算任何相關之遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。

本集團已追溯應用此政策變動，並重列於二零一零年一月一日之期初餘額，及因此就截至二零一零年六月三十日止六個月之比較數字作出調整。由此引致之會計政策變動對估值收益之遞延稅項減少如下：

	如前報告 千港元	採納香港會計 準則第12號 (修訂本) 之影響 千港元	經重列 千港元
<b>截至二零一零年六月三十日止六個月之 綜合收益表(未經審核)：</b>			
所得稅	38,000	(1,998)	36,002
期間溢利	142,123	1,998	144,121
每股基本及攤薄盈利(仙)	28.9	0.6	29.5

綜合權益變動表中，於二零一零年一月一日之保留溢利及非控股權益已相應重列，其詳情已於二零一零年度財務報表中披露。

### 3. 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。本集團已確定以下四個可報告分部，確定方式與向本集團最高層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的方式一致。

- (i) 酒店業務分部主要從事酒店房間住宿、在酒店內之餐飲及在本集團旗下一間酒店經營角子機之業務。
- (ii) 物業投資分部主要從事本集團投資物業之物業租賃業務，主要包括澳門之零售及辦公室物業以及日本之住宅物業。
- (iii) 物業發展分部主要從事本集團於澳門發展、興建、銷售及市場推廣買賣物業之業務。
- (iv) 投資及公司分部主要從事本集團之公司資產及負債、可供出售及交易證券、財務工具及其他庫存營運之管理業務。

#### 分部業績及資產

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。

(a) 本集團分部業績之分析

	外間 營業額 千港元	分部間 營業額 千港元	總營 業額 千港元	固定資產 之折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司業績 千港元	所得稅 千港元 (經重列)	溢利貢獻 千港元 (經重列)
截至二零一一年六月 三十日止六個月								
酒店業務	521,340	-	521,340	(36,824)	(3,925)	10,781	(54,295)	81,921
-越南	304,382	-	304,382	(17,427)	-	7,633	(45,463)	52,285
-美國	183,079	-	183,079	(12,614)	(3,925)	-	(7,560)	18,406
-中華人民共和國	33,879	-	33,879	(6,783)	-	-	(1,272)	8,057
-加拿大	-	-	-	-	-	3,148	-	3,173
物業投資	35,980	681	36,661	(4,708)	(13)	-	(4,309)	31,955
-澳門(附註(i))	20,873	681	21,554	(4,708)	(13)	-	(2,463)	24,573
-日本	15,107	-	15,107	-	-	-	(1,846)	7,382
投資及公司	1,349	-	1,349	(42)	(902)	(8)	(86)	11,066
-澳門	-	-	-	-	-	(8)	-	(290)
-其他(附註(ii))	1,349	-	1,349	(42)	(902)	-	(86)	11,356
分部間對銷	-	(681)	(681)	-	-	-	-	-
總計	558,669	-	558,669	(41,574)	(4,840)	10,773	(58,690)	124,942

截至二零一零年六月  
三十日止六個月

酒店業務	495,829	-	495,829	(37,829)	(5,587)	9,977	(15,334)	88,816
-越南	306,785	-	306,785	(20,887)	-	6,612	(9,232)	82,138
-美國	162,306	-	162,306	(11,618)	(5,587)	-	(6,102)	2,453
-中華人民共和國	26,738	-	26,738	(5,324)	-	-	-	860
-加拿大	-	-	-	-	-	3,365	-	3,365
物業發展								
-澳門	72,343	-	72,343	-	-	-	(7,147)	52,413
物業投資	25,269	760	26,029	(4,775)	(26)	-	(13,414)	47,968
-澳門(附註(i))	19,834	760	20,594	(4,775)	(26)	-	(1,302)	(518)
-日本	5,435	-	5,435	-	-	-	(12,112)	48,486
投資及公司	1,298	-	1,298	(38)	(328)	-	(107)	(45,076)
-澳門	-	-	-	-	-	-	-	1,500
-其他(附註(ii))	1,298	-	1,298	(38)	(328)	-	(107)	(46,576)
分部間對銷	-	(760)	(760)	-	-	-	-	-
總計	594,739	-	594,739	(42,642)	(5,941)	9,977	(36,002)	144,121

附註:

(i) 溢利貢獻包括投資物業之公平值增加21,890,000港元(二零一零年:1,620,000港元)。

(ii) 溢利貢獻包括匯兌淨收益10,700,000港元(二零一零年:虧損46,958,000港元)。



(b) 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
於二零一一年六月三十日			
酒店業務			
-越南	556,448	89,832	646,280
-美國	725,647	-	725,647
-中華人民共和國	227,207	-	227,207
-加拿大	-	95,226	95,226
物業發展	306,400	-	306,400
物業投資			
-澳門	634,895	-	634,895
-日本	490,353	-	490,353
投資及公司	1,134,342	4,970	1,139,312
總計	4,075,292	190,028	4,265,320

於二零一零年十二月三十一日

酒店業務			
-越南	570,188	89,843	660,031
-美國	740,077	-	740,077
-中華人民共和國	219,057	-	219,057
-加拿大	-	89,657	89,657
物業發展	315,210	-	315,210
物業投資			
-澳門	572,234	-	572,234
-日本	478,681	-	478,681
投資及公司	1,170,302	4,978	1,175,280
總計	4,065,749	184,478	4,250,227

#### 4. 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	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
來自銀行存款之利息收入	10,544	12,848
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	130	63
來自酒店及會所業務之其他收益及其他收入	2,706	2,005
	<b>13,380</b>	<b>14,916</b>

(b) 其他收入/(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
匯兌收益/(虧損)淨額	14,667	(53,348)
交易證券產生之已變現及未變現收益/(虧損)淨額	366	(631)
出售固定資產之虧損	-	(18)
其他	23	2
	<b>15,056</b>	<b>(53,995)</b>

#### 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	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
(a) 融資成本:		
須於五年內全數償還之銀行貸款及其他借款利息	4,833	5,915
支付欠一間關聯公司款項之利息	7	26
	<b>4,840</b>	<b>5,941</b>
(b) 員工成本:		
薪酬、工資及其他福利	110,857	102,254
界定供款退休計劃之供款	2,975	1,050
	<b>113,832</b>	<b>103,304</b>
(c) 其他項目:		
出售物業成本	-	12,786
存貨成本	36,533	26,544
投資物業應收租金減直接開支 7,381,000 港元(二零一零年: 3,692,000 港元)	(23,224)	(16,684)
其他租金收入減直接開支	(1,344)	(526)

## 6. 所得稅

綜合收益表之稅項為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
<b>本期稅項－海外</b>		
期間撥備	20,853	20,644
過往年度不足撥備(附註(iv))	34,832	-
	<u>55,685</u>	<u>20,644</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	2,222	323
可分配溢利預扣稅(附註(iii))	1,846	12,109
其他臨時差額之來源及撥回	(1,063)	2,926
	<u>3,005</u>	<u>15,358</u>
	<u><b>58,690</b></u>	<u><b>36,002</b></u>

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二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月持續在課稅方面錄得虧損，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。越南之公司所得稅乃就本期內之估計應課稅溢利按15%之稅率計提撥備。中國企業所得稅乃就本期內之估計應課稅溢利按25%之稅率撥備。在美國，聯邦所得稅及州所得稅分別以34%(按所得稅範圍釐定)及8.84%稅率計提撥備。
- (iii) 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20%的稅率繳納預扣稅。
- (iv) 本集團一附屬公司正就管理費用而應付的稅務撥備的查詢與越南當地稅務機關進行磋商。僅就能可靠計量的稅務風險作出撥備。在二零一一年六月三十日止六個月，本集團已計提34,832,000港元以彌補部分所得稅不足撥備金額。然而，最終結果仍有不確定因素，其所產生之負債可能或未必超過該撥備。
- (v) 截至二零一一年六月三十日止六個月之應佔聯營公司稅項為4,706,000港元(二零一零年：4,131,000港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

## 7. 股息

(i) 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	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
中期期後已宣派之中期股息每股普通股 0.025 港元 (二零一零年: 0.025 港元)	8,505	8,505

報告期終日後宣派之中期股息於報告期終日尚未被確認為一項負債。

(ii) 本中期期間批准於上一個財政年度應派之股息:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
於本個中期期間批准於上一個財政年度之末期股息 每股普通股 0.175 港元(二零一零年: 0.175 港元)	59,535	59,535

## 8. 每股盈利

每股基本盈利是按本公司權益股東應佔本集團溢利99,871,000港元(二零一零年(經重列): 100,266,000港元)及截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止各六個月期內已發行普通股340,200,000股計算。

於截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止各六個月期間內並無具有潛在攤薄影響之普通股。

## 9. 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(扣除呆賬撥備)，其於報告期終日之賬齡(按交易日期)分析如下:

	二零一一年	二零一零年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
即期或少於一個月	17,310	23,012
一至三個月	6,954	10,701
超過三個月但少於十二個月	361	98
	24,625	33,811

應收貨款主要包括出租物業之應收租金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。

## 10. 銀行貸款

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
一年內或按要求還款	404,856	411,977
一年後但兩年內還款	20,233	20,236
兩年後但五年內還款	317,506	337,782
	<b>337,739</b>	<b>358,018</b>
	<b>742,595</b>	<b>769,995</b>
無抵押	-	10,000
有抵押	742,595	759,995
	<b>742,595</b>	<b>769,995</b>

於二零一一年六月三十日，用作本公司及本集團附屬公司所得銀行信貸之抵押為：

- (i) 位於氹仔並分類為待售物業而賬面值為93,431,000港元(二零一零年十二月三十一日：93,431,000港元)之土地及樓宇，
- (ii) 本集團之賬面總值為675,532,000港元(二零一零年十二月三十一日：678,879,000港元)之酒店物業及若干固定資產，
- (iii) 銀行存款533,112,000港元(二零一零年十二月三十一日：516,235,000港元)連同應計利息1,429,000港元(二零一零年十二月三十一日：零港元)，及
- (iv) 公平值2,910,000港元(二零一零年十二月三十一日：零港元)之權益證券及面值零港元(二零一零年十二月三十一日：366,959,000港元)之未到期外匯兌換合約。

該等銀行信貸為數1,450,308,000港元(二零一零年十二月三十一日：894,804,000港元)，其中742,595,000港元(二零一零年十二月三十一日：759,995,000港元)已被動用。

## 11. 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貨款，其賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
一個月內到期或按要求還款	15,787	11,722
一個月後至三個月內到期	2,556	5,772
三個月後至六個月內到期	56,083	44,975
	<b>74,426</b>	<b>62,469</b>

## 12. 承擔

於二零一一年六月三十日，未為以下尚未履行之資本承擔作出撥備：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	19,918	4,353
已批准但未訂立合約	26,865	19,763
	<b>46,783</b>	<b>24,116</b>

## 13. 重列比較數字

採納香港會計準則第12號之修訂本「所得稅」後，若干比較數字經已重列以反映有關按公平值列賬之投資物業之應計遞延稅項負債之減少。該等會計政策變動之進一步詳情已在附註2披露。

## 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、越南、美利堅合眾國（「美國」）、中華人民共和國（「中國」）、日本、加拿大及其他按資產所在地劃分之市場。

### 澳門

於二零一一年上半年，本集團來自澳門之物業投資營業額上升約5%至20,900,000港元。此乃由於澳門增加經濟活動程度，包括來自路氹地段之持續建設及發展，令到在澳門工作之外地人士對租住物業的需求上升所致。於二零一一年上半年，本集團在澳門並無銷售任何物業。故此，澳門之總營業額減少77%至20,900,000港元。

### 越南

於二零一一年上半年，**西貢喜來登酒店**錄得之入住率由二零一零年六個月期間之60%上升至二零一一年同期之65%。二零一一年首六個月之平均房租增加至174美元，而二零一零年同期則為164美元。二零一零年上半年該酒店所呈報之業績改善，與到達胡志明市之旅客上升以及期內該城市之商業活動增加有關。該酒店繼續贏得多個國際性殊榮，鞏固該酒店為市內一流酒店之地位。

本集團持有25%股權之**帆船酒店**之營業額及經營業績亦錄得改善。二零一一年首六個月之入住率升至70%，而二零一零年同期則為61%。比對二零一零年同期之139美元，二零一一年平均房租上調至142美元。

### 中國

於二零一一年首六個月，**武漢晴川假日酒店**之營業額比對二零一零年同期上升。首六個月之入住率輕微改善至70%，而二零一零年同期則為63%。二零一一年平均房租上升至人民幣416元，而二零一零年同期則為人民幣351元。由於收益增加及實行有效之成本控制，二零一一年上半年來自該附屬公司之溢利貢獻較二零一零年有所增加。

### 美國

儘管**W San Francisco**之物業持續進行裝修，截至二零一一年首六個月該物業仍錄得理想業績。期內入住率升至82%，而二零一零年同期則為79%。平均房租每晚為259美元，而二零一零年同期則為223美元。

### 日本

二零一一年三月在日本發生之大自然災難並無對本集團在東京之物業組合造成任何實際損害。於二零一一年首六個月之經營業績表現令人滿意。**Iris Ginza East**，擁有77個住宅單位，於二零一一年上半年錄得94%之入住率，而去年直至六月底五個月期間則為95%。**Iris Suitengu**同樣擁有77個住宅單位，於二零一一年上半年錄得87%之入住率，而去年六月則為95%。

### 加拿大

於二零一一年上半年，加拿大酒店業務對本集團之貢獻輕微下跌。於二零一一年上半年，

*DoubleTree International Plaza Hotel* 之平均房租由二零一零年上半年之 119 加元下調至 109 加元，相關期間之入住率則由 67% 輕微改善至 72%。*渥太華喜來登酒店* 之入住率由二零一零年之 73% 減少至二零一一年上半年之 71%，二零一一年上半年平均房租比對二零一零年同期之 142 加元，輕微改善至 147 加元。

## 財務回顧

於二零一一年首六個月，本集團之營業額為 558,700,000 港元，較二零一零年同期減少 6%。本集團於二零一一年上半年暫停銷售任何所持澳門物業，以緊貼在最佳時間放售餘下物業把物業發展之邊際利潤擴至最大的策略。來自酒店業務之收益為 521,300,000 港元，較二零一零年同期之 495,800,000 元增加 5%。此增加主要來自所有酒店之平均房租以及入住率之整體改善。截至二零一一年六月三十日止期間，經營溢利為 155,800,000 港元，而二零一零年則為 117,600,000 港元。權益股東應佔溢利為 99,900,000 港元，而二零一零年則為 100,300,000 港元。

於二零一一年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他借款總額為 891,200,000 港元（二零一零年十二月三十一日：915,100,000 港元），銀行存款及現金則為 1,590,900,000 港元（二零一零年十二月三十一日：1,562,600,000 港元）。銀行貸款總額為 742,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：770,000,000 港元），其中 404,900,000 港元（二零一零年十二月三十一日：412,000,000 港元）須於一年內或按要求償還，20,200,000 港元（二零一零年十二月三十一日：20,200,000 港元）須於一年後但兩年內償還，餘下之 317,500,000 港元（二零一零年十二月三十一日：337,800,000 港元）須於兩年後但五年內償還。

本集團之銀行借款主要為日圓及美元。銀行存款及現金大部份為人民幣、港元、加元、澳元及美元。本集團之銀行借款乃按浮動利率計息。經計及手頭現金及可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

## 資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團將總賬面值約 769,000,000 港元（二零一零年十二月三十一日：772,300,000 港元）之一項酒店物業及若干待售物業、銀行存款 533,100,000 港元（二零一零年十二月三十一日：516,200,000 港元），公平值 2,900,000 港元（二零一零年十二月三十一日：零港元）之權益證券，應計利息 1,400,000 港元（二零一零年十二月三十一日：零港元），以及面值零港元（二零一零年十二月三十一日：367,000,000 港元）之未到期外匯兌換合約按予銀行，作為給予本集團銀行貸款及銀行信貸之抵押。

## 或然負債

於二零一一年六月三十日，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 8,300,000 港元（二零一零年十二月三十一日：8,300,000 港元）。

於二零一一年六月三十日，一間附屬公司及本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為 40,200,000 港元（二零一零年十二月三十一日：39,100,000 港元）。

本集團一附屬公司涉及其酒店及會所業務之訴訟。經審閱該等尚未了結申索並考慮到已得之法律意見，董事認為評估該等申索之結果言之尚早，現時亦未能可靠地估計其金額。因此，中期財務報表內並無就該等申索作出撥備。



## 前景

二零一一年上半年，在美國的投資氣氛及消費開支進一步惡化。失業率一直高踞不下，主權債務違約仍然是多個歐洲國家面臨之風險。在中國及亞洲其他地區，已發展國家事件對亞洲經濟將產生之衝擊程度愈來愈受關注，可能出現之不可預期事件因而將令本集團二零一一年下半年之經營蒙上陰影。

在這環境下，無論如何本集團擬維持其尋求可提供長期價值之投資政策。風險帶來機遇，故本集團將繼續把重點放在集團及管理層富有經驗的業務及經營地點。

## 僱員

於二零一一年六月三十日，本集團約有1,752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人力資源狀況訂定。

## 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。

本公司於期內已進行及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財務報表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由各地區管理團隊在執行董事之監督下處理。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，彼等須每三年輪流告退至少一次。

## 董事之證券交易

本公司董事會已採納上市規則附錄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

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管理高層、內部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，包括本集團截至二零一一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

薪酬委員會包括五名成員，其中三名為獨立非執行董事。該委員會檢討與本公司管理高層及董事酬金之有關事宜。

## 暫停辦理股東登記

本公司將由二零一一年十月四日(星期二)至二零一一年十月十日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲取中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一一年十月三日(星期一)下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦妥過戶登記手續，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

截至二零一一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。

承董事會命  
激成投資(香港)有限公司  
執行主席  
何建源

香港，二零一一年八月二十九日

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;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。