

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
何崇敬(何崇暉之替任董事)
* 何建昌
** 陳有慶
** 郭志舜
** 王培芬

* 非執行董事
** 獨立非執行董事

審核委員會

陳有慶 - 主席
郭志舜
王培芬

薪酬委員會

謝思訓 - 主席
余月珠
陳有慶
郭志舜
王培芬

公司秘書

袁肖玉

核數師

畢馬威會計師事務所
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
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

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」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)及聯營公司截至二零一零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。核數師之審閱報告已載於第10頁。

截至二零一零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98,300,000港元(每股0.29港元)，而二零零九年首六個月則為101,344,000港元(每股0.30港元)。

董事會已宣派二零一零年之中期股息每股0.025港元(二零零九年：每股0.025港元)，並將於二零一零年十月二十日星期三派付予二零一零年十月八日星期五名列本公司股東名冊之股東。

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

於二零一零年上半年，本集團推出發售在澳門之旗艦物業發展項目**海洋花園**櫻花苑。本年度首六個月，來自銷售海洋花園物業之營業額為72,300,000港元。來自住宅、商業及工業物業租賃之營業額為19,800,000港元。二零一零年首六個月訪澳旅客人數激增，帶動整體博彩收益顯著增長。澳門特區政府正籌劃增加於澳門實際基建乃至教育及社會福利方面之投資。短期而言，此將為當地經濟打入強心針。長遠而言，此將改善澳門之競爭力。

於二零一零年首六個月之總營業額為92,100,000港元，而去年則為17,900,000港元。

越南

於二零一零年上半年，**西貢喜來登酒店**來自酒店業務之營業額上升。此歸功於因應市況而採取靈活房租定價策略，入住率因而由二零零九年六個月期間之47%上升至二零一零年同期之60%。就比較而言，二零一零年首六個月之平均房租減至164美元，而二零零九年同期則為197美元。二零一零年上半年該酒店所報業績改善與越南之經濟活動增加有關。另外，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。

越南(續)

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。二零一零年首六個月之入住率升至61%，而二零零九年同期則為44%。比對二零零九年同期之178美元，二零一零年平均房租下調至139美元。

中國

於二零一零年首六個月，武漢晴川假日酒店之營業額比對二零零九年同期溫和上升。首六個月之入住率微升至63.4%，而二零零九年同期則為63.2%。二零一零年平均房租下調至人民幣351元，而二零零九年同期則為人民幣358元。由於實行有效成本控制，二零一零年上半年來自該附屬公司之溢利貢獻較二零零九年有輕微增加。

隨著更多國內及國際名牌酒店進駐武漢，市場之競爭預期將仍然極之激烈。

美國

本集團於二零零九年七月完成收購之五星級酒店W San Francisco自收購以來業績一直令人鼓舞。該酒店有404個房間，位於美國其中一個最受歡迎之口岸城市之商業區。二零一零年上半年之入住率為78.6%，平均房租為223美元，自收購起至二零零九年底則為78.8%及234美元。該酒店榮獲San Francisco Business Times之二零一零年綠色業務獎項，並成為首家現成酒店奪得享負盛名之LEED(領先能源與環境設計)認證。

日本

於二零一零年上半年，本集團已完成收購東京兩個住宅物業以賺取租金收入。該兩個物業自收購以來之入住率一直高企。據一家獨立估值行之評值，兩個物業各自之價值比對賬面成本均錄得升幅。

加拿大

於二零一零年上半年，由於酒店經營業績改善，加拿大酒店業務對本集團之貢獻輕微上升。於二零一零年上半年，DoubleTree International Plaza Hotel之平均房租由二零零九年上半年之115加元上調至119加元。各相關期間之入住率則由67.9%微跌至67.4%。於二零一零年上半年，渥太華喜來登酒店之入住率由二零零九年之72%上升至73%，而比對二零零九年同期之148加元，二零一零年上半年之平均房租則減至142加元。

財務回顧

於二零一零年首六個月，本集團之營業額為594,700,000港元，較二零零九年同期增加77%。來自銷售澳門物業之收益達72,300,000港元，而本集團於二零零九年同期暫停銷售任何所持澳門物業。來自酒店業務之收益為495,800,000港元，較二零零九年同期之316,700,000元增加57%。此增加主要來自本集團於二零零九年七月在美國收購之W San Francisco所產生收益。權益股東應佔溢利為98,300,000港元，而二零零九年則為101,300,000港元。

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他借款總額為881,200,000港元(二零零九年十二月三十一日：585,900,000港元)，銀行存款及現金則為1,349,500,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,275,000,000港元)。銀行貸款總額為754,600,000港元(二零零九年十二月三十一日：433,800,000港元)，其中367,200,000港元(二零零九年十二月三十一日：31,800,000港元)須於一年內或按要求償還，16,800,000港元(二零零九年十二月三十一日：16,800,000港元)須於一年後但於兩年內償還，餘下之370,600,000港元(二零零九年十二月三十一日：385,300,000港元)須於兩年後但於五年內償還。

本集團之銀行借款主要為美元及日圓。銀行存款及現金大部份為澳元、港元、加元及美元。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

於二零一零年六月三十日，本集團將總賬面值約774,500,000港元(二零零九年十二月三十一日：790,600,000港元)之一項酒店物業及若干待售物業、銀行存款513,700,000港元(二零零九年十二月三十一日：零港元)以及公平值4,200,000港元(二零零九年十二月三十一日：零港元)之未平倉遠期外匯合約按予銀行，作為給予本集團銀行貸款及銀行信貸之抵押。

或然負債

於二零一零年六月三十日，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。

於二零一零年六月三十日，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37,000,000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

二零一零年上半年所見經濟復甦大部分來自貨幣政策之刺激。美國之投資及消費開支仍然疲弱，房產市場仍然受壓。在中國及亞洲其他地區，氣氛則較為正面，但風險仍未過去。踏入二零一零年下半年，共識似乎應為下半年充其量將為經濟呆滯，並越來越擔心資產泡沫會否持續。本集團之業務將配合宏觀經濟趨勢，展示穩定及增長。

本集團繼續保持長線具穩健根本價值之投資項目。我們亦將繼續專注於本集團及其管理層富經驗之業務。

僱員

於二零一零年六月三十日，本集團約有1,743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，彼等須至少每三年輪流告退一次。

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

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，包括本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報告。

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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)(1)條，自本公司最近一份年報之刊發日期以來，本公司董事資料之唯一變動為何建源先生於二零一零年三月二日辭任Shangri-La Hotel Public Company Limited(於泰國證券交易所上市)之董事。

除上述披露外，並無董事資料變動而需根據上市規則第13.51B(1)作出披露。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零一零年十月五日(星期二)至二零一零年十月八日(星期五)(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二零一零年十月四日(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

截至二零一零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香港聯交所根據標準守則獲知會,於二零一零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X「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	212,480	197,556,320 ⁽²⁾	197,768,800	58.13
	何建福	480	197,556,320 ⁽²⁾	197,556,800	58.07
	何建昌	55,160,480	-	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	-	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	720,000 ⁽³⁾	900,000	0.26
	郭志舜	202,000	-	202,000	0.06
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建福	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建福	-	83,052 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建福	-	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	-	1,017,120	6.24
	郭志舜	-	489,000 ⁽⁷⁾	489,000	3.00
金山發展有限公司 - 普通股	何建源	-	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建福	-	56,675,000 ⁽⁸⁾	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	-	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
	何建福	-	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建福	-	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	-	195	1.95
	郭志舜	-	5,500 ⁽¹¹⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd	何建源	-	10,000 ⁽¹²⁾	10,000	100.00
	何建福	-	10,000 ⁽¹²⁾	10,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc - 普通股	何建源	-	4,950,000 ⁽¹³⁾	4,950,000	55.00
	何建福	-	4,950,000 ⁽¹³⁾	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc - 優先股	何建源	-	1,925,000 ⁽¹⁴⁾	1,925,000	55.00
	何建福	-	1,925,000 ⁽¹⁴⁾	1,925,000	55.00

董事之股份權益及淡倉(續)

附註：

- (1) 指由有關董事實益擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holdings Limited持有之100,909,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源及何建福各自間接持有該兩間公司二分之一權益。
- (3) 指由陳有慶博士控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益，而United Asia Enterprises Inc或其董事一向按照陳博士之指示行事。
- (4) 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.6%權益)及大地置業有限公司持有之2,633,823股股份(8.1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (5) 指本公司間接持有之75,010股股份(75.01%權益)及大地置業有限公司持有之8,042股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (6) 指本公司間接注資之8,965,000美元(55%權益)及大地置業有限公司注資之4,198,880美元(25.76%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (7) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (8) 指本公司間接持有之49,430,000股股份(70.61%權益)及若干由何建源及何建福各自間接持有二分之一權益之公司所持有之7,245,000股股份(10.35%權益)。
- (9) 指本公司間接持有1份值澳門幣99,000元之配額(99%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(1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (10) 指本公司間接持有之3,501股股份(35.01%權益)及大地置業有限公司持有之804股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- (11) 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有Larcfort Incorporated之控股權益。
- (12) 指本公司直接持有之2,500股股份(25%權益)；大地置業有限公司持有之2,499股股份(24.99%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益；及Keck Seng (Malaysia) Bhd持有之5,001股股份(50.01%權益)，而何建源及何建福各自為Keck Seng (Malaysia) Bhd之主要股東兼董事。
- (13) 指本公司間接持有之4,500,000股普通股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之450,000股普通股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。
- (14) 指本公司間接持有之1,750,000股優先股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之175,000股優先股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。

除上述者外，於二零一零年六月三十日，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香港聯交所之權益或淡倉。

重大股份權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，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
Ocean Inc.(附註1、2)	受控制公司之權益	197,556,320	58.1
Pad Inc(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Lapford Limited(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Kansas Holdings Limited(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Kansas Holdings Limited(附註2)	實益擁有人	100,909,360	29.7
大地置業有限公司(附註1)	實益擁有人	96,646,960	28.4

附註：

- (1) 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) Ocean Inc被視為於Kansas Holdings Limited實益持有之100,909,360股相同股份中擁有權益。

除上述者外，於二零一零年六月三十日，本公司並無獲知任何本公司股份及相關股份權益或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，二零一零年八月三十日



審閱報告

致激成投資(香港)有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第11頁至第29頁之中期財務報告,而中期財務報告包括激成投資(香港)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)於二零一零年六月三十日之綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,中期財務報告須按照其相關規定及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*編製。董事之責任是根據香港會計準則第34號編製及列報此等中期財務報告。

我們之責任是根據我們之審閱結果,對中期財務報告作出結論,並按照雙方所協定之委聘書條款僅向整體董事會報告,除此之外本報告別無其他用途。我們概不就本報告之內容,向任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們依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*進行我們之審閱工作。審閱中期財務報告主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢,以及進行分析性和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小,故我們不保證可知悉所有在審核中可能發現之重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

根據我們之審閱結果,我們並無發現任何使我們相信於二零一零年六月三十日之中期財務報告在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號*中期財務報告*編製之事項。

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

香港,二零一零年八月三十日

綜合收益表(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3	594,739	335,806
銷售成本		(90,602)	(67,225)
		504,137	268,581
其他收益	4(a)	14,916	8,862
其他(虧損) 收入淨額	4(b)	(53,995)	56,473
直接成本及營運支出		(175,966)	(93,032)
推銷及銷售支出		(26,431)	(17,127)
固定資產之折舊		(42,642)	(35,918)
行政管理及其他營運支出		(102,426)	(51,250)
經營溢利		117,593	136,589
投資物業之公平值增加 (減少)	9	58,494	(6,493)
		176,087	130,096
融資成本	5(a)	(5,941)	(44)
應佔聯營公司溢利減虧損		9,977	8,288
除稅前溢利	5	180,123	138,340
所得稅	6	(38,000)	(9,506)
期間溢利		142,123	128,834
應佔：			
本公司權益股東		98,300	101,344
非控股權益		43,823	27,490
期間溢利		142,123	128,834
每股盈利，基本及攤薄(仙)	8	28.9	29.8

應派予本公司權益股東之股息詳情載於附註7。

第18至29頁之附註為本中期報告的一部份。

綜合全面收入報表(未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
期間溢利	142,123	128,834
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	17,878	3,059
非控股股東之免息貸款:		
- 其他資本儲備之變動淨額	23,857	(2,841)
可供出售證券:		
- 期內已確認之公平值變動及公平值儲備之變動淨額	168	567
	41,903	785
期內全面收入總額	184,026	129,619
應佔:		
本公司權益股東	135,289	101,524
非控股權益	48,737	28,095
期內全面收入總額	184,026	129,619

有關上述全面收入之組成部份並無稅務影響。

第18至29頁之附註為本中期報告的一部份。

綜合財務狀況表

		(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產	9		
- 投資物業		686,906	263,690
- 其他物業及固定資產		1,203,111	1,224,420
- 根據經營租約自用租賃土地之權益		190,636	191,205
		2,080,653	1,679,315
聯營公司權益		174,814	164,676
可供出售證券		3,532	3,364
		2,258,999	1,847,355
流動資產			
交易證券		1,910	2,541
待售物業		311,492	324,278
存貨		3,965	4,099
應收貨款及其他應收賬款	10	66,715	70,215
衍生財務資產		5,218	949
有抵押存款	11	513,748	-
存款及現金	11	835,727	1,275,042
可收回稅項		-	42
		1,738,775	1,677,166
流動負債			
銀行貸款	12	367,172	31,751
應付貨款及其他應付賬款	13	170,517	167,415
聯營公司貸款		1,364	1,364
非控股股東貸款	14	30,169	78,376
一間關聯公司貸款	17(b)	-	53,683
欠一間關聯公司款項		16,041	18,670
衍生財務負債		155	-
應付稅項		26,371	22,331
應派股息		59,535	-
		671,324	373,590
流動資產淨值		1,067,451	1,303,576
資產總值減流動負債		3,326,450	3,150,931

綜合財務狀況表(續)

	附註	(未經審核)	(經審核)
		二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
非流動負債			
銀行貸款	12	387,382	402,019
非控股股東貸款	14	37,536	–
一間關聯公司貸款	17(b)	41,552	–
遞延稅項負債		35,814	18,626
		502,284	420,645
<hr/>			
資產淨值		2,824,166	2,730,286
<hr/>			
資本及儲備			
股本		340,200	340,200
儲備		1,970,606	1,894,852
<hr/>			
本公司權益股東應佔權益總值		2,310,806	2,235,052
非控股權益		513,360	495,234
<hr/>			
權益總值		2,824,166	2,730,286

第18至29頁之附註為本中期報告的一部份。

綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	本公司權益股東應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	其他 資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公平值儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	340,200	158,105	12,758	7,778	22,563	1,193	1,484,372	2,026,969	436,203	2,463,172
期內全面收入總額：										
期間溢利	-	-	-	-	-	-	101,344	101,344	27,490	128,834
其他全面收入：										
換算海外附屬公司及 聯營公司財務報表時 之匯兌差額	-	-	-	-	2,454	-	-	2,454	605	3,059
來自非控股股東之免息 貸款；其他股本儲備 之淨變動	-	-	-	(2,841)	-	-	-	(2,841)	-	(2,841)
可供出售證券： 期內確認之公平值 變動及公平值儲備 之淨變動	-	-	-	-	-	567	-	567	-	567
期內全面收入總額	-	-	-	(2,841)	2,454	567	101,344	101,524	28,095	129,619
與擁有人進行之交易， 直接記入權益中： 已批准之上年度股息 (附註7)	-	-	-	-	-	-	(42,525)	(42,525)	-	(42,525)
附屬公司派付予 非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,430)	(15,430)
與擁有人進行之 交易總額	-	-	-	-	-	-	(42,525)	(42,525)	(15,430)	(57,955)
於二零零九年六月三十日	340,200	158,105	12,758	4,937	25,017	1,760	1,543,191	2,085,968	448,868	2,534,836

綜合權益變動表(未經審核)(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	本公司權益股東應佔									總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	其他 資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公平值儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	
於二零一零年一月一日	340,200	158,105	12,758	2,004	31,842	2,772	1,687,371	2,235,052	495,234	2,730,286
期內全面收入總額：										
期間溢利	-	-	-	-	-	-	98,300	98,300	43,823	142,123
其他全面收入：										
換算海外附屬公司及 聯營公司財務報表時 之匯兌差額	-	-	-	-	12,964	-	-	12,964	4,914	17,878
來自非控股股東之免息 貸款；其他股本儲備 之淨變動	-	-	-	23,857	-	-	-	23,857	-	23,857
可供出售證券：										
期內確認之公平值 變動及公平值儲備 之淨變動	-	-	-	-	-	168	-	168	-	168
期內全面收入總額	-	-	-	23,857	12,964	168	98,300	135,289	48,737	184,026
與擁有人進行之交易， 直接記入權益中：										
已批准之上年度股息 (附註7)	-	-	-	-	-	-	(59,535)	(59,535)	-	(59,535)
附屬公司派付予 非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,611)	(30,611)
與擁有人進行之 交易總額	-	-	-	-	-	-	(59,535)	(59,535)	(30,611)	(90,146)
二零一零年六月三十日	340,200	158,105	12,758	25,861	44,806	2,940	1,726,136	2,310,806	513,360	2,824,166

第18至29頁之附註為本中期報告的一部份。

簡明綜合現金流量表(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務所得現金淨額		155,617	65,723
投資活動所用現金淨額		(821,004)	(28,850)
融資活動所得 (所用)現金淨額		282,612	(61,167)
現金及現金等值項目之減少		(382,775)	(24,294)
於一月一日之現金及現金等值項目	11	1,207,200	1,292,376
外幣匯率變動之影響		(13,366)	69,941
於六月三十日之現金及現金等值項目	11	811,059	1,338,023

第18至29頁之附註為本中期報告的一部份。

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基準

此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。

此中期財務報告乃根據與二零零九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，惟預期將於二零一零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。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告，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。

此中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經篩選之解釋附註。附註內載有對了解本集團自二零零九年度財務報表至今財務狀況之變動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(「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。

中期財務報告乃未經審核，惟已經由畢馬威會計師事務所依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」而進行審閱。

載入中期財務報告中有關截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之財務資料(即前期呈報之資料)並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟法定財務報表乃由此等財務報表推算得出。截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定財務報表於本公司之註冊辦事處可供查閱。核數師對彼等日期為二零一零年四月二十六日之報告中對該等財務報表並無保留意見。

2. 會計政策變動

本集團已採納下列由二零一零年一月一日起生效之相關經修訂香港財務報告準則、修訂本及詮釋：

- 《香港財務報告準則》第3號(2008年經修訂)「業務合併」
- 《香港會計準則》第27號「綜合及獨立財務報告」的修訂本
- 《香港財務報告準則》的改進(2009年)

本集團未採納任何本會計期間並未生效之新準則或詮釋。

2. 會計政策變動(續)

有關該等準則會導致會計政策變動，但該變動對本期間或比較期間並無重大影響，理由如下：

- 《香港財務報告準則》第3號及《香港會計準則》第27號的主要修訂對本集團的財務報表並無重大影響，因為該等變動將會於本集團訂立有關交易(例如業務合併或出售附屬公司)時才開始生效，亦無需重列就過往此類交易已記錄的金額。
- 《香港財務報告準則》第3號的修訂(就確認被收購方的遞延稅項資產)及《香港會計準則》第27號的修訂(就分配非控股權益(前稱「少數股東權益」)的虧損超過彼等的股本權益)並無重大影響，因為前期紀錄的金額無需重列，而於本期間概無該遞延稅項資產或產生虧損。
- 《香港財務報告準則》的改進(2009年)之綜合準則引進的修訂包括《香港會計準則》第17號「租賃」，以致若干本集團的租賃土地權益分類出現變動，由於所有該等租賃的租賃溢價已悉數支付且按餘下租賃年期攤銷，故對該等租賃所確認的金額並無重大影響。

採納此等新訂及修訂香港財務報告準則對本集團現時或過往會計期間所呈報業績及財務狀況並無任何重大影響。

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。本集團以與就資源分配及表現評估向本集團最高層行政管理人員內部報告資料方式一致之方式，確定以下四個可報告分部。

- (i) 酒店業務分部主要從事酒店房間住宿、在酒店內之飯店提供食品及飲品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。

分部資產包括每個分部直接應佔之所有有形資產、無形資產及流動資產。

3. 分部報告(續)

(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	其他收益及 (虧損)		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	溢利貢獻 千港元
			總營業額 千港元	收入淨額* 千港元					
截至二零一零年六月三十日止六個月									
酒店業務	495,829	-	495,829	2,709	(37,829)	(5,587)	9,977	(15,334)	88,816
- 越南	306,785	-	306,785	172	(20,887)	-	6,612	(9,232)	82,138
- 美國	162,306	-	162,306	1,347	(11,618)	(5,587)	-	(6,102)	2,453
- 中華人民共和國	26,738	-	26,738	1,190	(5,324)	-	-	-	860
- 加拿大	-	-	-	-	-	-	3,365	-	3,365
物業發展									
- 澳門	72,343	-	72,343	-	-	-	-	-	59,560
物業投資	25,269	760	26,029	(507)	(4,775)	(26)	-	(22,559)	38,823
- 澳門	19,834	760	20,594	(510)	(4,775)	(26)	-	(8,457)	(7,673)
- 日本	5,435	-	5,435	3	-	-	-	(14,102)	46,496
投資及公司	1,298	-	1,298	(41,281)	(38)	(328)	-	(107)	(45,076)
- 澳門	-	-	-	1,521	-	-	-	-	1,500
- 其他	1,298	-	1,298	(42,802)	(38)	(328)	-	(107)	(46,576)
分部間對銷	-	(760)	(760)	-	-	-	-	-	-
總計	594,739	-	594,739	(39,079)	(42,642)	(5,941)	9,977	(38,000)	142,123
截至二零零九年六月三十日止六個月									
酒店業務	316,625	-	316,625	2,611	(31,113)	-	8,292	(10,603)	74,784
- 越南	290,859	-	290,859	2,197	(25,169)	-	5,089	(10,603)	71,437
- 中華人民共和國	25,766	-	25,766	414	(5,944)	-	-	-	144
- 加拿大	-	-	-	-	-	-	3,203	-	3,203
物業發展									
- 澳門	250	-	250	-	-	-	-	-	200
物業投資									
- 澳門	17,614	939	18,553	10,685	(4,767)	(14)	-	1,044	4,049
投資及公司	1,317	1,265	2,582	52,039	(38)	(30)	(4)	53	49,801
- 澳門	-	-	-	2,114	-	-	-	-	2,114
- 其他	1,317	1,265	2,582	49,925	(38)	(30)	(4)	53	47,687
分部間對銷	-	(2,204)	(2,204)	-	-	-	-	-	-
總計	335,806	-	335,806	65,335	(35,918)	(44)	8,288	(9,506)	128,834

* 其他收益及(虧損) 收入淨額包括匯兌淨虧損53,348,000港元(二零零九年六月三十日: 淨收益58,000,000港元)。

3. 分部報告(續)

(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
於二零一零年六月三十日			
酒店業務			
- 越南	571,799	75,439	647,238
- 美國	736,614	-	736,614
- 中華人民共和國	209,548	-	209,548
- 加拿大	-	69,050	69,050
物業發展	318,430	-	318,430
物業投資			
- 澳門	478,061	-	478,061
- 日本	432,323	-	432,323
投資及公司	1,076,185	30,325	1,106,510
總計	3,822,960	174,814	3,997,774
於二零零九年十二月三十一日			
酒店業務			
- 越南	561,932	68,826	630,758
- 美國	736,872	-	736,872
- 中華人民共和國	208,640	-	208,640
- 加拿大	-	65,538	65,538
物業發展	307,605	-	307,605
物業投資			
- 澳門	479,035	-	479,035
投資及公司	1,065,761	30,312	1,096,073
總計	3,359,845	164,676	3,524,521

4. 其他收益及(虧損) 收入淨額

(a) 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自銀行存款之利息收入	12,848	8,131
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	63	84
來自酒店及會所業務之其他收益及其他收入	2,005	647
	14,916	8,862

4. 其他收益及(虧損) 收入淨額(續)

(b) 其他(虧損) 收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
匯兌(虧損) 收益淨額	(53,348)	58,000
交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額	(631)	(1,527)
出售固定資產之虧損	(18)	-
其他	2	-
	(53,995)	56,473

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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	5,915	33
應付欠一間關聯公司款項利息	26	11
	5,941	44
(b) 員工成本:		
薪酬、工資及其他福利	102,254	21,674
界定供款退休計劃之供款	1,050	1,244
	103,304	22,918
(c) 其他項目:		
出售物業成本	12,786	49
存貨成本	26,544	25,219
投資物業應收租金減直接開支3,692,000港元 (二零零九年: 2,772,000港元)	(16,684)	(11,063)
其他租金收入減直接開支	(526)	(640)

6. 所得稅

綜合收益表之稅項為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
本期稅項 - 海外		
期間撥備	20,644	12,719
過往期間超額撥備(附註(iii))	-	(2,090)
	20,644	10,629
遞延稅項		
投資物業之價值變動	14,293	(798)
臨時差額之來源及轉回	3,063	(325)
	17,356	(1,123)
	38,000	9,506

附註：

- (i) 由於本公司及所有本集團於香港註冊成立之其他附屬公司於截至二零一零年六月三十日及二零零九年六月三十日止六個月內產生稅項虧損，故並無計提香港所得稅撥備。
- (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間之估計應課稅溢利按15%(二零零九年：15%)之稅率計提撥備。中國企業所得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按25%之稅率計提撥備。美國之聯邦所得稅及州所得稅乃分別按34%(按所得範圍釐定)及8.84%之稅率計提撥備。
- (iii) 截至二零零九年六月三十日止六個月之2,090,000港元之海外稅項超額撥備主要為過往年度作出之澳門補充稅項撥備。
- (iv) 截至二零一零年六月三十日止六個月之應佔聯營公司稅項為4,131,000港元(二零零九年：3,347,000港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

7. 股息

- (a) 本中中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 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中中期後已宣派之中期股息每股普通股0.025港元 (二零零九年：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。

- (b) 本中中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 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於本個中中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(截至二零零九年 六月三十日止六個月：0.125港元)	59,535	42,525

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98,300,000港元(二零零九年：101,344,000港元)及截至二零一零年六月三十日及二零零九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。

於截至二零一零年六月三十日及二零零九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. 固定資產

- (a) 收購

截至二零一零年六月三十日，本集團向獨立第三方以合共4,111,675,000日圓的代價(約相當於347,205,000港元)收購兩項位於日本東京的投資物業。

- (b) 估值

本集團位於澳門及日本之投資物業分別由獨立專業測量師行圓方物業發展策劃有限公司及Savills Japan Co. Ltd(具備合適資格及就所估值物業之地點及類別進行估值之經驗)於二零一零年六月三十日重估，經考慮各物業於續租時租約升值可能性之收入淨額後，按市場價值作出專業估值。於截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值上升58,494,000港元(二零零九年：虧絀淨額6,493,000港元)及其遞延稅項開支14,293,000港元(二零零九年：遞延稅項抵免798,000港元)。

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(已扣除呆壞賬之特定撥備)，其於報告期終日之賬齡(按交易日期)分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
即期或少於一個月	24,719	36,579
一至三個月	13,126	13,578
超過三個月但少於十二個月	138	961
應收貨款	37,983	51,118

應收貨款主要包括銷售物業之應收所得款項及租賃物業之應收租金。本集團之信貸風險主要來自應收貨款及其他應收賬款。本集團就應收貨款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. 有抵押存款及存款與現金

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
銀行及其他金融機構存款	1,280,256	1,203,406
銀行存款及現金	69,219	71,636
	1,349,475	1,275,042
減：有抵押存款(附註12(b)(iii))		
- 三個月內到期	(135,878)	-
- 三個月後到期	(377,870)	-
綜合財務狀況表內銀行存款及現金	835,727	1,275,042
三個月內到期的有抵押存款	135,878	-
減：三個月後到期之存款	(160,546)	(67,842)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等值項目	811,059	1,207,200

12. 銀行貸款

(a) 於二零一零年六月三十日，銀行貸款之還款情況如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
一年內或按要求還款	367,172	31,751
一年後但兩年內	16,816	16,751
兩年後但五年內	370,566	385,268
	387,382	402,019
	754,554	433,770

於二零一零年六月三十日，銀行貸款之抵押詳情如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款		
- 無抵押	-	15,000
- 有抵押	754,554	418,770
	754,554	433,770

(b) 於二零一零年六月三十日，本公司及本集團若干附屬公司可用銀行信貸之抵押為：

- (i) 位於氹仔並分類為待售物業之土地及樓宇，其賬面值為90,636,000港元(二零零九年十二月三十一日：98,718,000港元)，
- (ii) 本集團之賬面總值為683,875,000港元(二零零九年十二月三十一日：691,897,000港元)之酒店物業及若干固定資產，及
- (iii) 513,748,000港元(二零零九年十二月三十一日：零港元)之銀行存款以及公平值4,180,000港元(二零零九年十二月三十一日：零港元)之未平倉遠期外匯合約。

上述銀行信貸額為886,098,000港元(二零零九年十二月三十一日：503,770,000港元)，其中754,554,000港元(二零零九年十二月三十一日：418,770,000港元)已被動用。

13. 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：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
一個月內到期或按要求還款	15,536	9,817
一個月後至三個月內到期	2,975	1,490
三個月後至六個月內到期	12,122	565
應付貨款	30,633	11,872

14. 非控股股東貸款

於二零零九年十二月三十一日，非控股股東貸款無抵押、免息及須按要求還款，惟面值49,256,000港元(未扣貼現影響949,000港元)而須於二零一零年四月三十日還款及已分類為流動負債之貸款除外。

於二零一零年六月三十日，非控股股東貸款無抵押、免息及須按要求還款，惟面值49,767,000港元(未扣貼現影響12,231,000港元)而須於二零一五年四月三十日還款及已分類為非流動負債之貸款除外。

15. 承擔

於二零一零年六月三十日，本集團未作出撥備之發展費用承擔如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	7,650	12,924
已批准但未訂立合約	12,766	13,570
	20,416	26,494

16. 或然負債

- (a) 於二零一零年六月三十日，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(二零零九年十二月三十一日：8,252,000港元)。
- (b) 於二零一零年六月三十日，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一間銀行作出擔保，金額為37,035,000港元(5,000,000加元)(二零零九年十二月三十一日：36,765,000港元(5,000,000加元))。

16. 或然負債(續)

- (c) 於二零一零年六月三十日，董事認為本集團及本公司將不大可能涉及一項根據任何擔保而向其提出之申索。本集團及本公司並無就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零港元，故其公平值無法可靠地衡量。
- (d) 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，財務報表內並無就該等申索作出撥備。

17. 重大關聯交易

除此等中期財務報表其他章節所披露之交易及結餘外，本集團與大地置業有限公司(「大地」)及何建昌先生(「何建昌」)按一般商業條款訂立下列重大關聯交易。

大地乃一間關聯公司，於二零一零年六月三十日持有本公司28%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二分之一權益，亦為大地之董事。彼等在下列交易中被視為有利益關係。

何建昌於二零一零年六月三十日為本公司之非執行董事兼主要股東。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(a) 與大地之交易			
應收租金收入	(i)	372	372
應付管理費	(ii)	1,602	1,602
應付利息支出	(iii)	4	11
		二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
(b) 與大地之結餘			
欠大地之貸款	(iii)	41,552	53,683
欠大地之款項	(iii)	16,041	18,670
(c) 與何建昌之結餘			
欠何建昌之貸款	(iv)	10,065	13,004
欠何建昌之款項	(v)	4,070	4,057

17. 重大關聯交易(續)

附註：

- (i) 截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司一間附屬公司出租其若干物業予大地，並收取租金收入共372,000港元(二零零九年：372,000港元)。
- (ii) 截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司若干附屬公司向大地支付管理費共1,602,000港元(二零零九年：1,602,000港元)。
- (iii) 二零零九年十二月三十一日，欠大地面值54,737,000港元(未扣貼現影響1,054,000港元)之貸款為無抵押、不計息及須於二零一零年四月三十日還款並分類為流動負債。

二零一零年六月三十日，欠大地面值55,093,000港元(未扣貼現影響13,541,000港元)之貸款為無抵押、不計息及須於二零一五年四月三十日還款並分類為非流動負債。

於二零一零年六月三十日，欠大地之款項為16,041,000港元(二零零九年十二月三十一日：18,670,000港元)，包括：

- 與本公司若干附屬公司之計息賬項為409,000港元(二零零九年十二月三十一日：519,000港元)。截至二零一零年六月三十日止六個月，該等附屬公司應付之利息為4,000港元(二零零九年：11,000港元)。
 - 與本公司若干附屬公司之計息賬項為15,632,000港元(二零零九年十二月三十一日：18,151,000港元)。
 - (iv) 於二零零九年十二月三十一日，欠非控股股東之貸款包括欠何建昌面值13,259,000港元(未扣貼現影響255,000港元)之貸款，欠何建昌之貸款乃無抵押、不計息及須於二零一零年四月三十日還款並分類為流動負債。
- 於二零一零年六月三十日，欠非控股股東之貸款包括欠何建昌面值13,345,000港元(未扣貼現影響3,280,000港元)之貸款，欠何建昌之貸款乃無抵押、不計息及須於二零一五年四月三十日還款並分類為非流動負債。
- (v) 欠何建昌之款項指與若干附屬公司之不計息賬項，該等款項為無抵押及須按要求還款。