

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）

二零二六年中期業績公佈（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」）截至二零二六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。

截至二零二六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53,721,000港元（每股溢利0.158港元），而二零二五年首六個月則為11,018,000港元（每股溢利0.032港元）。

董事會已宣派二零二六年之中期股息每股0.035港元（二零二五年：每股0.03港元），並將於二零二六年十月二十九日（星期四）派付予於二零二六年十月十六日（星期五）名列本公司股東名冊之權益股東。

綜合損益表（未經審核）

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收益	3	924,332	772,570
銷售成本		<u>(74,013)</u>	<u>(76,750)</u>
		850,319	695,820
其他收益	4(a)	26,905	39,002
其他收益淨額	4(b)	1,411	16,143
直接成本及經營支出		(378,268)	(343,496)
推銷及銷售支出		(24,873)	(25,635)
折舊		(78,052)	(50,235)
行政管理及其他經營支出		<u>(246,310)</u>	<u>(213,337)</u>
經營溢利		151,132	118,262
投資物業之公允價值減少		<u>(18,400)</u>	<u>(31,900)</u>
		132,732	86,362
融資成本	5(a)	(30,812)	(35,474)
應佔聯營公司溢利		<u>16,104</u>	<u>23,352</u>
除稅前溢利	5	118,024	74,240
所得稅	6	<u>(14,436)</u>	<u>(25,181)</u>
期內溢利		<u>103,588</u>	<u>49,059</u>
應佔：			
本公司權益股東		53,721	11,018
非控股權益		<u>49,867</u>	<u>38,041</u>
期內溢利		<u>103,588</u>	<u>49,059</u>
每股基本及攤薄盈利（仙）	7	<u>15.8</u>	<u>3.2</u>

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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
期內溢利	103,588	49,059
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	-	63
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	14,018	19,459
期內其他全面收益	14,018	19,522
期內全面收益總額	117,606	68,581
應佔：		
本公司權益股東	67,634	33,951
非控股權益	49,972	34,630
期內全面收益總額	117,606	68,581

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) 二零二六年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二五年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
投資物業		761,400	779,800
物業、機器及設備		2,091,211	2,104,287
土地		769,078	765,118
		3,621,689	3,649,205
聯營公司權益		110,768	117,906
其他非流動金融資產		123,778	130,732
遞延稅項資產		421,794	399,220
		4,278,029	4,297,063
流動資產			
待售物業		278,873	278,873
存貨		4,375	4,237
應收貨款及其他應收賬款	8	90,754	64,377
存款及現金		1,251,801	1,351,559
可收回稅項		59	-
		1,625,862	1,699,046
流動負債			
銀行貸款	9	1,061,166	1,124,199
應付貨款及其他應付賬款	10	461,000	481,271
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款		-	36,969
應付稅項		29,794	28,807
		1,552,424	1,671,710
流動資產淨值		73,438	27,336
資產總值減流動負債		4,351,467	4,324,399
非流動負債			
銀行貸款	9	58,127	57,974
其他負債		83,637	87,172
非控股股東貸款		104,688	69,322
遞延稅項負債		74,518	76,726
		320,970	291,194
資產淨值		4,030,497	4,033,205

綜合財務狀況表（續）

		(未經審核) 二零二六年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二五年 十二月三十一日 千港元
	附註		
資本及儲備			
股本	12	498,305	498,305
儲備		3,073,869	3,036,853
本公司權益股東應佔權益總值		3,572,174	3,535,158
非控股權益		458,323	498,047
權益總值		4,030,497	4,033,205

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二零二六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。該中期財務報告於二零二六年八月二十五日獲批准刊發。

該報告乃根據與二零二五年度全年財務報表所採納之相同會計政策而編製，除反映預期於二零二六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二零二五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二零二五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二零二五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多項於本會計期間首次生效之香港財務報告準則之修訂。

該等變動均未對本集團之財務報表產生重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
酒店及會所業務	873,128	722,234
租金收入	46,317	46,830
管理費收入	4,887	3,506
	924,332	772,570

(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貨款，惟銀行貸款除外。

(c) 本集團分部業績分析

截至二零二六年
六月三十日止六個月

	收益 千港元	折舊 千港元	投資物業之 公允價值 減少 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司溢利／ (虧損) 千港元	所得稅 (支出)／ 抵扣 千港元	溢利／ (虧損) 貢獻 千港元
酒店	870,262	(77,345)	-	(29,628)	16,105	(4,624)	100,920
- 越南	363,366	(22,208)	-	(2,061)	12,159	(24,535)	116,789
- 美國	478,194	(49,439)	-	(26,296)	-	19,913	(19,315)
- 中華人民共和國	15,635	(4,993)	-	(1,271)	-	-	(4,080)
- 加拿大	-	-	-	-	3,946	-	3,946
- 日本	13,067	(705)	-	-	-	(2)	3,580
物業							
- 澳門	52,581	(657)	(18,400)	(209)	-	(1,369)	20,512
投資及公司	1,489	(50)	-	(975)	(1)	(8,443)	(17,844)
總計	924,332	(78,052)	(18,400)	(30,812)	16,104	(14,436)	103,588

截至二零二五年
六月三十日止六個月

	收益 千港元	折舊 千港元	投資物業之 公允價值 減少 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營 公司溢利／ (虧損) 千港元	所得稅 (支出)／ 抵扣 千港元	溢利／ (虧損) 貢獻 千港元
酒店	719,241	(49,516)	-	(34,290)	23,356	(19,247)	20,544
- 越南	341,037	(17,292)	-	-	18,141	(21,767)	100,584
- 美國	340,755	(25,976)	-	(32,631)	-	2,119	(88,411)
- 中華人民共和國	16,910	(5,545)	-	(1,659)	-	-	(5,491)
- 加拿大	-	-	-	-	5,215	403	5,657
- 日本	20,539	(703)	-	-	-	(2)	8,205
物業							
- 澳門	51,967	(670)	(31,900)	(185)	-	(1,037)	20,394
投資及公司	1,362	(49)	-	(999)	(4)	(4,897)	8,121
總計	772,570	(50,235)	(31,900)	(35,474)	23,352	(25,181)	49,059

(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
於二零二六年六月三十日				
酒店				
- 越南	365,073	45,702	410,775	17,890
- 美國	3,115,791	-	3,115,791	27,901
- 中華人民共和國	110,591	-	110,591	345
- 加拿大	461	60,930	61,391	-
- 日本	71,512	-	71,512	74
物業				
- 澳門	1,592,312	-	1,592,312	139
投資及公司	537,383	4,136	541,519	-
總計	5,793,123	110,768	5,903,891	46,349

	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
於二零二五年十二月三十一日				
酒店				
- 越南	401,899	55,809	457,708	93,157
- 美國	3,131,304	-	3,131,304	244,029
- 中華人民共和國	110,847	-	110,847	13,220
- 加拿大	442	57,988	58,430	-
- 日本	86,666	-	86,666	579
物業				
- 澳門	1,621,862	-	1,621,862	1,119
投資及公司	525,183	4,109	529,292	57
總計	5,878,203	117,906	5,996,109	352,161

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
於二零二六年六月三十日			
酒店			
- 越南	196,287	68,385	264,672
- 美國	256,704	1,050,908	1,307,612
- 中華人民共和國	87,632	-	87,632
- 加拿大	461	-	461
- 日本	1,574	-	1,574
物業			
- 澳門	151,950	-	151,950
投資及公司	59,493	-	59,493
總計	754,101	1,119,293	1,873,394

	分部負債 千港元	銀行貸款 千港元	總負債 千港元
於二零二五年十二月三十一日			
酒店			
- 越南	189,682	57,974	247,656
- 美國	294,379	1,124,199	1,418,578
- 中華人民共和國	84,503	-	84,503
- 加拿大	442	-	442
- 日本	3,406	-	3,406
物業			
- 澳門	150,016	-	150,016
投資及公司	58,303	-	58,303
總計	780,731	1,182,173	1,962,904

4. 其他收益及其他收益淨額

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		千港元	千港元
(a)	其他收益		
	利息收入	24,219	33,679
	來自上市證券之股息收入	-	369
	其他	2,686	4,954
		26,905	39,002
(b)	其他收益淨額		
	匯兌收益淨額	6,347	28,102
	衍生金融工具之已變現虧損淨額	-	(2,060)
	其他非流動金融資產之未變現虧損淨額	(5,024)	(3,984)
	交易證券之未變現收益淨額	-	44
	出售物業、機器及設備之虧損	(13)	(6,298)
	其他	101	339
		1,411	16,143

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	
		二零二六年	二零二五年
		千港元	千港元
(a)	融資成本		
	銀行貸款利息	28,356	32,631
	非控股股東貸款之貼現影響	2,246	2,658
	其他	210	185
		30,812	35,474
(b)	員工成本		
	薪酬、工資及其他福利	351,235	304,885
	界定供款退休計劃之供款	7,197	18,686
		358,432	323,571
(c)	其他項目		
	存貨成本	29,512	28,360
	物業應收租金減直接開支 1,855,000 港元 （二零二五年：1,472,000 港元）	(44,462)	(45,358)

6. 所得稅

綜合損益表項下之稅項為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
本期稅項－海外		
期內撥備	36,176	31,612
過往年度超額撥備	(22)	(485)
	<u>36,154</u>	<u>31,127</u>
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	<u>(21,718)</u>	<u>(5,946)</u>
	<u>14,436</u>	<u>25,181</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二零二六年六月三十日及二零二五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) 截至二零二六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%（二零二五年：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%（二零二五年：25%）之稅率計算。截至二零二六年六月三十日及二零二五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二零二六年六月三十日止六個月之稅率 21%（二零二五年：21%）及 10.49%（二零二五年：10.62%）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%（二零二五年：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 20.42%（二零二五年：20.42%）的稅率繳納日本預扣稅。
- (vii) 澳門附加稅撥備按截至二零二六年六月三十日止六個月內估計應課稅溢利 12%（二零二五年：12%）計算。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入 8%（二零二五年：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%（二零二五年：26.5%）。本集團加拿大附屬公司的保留溢利在股息分配時，需繳納 5%的預提稅。

7. 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利 53,721,000 港元（二零二五年：11,018,000 港元）及截至二零二六年六月三十日及二零二五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。

於截至二零二六年六月三十日及二零二五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：

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 千港元
一個月內	29,135	26,319
一至三個月	2,535	10,080
三個月後	-	1,583
	31,670	37,982

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) 於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 千港元
一年內或按要求償還	1,061,166	1,124,199
一年後但兩年內償還	20,515	17,392
兩年後但五年內償還	37,612	40,582
	58,127	57,974
	1,119,293	1,182,173

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款		
- 有抵押（附註 9(b)）	1,050,908	1,120,810
- 無抵押	68,385	61,363
	1,119,293	1,182,173

於二零二六年六月三十日，所有銀行借款均按接近市場利率的浮動利率計息。本報告期間，本集團已償還其中一家附屬公司取得的借款 3,389,000 港元，該筆借款按固定利率計息。

(b) 於二零二六年六月三十日，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（二零二五年十二月三十一日：64,366,000 港元）；及
- (ii) 本集團酒店物業（包括土地），其賬面總值為 2,512,062,000 港元（二零二五年十二月三十一日：2,514,040,000 港元）。

於二零二六年六月三十日，該等銀行信貸為 1,135,908,000 港元（二零二五年十二月三十一日：1,205,810,000 港元），其中 1,050,908,000 港元（二零二五年十二月三十一日：1,120,810,000 港元）已被動用。

(c) 於二零二六年六月三十日，本集團所有的銀行授信額度均須符合財務契約規定。部分契約與本集團的若干財務比率相關，此類條款常見於與金融機構訂立的貸款安排中。倘本集團違反該等契約，已提取的授信額度將隨即變為須按要求即時償還。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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，豁免涵蓋至二零二六年十月貸款期滿為止。

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：

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 千港元
一個月內	77,244	65,754
一至三個月	30,971	6,808
三個月後	33,197	34,221
	141,412	106,783

11. 股息

(a) 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 二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
中期期後已宣派之中期股息每股普通股 0.035 港元（二零二五年：0.03 港元）	11,907	10,206

中期股息並未於報告期末確認為負債。

(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 二零二六年 千港元	二零二五年 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 0.09 港元（截至二零 二五年六月三十日止六個月：0.07 港元）	30,618	23,814

12. 股本

	於二零二六年六月三十日 股數 千股	金額 千港元	於二零二五年十二月三十一日 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

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	70,394	23,435
已批准但未訂立合約	18,673	61,902
	89,067	85,337

財務回顧

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團之收益為 924,300,000 港元，較二零二五年同期增加 19.6%。該增加主要由於美國分部有所改善，反映出於二零二五年翻新工程期間暫時減少客房後，客房供應量於二零二六年全面恢復，以及越南分部表現更為強勁所致。

截至二零二六年六月三十日止期間，本集團之經營溢利為 151,100,000 港元，而二零二五年同期則為 118,300,000 港元。該增加主要受越南分部收益增加及經營表現改善所帶動，連同美國分部在翻新工程竣工並恢復全數客房供應量後的復甦所致。

截至二零二六年六月三十日止期間，權益股東應佔溢利為 53,700,000 港元，而二零二五年上半年則為 11,000,000 港元。

業務回顧

二零二六年上半年，全球經濟依然動盪，反映出持續的軍事衝突、地緣政治局勢緊張、宏觀經濟政策不確定性及油價波動帶來的經濟影響。國際貨幣基金組織預測二零二六年全球經濟增長率為 3%，低於二零二四年及二零二五年錄得的 3.5% 平均增幅，同時指出全球通脹放緩勢頭停滯，而戰事衝擊繼續拖累能源進口國。能源價格上升、投資者信心轉弱以及借貸成本高企，繼續壓抑整體經濟前景。

於澳門，租賃市場表現參差。在商業擴張謹慎及消費模式改變下，辦公室及零售市場維持疲弱，而住宅租賃需求則保持相對平穩。旅遊業持續復甦為市場氣氛提供一定支持，特別是若干優質住宅及綜合用途資產。

期內，本集團之酒店業務市場表現互有興替。在強勁的國際入境旅客及健康的需求支持下，越南仍為表現最為強勁的市場之一；而美國市場儘管面對成本及定價壓力，仍持續改善。日本錄得按年下跌，乃由於前一年受世博相關需求帶動的基數回落所致；中國市場則因整體經濟增長放緩及酒店市場競爭加劇而維持疲弱；加拿大市場則大致平穩。

在此背景下，本集團於二零二六年上半年錄得令人滿意的營運表現，並繼續專注於成本控制，同時調整業務營運，以適應旗下酒店及物業組合不斷變化的市場狀況。

業務概要及分析載列於下文。

主要財務概要

	二零二六 年上半年	二零二五 年上半年	
	百萬港元	百萬港元	
澳門租賃收益	44.8	45.5	大致平穩
澳門投資物業之公允價值變動	(18.4)	(31.9)	隨著市場狀況改善，公允價值虧損有所收窄
酒店營運收益	870.3	719.2	受翻新工程竣工及市場狀況改善所支持
酒店營運表現	196.4	100.2	受越南市場表現更為強勁及美國酒店組合表現改善所帶動
其他收益	1.4	16.1	主要由於匯兌收益減少

*酒店營運表現指酒店營運收益扣除酒店營運開支（未計融資成本、所得稅、折舊及攤銷）。

	二零二六 年上半年	二零二五 年年底	
	百萬港元	百萬港元	
現金、銀行結餘及短期銀行存款	1,251.8	1,351.6	主要由於償還貸款、資本開支及派付股息，部分被經營現金流入所抵銷

物業業務

澳門

在強勁的入境旅客及展現韌性的博彩與旅遊活動支持下，澳門經濟持續於疫情後復甦。二零二六年上半年，澳門經濟按年增長約 5%，而期內整體失業率維持於約 1.8% 的低水平。

於二零二六年上半年入境旅客按年上升 9% 的背景下，增長主要受服務出口帶動，包括其他旅遊服務及博彩服務的增長。私人消費開支增加，而政府開支則有所減少，反映隨着復甦步入成熟階段，財政環境更趨正常化。

二零二六年上半年，澳門物業市場表現持續分化。受惠於旅遊業復甦及政策措施，住宅需求保持相對穩定；然而在需求疲弱、消費模式改變、跨境消費高企以及企業擴張謹慎下，辦公室及零售物業市場狀況依然疲弱。近期交通連接提升，包括港珠澳大橋的設施升級及橫琴口岸的智慧通關，進一步加強澳門與大灣區的融合，並對旅客流量形成支撐。展望未來，大灣區融合及經濟多元化或可提供較長期的支持，惟業主仍繼續專注於留住租戶、提供具競爭力的租金條款及維持高出租率，以保障經常性租金收入。

本集團來自其澳門物業組合之租賃收益於二零二六年上半年微跌至 44,800,000 港元，而二零二五年同期則為 45,500,000 港元。該下跌乃由於在結構性消費轉變及企業擴張謹慎下，辦公室及零售需求減弱所致。

住宅物業出租率於二零二六年上半年保持穩定於 96%，與二零二五年同期一致。與此同時，本集團辦公室組合之出租率於二零二六年上半年上升至 96%，而二零二五年同期則為 94%，反映本集團辦公室組合的質素及競爭力。

由於商業、工業及寫字樓市場需求疲弱及波動，本集團澳門投資物業的公允價值減少了 18,400,000 港元（二零二五年：31,900,000 港元）。本集團持有投資物業作長期投資用途以賺取持續的租金收入。

由於澳門房地產市場持續放緩，二零二六年上半年並無物業銷售。相關物業組合定位優越，有利把握未來市場機遇，同時本集團將貫徹執行其策略性銷售計劃並持續密切監察物業市場發展，以便在市場環境變化時物色並推進合適的交易。

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	
	二零二六年 年初至今	二零二五年 年初至今	二零二六年 年初至今	二零二五年 年初至今
中國				
武漢晴川假日酒店	41%	44%	355 人民幣	379 人民幣
越南				
西貢大劇院喜來登酒店	75%	67%	217 美元	190 美元
帆船酒店	74%	74%	172 美元	164 美元
日本				
大阪心齋橋西佳酒店	73%	85%	11,208 日圓	14,308 日圓
美國				
三藩市W酒店	72%	67%	444 美元	385 美元
紐約索菲特酒店	77%	48%	417 美元	378 美元
加拿大				
加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔萬豪酒店	70%	68%	195 加元	183 加元

二零二六年上半年，受惠於翻新工程竣工及若干市場持續復甦，本集團之酒店業務表現大幅改善。然而，該行業仍於複雜多變的環境中營運，面臨需求復甦不均、成本上升及各地區表現分化的挑戰。越南仍為表現最為強勁的市場之一，強勁的入境旅客帶動酒店需求；而美國市場之出租率及每間可售客房收入錄得進一步改善，惟仍面臨營運成本高企及部分定價壓力。日本市場因前一年世博帶來的相關需求放緩，以及二零二六年上半年入境旅客人次下跌而有所放緩；中國市場則因經濟增長動能放緩及競爭加劇而維持疲弱。本集團之主要翻新工程已於去年基本竣工，旗下酒店現具備更佳條件並受惠於產品質素及競爭力之改善，惟少數市場之盈利能力預料短期內仍將受限。

二零二六年上半年，酒店業務之總收益增加至 870,300,000 港元，高於二零二五年同期的 719,200,000 港元。該改善主要受美國分部帶動，反映出於二零二五年翻新工程期間暫時減少客房後，客房供應量於二零二六年全面恢復，以及越南分部表現更為強勁所致。截至二零二六年六月三十日止六個月，酒店業務溢利為 100,900,000 港元，而二零二五年上半年則為 20,500,000 港元。

中華人民共和國

二零二六年上半年，中國經濟按年增長 4.7%。增幅較第一季度錄得的 5% 步伐有所放緩，第二季度則增長 4.3%，反映國內調整及外需阻力。期內，工業增加值按年上升 5.4%，而零售銷售額則增長 1.3%，顯示消費復甦仍顯審慎。

二零二六年上半年，中國內地酒店市場表現持續不均。假期帶動的旅遊及住宿消費漸進復甦繼續對需求形成支撐，惟定價及收益表現受限於謹慎消費、供應增加以及多個城市市場的激烈競爭，而商務及會議需求依然疲弱，未見明顯復甦跡象。武漢的酒店市場亦面對相若壓力，二零二六年上半年旅遊需求的復甦被供應過剩及激烈的價格競爭所抵銷。中端營運商之定價能力持續疲弱、提前預訂期縮短，且面臨利潤率壓力，尤以商務及會議相關需求為甚。展望未來，由於需求復甦維持不均，加上供應端競爭繼續限制定價能力，預料市場仍將承受壓力。

武漢晴川假日酒店（集團權益：41.26%）

酒店之客房收益微跌至人民幣 8,200,000 元，而二零二五年上半年則為人民幣 9,500,000 元，減少 13%。二零二六年上半年之餐飲收益亦由二零二五年上半年的人民幣 4,100,000 元減少至人民幣 3,600,000 元，減少 12%。

二零二六年上半年，平均入住率為 40.9%，而二零二五年同期則為 44.3%。二零二六年上半年，平均房價微跌至每晚人民幣 355.4 元，而二零二五年上半年則為每晚人民幣 378.8 元。

越南

二零二六年上半年，儘管全球貿易及供應鏈持續存在不確定性，越南經濟仍維持強勁動能。受惠於強勁的製造業產量、公共投資以及服務業與旅遊業復甦，二零二六年上半年經濟按年增長 8.18%。特別是根據國家統計局資料，第二季度本地生產總值按年增長 8.39%，創下二零一一年以來最高之第二季度增長率，而勞動市場保持大致穩定，失業率為 2.22%。

二零二六年上半年，越南酒店業保持韌性，受惠於入境國際旅客人次創下近 1,230 萬人次的歷史新高，為有記錄以來最高之上半年，按年上升近 14.9%。胡志明市及河內的表現尤為強勁，入住率及房價均有所改善；而整體市場狀況繼續受惠於航線網絡擴展、針對性推廣及更趨多元化的客源市場組合。雖然營運成本上升及工資壓力，需要持續實施提高效益措施，但行業的基本面依然良好，預期二零二六年下半年市場將維持相對韌性。

二零二六年上半年，西貢大歌劇院喜來登酒店再次獲世界旅遊大獎提名為「越南領先酒店」。該酒店近期亦獲得 LEED 金級認證，凸顯該物業的營運質素及綠色建築認證。帆船酒店繼續榮獲 Tripadvisor「旅行者之選」獎項，反映顧客持續給予正面評價。綜合而言，該等認同進一步鞏固兩間物業於越南高端酒店市場的強勁品牌定位。

西貢大劇院喜來登酒店（集團權益：64.12%）

二零二六年上半年，入住率上升至 75.2%，而二零二五年上半年則為 67.3%。二零二六年上半年，平均房價為每晚 216.8 美元，而二零二五年首六個月則為每晚 190.3 美元。

帆船酒店（集團權益：24.99%）

二零二六年上半年，入住率微升至 74.0%，而二零二五年上半年則為 73.5%。二零二六年上半年，平均房價為每晚 171.5 美元，而二零二五年首六個月則為每晚 164.2 美元。

日本

二零二六年初期，日本經濟錄得溫和增長，第一季度實質本地生產總值按季上升 0.5%，按年率計增長 1.8%。增長受惠於穩健的私人消費及強勁的出口，而資本開支疲弱則拖累增長動能。勞動市場維持偏緊，二零二六年六月的失業率為 2.5%，較二零二五年十二月的 2.6% 有所下降，凸顯家庭財務狀況具備韌性。

二零二六年上半年，日本旅遊市場保持韌性，訪日旅客人次約為 2,110 萬，較去年創紀錄水平按年下跌 2%。在雙邊局勢緊張下，受旅遊警示影響，中國內地旅客人次大幅下跌，而來自韓國及台灣的強勁旅客人次則抵銷了部分跌幅。於大阪，酒店需求維持穩健，惟房價隨著二零二五年大阪關西世博會期間異常高企的定價過後出現市場自然修正而回落。展望未來，業務表現將取決於非中國客源市場的持續復甦、持久的休閒旅遊需求及穩定的商務需求，而地緣政治局勢緊張、匯率波動以及世博會後房價進一步正常化仍帶來風險。

大阪心齋橋西佳酒店（集團權益：100%）

二零二六年上半年，酒店之入住率下降至 73.3%，而二零二五年上半年則為 85.3%。平均房價由去年同期的每晚 14,308 日圓下跌至每晚 11,208 日圓。該下跌主要反映世博會後大阪市場的正常化。

美國

於美國，二零二六年第一季度實質本地生產總值按年率計增長 2.0%，較二零二五年第四季度的 0.5% 有所回升，受惠於更強勁的消費者開支、出口及投資。失業率由二零二五年十二月的 4.4% 微跌至二零二六年六月的 4.2%，顯示儘管招聘放緩，勞動市場依然具備韌性。

二零二六年，美國酒店業之營運指標錄得溫和改善，受惠於強勁的休閒旅遊、商務及團體需求復甦，以及更為有利的活動日程安排。儘管勞工及營運成本上升繼續壓抑盈利能力，但隨著收益表現增強，本集團旗下兩間美國酒店均錄得顯著的按年改善。三藩市受惠於商務及休閒旅遊改善、會議展覽活動、新增供應有限以及大型活動帶動的需求；而紐約市表現則較為參差，國際需求減弱及高端市場持續面對定價壓力，惟部分被世界盃及 NBA 總決賽等大型活動所抵銷。

紐約索菲特酒店及三藩市 W 酒店榮獲 TripAdvisor「二零二六年旅行者之選」大獎，彰顯其持續卓越的服務及強勁的市場定位。紐約索菲特酒店亦繼續獲得業界認同，入圍 AHEAD 美洲大獎候選名單，並於二零二六年獲世界旅遊大獎提名為「紐約領先酒店」，凸顯該酒店在設計及服務方面的持續名聲。

三藩市 W 酒店（集團權益：100%）

二零二六年上半年，入住率為 71.9%，而二零二五年上半年則為 66.7%。二零二六年上半年，平均房價為每晚 444.1 美元，而二零二五年上半年則為每晚 385.3 美元。

紐約索菲特酒店（集團權益：100%）

二零二六年上半年，紐約索菲特酒店之入住率上升至 77.2%，而二零二五年上半年則為 47.6%。該增加主要由於持續進行的翻新工程於二零二五年暫時減少了客房供應量所致。二零二六年上半年，平均房價亦上升至每晚 416.7 美元，而二零二五年上半年則為每晚 378.1 美元。

加拿大

二零二六年初期，加拿大經濟維持疲弱，繼二零二五年第四季度輕微下跌後，第一季度實質本地生產總值大致持平。其後，本地生產總值於五月增加 0.3%，估計六月將進一步上升 0.2%，顯示第二季度的發展動能有所改善。勞動市場狀況亦溫和改善，失業率由二零二五年十二月的 6.8% 回落至二零二六年六月的 6.5%，反映就業趨勢有所穩定。整體而言，儘管貿易不確定性及政策風險依然存在，加拿大在基礎改善下邁入二零二六年下半年。

二零二六年上半年，受惠於更強勁的國際旅客開支、展現韌性的國內旅遊以及主要市場由活動帶動的需求，加拿大酒店業繼續漸進復甦。受惠於大型活動及更高的旅客人次，多倫多為是次改善的主要貢獻者。然而，由於勞工及營運成本上升，加上若干本地市場，特別是多倫多，的新增供應，繼續限制利潤率擴張並加劇競爭，盈利能力依然承壓。

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%）

二零二六年上半年，入住率微升至 69.7%，而二零二五年上半年則為 68.4%。二零二六年上半年，平均房價微升至每晚 194.7 加元，而二零二五年首六個月則為每晚 182.9 加元。

其他收益

二零二六年上半年，其他收益淨額為 1,400,000 港元，而二零二五年同期之其他收益淨額則為 16,100,000 港元。期內錄得匯兌收益淨額 6,300,000 港元，而去年同期則為 28,100,000 港元。

本集團亦就其他非流動金融資產確認未變現虧損淨額 5,000,000 港元，而二零二五年上半年則為 4,000,000 港元。

流動性與財務資源

本集團的整體財務狀況依然穩健，資產負債表穩固且具備充足流動資金。其中截至二零二六年六月三十日持有現金、銀行結餘及短期銀行存款合計 1,251,800,000 港元（二零二五年十二月三十一日：1,351,600,000 港元）。據銀行信貸協議，截至二零二六年六月三十日本集團未動用之銀行信貸為 85,000,000 港元（二零二五年十二月三十一日：85,000,000 港元）。本集團截至二零二六年六月三十日的總負債佔總資產的百分比為 31.7%，而二零二五年十二月三十一日則為 32.7%。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團將總值 2,576,400,000 港元（二零二五年十二月三十一日：2,578,400,000 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

於二零二六年六月三十日，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（二零二五年十二月三十一日：8,252,000港元）。

於二零二六年六月三十日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。

前景

踏入二零二六年下半年，全球經濟環境依然充滿不確定性，主要地區的增長溫和且不平均。持續的地緣政治局勢緊張、貿易摩擦以及宏觀經濟政策不確定性高企，繼續拖累企業信心、投資活動及國際貿易往來。儘管若干發達經濟體的通脹壓力有所緩和，但部分市場的價格上行壓力以及能源與大宗商品價格的持續波動，仍對前景構成風險。包括美國及中國在內的主要經濟體增長預期將維持參差，從而限制全球復甦步伐。在此背景下，二零二六年下半年仍受制於持續的地緣政治、通脹及政策相關的不確定性，該等因素可能繼續影響全球需求及市場狀況。

預期二零二六年下半年澳門物業市場在旨在維持交投活力的政府刺激措施支持下，將維持大致穩定。然而，市場繼續顯現明顯的分化趨勢。住宅租金預期將維持韌性，而辦公室市場則因空置率高企及來自政府自置物業的競爭而繼續承受壓力。零售市場亦維持兩極化，核心旅遊區受惠於強勁的旅客消費，而本地社區商舖則因居民跨境消費增加而繼續面臨較高空置率。若中國經濟放緩持續，租賃市場亦可能面臨額外出租率壓力。在此環境下，本集團繼續專注於透過具競爭力的租賃策略維持高出租率及留住優質租戶，以實現租賃收益最大化，旗下優質住宅物業組合亦將繼續帶來穩定回報。

預期二零二六年下半年，全球酒店業將維持溫和但復甦不均的階段，各地區及細分市場的營運狀況各有不同。國際旅遊需求整體具備韌性，但日趨分散；儘管部分目的地受惠於強勁的休閒及活動帶動需求，惟地緣政治局勢緊張、交通成本上升以及旅遊模式轉變仍對部分目的地構成壓力。勞工及能源成本高企，加上若干城市市場出現選擇過剩及激烈的價格競爭，繼續限制利潤率。高端或商務導向的細分市場於若干市場維持相對良好支撐，而對價格敏感的細分市場以及依賴較弱入境需求的目的地，復甦步伐可能較慢。整體而言，預期營運狀況仍具挑戰。在此背景下，本集團將於持續的市場不確定性中，繼續專注於提高營運效率、服務質素及嚴謹的收益管理，同時善用其新翻新的物業以增強競爭力，並支持長期盈利能力。

截至二零二六年六月三十日，本集團繼續保持穩健的財務狀況，現金、銀行結餘及短期銀行存款達到12.52億港元。本集團將繼續評估具潛力為股東創造可持續長期價值的投資機會，並採取審慎及務實的策略，專注於我們擁有既定專業知識及相對優勢的行業及地區。

僱員及退休計劃

於二零二六年六月三十日，本集團約有 1,841 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。

買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零二六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。

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C1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。

於二零二六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C3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

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

提名委員會包括五名成員，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四名成員，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。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會已宣派二零二六年之中期股息每股0.035港元（二零二五年：每股0.03港元）。中期股息將以現金支付。

有關派發中期股息的日期：

- 除息日期 二零二六年十月九日星期五
- 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 二零二六年十月十二日星期一
下午四時三十分(香港時間)
- 暫停辦理股份過戶登記手續 於二零二六年十月十三日星期二至
二零二六年十月十六日星期五
(包括首尾兩天)
- 記錄日期 二零二六年十月十六日星期五
- 寄發股息單 二零二六年十月二十九日星期四

本公司將會於上述有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格獲派中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司股份過戶登記卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

承董事會命
激成投資（香港）有限公司
執行主席
何建源

香港，二零二六年八月二十五日

於本公告日期，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。