



激成投資
(香港)有限公司

股份代號：184

2024 中期報告 2024 中期報告 2024 中期報告



公司資料

董事

執行董事

何建源－執行主席

何建福－副執行主席

謝思訓

陳磊明

何崇暉

何崇敬(何崇暉之替任董事)

非執行董事

何建昌

何崇杰(何建昌之替任董事)

獨立非執行董事

郭志舜

王培芬

俞漢度

陳智文

審核及合規委員會

俞漢度－主席

郭志舜

王培芬

陳智文

薪酬委員會

王培芬－主席

郭志舜

俞漢度

陳智文

謝思訓

提名委員會

郭志舜－主席

王培芬

俞漢度

陳智文

謝思訓

風險管理委員會

陳智文－主席

王培芬

俞漢度

謝思訓

核數師

畢馬威會計師事務所

(於《會計及財務匯報局條例》下的
註冊公眾利益實體核數師)

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

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

公司秘書

鄭家傑

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」)欣然公佈本公司與其附屬公司(「本集團」)截至二零二四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。

截至二零二四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87,330,000港元(每股溢利0.257港元)，而二零二三年首六個月則為本公司權益股東應佔綜合溢利45,250,000港元(每股溢利0.133港元)。

董事會已宣派二零二四年之中期股息(「二零二四年中期股息」)每股0.05港元(二零二三年：每股0.03港元)，並將於二零二四年十月三十一日(星期四)派付予於二零二四年十月十四日(星期一)名列本公司股東名冊之權益股東。

業務回顧

二零二四年上半年，全球經濟環境持續受到高利率、廣泛的區域性軍事衝突和地緣政治緊張局勢所影響。這些因素導致經濟和經營的不確定性增加，全球供應鏈受到嚴重擾亂及能源成本上升，對公司業務運營和盈利能力造成嚴重影響，同時也推高了家庭和個人的生活成本。全球經濟適度增長，一些新興市場顯示出韌性，然而許多經濟體仍面臨阻力。美國和越南等特定酒店業隨著後疫情時代的到來，在國內和國際旅行增加的背景下呈現增長，入住率有所提高。然而，勞動力短缺和成本上升仍然是各行業面臨的持續挑戰。在澳門，房地產市場有所放緩，尤其是在商業和零售領域，辦公室空間需求減少，購物中心和商店的表現也有所下降。儘管面臨這些挑戰，本集團在二零二四年初的運營表現尚可，但仍然充滿很多不確定性。

業務概要及分析載列於下文。

物業業務

澳門

二零二四年上半年，澳門經濟顯示出強勁的復甦勢頭，本地生產總值預計跟二零二三年同期比較增長17.5%，達到疫情前水平的87.5%。旅遊業顯著反彈，訪客超過1670萬人次，比去年同期增長43.6%，其中國際遊客達到117萬人次，增長146.4%。整體失業率進一步改善，從二零二三年第二季度的2.8%下降到二零二四年第二季度的1.9%。儘管有這些正面發展，但由於地緣政治緊張局勢、全球經濟不確定性、中國消費者信心波動和跨境消費行為的變化等外部因素，澳門全年仍會面臨許多挑戰。

在二零二四年，澳門的房地產市場在經濟快速復甦中受到不同程度的影響。受疫情後外籍人士回流的推動，住宅和服務式公寓領域有顯著改善。相較之下，商業和辦公市場需求下降，主要由於跨境消費者行為的變化、本地商業部門復甦緩慢以及政府由租用私人辦公空間轉向建設新政府辦公大樓以供各政府部門使用。這些趨勢預計將導致二零二四年下半年及以後辦公市場的進一步低迷。

儘管市場表現不一，本集團來自澳門出租物業的收入略有增長，從二零二三年同期的40,600,000港元增至二零二四年上半年的42,800,000港元。這一增長主要是由於住宅物業和服務式公寓入住率的提高。

我們的住宅物業組合入住率上升至二零二四年上半年的85%，而二零二三年同期為68%。這一增長歸因於疫情後外籍人士的回流，促進對住宅物業和服務式公寓的租賃需求增加。儘管辦公室需求下降，本集團的辦公大樓在二零二四年和二零二三年上半年仍保持著較高的入住率，分別達到94%和95%，這反映出我們辦公組合的高標準及受歡迎程度。

由於市場波動和經濟不確定性，我們澳門投資物業的公允價值減少了41,000,000港元（二零二三年：7,000,000港元）。這一下降主要與我們的商業和工業辦公大樓有關，這些辦公大樓受到市場狀況和需求減少的影響。我們持有投資物業作長期投資以賺取持續的租金收入。

由於澳門房地產市場持續放緩，二零二四年上半年銷售。

本集團保持警惕，密切監察物業市場狀況，並把握澳門疫情後經濟復甦帶來的增長機遇。主要增長動力包括新推出的澳門輕軌媽閣延線、港珠澳大橋使用率增加、新橫琴口岸設施提供的便利、深中大橋的開通，以及粵港澳大灣區的加強整合，預計將大幅提升跨境交通，擴大澳門的人口腹地。這些發展可能會推動住宅和商業物業需求的增加，從而有利於當地的房地產市場。此外，橫琴粵澳深度合作區的建立和即將到來的澳門回歸中國二十五週年，有望進一步刺激經濟活動，吸引更多遊客和投資者，並促進房地產市場的整體增長。

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 | |
|---------------------------|------------|------|-----------------|---------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| 中國 | | | | |
| 武漢晴川假日酒店 | 45% | 54% | 402人民幣 | 410人民幣 |
| 越南 | | | | |
| 西貢大劇院喜來登酒店 (前稱西貢喜來登酒店) | 78% | 74% | 178美元 | 173美元 |
| 帆船酒店 | 73% | 69% | 152美元 | 155美元 |
| 日本 | | | | |
| 大阪心齋橋西佳酒店 | 82% | 73% | 11,137日圓 | 8,935日圓 |
| 美國 | | | | |
| 三藩市W酒店 | 62% | 64% | 363美元 | 359美元 |
| 紐約索菲特酒店 | 81% | 69% | 337美元 | 361美元 |
| 加拿大 | | | | |
| 渥太華喜來登酒店* | 60% | 68% | 195加元 | 216加元 |
| 加拿大多倫多機場和會議中心德爾塔 萬豪酒店 | 71% | 72% | 185加元 | 180加元 |

* 渥太華喜來登酒店已於二零二四年二月二十九日完成出售。

二零二四年上半年，全球酒店業受益於旅遊業的復甦，呈現穩步增長。然而，行業仍面臨重大挑戰，包括高昂的營運成本，尤其是勞工成本，以及通脹、高利率和貨幣波動等經濟壓力。雖然許多地區的收入有所增長，但較高的營運成本對酒店利潤率構成相當大的壓力。儘管面臨這些挑戰，商務差旅顯示出復甦的潛力，在不同地區有不同程度的改善，尤其是在日本和越南。總的來說，酒店業展現了韌性和適應能力，為持續增長做好了準備，儘管許多市場的盈利能力仍然面臨壓力。

二零二四年上半年，酒店業務總收入微降至758,400,000港元，低於二零二三年同期的783,100,000港元。主要由於策略性出售一家位於加拿大的酒店物業，削減了收入基礎。此外，越南盾的貶值對越南的收入和經營溢利產生了負面影響。期內溢利，包括出售加拿大酒店資產收益156,200,000港元，但經營溢利低於去年，主要由於越南盾貶值的不利影響。

中華人民共和國

二零二四年上半年，中國經濟在正面和挑戰因素交織中實現了適度反彈。根據中國國家統計局的數據，二零二四年上半年中國的本地生產總值增長了5.5%，與政府的年度目標一致，且較二零二三年同期有所改善。儘管如此，由於房地產行業持續存在的問題以及疲弱的國內需求，中國經濟仍然存在不少憂慮。

儘管中國經濟適度反彈，但二零二四年上半年酒店業仍面臨具挑戰性的經營環境。儘管國內旅遊在中產階級崛起和商務旅行增加的推動下有所增長，但該行業仍在適應後疫情時代的動態。市場表現受到區域差異和國際旅遊回升緩慢的影響，除了一些主要的一線城市外，全國包括武漢在內的二線城市的入住率和房價均受到壓力，甚至與二零二三年同期相比有所下降。此外，激烈的酒店價格戰進一步影響了收入和利潤。展望二零二四年下半年，中國的酒店業預計將保持穩定並逐步改善，這得益於不斷加強的國內旅遊政策和國際入境人數的穩步增加。

武漢晴川假日酒店(集團權益：41.26%)

客房收益由二零二三年上半年之人民幣12,200,000元下降18%至人民幣10,000,000元。餐飲收益亦由二零二三年上半年之人民幣5,600,000元下降18%至二零二四年上半年之人民幣4,600,000元。

於二零二四年上半年，入住率為45.1%，而二零二三年上半年則為54.0%。於二零二四年上半年，平均房租稍微下降至每晚人民幣402元，而二零二三年上半年則為每晚人民幣410元。

越南

在二零二四年上半年，越南經濟表現強勁，本地生產總值跟二零二三年同期比較增長6.42%，主要受到外商直接投資增加和出口收入增長帶動，儘管在公共投資支出及通脹壓力下面臨挑戰。服務業增長6.64%，住宿和餐飲服務增長顯著，達到9.94%。

越南的旅遊業在二零二四年上半年恢復勢頭強勁，受到國內外旅客到訪量增加的推動。國際遊客達到880萬人，較二零二三年同期增長58.4%，較二零一九年疫情前的水平增長4.1%。越南盾的貶值使越南對國際旅客更具吸引力，進一步促進了增長。然而，越南盾的疲弱亦對本集團的財務業績產生了不利影響。收入和利潤轉換為港幣後貢獻降低，導致利潤率和整體財務表現下降。預期越南盾在二零二四年下半年穩定下來，這一不利影響可能會減少，支持更平衡的復甦。

此外，儘管二零二四年上半年顯示出持續復甦的跡象，並且對全年的展望保持謹慎樂觀，但由於二零二三年下半年較高的基數以及其他持續的風險，預計下半年將表現平淡。這些風險包括俄羅斯、烏克蘭和中東等地區的地緣政治衝突以及通脹壓力。然而，半導體行業的復甦對越南的電子產品出口產生重大影響，加上中國及更廣泛的區域穩定增長，以及主要央行可能放鬆貨幣政策，預計將對整體前景產生積極影響。

在二零二四年，西貢大劇院喜來登酒店再次被世界旅遊獎評為越南領先酒店。帆船酒店亦保持了其聲譽和標準，並被貓途鷹授予旅行者之選獎。這些獎項凸顯了兩家酒店的卓越品質和高標準，進一步提升了它們作為越南頂級目的地的聲譽。

西貢大劇院喜來登酒店 (集團權益：64.12%)

(前稱西貢喜來登酒店)

於二零二四年上半年，入住率升至78.1%，而二零二三年上半年則為73.6%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚177.7美元，而二零二三年首六個月則為173.1美元。

帆船酒店 (集團權益：24.99%)

於二零二四年上半年，入住率升至72.7%，而二零二三年上半年則為68.5%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚152.0美元，而二零二三年首六個月則為154.9美元。

日本

在二零二四年，日本經濟在多重挑戰中顯示出適度的復甦。第一季度本地生產總值收縮2.0%，與二零二三年同期1.2%的增長相比，顯著下降。這一跌幅主要由於東京地區地震導致的生產中斷，對消費、投資和出口產生了不利影響。儘管如此，日本經濟復甦仍然受到消費支出增加、工資上漲以及有利的財政和貨幣政策所支持。然而，經濟仍然容易受到外部風險的影響，包括全球經濟放緩和對中國經濟的擔憂。此外，近期日圓升值以及美國經濟放緩的跡象可能會對日本的出口導向型增長構成新挑戰。

酒店業務繼續逐步復甦，受益於邊境重新開放迎接遊客，儘管入境旅遊尚未完全恢復到疫情前的水平，特別是來自中國的遊客回歸有所延遲。

大阪心齋橋西佳酒店(集團權益：100%)

於二零二四年上半年，入住率升至81.8%，而二零二三年上半年則為73.2%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚11,137日圓，而二零二三年上半年則為每晚8,935日圓。

美國

在二零二四年上半年，美國經濟顯示出韌性，增長穩定，主要由於強勁的消費者支出和商業投資的增加。第二季度的本地生產總值預計按年增長率為2.8%，與第一季度的1.4%相比有所改善。這一積極的經濟走勢主要由於強勁的消費支出、庫存投資和資本投資所推動。儘管如此，二零二四年後期展望依然謹慎樂觀。儘管商業活動可能保持穩定，但隨著經濟壓力的加大，消費者支出的可持續性仍存在不確定。地緣政治不穩定、持續的高通脹和上升的利率可能會抑制增長前景，並可能進一步減緩消費需求。另外，失業率亦由二零二三年十二月的3.7%上升至二零二四年六月的4.1%。

二零二四年上半年，美國酒店業面臨挑戰性的經營環境，復甦進程不平衡且存在顯著的區域差異。隨著越來越多的國內旅客尋求國際旅行體驗以及短期租賃的普及，休閒旅遊需求有所減弱。商務旅行雖有所改善，但辦公室利用率偏低，繼續阻礙了完全恢復至疫情前水平的進程。此外，高昂的營運成本，尤其是勞動力開支，加上利率上升，使得酒店的財務表現承受額外壓力，且在許多市場上，這些成本增長往往超過了收入增長。

在紐約，酒店市場表現強勁，得益於較高的入住率，實現了適度的同比增長。相較之下，三藩市的酒店業面臨重大挑戰，主要原因包括科技行業工作職位減少、會議展覽人數下降以及國際旅客回流緩慢。儘管最近有所改善，但犯罪率上升及無家者問題進一步影響了旅遊業，並加劇了公眾的安全擔憂，對該市的聲譽產生了不利影響。

隨著進入二零二四年下半年，由於通脹的持續、高利率和財政刺激措施縮減，預期美國經濟增長將放緩。與中國、俄羅斯和烏克蘭的地緣政治緊張局勢進一步增加了全球貿易的風險。勞動力市場可能仍將保持緊張，就業增長放緩，失業率略微上升，而通脹預計將逐漸與美聯儲的目標拉近。對於美國酒店業來說，前景仍然複雜。經濟壓力，包括上升的營運成本和高利率，繼續對盈利能力構成挑戰。

紐約索菲特酒店的卓越服務再度受到認可，該酒店在二零二四年再次被《福布斯旅遊指南》評為推薦酒店。

三藩市W酒店 (集團權益：100%)

於二零二四年上半年，入住率為61.7%，於二零二三年上半年則為63.6%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚362.9美元，而二零二三年首六個月則為359.4美元。

紐約索菲特酒店 (集團權益：100%)

於二零二四年上半年，入住率為80.9%，於二零二三年上半年則為69.4%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚337.1美元，而二零二三年首六個月則為361.4美元。

紐約索菲特酒店已開始對其客房和其他設施進行翻新，旨在提升酒店的競爭力並提高服務標準。翻新的具體範圍和成本將在今年第三季度確定。

加拿大

二零二四年上半年，加拿大經濟表現溫和，第一季度本地生產總值增長0.4%。這增長主要得益於家庭在服務方面的支出增加，受益於能源價格下降和供應鏈問題緩解，從而導致通脹下降。然而，高按揭利率的影響抵消了這些好處，特別是在住房和食品成本方面，繼續對家庭預算造成壓力。到二零二四年六月，失業率上升至6.4%，高於二零二三年底的5.8%，反映了就業增長放緩，人口增長和更廣泛的經濟調整帶來的挑戰。展望未來，隨著利率降低、持續的通脹壓力緩解以及全球經濟轉強，加拿大經濟預計將逐步復甦。然而，挑戰依然存在，包括勞動力市場緊張但就業增長放緩、潛在的地緣政治風險以及通脹壓力可能再次上升的風險。

加拿大酒店業在二零二四年上半年穩步增長，主要受益於國內和國際旅行需求的增加。儘管如此，該行業正穩步復甦，受利率上升和國內消費支出的越趨謹慎，增長速度可能會在下半年略有放緩。

渥太華喜來登酒店

於二零二四年二月，本集團完成出售其持股85%的渥太華喜來登酒店。就出售事項，本集團應佔除稅前溢利約156,200,000港元。

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%)

於二零二四年上半年，入住率下降至71.1%，而二零二三年上半年則為71.6%。於二零二四年上半年，平均房租為每晚184.5加元，而二零二三年首六個月則為179.5加元。

其他(虧損)/ 收益

二零二四年上半年，其他虧損達29,400,000港元，而二零二三年上半年為其他收益12,200,000港元。今年記錄了1,400,000港元的其他非流動金融資產之未變現虧損，而二零二三年上半年為10,300,000港元的未變現收益。截至二零二四年六月三十日止，於附屬公司終止業務後釋放之匯兌儲備虧損為18,100,000港元(二零二三年六月三十日：無)。

財務回顧

截至二零二四年六月三十日，本集團收益為809,000,000港元，較二零二三年相應期間下降2.7%，這一降幅主要是由於越南盾的貶值，對本集團的整體收入產生了負面影響。

截至二零二四年六月三十日止期間，本集團錄得經營溢利為250,400,000港元，而二零二三年同期錄得經營溢利124,600,000港元。本集團二零二四年上半年經營溢利的增加主要歸因於在上半年出售分類為持作出售的資產所產生的156,200,000港元的收益。

截至二零二四年六月三十日止六個月權益股東應佔溢利為87,300,000港元，而二零二三年上半年則錄得權益股東應佔溢利45,300,000港元。

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，其中截至二零二四年六月三十日持有現金、銀行結餘及短期銀行存款合計1,489,400,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,511,700,000港元)。據銀行信貸協議，截至二零二四年六月三十日本集團未動用之銀行信貸為85,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：85,000,000港元)。本集團截至二零二四年六月三十日的總負債佔總資產的百分比為33.0%，而二零二三年十二月三十一日則為35.5%。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團將總值1,880,200,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,899,600,000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

於二零二四年六月三十日，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(二零二三年十二月三十一日：8,252,000港元)。

於二零二四年六月三十日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。

前景

在二零二四年下半年，全球經濟處於十字路口。儘管普遍預期利率將呈下降趨勢，可能為企業和消費者帶來一定的緩解，但利率下降的幅度和速度仍無法準確預測。儘管其影響可能因地區而異，借貸成本的降低可能會支持消費支出和投資。隨著供應鏈問題的改善和能源價格的穩定，通脹壓力預計將會減輕，尤其是在先進經濟體中。然而，地緣政治緊張局勢和經濟不確定性仍然是可能抑制復甦步伐的風險因素。中國面臨持續的通縮壓力和需求疲軟，房地產危機的持續影響進一步加劇了包括香港和澳門在內的大中華地區的風險。新興市場雖然受益於利率下降，但仍可能面臨貨幣波動和全球需求放緩的挑戰。美國經濟增長放緩的前景也將對全球經濟產生重大影響。

在二零二四年下半年，澳門的房地產市場預計將面臨重大挑戰，復甦前景仍然緩慢。高利率和謹慎的投資者情緒繼續抑制市場活動，尤其是在住宅和商業領域。儘管政府放寬了房地產降溫措施，例如降低二手房的印花稅和調整貸款價值比率，但這些舉措可能無法快速扭轉局面。隨著政府部門搬遷到自有物業，辦公市場尤其困難，空置率上升，租金承壓。儘管如此，經濟穩定、旅遊活動增加和基礎設施改善，長期增長的機會仍然存在。豪華住宅市場供應有限，預計將有助於價格穩定。通脹、利率和中國經濟的復甦將繼續影響市場動態。我們將繼續專注於提高入住率並通過競爭性的租賃策略來最大化租戶留存率。

預期在二零二四年下半年，全球酒店業受到利率下行趨勢支持，促進消費者在旅行和住宿方面的支出下將逐步復甦。隨著通脹壓力的減輕和能源價格的穩定，之前受到高成本影響的地區可能會看到需求的改善。國內旅行可能會加強，而隨著經濟狀況的穩定，國際旅遊有望回升。然而，復甦的速度將因地區而異，依賴國際遊客的市場以及仍面臨經濟挑戰的市場可能會恢復得較慢。儘管存在這些差異，隨著全球條件的改善，酒店業的整體前景仍然謹慎樂觀。

截至二零二四年六月三十日，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14.89億港元。我們將專注於審視能為股東創造可持續長期價值的潛在投資機會。我們對收購的態度依然謹慎且務實，目標鎖定在我們具備經驗和比較優勢的行業和地區。

僱員及退休計劃

於二零二四年六月三十日，本集團約有1,798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。

於二零二四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》內所載之原則及守則條文（「守則條文」），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，包括本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。為符合上市規則，審核及合規委員會現已由一名獨立非執行董事擔任主席。

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。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。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有獲派二零二四年中期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

- 除息日期 二零二四年十月八日星期二
- 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 二零二四年十月九日星期三
下午四時三十分(香港時間)
- 暫停辦理股份過戶登記手續 由二零二四年十月十日星期四至
二零二四年十月十四日星期一
(包括首尾兩天)
- 記錄日期 二零二四年十月十四日星期一

本公司將會於上述暫停辦理期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格獲派二零二四年中期股息，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處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零二四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。

董事履歷變動詳情

於二零二四年六月三十日，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動。

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聯交所根據標準守則獲知會，於二零二四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）（「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⁾ | 公司或其他權益 | 合計 | 權益百分比 |
|--|------|---------------------|----------------------------|-------------|--------|
| 激成投資(香港)有限公司 | 何建源 | 496,480 | 198,084,320 ⁽²⁾ | 198,580,800 | 58.37 |
| | 何建福 | 20,480 | 198,084,320 ⁽²⁾ | 198,104,800 | 58.23 |
| | 何建昌 | 55,160,480 | - | 55,160,480 | 16.21 |
| | 謝思訓 | 288,720 | - | 288,720 | 0.08 |
| | 陳智文 | - | 900,000 ⁽³⁾ | 900,000 | 0.26 |
| 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 | - | 1,000,000 ⁽⁹⁾ | 1,000,000 | 100.00 |
| | 何建福 | - | 1,000,000 ⁽⁹⁾ | 1,000,000 | 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 — 普通股 | 何建源 | - | 31,705,000 ⁽¹²⁾ | 31,705,000 | 100.00 |
| | 何建福 | - | 31,705,000 ⁽¹²⁾ | 31,705,000 | 100.00 |
| KSF Enterprises Sdn Bhd — 可贖回可換股優先股 | 何建源 | - | 24,000,000 ⁽¹³⁾ | 24,000,000 | 100.00 |
| | 何建福 | - | 24,000,000 ⁽¹³⁾ | 24,000,000 | 100.00 |
| Chateau Ottawa Hotel Inc. — 普通股 | 何建源 | - | 9,000,000 ⁽¹⁴⁾ | 9,000,000 | 100.00 |
| | 何建福 | - | 9,000,000 ⁽¹⁴⁾ | 9,000,000 | 100.00 |
| Chateau Ottawa Hotel Inc. — 優先股 | 何建源 | - | 2,700,000 ⁽¹⁵⁾ | 2,700,000 | 100.00 |
| | 何建福 | - | 2,700,000 ⁽¹⁵⁾ | 2,700,000 | 100.00 |

董事之股份權益及淡倉(續)

附註：

- (1) 指由有關董事作為實益擁有人擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holdings Limited持有之101,437,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份。上述兩間公司均為本公司之控股股東KS Ocean Inc.之附屬公司，而何建源及何建福各自持有其普通股及優先股的三分之一權益。
- (3) 指陳智文作為陳有慶的聯席執行人／管理人之一所持有的180,000股股份及陳智文的受控法團United Asia Enterprises Inc所持有之720,000股股份。
- (4) 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.60%權益)及Kansas Holdings Limited持有之2,633,823股股份(8.10%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (5) 指本公司間接持有之75,010股股份(75.01%權益)及Kansas Holdings Limited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其三分之一權益。
- (6) 指本公司間接注資之8,965,000美元(55.00%權益)及Kansas Holdings Limited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其三分之一權益。
- (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)及大地置業有限公司持有之7,245,000股股份(10.35%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (9) 指本公司間接持有1份值澳門幣999,000元之配額(99.9%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(0.10%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (10) 指本公司間接持有之3,501股股份(35.01%權益)及Kansas Holdings Limited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其三分之一權益。
- (11) 指騰星企業有限公司持有之權益，而郭志舜持有騰星企業有限公司之控股權益。
- (12) 指本公司直接持有之7,926,250股普通股(25.00%權益)；Kansas Holdings Limited持有之7,926,249股普通股(25.00%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益；及激成(馬來西亞)有限公司持有之15,852,501股普通股(50.00%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (13) 指本公司直接持有之6,000,000股可贖回可換股優先股(25.00%權益)；Kansas Holdings Limited持有之6,000,000股可贖回可換股優先股(25.00%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益；及激成(馬來西亞)有限公司持有之12,000,000股可贖回可換股優先股(50.00%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (14) 指本公司間接持有之7,650,000股普通股(85.00%權益)及KSC Enterprises Ltd.持有之1,350,000股普通股(15.00%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (15) 指本公司間接持有之2,295,000股優先股(85.00%權益)及KSC Enterprises Ltd.持有之405,000股優先股(15.00%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。

董事之股份權益及淡倉 (續)

除上述者外，於二零二四年六月三十日，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聯交所之權益或淡倉。

重大股份權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，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 |
|-------------------------------|----------|-------------|-----------------|
| KS Ocean Inc. (附註1、2) | 受控制公司之權益 | 198,084,320 | 58.23 |
| Pad Inc. (附註1) | 受控制公司之權益 | 96,646,960 | 28.41 |
| Lapford Limited (附註1) | 受控制公司之權益 | 96,646,960 | 28.41 |
| Kansas Holdings Limited (附註1) | 受控制公司之權益 | 96,646,960 | 28.41 |
| Kansas Holdings Limited (附註2) | 實益擁有人 | 101,437,360 | 29.82 |
| 大地置業有限公司(附註1) | 實益擁有人 | 96,646,960 | 28.41 |

附註：

- (1) KS Ocean Inc.、Pad Inc.、Lapford Limited及Kansas Holdings Limited被視為為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) KS Ocean Inc.被視為為Kansas Holdings Limited實益持有之101,437,360股相同股份中擁有權益。

除上述外，於二零二四年六月三十日，本公司並無獲知任何本公司股份及相關股份權益及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，二零二四年八月二十六日



致激成投資(香港)有限公司董事會之審閱報告
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第18頁至第46頁激成投資(香港)有限公司(「貴公司」)的中期財務報告。此中期財務報告包括 貴公司於二零二四年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間相關的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「*中期財務報告*」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「*實體獨立核數師對中期財務信息的審閱*」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員作出詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二四年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「*中期財務報告*」的規定編製。

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

二零二四年八月二十六日

綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月－未經審核

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|------|------------------|--------------|
| | | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| 收益 | 3 | 808,981 | 831,541 |
| 銷售成本 | | (74,009) | (80,121) |
| | | 734,972 | 751,420 |
| 其他收益 | 4(a) | 46,907 | 35,737 |
| 其他(虧損)/收益淨額 | 4(b) | (29,399) | 12,160 |
| 出售酒店資產收益 | 16 | 156,237 | - |
| 直接成本及經營支出 | | (349,513) | (352,304) |
| 推銷及銷售支出 | | (21,237) | (29,930) |
| 折舊 | | (60,193) | (74,124) |
| 行政管理及其他經營支出 | | (227,333) | (218,384) |
| 經營溢利 | | 250,441 | 124,575 |
| 投資物業之公允價值減少 | 8 | (41,000) | (7,000) |
| | | 209,441 | 117,575 |
| 融資成本 | 5(a) | (47,647) | (45,080) |
| 應佔聯營公司溢利 | | 15,998 | 18,475 |
| 除稅前溢利 | 5 | 177,792 | 90,970 |
| 所得稅 | 6 | (40,153) | (1,826) |
| 期內溢利 | | 137,639 | 89,144 |
| 應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | 87,330 | 45,250 |
| 非控股權益 | | 50,309 | 43,894 |
| 期內溢利 | | 137,639 | 89,144 |
| 每股基本及攤薄盈利(仙) | 7 | 25.7 | 13.3 |

本公司權益股東應佔股息詳情載於附註15(a)。

第25頁至第46頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月－未經審核

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|-----------------|--------------|
| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| 期內溢利 | 137,639 | 89,144 |
| 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 | (291) | (253) |
| 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 | (33,854) | 1,174 |
| － 於附屬公司終止業務後釋放之匯兌儲備 | 18,114 | — |
| 期內其他全面收益 | (16,031) | 921 |
| 期內全面收益總額 | 121,608 | 90,065 |
| 應佔： | | |
| 本公司權益股東 | 73,832 | 42,821 |
| 非控股權益 | 47,776 | 47,244 |
| 期內全面收益總額 | 121,608 | 90,065 |

有關上述其他全面收益之組成部分並無稅務影響。

第25頁至第46頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日－未經審核

| | 附註 | 於二零二四年 六月三十日 千港元 | 於二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|--------------|----|------------------------|--------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 8 | 851,900 | 892,900 |
| 物業、機器及設備 | | 1,368,146 | 1,431,628 |
| 土地 | | 770,754 | 777,558 |
| | | 2,990,800 | 3,102,086 |
| 聯營公司權益 | | 100,242 | 98,196 |
| 衍生金融資產 | | – | 8,476 |
| 其他非流動金融資產 | 9 | 131,596 | 137,363 |
| 遞延稅項資產 | | 465,046 | 455,818 |
| | | 3,687,684 | 3,801,939 |
| 流動資產 | | | |
| 交易證券 | | 8,896 | 10,561 |
| 待售物業 | | 278,873 | 278,873 |
| 存貨 | | 4,114 | 4,531 |
| 應收貨款及其他應收賬款 | 10 | 96,457 | 96,438 |
| 向非控股股東貸款 | 14 | 30,642 | – |
| 衍生金融資產 | | 6,049 | – |
| 存款及現金 | 11 | 1,489,432 | 1,511,698 |
| 可收回稅項 | | 1,402 | 2,600 |
| | | 1,915,865 | 1,904,701 |
| 分類為持作出售的資產 | 16 | – | 89,497 |
| | | 1,915,865 | 1,994,198 |

| | 附註 | 於二零二四年 六月三十日 千港元 | 於二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|----------------------|----|------------------------|--------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 12 | 319,604 | 319,391 |
| 應付貨款及其他應付賬款 | 13 | 390,684 | 453,614 |
| 一間聯營公司貸款 | | 464 | 464 |
| 非控股股東貸款 | 14 | 75,891 | 4,155 |
| 應付稅項 | | 44,895 | 21,111 |
| | | 831,538 | 798,735 |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | 1,084,327 | 1,195,463 |
| 資產總值減流動負債 | | | |
| | | 4,772,011 | 4,997,402 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 12 | 896,423 | 1,056,083 |
| 遞延收益 | | 2,783 | 2,783 |
| 非控股股東貸款 | 14 | 34,067 | 108,824 |
| 遞延稅項負債 | | 84,994 | 89,914 |
| | | 1,018,267 | 1,257,604 |
| 資產淨值 | | | |
| | | 3,753,744 | 3,739,798 |
| 資本及儲備 | | | |
| | 15 | | |
| 股本 | | 498,305 | 498,305 |
| 儲備 | | 2,666,691 | 2,620,075 |
| 本公司權益股東應佔權益總值 | | | |
| | | 3,164,996 | 3,118,380 |
| 非控股權益 | | | |
| | | 588,748 | 621,418 |
| 權益總值 | | | |
| | | 3,753,744 | 3,739,798 |

第25頁至第46頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月—未經審核

| | 本公司權益股東應佔 | | | | | | | |
|-------------------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------------|-------------|-----------|--------------|-----------|
| | 股本 千港元 | 法定儲備 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 公允價值 儲備 (不可劃轉) 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 |
| 於二零二四年一月一日的結餘 | 498,305 | 19,511 | (32,083) | 2,751 | 2,629,896 | 3,118,380 | 621,418 | 3,739,798 |
| 期內溢利 | - | - | - | - | 87,330 | 87,330 | 50,309 | 137,639 |
| 其他全面收益 | - | - | (13,207) | (291) | - | (13,498) | (2,533) | (16,031) |
| 期內全面收益總額 | - | - | (13,207) | (291) | 87,330 | 73,832 | 47,776 | 121,608 |
| 已批准之上年度股息(附註15(a)(iii)) | - | - | - | - | (27,216) | (27,216) | - | (27,216) |
| 附屬公司已付非控股股東股息 | - | - | - | - | - | - | (80,446) | (80,446) |
| 於二零二四年六月三十日的結餘 | 498,305 | 19,511 | (45,290) | 2,460 | 2,690,010 | 3,164,996 | 588,748 | 3,753,744 |
| 於二零二三年一月一日的結餘 | 498,305 | 19,511 | (21,453) | 2,980 | 2,437,456 | 2,936,799 | 615,847 | 3,552,646 |
| 期內溢利 | - | - | - | - | 45,250 | 45,250 | 43,894 | 89,144 |
| 其他全面收益 | - | - | (2,176) | (253) | - | (2,429) | 3,350 | 921 |
| 期內全面收益總額 | - | - | (2,176) | (253) | 45,250 | 42,821 | 47,244 | 90,065 |
| 非控股股東注資 | - | - | - | - | - | - | 5,892 | 5,892 |
| 已批准之上年度股息(附註15(a)(iii)) | - | - | - | - | (17,010) | (17,010) | - | (17,010) |
| 附屬公司已付非控股股東股息 | - | - | - | - | - | - | (58,085) | (58,085) |
| 於二零二三年六月三十日的結餘 | 498,305 | 19,511 | (23,629) | 2,727 | 2,465,696 | 2,962,610 | 610,898 | 3,573,508 |

第25頁至第46頁之附註為本中期財務報告一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月—未經審核

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|----|------------------|--------------|
| | | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| 經營活動 | | | |
| 經營所得現金 | | 83,246 | 123,284 |
| 已付海外稅項 | | (28,945) | (5,722) |
| 經營活動所得現金淨額 | | 54,301 | 117,562 |
| 投資活動 | | | |
| 存款期逾三個月之銀行存款(增加)/ 減少 | | (67,740) | 86,173 |
| 已收利息 | | 40,282 | 28,896 |
| 已收上市證券股息 | | 397 | 447 |
| 已收聯營公司股息 | | 12,651 | — |
| 支付購買非流動金融資產款項 | | — | (553) |
| 支付購買物業、機器及設備款項 | | (19,338) | (24,399) |
| 出售物業、機器及設備所得款項 | | 329 | 93 |
| 出售分類為持作出售的資產所得款項 | | 246,404 | — |
| 向一名非控股股東提供的貸款預付款項 | | (30,642) | — |
| 投資活動所得現金淨額 | | 182,343 | 90,657 |
| 融資活動 | | | |
| 償還銀行貸款 | | (159,493) | — |
| 償還非控股股東的貸款 | | (4,056) | — |
| 已付利息 | | (47,167) | (34,116) |
| 已付本公司權益股東股息 | | (27,216) | (17,010) |
| 已付非控股股東股息 | | (80,446) | (58,085) |
| 融資活動所用現金淨額 | | (318,378) | (109,211) |

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|----|------------------|--------------|
| | | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| 現金及現金等值項目(減少)/ 增加 | | (81,734) | 99,008 |
| 一月一日之現金及現金等值項目 | | 1,275,382 | 1,247,915 |
| 外幣匯率變動之影響 | | (8,272) | 3,943 |
| 六月三十日之現金及現金等值項目 | 11 | 1,185,376 | 1,350,866 |

第25頁至第46頁之附註為本中期財務報告一部分。

未經審核中期財務報告附註

1 編製基準

本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(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「*中期財務報告*」規定而編製。該中期財務報告於二零二四年八月二十六日獲批准刊發。

本中期財務報告乃根據與二零二三年度全年財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期於二零二四年度全年財務報表中反映之會計政策變動除外。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本年度迄今為止呈報之資產與負債、收入及支出的金額。實際結果可能與估計金額有異。

本中期財務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二零二三年度財務報表起之財務狀況及表現變動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(「香港財務報告準則」)編製之整份財務報表所需全部資料。

本中期財務報告未經審核，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。畢馬威會計師事務所向董事會出具的獨立審閱報告載於第17頁。此外，本中期財務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二零二三年十二月三十一日止財政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)條及其附表6第3部之規定向香港公司註冊處處長提交截至二零二三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1號的修訂「財務報表的呈列：負債的流動與非流動劃分」
- 香港會計準則第1號的修訂「財務報表的呈列：附有契約條件的非流動負債」
- 香港財務報告準則第16號的修訂「租賃：售後租回交易之租賃負債」
- 香港會計準則第7號「現金流量表」及香港財務報告準則第7號的修訂「金融工具：披露－供應商融資安排」

上述會計政策的變動均未對本集團綜合財務報表產生重大影響。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。

3 收益及分部報告(續)

(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 | |
|---------|----------------|--------------|
| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| 酒店及會所業務 | 761,300 | 786,141 |
| 租金收入 | 44,215 | 41,884 |
| 管理費收入 | 3,466 | 3,516 |
| | 808,981 | 831,541 |

(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。

3 收益及分部報告(續)

(c) 本集團分部業績分析

| | 收益 千港元 | 折舊 千港元 | 出售酒店 資產之收益 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 千港元 | 所得稅 (支出)/抵扣 千港元 | 溢利/(虧損) 貢獻 千港元 |
|----------------------|-----------|-----------|----------------------|----------------------------|-------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| 截至二零二四年 六月三十日止六個月 | | | | | | | | |
| 酒店 | 758,366 | (59,568) | 156,237 | - | (46,421) | 15,998 | (33,807) | 148,601 |
| — 越南 | 334,374 | (21,042) | - | - | - | 8,949 | (20,567) | 92,110 |
| — 美國 | 380,935 | (31,768) | - | - | (44,526) | - | 19,923 | (53,934) |
| — 中華人民共和國 | 18,387 | (5,482) | - | - | (1,808) | - | - | (6,155) |
| — 加拿大 | 10,466 | - | 156,237 | - | (87) | 7,049 | (33,161) | 112,030 |
| — 日本 | 14,204 | (1,276) | - | - | - | - | (2) | 4,550 |
| 物業 | | | | | | | | |
| — 澳門 | 49,184 | (580) | - | (41,000) | (243) | - | 1,280 | 3,165 |
| 投資及公司 | 1,431 | (45) | - | - | (983) | - | (7,626) | (14,127) |
| 總計 | 808,981 | (60,193) | 156,237 | (41,000) | (47,647) | 15,998 | (40,153) | 137,639 |

| | 收益 千港元 | 折舊 千港元 | 出售酒店 資產之收益 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 千港元 | 所得稅 (支出)/抵扣 千港元 | 溢利/(虧損) 貢獻 千港元 |
|----------------------|-----------|-----------|----------------------|----------------------------|-------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| 截至二零二三年 六月三十日止六個月 | | | | | | | | |
| 酒店 | 783,138 | (71,846) | - | - | (44,132) | 18,475 | 6,595 | 50,280 |
| — 越南 | 363,131 | (24,075) | - | - | (99) | 11,078 | (20,529) | 92,616 |
| — 美國 | 345,091 | (35,296) | - | - | (42,086) | - | 27,093 | (48,512) |
| — 中華人民共和國 | 23,073 | (5,603) | - | - | (1,750) | - | - | (4,804) |
| — 加拿大 | 39,203 | (5,431) | - | - | (197) | 7,397 | 34 | 7,710 |
| — 日本 | 12,640 | (1,441) | - | - | - | - | (3) | 3,270 |
| 物業 | | | | | | | | |
| — 澳門 | 47,172 | (2,233) | - | (7,000) | (20) | - | (2,954) | 33,856 |
| 投資及公司 | 1,231 | (45) | - | - | (928) | - | (5,467) | 5,008 |
| 總計 | 831,541 | (74,124) | - | (7,000) | (45,080) | 18,475 | (1,826) | 89,144 |

3 收益及分部報告(續)

(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 |
|---------------|------------------|----------------|------------------|---------------|
| 於二零二四年六月三十日 | | | | |
| 酒店 | | | | |
| — 越南 | 295,845 | 47,815 | 343,660 | 5,516 |
| — 美國 | 2,458,865 | — | 2,458,865 | 12,219 |
| — 中華人民共和國 | 133,415 | — | 133,415 | 771 |
| — 加拿大 | 60,560 | 48,286 | 108,846 | — |
| — 日本 | 69,532 | — | 69,532 | 54 |
| 物業 | | | | |
| — 澳門 | 1,921,476 | — | 1,921,476 | 778 |
| 投資及公司 | 563,614 | 4,141 | 567,755 | — |
| 總計 | 5,503,307 | 100,242 | 5,603,549 | 19,338 |
| 於二零二三年十二月三十一日 | | | | |
| 酒店 | | | | |
| — 越南 | 302,102 | 51,516 | 353,618 | 13,405 |
| — 美國 | 2,492,138 | — | 2,492,138 | 15,242 |
| — 中華人民共和國 | 142,212 | — | 142,212 | 4,824 |
| — 加拿大 | 135,643 | 42,538 | 178,181 | 12,660 |
| — 日本 | 75,108 | — | 75,108 | 13 |
| 物業 | | | | |
| — 澳門 | 1,992,185 | — | 1,992,185 | 893 |
| 投資及公司 | 558,553 | 4,142 | 562,695 | 44 |
| 總計 | 5,697,941 | 98,196 | 5,796,137 | 47,081 |

投資及公司分部資產及負債主要指由本集團財務部門集中管理的金融工具、現金及銀行存款與貸款。

3 收益及分部報告(續)

(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 |
|---------------|----------------|------------------|------------------|
| 於二零二四年六月三十日 | | | |
| 酒店 | | | |
| — 越南 | 126,878 | — | 126,878 |
| — 美國 | 149,886 | 1,216,027 | 1,365,913 |
| — 中華人民共和國 | 92,293 | — | 92,293 |
| — 加拿大 | 23,451 | — | 23,451 |
| — 日本 | 1,987 | — | 1,987 |
| 物業 | | | |
| — 澳門 | 184,573 | — | 184,573 |
| 投資及公司 | 54,710 | — | 54,710 |
| 總計 | 633,778 | 1,216,027 | 1,849,805 |
| 於二零二三年十二月三十一日 | | | |
| 酒店 | | | |
| — 越南 | 152,203 | — | 152,203 |
| — 美國 | 172,714 | 1,375,474 | 1,548,188 |
| — 中華人民共和國 | 93,860 | — | 93,860 |
| — 加拿大 | 17,133 | — | 17,133 |
| — 日本 | 2,916 | — | 2,916 |
| 物業 | | | |
| — 澳門 | 187,967 | — | 187,967 |
| 投資及公司 | 54,072 | — | 54,072 |
| 總計 | 680,865 | 1,375,474 | 2,056,339 |

4 其他收益及其他(虧損)/收益淨額

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------------|-----------------|---------------|
| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| (a) 其他收益 | | |
| 利息收入 | 40,282 | 28,896 |
| 來自上市證券之股息收入 | 397 | 447 |
| 其他 | 6,228 | 6,394 |
| | 46,907 | 35,737 |
| (b) 其他(虧損)/收益淨額 | | |
| 匯兌(虧損)/收益淨額 | (5,596) | 4,611 |
| 衍生金融工具之未變現虧損淨額 | (2,429) | (908) |
| 其他非流動金融資產之未變現(虧損)/收益淨額 (附註17) | (1,426) | 10,349 |
| 交易證券之未變現虧損淨額 | (1,665) | (1,145) |
| 出售物業、機器及設備之虧損 | (165) | (1,250) |
| 於附屬公司終止業務後釋放之匯兌儲備虧損 | (18,114) | - |
| 其他 | (4) | 503 |
| | (29,399) | 12,160 |

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 | |
|---|-----------------|----------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| (a) 融資成本 | | |
| 銀行貸款利息 | 44,526 | 42,086 |
| 非控股股東貸款之貼現影響 | 2,754 | 2,677 |
| 其他 | 367 | 317 |
| | 47,647 | 45,080 |
| (b) 員工成本 | | |
| 薪酬、工資及其他福利 | 312,777 | 302,157 |
| 界定供款退休計劃之供款 | 6,023 | 5,563 |
| | 318,800 | 307,720 |
| (c) 其他項目 | | |
| 存貨成本 | 30,516 | 29,401 |
| 物業租金收入減直接開支1,673,000港元 (二零二三年：1,332,000港元) | (42,542) | (40,552) |

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 | |
|----------------|-----------------|----------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 本期稅項－海外 | | |
| 期內撥備 | 54,595 | 29,713 |
| 過往年度撥備不足 | 51 | 99 |
| | 54,646 | 29,812 |
| 遞延稅項 | | |
| 其他臨時差額之來源及撥回 | (14,493) | (27,986) |
| | 40,153 | 1,826 |

附註：

- (a) 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二零二四年六月三十日及二零二三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。
- (b) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。
- (c) 截至二零二四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%（二零二三年：20%）。
- (d) 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%（二零二三年：25%）之稅率計算。截至二零二四年六月三十日及二零二三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。

6 所得稅(續)

- (e) 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二零二四年六月三十日止六個月之稅率21% (二零二三年：21%) 及10.69% (二零二三年：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% (二零二三年：30%) 的預扣稅。
- (f) 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% (二零二三年：21.36%) 的稅率繳納日本預扣稅。
- (g) 澳門附加稅撥備按截至二零二四年六月三十日止六個月內估計應課稅溢利12% (二零二三年：12%) 計算。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入8% (二零二三年：8%) 計算。
- (h) 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% (二零二三年：26.5%)。本集團加拿大附屬公司的保留溢利在加拿大境外分配股息時，須繳納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87,330,000港元 (二零二三年：45,250,000港元) 及截至二零二四年六月三十日及二零二三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。

於截至二零二四年六月三十日及二零二三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 投資物業

本集團之投資物業已經由獨立專業測量師行仲量聯行有限公司(其具備合適的資格及就所估價值物業的地點及類別進行估值的經驗)採用收入資本化法並參考市場所得銷售證據估值。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團於損益中錄得投資物業公允價值下降41,000,000港元(二零二三年：7,000,000港元)。

9 其他非流動金融資產

| | 附註 | 於 二零二四年 六月三十日 千港元 | 於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|------------------------------|-----|----------------------------|------------------------------|
| 指定按FVOCI計量之股本證券(不可劃轉) | | | |
| — 香港境外上市 | | 3,051 | 3,342 |
| 按FVPL計量之金融資產 | | | |
| — 非上市證券 | (i) | 128,545 | 134,021 |
| | | 131,596 | 137,363 |

附註：

- (i) 於二零二四年六月三十日，本集團擁有A2I Holdings S.A.R.L.的8.10%(二零二三年十二月三十一日：8.10%)權益。A2I Holdings S.A.R.L.為於盧森堡註冊成立之私人有限公司，擁有AccorInvest Group S.A.的6.75%(二零二三年十二月三十一日：6.75%)權益股份。

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：

| | 於二零二四年 六月三十日 千港元 | 於二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|-------|------------------------|--------------------------|
| 一個月內 | 27,756 | 30,414 |
| 一至三個月 | 3,637 | 6,439 |
| 三個月後 | 1,708 | 2,522 |
| | 33,101 | 39,375 |

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。

11 存款及現金

| | 於二零二四年 六月三十日 千港元 | 於二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| 銀行及其他金融機構存款 | 1,303,910 | 1,314,073 |
| 銀行存款及手頭現金 | 185,522 | 197,625 |
| 於綜合財務狀況表內的存款及現金 | 1,489,432 | 1,511,698 |
| 減：原有存款期逾三個月的存款 | (304,056) | (236,316) |
| 於簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值項目 | 1,185,376 | 1,275,382 |

12 銀行貸款

(a) 於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

| | 於二零二四年 六月三十日 千港元 | 於二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|-----------|------------------------|--------------------------|
| 一年內或按要求償還 | 319,604 | 319,391 |
| 一年後但兩年內償還 | 6,254 | 6,701 |
| 兩年後但五年內償還 | 890,169 | 1,049,382 |
| | 896,423 | 1,056,083 |
| | 1,216,027 | 1,375,474 |

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

| | 於二零二四年 六月三十日 千港元 | 於二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|----------------|------------------------|--------------------------|
| 銀行貸款 | | |
| — 有抵押(附註12(b)) | 1,202,509 | 1,358,870 |
| — 無抵押 | 13,518 | 16,604 |
| | 1,216,027 | 1,375,474 |

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，除本集團兩間附屬公司獲得之貸款為數13,518,000港元(二零二三年十二月三十一日：16,604,000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。

12 銀行貸款 (續)

(b) 於二零二四年六月三十日，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(二零二三年十二月三十一日：64,366,000港元)；及
- (ii) 本集團酒店物業(包括土地)，其賬面總值為1,815,787,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,835,269,000港元)。

於二零二四年六月三十日，該等銀行信貸為1,287,509,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,443,870,000港元)，其中1,202,509,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,358,870,000港元)已被動用。

(c) 除本集團兩間附屬公司所獲得之貸款13,518,000港元(二零二三年十二月三十一日：16,604,000港元)外，本集團所有其他銀行信貸均須履行與本集團若干財務比率相關的契約，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。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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，豁免所涵蓋範圍由報告期末起計十二個月期間。

13 應付貨款及其他應付賬款

| | 於二零二四年 六月三十日 千港元 | 於二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|-----------|------------------------|--------------------------|
| 應付貨款 | 100,059 | 128,462 |
| 應付賬款及應計費用 | 135,780 | 148,114 |
| 按金及預收款項 | 154,845 | 177,038 |
| | 390,684 | 453,614 |

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：

| | 於二零二四年 六月三十日 千港元 | 於二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|-------|------------------------|--------------------------|
| 一個月內 | 65,210 | 74,880 |
| 一至三個月 | 24,342 | 50,131 |
| 三個月後 | 10,507 | 3,451 |
| | 100,059 | 128,462 |

14 向／自非控股股東貸款

於二零二四年六月三十日，向一間附屬公司的非控股股東提供的貸款為無抵押、免息，及須按要求收回。該筆貸款於期內完成出售酒店資產後，按本集團及非控股股東持有的股本權益的比例向附屬公司股東提供。

於二零二四年六月三十日，附屬公司非控股股東提供的貸款金額為34,067,000港元(二零二三年十二月三十一日：33,126,000港元)及75,891,000港元(二零二三年十二月三十一日：75,698,000港元)為無抵押、免息貸款，並分別於二零二六年四月三十日及二零二五年四月三十日還款。二零二三年十二月三十一日，來自非控股股東的貸款金額為4,155,000港元，無抵押，按最優惠貸款利率計息及按要求償還。金額為34,067,000港元(二零二三年十二月三十一日：108,824,000港元)的款項分類為非流動負債。

15 股本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 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 | |
|--|---------------|--------------|
| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| 中中期後已宣派之中期股息每股普通股0.05 港元(截至二零二三年六月三十日止六個 月：0.03港元) | 17,010 | 10,206 |

中期股息並未於報告期末確認為負債。

(ii) 本中中期間批准及應付／派付於上一個財政年度應派付予權益股東之股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--|---------------|--------------|
| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| 於本中中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0.08港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月： 0.05港元) | 27,216 | 17,010 |

(b) 股本

| | 於二零二四年 六月三十日 | | 於二零二三年 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 |

(c) 儲備

公允價值儲備(不可劃轉)

公允價值儲備(不可劃轉)包括於報告期終日持有根據香港財務報告準則第9號指定為FVOCI計量的股本投資的公允價值累計變動淨額。

16 分類為持作出售的資產

於二零二三年十月六日，本集團的間接非全資附屬公司Chateau Ottawa Hotel Inc. (「賣方」) 與一名獨立第三方 (「買方」) 訂立協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購其於加拿大渥太華喜來登酒店資產 (「酒店資產」) 的權益，代價為43,200,000加元 (相當於約246,685,000港元)。

出售事項於二零二四年二月二十九日完成，出售酒店資產收益約為156,237,000港元，已於截至二零二四年六月三十日止六個月之綜合損益表內確認。

17 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

- (i) 本集團的上市股本證券及交易證券採用市場報價計量，因此屬於香港財務報告準則第13號內所界定公允價值層次中的第一層次。所有按公允價值列賬之衍生金融資產分類則被歸類為公允價值層次中的第二層次。按公允價值列賬之非上市證券均分類為公允價值層次中的第三層次。

於截至二零二四年六月三十日止六個月期間內，第一層次與第二層次之間並無任何轉換，亦無轉入或轉出第三層次 (二零二三年：無)。本集團的政策為，公允價值層次中各層次之間的轉換在其發生的報告期終日確定。

- (ii) 第二層次公允價值計量所用的估值技術及輸入數據

本集團的衍生金融工具利率掉期乃經計及現行利率及掉期交易方目前的信貸評級後，本集團將於報告期終日收取或支付以終止掉期之估計金額。有關衍生金融工具屬於香港財務報告準則第13號內所界定公允價值層次中的第二層次。

- (iii) 有關第三層次公允價值計量之資料

| | 估值技術 | 重大不可觀察 輸入數據 | 範圍 |
|-------|---------|----------------|----------------------------|
| 非上市證券 | 經調整資產淨值 | 相關資產價值 | 不適用 |
| | | 可銷售性折扣 | 25%至30% (二零二三年：25%至30%) |

非上市證券之公允價值乃使用經調整資產淨值釐定，其與相關資產價值呈正相關，與可銷售性折扣呈負相關。下表顯示倘上述兩項重大不可觀察輸入數據增加／減少，而假設所有其他風險變量維持不變，對本集團之溢利造成之即時影響。

17 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(iii) 有關第三層次公允價值計量之資料(續)

| 重大不可觀察 輸入數據 | 重大不可觀察 輸入數據 增加/(減少) % | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | 二零二四年 本集團溢利 增加/(減少) 千港元 | 二零二三年 本集團溢利 增加/(減少) 千港元 |
| 相關資產價值 | 5 | 6,427 | 6,520 |
| | (5) | (6,427) | (6,520) |
| 可銷售性折扣 | 1 | (1,828) | (1,854) |
| | (1) | 1,828 | 1,854 |

期內第三層次公允價值計量結餘之變動如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|--------------|--------------|
| | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| 按FVPL計量之金融資產： | | |
| — 非上市證券： | | |
| 於一月一日 | 134,021 | 117,040 |
| 期內注資 | — | 553 |
| 於損益中確認之公允價值變動 | (1,426) | 10,349 |
| 未變現匯兌(虧損)/收益 | (4,050) | 2,468 |
| 於六月三十日 | 128,545 | 130,410 |

(b) 按非公允價值列賬之金融資產和負債之公允價值

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團金融資產及負債按成本或攤銷成本列賬之賬面值並無與其公允價值存在重大差異。

18 在中期財務報告未履行且未作出撥備之資本承擔

| | 於二零二四年 六月三十日 千港元 | 於二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|-----------|------------------------|--------------------------|
| 已訂立合約 | 21,369 | 8,944 |
| 已批准但未訂立合約 | 146,935 | 46,567 |
| | 168,304 | 55,511 |

19 重大關聯方交易

除本財務報表其他章節所披露之交易及結餘外，本集團與何建昌先生（「何建昌」）、大地置業有限公司（「大地」）、Kansas Holdings Limited（「Kansas」）及KSC Enterprises Limited（「KSC」）按一般商業條款訂立下列重大關聯方交易。

何建昌於二零二四年六月三十日為本公司之非執行董事兼主要股東。大地於二零二四年六月三十日持有本公司28%股本權益。Kansas於二零二四年六月三十日持有本公司30%股本權益。KSC為Kansas及大地的聯屬公司。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、Kansas及KSC三分之一權益，亦為大地及Kansas之董事。彼等在下列交易中被視為有利益關係。

19 重大關聯方交易 (續)

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|-------|------------------------|--------------------------|
| | | 二零二四年 千港元 | 二零二三年 千港元 |
| (a) 與大地之交易 | | | |
| 應收租金收入 | (i) | 260 | 260 |
| 應付管理費 | (ii) | 984 | 984 |
| <hr/> | | | |
| | 附註 | 於二零二四年 六月三十日 千港元 | 於二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
| (a) 與大地之結餘 | | | |
| 結欠大地之款項 | (iv) | 113 | 163 |
| <hr/> | | | |
| (b) 與何建昌之結餘 | | | |
| 來自何建昌之貸款 | (iii) | 12,241 | 12,122 |
| 結欠何建昌之款項 | (iii) | 593 | 604 |
| <hr/> | | | |
| (c) 與Kansas之結餘 | | | |
| 來自Kansas之貸款 | (iii) | 50,532 | 50,042 |
| 結欠Kansas之款項 | (iii) | 2,635 | 2,681 |
| <hr/> | | | |
| (d) 與KSC之結餘 | | | |
| 來自KSC之貸款 | (iii) | - | 4,155 |
| 提供予KSC之貸款 | (iii) | 30,642 | - |
| <hr/> | | | |

19 重大關聯方交易(續)

附註：

- (i) 本公司一間附屬公司將其若干物業出租予大地，並賺取租金收入。
- (ii) 本公司若干附屬公司已向大地支付管理費。
- (iii) 於二零二四年六月三十日，面值為9,585,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,540,000港元)及面值為2,656,000港元(二零二三年十二月三十一日：2,582,000港元)之來自何建昌之貸款為無抵押、免息及須分別於二零二五年四月三十日及二零二六年四月三十日還款(二零二三年十二月三十一日：須分別於二零二五年四月三十日及二零二六年四月三十日還款)。面值為593,000港元(二零二三年十二月三十一日：604,000港元)之結欠何建昌之款項免息、無抵押及須於要求時還款。

於二零二四年六月三十日，面值為39,569,000港元(二零二三年十二月三十一日：39,382,000港元)及面值為10,963,000港元(二零二三年十二月三十一日：10,660,000港元)之來自Kansas之貸款為無抵押、免息及須分別於二零二五年四月三十日及二零二六年四月三十日還款(二零二三年十二月三十一日：須分別於二零二五年四月三十日及二零二六年四月三十日還款)。面值為2,635,000港元(二零二三年十二月三十一日：2,681,000港元)之結欠Kansas之款項免息、無抵押及須於要求時還款。

於二零二四年六月三十日，面值為30,642,000港元之提供予KSC之貸款為免息、無抵押及可於要求時收回(二零二三年十二月三十一日：來自KSC之貸款4,155,000港元為無抵押、按最優惠貸款利率計算利息及須於要求時還款)。

自/(向)何建昌、Kansas及KSC之貸款計入自/(向)非控股股東貸款(附註14)。結欠何建昌及Kansas之款項計入應付貸款及其他應付賬款。

- (iv) 於二零二四年六月三十日，應付貸款及其他應付賬款包括應付大地款項113,000港元(二零二三年十二月三十一日：163,000港元)，包括：
 - 與本公司若干附屬公司之計息賬項為54,000港元(二零二三年十二月三十一日：97,000港元)。
 - 與本公司若干附屬公司之不計息賬項為59,000港元(二零二三年十二月三十一日：66,000港元)。

該等結餘為無抵押及須按要求償還。

上述關聯方交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

20 或然負債

- (a) 於二零二四年六月三十日，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(二零二三年十二月三十一日：8,252,000港元)。

於二零二四年六月三十日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。本集團並未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，故其公允價值無法可靠計量。

- (b) 本公司已承諾向其一間附屬公司提供財務支持以令其可持續經營。
- (c) 本公司已承諾向其兩間附屬公司就銀行貸款向銀行提供擔保。

主要物業列表

於二零二四年六月三十日

| 物業 | 集團權益 | 類別 | 單位數目 | 總建築 面積 (平方呎) | 租約年期 |
|-------------------------------------|--------|-----|------|--------------------|------|
| 分類為投資物業之物業 | | | | | |
| 國際銀行大廈 澳門羅保博士街1、3及3A號 | 100% | 寫字樓 | 40 | 30,264 | 短期 |
| 海洋廣場一及二期 澳門海洋花園 | 70.61% | 商業 | 47 | 94,525 | 短期 |
| 海洋大廈 澳門海洋花園 | 70.61% | 寫字樓 | 19 | 49,703 | 短期 |
| 海洋大廈 澳門海洋花園 | 70.61% | 停車位 | 206 | 不適用 | 短期 |
| 分類為酒店物業之物業 | | | | | |
| 加拿大多倫多機場會議中心 德爾塔萬豪酒店 加拿大多倫多 | 25% | 酒店 | 433 | 447,380 | 永久業權 |
| 帆船酒店 越南胡志明市 | 24.99% | 酒店 | 335 | 388,458 | 中期 |
| 武漢晴川假日酒店 中國武漢 | 41.26% | 酒店 | 305 | 296,288 | 中期 |
| 西貢大劇院喜來登酒店 (前稱西貢喜來登酒店) 越南胡志明市 | 64.12% | 酒店 | 485 | 742,156 | 中期 |
| 三藩市W酒店 美國三藩市 | 100% | 酒店 | 411 | 292,168 | 永久業權 |
| 紐約索菲特酒店 美國紐約 | 100% | 酒店 | 398 | 294,000 | 永久業權 |
| 大阪心齋橋西佳酒店 日本大阪 | 100% | 酒店 | 179 | 41,720 | 永久業權 |

主要物業列表 (續)

於二零二四年六月三十日

| 物業 | 集團權益 | 類別 | 單位數目 | 總建築 面積 (平方呎) | 租約年期 |
|--------------------|--------|-----|------|--------------------|------|
| 分類為待售物業之物業 | | | | | |
| 海洋工業中心第二期 澳門魚翁街 | 100% | 工業 | 3 | 22,921 | 短期 |
| 海洋花園 新加坡東岸路530號 | 100% | 住宅 | 5 | 10,550 | 永久業權 |
| 玫瑰苑 澳門海洋花園 | 70.61% | 住宅 | 3 | 11,121 | 短期 |
| 海棠苑 澳門海洋花園 | 70.61% | 住宅 | 4 | 10,548 | 短期 |
| 海蘭苑 澳門海洋花園 | 70.61% | 住宅 | 2 | 5,274 | 短期 |
| 櫻花苑 澳門海洋花園 | 70.61% | 住宅 | 23 | 85,261 | 短期 |
| 百合苑 澳門海洋花園 | 70.61% | 住宅 | 28 | 51,008 | 短期 |
| 翠菊苑 澳門海洋花園 | 70.61% | 住宅 | 40 | 113,200 | 短期 |
| 翠竹苑 澳門海洋花園 | 70.61% | 住宅 | 40 | 113,200 | 短期 |
| 澳門海洋花園 | 70.61% | 停車位 | 743 | 不適用 | 短期 |
| 激成工業中心 澳門慕拉士大馬路 | 100% | 停車位 | 3 | 不適用 | 短期 |