

中期報告

2008



激 成

投資(香港)有限公司

股份代號：0184

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

股票登記過戶處

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

中期業績

激成投資(香港)有限公司(「本公司」)之董事欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)及聯營公司截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。此等業績已經由本公司核數師畢馬威會計師事務所根據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」及董事會之審核委員會進行審閱。核數師之審閱報告載於第10頁。

截至二零零八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177,675,000港元(每股52.2港仙)，而二零零七年首六個月則為127,131,000港元(每股37.4港仙)。

董事已宣派二零零八年之中期股息每股5港仙(二零零七年：每股5港仙)，並將於二零零八年十月二十二日星期三派付予二零零八年十月十六日星期四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、中華人民共和國(「中國」)、加拿大及其他按資產所在地劃分之市場。

澳門

於二零零八年上半年，本集團於澳門之收益總額增至95,800,000港元，增幅為136%。大部份營業額來自銷售海洋花園櫻花苑之住宅單位。隨著**海洋花園**Lot W服務式住宅之入住率上升，租金收入亦大幅增加。於二零零八年上半年，澳門經濟一直強勁增長，預期當地全年度之生產總值將可錄得雙位數字之增長。

越南

於二零零八年上半年，**西貢喜來登酒店**之業務及收益均有改善。於二零零八年上半年之平均房租增加至230美元，而二零零七年上半年則為181美元。二零零八年上半年入住率為68%。儘管越南經濟於本期間內顯著調整，惟該酒店之營業額增加21%至307,000,000港元。該酒店贏得「最佳商務酒店」大獎，仍為越南胡志明市內數一數二之酒店。

本集團持有25%股權之**帆船酒店**於二零零八年上半年之表現較二零零七年大有改善。於二零零八年上半年之平均房租增加至203美元，而二零零七年上半年則為157美元。於二零零八年首六個月之入住率為65%。該聯營公司對本集團之溢利貢獻增長73%。

中國

由於二零零八年二月期間出現之極端天氣情況、二零零八年五月發生之地震及其他小規模民眾動亂，中國二零零八年上半年旅遊市場普遍受到負面影響。於二零零八年上半年，**武漢晴川假日酒店**之房租調低至人民幣384元，而二零零七年則為人民幣394元。然而，入住率輕微上升至67.3%，而二零零七年同期則為66.7%。中國業務帶來之總營業額增加了10%。

加拿大

於二零零八年上半年，儘管北美洲之營商環境甚具挑戰，惟本集團之加拿大酒店業務仍表現穩定。位於多倫多之**DoubleTree International Plaza Hotel**及位於魁北克之**Four Points Hotel by Sheraton**錄得之收益及經營溢利總額均有增長。位於渥太華之**渥太華喜來登酒店**之表現因房租收入減少而受到影響，以致收益及經營溢利總額均有所減少。本集團來自加拿大業務之整體業績已獲改善。收益增加了13%，來自聯營公司之貢獻亦增加了39%。

財務回顧

於二零零八年首六個月，本集團之營業額為420,800,000港元，較二零零七年同期上升36%。本集團15%（二零零七年：6%）營業額來自銷售澳門物業。於回顧期內，酒店及會所業務之收益達334,600,000港元，較二零零七年同期之278,800,000元增加20%。股東應佔溢利為177,700,000港元，而二零零七年則為127,100,000港元。

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行貸款總額及其他借貸分別為5,000,000港元及191,300,000港元，而現金等值項目則為1,252,000,000港元。因此，借貸淨額與總資產之比率並不適用。銀行借款均須於十二個月內償還。

於結算日，現金及現金等值項目大部份為歐元、加幣及澳元。於二零零八年六月三十日以後，大部份存放於銀行及財務機構之外幣存款已兌換為港元。

本集團銀行借款均為港元並以浮動利率計息。經計及手頭現金及可動用信貸融資，董事相信本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團將總值約99,400,000港元之若干待售物業按予數間銀行，作為銀行給予本集團信貸之抵押。

或然負債

於二零零八年六月三十日，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。

於二零零八年六月三十日，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79,810,000港元。

於二零零八年六月三十日，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38,630,000港元(加幣5,000,000元)。

於二零零八年六月三十日，董事不認為本集團及本公司將可能涉及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，故其公平值無法可靠地衡量。

前景

於二零零八年上半年，隨著美國金融及地產市場持續整頓，環球經濟備受影響，觸發全球經濟環境轉差，燃油及食品價格依然高企，令各地營商環境更趨嚴峻。

預期澳門二零零八年全年度之生產總值可錄得穩健之雙位數字增長。美國之金融及地產市場危機，對澳門之投資氣氛及流入澳門之投資均有影響。中國當局實施之簽證限制將對中國抵澳旅客人數之增長有所壓抑，將對下半年經濟，尤其是博彩業，造成負面影響。隨著過去三年物業價值大幅上升，地產市場短期內將會踏入調整期。在高度固定資本資產投資及極低失業率支持下，經濟基礎實力依然無損。本集團於澳門之物業組合處於有利位置，將繼續受惠於經濟增長。

面對嚴峻信貸管制及通脹高企之情況，越南已於二零零八年步入經濟調整期。過去四年，經過迅速之經濟調整期後，經濟調整過程正好讓越南政府針對及更正經濟體系上之失衡情況。本集團之酒店均為位處黃金地段之物業，受經濟調整影響較小，可望於下半年繼續取得理想之業績表現。

僱員

於二零零八年六月三十日，本集團約有1,701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僱傭狀況訂定。

企業管治

本公司將繼續貫徹奉行其保持穩健、平衡及明智之企業管治架構。

本公司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業績所涵蓋之任何會計期間內並無或曾經沒有遵照企業管治常規守則，惟本公司並無委任行政總裁，此乃由於本集團之日常業務已為各個地區之管理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

董事會下設立之審核委員會現由三名獨立非執行董事組成。審核委員會與本集團之管理高層、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，包括本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。

薪酬委員會

董事會下設立之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。

財務期終以來之重大事項

自財務期終以來並無任何重大事項。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零零八年十月十三日(星期一)至二零零八年十月十六日(星期四)(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二零零八年十月十日(星期五)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

於截至二零零八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，於二零零八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：

普通股數目(除另有所指外)

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	48,480	197,556,320 ⁽²⁾	197,604,800	58.08
	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
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	-	2,475,000 ⁽¹⁴⁾	2,475,000	55.00
	何建福	-	2,475,000 ⁽¹⁴⁾	2,475,000	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50%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50%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50%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50%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50%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50%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50%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50%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 50%權益。
- (14) 指本公司間接持有之2,250,000股優先股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之225,000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 50%權益。

除上述者外，於二零零八年六月三十日，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

於二零零八年六月三十日，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，於二零零八年六月三十日，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，二零零八年九月二十五日



審閱報告 致激成投資(香港)有限公司董事會

引言

我們已審閱列載於第11頁至第24頁之中期財務報告，而中期財務報告包括激成投資(香港)有限公司於二零零八年六月三十日之綜合資產負債表及截至該日止六個月期間之相關綜合收益表、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目的。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的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二零零八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，二零零八年九月二十五日

綜合收益表(未經審核)

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	420,836	309,591
銷售成本		(77,933)	(55,898)
		342,903	253,693
其他收益	3(a)	25,728	17,562
其他收入淨額	3(b)	41,706	44,079
直接成本及營運支出		(91,600)	(72,437)
推銷及銷售支出		(10,764)	(9,633)
固定資產之折舊		(32,476)	(48,069)
行政管理及其他營運支出		(60,285)	(53,762)
經營溢利		215,212	131,433
投資物業之公平值增加		20,420	19,753
		235,632	151,186
融資成本	4(a)	(240)	(689)
應佔聯營公司溢利減虧損		15,422	9,928
除稅前溢利	4	250,814	160,425
所得稅	5	(12,922)	(2,816)
期間溢利		237,892	157,609
分配予：			
本公司權益股東		177,675	127,131
少數股東權益		60,217	30,478
期間溢利		237,892	157,609
屬於本期應派予本公司權益股東之股息：			
中期結算後已宣派之中期股息			
– 每股0.05港元(二零零七年：0.05港元)	6	17,010	17,010
每股基本及攤薄盈利(仙)	7	52.2	37.4

綜合資產負債表

		(未經審核) 二零零八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零七年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
固定資產	8		
– 投資物業		264,900	244,480
– 其他物業及固定資產		652,450	616,652
– 根據經營租約自用租賃土地之權益		123,351	122,245
		<u>1,040,701</u>	<u>983,377</u>
發展中物業		21,509	24,016
聯營公司權益		144,444	133,078
可供出售證券		3,786	3,702
		<u>1,210,440</u>	<u>1,144,173</u>
流動資產			
交易證券		52,629	57,395
待售物業		335,601	331,842
存貨		2,785	2,446
應收貨款及其他應收賬款	9	77,811	26,272
存款及現金		1,252,000	1,089,415
		<u>1,720,826</u>	<u>1,507,370</u>
流動負債			
銀行貸款		5,000	9,749
應付貨款及其他應付賬款	10	201,731	151,807
聯營公司貸款		1,364	1,364
少數股東貸款		37,232	37,232
關聯公司貸款		28,926	28,926
欠關聯公司款項		27,460	28,562
應付稅項		35,021	30,315
應派股息		40,824	–
		<u>377,558</u>	<u>287,955</u>
流動資產淨值		<u>1,343,268</u>	<u>1,219,415</u>
資產總值減流動負債		<u>2,553,708</u>	<u>2,363,588</u>
非流動負債			
少數股東貸款		96,302	90,616
遞延稅項負債		13,367	10,917
		<u>109,669</u>	<u>101,533</u>
資產淨值		<u>2,444,039</u>	<u>2,262,055</u>
資本及儲備金			
股本	11	340,200	340,200
儲備金		1,700,570	1,563,373
股東權益		<u>2,040,770</u>	<u>1,903,573</u>
少數股東權益		403,269	358,482
權益總值		<u>2,444,039</u>	<u>2,262,055</u>

第15至24頁之附註屬本中期財務報告一部份。

綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)

	本公司權益股東應佔								少數 股東權益	總計
	股本	股份溢價	法定 儲備金	其他資本 儲備金	匯兌 儲備金	公平值 儲備金	保留溢利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日	340,200	158,105	12,758	17,434	9,555	1,193	1,172,631	1,711,876	284,480	1,996,356
期內變動	-	-	-	(2,431)	1,147	853	-	(431)	-	(431)
期間溢利	-	-	-	-	-	-	127,131	127,131	30,478	157,609
股息	-	-	-	-	-	-	(34,020)	(34,020)	(15,430)	(49,450)
於二零零七年六月三十日	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>12,758</u>	<u>15,003</u>	<u>10,702</u>	<u>2,046</u>	<u>1,265,742</u>	<u>1,804,556</u>	<u>299,528</u>	<u>2,104,084</u>
於二零零八年一月一日	340,200	158,105	12,758	13,219	19,225	3,110	1,356,956	1,903,573	358,482	2,262,055
期內變動	-	-	-	(2,587)	2,849	84	-	346	-	346
期間溢利	-	-	-	-	-	-	177,675	177,675	60,217	237,892
股息	-	-	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)	(15,430)	(56,254)
於二零零八年六月三十日	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>12,758</u>	<u>10,632</u>	<u>22,074</u>	<u>3,194</u>	<u>1,493,807</u>	<u>2,040,770</u>	<u>403,269</u>	<u>2,444,039</u>

第15至24頁之附註屬本中期財務報告一部份。

簡明綜合現金流量表(未經審核)

	截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務所得現金淨額	180,801	223,305
投資活動所用現金淨額	(15,895)	(129,772)
融資所用現金淨額	<u>(20,419)</u>	<u>(55,923)</u>
現金及現金等值項目之增加	144,487	37,610
於一月一日之現金及現金等值項目	1,073,404	842,011
匯率變動之影響	<u>34,109</u>	<u>37,044</u>
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u><u>1,252,000</u></u>	<u><u>916,665</u></u>

未經審核中期財務報告附註

1. 主要會計政策

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頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」規定而編製，並於二零零八年九月二十五日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據與二零零七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。

本集團並無提前採納下列於截至二零零八年六月三十日止會計期間已頒佈但未生效之新訂／經修訂準則及詮釋。董事至今得出之結論為採納此等新訂／經修訂準則及詮釋不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

於下列日期或之後 開始之會計期間生效

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈列	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第8號	經營分部	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日

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。

本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二零零七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而編製之整份財務報表所需之全部資料。

中期財務報告未經審核，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。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第10頁。

1. 主要會計政策(續)

編製基準(續)

載入中期財務報告中有關截至二零零七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。截至二零零七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二零零八年四月二十四日之報告中對該等財務報表並無保留意見。

2. 分部資料

分部指本集團於某特定經濟環境下(地區分部)提供產品或服務，或按所提供產品或服務(業務分部)而劃分之可識別部份，其所承擔的風險及回報有別於其他分部。

由於管理層認為作出營運及財務決策時與地區分部資料較為切合情況，故選擇以資產所在地的地區分部資料為主要申報格式列出。本集團業務營運地主要在澳門、中華人民共和國(「中國」)、越南、加拿大及以資產所在地分類的其他市場。

分部收入及開支包括該分部直接應佔項目以及按合理基準分配於該分部的項目。分部收入及開支乃以集團內公司間交易予以對銷前釐定，作為綜合賬目的一部份，惟屬同一分部集團企業之間的交易則除外。

2. 分部資料(續)

以下是本財務期內按本公司及其附屬公司經營地區之分析：

	截至二零零八年六月三十日止六個月(千港元)					
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	總額
營業額	87,513	24,828	307,002	645	848	420,836
其他收益						
– 已分配	8,299	180	659	–	–	9,138
– 未分配	–	–	–	–	16,590	16,590
總收益	<u>95,812</u>	<u>25,008</u>	<u>307,661</u>	<u>645</u>	<u>17,438</u>	<u>446,564</u>
其他收入淨額	<u>11,832</u>	<u>3,261</u>	<u>746</u>	<u>–</u>	<u>25,867</u>	<u>41,706</u>
分部業績*	74,416	4,260	96,551	(151)	40,136	215,212
投資物業之公平值增加	20,420	–	–	–	–	20,420
融資成本	(59)	(103)	–	–	(78)	(240)
應佔聯營公司溢利減虧損	–	–	8,263	7,159	–	15,422
除稅前溢利						250,814
所得稅						(12,922)
期間溢利						<u>237,892</u>
權益股東應佔溢利						<u>177,675</u>
少數股東權益						<u>60,217</u>
固定資產之折舊	4,442	6,336	21,615	–	83	32,476

* 「其他地區」之分部業績包括匯兌收益27,293,000港元。

2. 分部資料(續)

截至二零零七年六月三十日止六個月(千港元)						
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	總額
營業額	31,893	22,550	253,947	572	629	309,591
其他收益						
– 已分配	8,662	236	314	–	–	9,212
– 未分配	–	–	–	–	8,350	8,350
總收益	<u>40,555</u>	<u>22,786</u>	<u>254,261</u>	<u>572</u>	<u>8,979</u>	<u>327,153</u>
其他收入／(虧損)淨額	<u>14,442</u>	<u>5,215</u>	<u>(6,808)</u>	<u>–</u>	<u>31,230</u>	<u>44,079</u>
分部業績*	33,479	6,187	53,128	(247)	38,886	131,433
投資物業之公平值增加	19,753	–	–	–	–	19,753
融資成本	(96)	(450)	–	–	(143)	(689)
應佔聯營公司溢利減虧損	(2)	–	4,783	5,147	–	<u>9,928</u>
除稅前溢利						160,425
所得稅						<u>(2,816)</u>
期間溢利						<u>157,609</u>
權益股東應佔溢利						<u>127,131</u>
少數股東權益						<u>30,478</u>
固定資產之折舊	2,379	5,684	39,918	–	88	48,069

* 「其他地區」之分部業績包括匯兌收益31,442,000港元。

2. 分部資料(續)

本集團之主要業務為物業投資與發展、酒店及會所業務及提供管理服務。

營業額指出售物業所得款項、租金收入、酒店與會所業務及提供管理服務之收入。於截至二零零八年六月三十日止六個月內確認為營業額之主要收益類別之金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
酒店及會所業務		
– 房間	102,402	93,290
– 餐飲	86,620	71,243
– 角子機收入(附註)	142,808	111,964
– 其他	2,752	2,320
	334,582	278,817
出售物業所得款項	63,940	19,520
租金收入	19,612	8,168
已收管理費	2,702	3,086
	420,836	309,591

附註：角子機收入指本集團於旗下一間酒店經營角子機業務所賺取之收益淨額。

3. 其他收益及其他收入淨額

(a) 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自銀行存款之利息收入	24,504	16,767
來自可出售證券之股息收入	66	40
來自酒店及會所業務之收益及其他收入	1,158	755
	25,728	17,562

(b) 其他收入淨額

匯兌收益	46,472	51,476
交易證券產生之已變現及未變現虧損淨額	(4,766)	(424)
出售固定資產之虧損	–	(6,973)
	41,706	44,079

4. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 融資成本：		
須於五年內全數償還之銀行墊款及其他借款利息	184	623
已付欠關聯公司款項利息	56	66
	<u>240</u>	<u>689</u>
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	23,549	22,517
定額供款退休計劃之供款	1,273	814
	<u>24,822</u>	<u>23,331</u>
(c) 其他項目：		
出售物業成本	12,660	2,612
存貨成本	19,193	15,878
核數師酬金	434	375
投資物業應收租金減直接開支3,406,000港元 (二零零七年：1,357,000港元)	(15,514)	(6,182)
其他租金收入減直接開支	(692)	(629)
	<u>(15,514)</u>	<u>(6,182)</u>

5. 所得稅

綜合收益表之稅項為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項－香港利得稅		
期間撥備	—	—
本期稅項－海外		
期間撥備	15,955	4,480
過往期間超額撥備(附註(ii))	(5,483)	(3,472)
	10,472	1,008
遞延稅項		
投資物業價值之變動	2,450	2,370
臨時差額之來源及轉回	—	1,043
已確認稅項虧損之未來利益	—	(1,605)
	2,450	1,808
所得稅	12,922	2,816

附註：

(i) 二零零八年度香港利得稅乃就期內估計應課稅溢利按16.5%(二零零七年：17.5%)之稅率計提撥備。

海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。

(ii) 5,483,000港元(二零零七年：3,472,000港元)之稅項超額撥備乃過往年度作出之澳門補充稅項撥備。

(iii) 截至二零零八年六月三十日止六個月之應佔聯營公司稅項為5,941,000港元(二零零七年：3,057,000港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

6. 股息

於中期期終後擬派及宣派之中期股息並無列作中期期終日之負債。

7. 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔本集團溢利177,675,000港元(二零零七年：127,131,000港元)及期內已發行普通股340,200,000股計算。

本期及上期內概無潛在之普通股。

8. 固定資產

以公平值列賬之投資物業於二零零八年六月三十日由獨立專業測量師行Infinity Property Development and Planning Limited按公開市值基準進行重估，並計入物業之淨租金收入及考慮其租值可能調整之幅度。於截至二零零八年六月三十日止六個月內，重估收益20,420,000港元(二零零七年：19,753,000港元)及相關之遞延稅項2,450,000港元(二零零七年：2,370,000港元)已納入綜合損益表內。

於二零零八年六月三十日，本集團將賬面總值99,350,000港元(二零零七年十二月三十一日：98,510,000港元)之若干待售物業按予數間銀行，作為給予集團銀行信貸之抵押。

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(已扣除呆壞賬之特定撥備)，其賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
即期或逾期少於一個月	57,873	10,187
逾期一至三個月	4,793	4,860
逾期超過三個月但少於十二個月	—	43
	62,666	15,090

本集團就應收業務賬戶款項設有特定之信貸政策，一般信貸期介乎0至30日。如客戶欠款超過三個月，則須先清還所有欠款，方會獲給予任何進一步信貸。

10. 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項，其賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一個月內到期或按要求還款	18,608	9,632
一個月後至三個月內到期	786	6,458
三個月後至六個月內到期	146	3,461
	19,540	19,551

11. 股本及儲備金

(a) 股本

	股份數目	金額 千港元
法定股本：		
每股面值1港元之普通股	500,000,000	500,000
已發行及繳足股本：		
於二零零八年一月一日及二零零八年六月三十日	340,200,000	340,200

(b) 儲備

本集團於截至二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日止六個月內之儲備變動的詳情載於綜合權益變動表內。

12. 承擔

於二零零八年六月三十日，本集團未作出撥備之發展費用承擔如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	15,917	40,647
已批准但未訂立合約	7,957	35,990
	23,874	76,637

13. 或然負債

- 於二零零八年六月三十日，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(二零零七年十二月三十一日：8,252,000港元)。
- 於二零零八年六月三十日，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79,810,000港元(二零零七年十二月三十一日：82,589,000港元)。
- 於二零零八年六月三十日，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38,630,000港元(加幣5,000,000元)(二零零七年十二月三十一日：39,975,000港元(加幣5,000,000元))。
- 於二零零八年六月三十日，董事不認為本集團及本公司將可能涉及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，故其公平值無法可靠地衡量。

14. 重大關聯交易

除本中期財務報告別處所披露之交易及結餘外，本集團已訂立下列重大關聯交易：

- (a) 於截至二零零八年六月三十日六個月內，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地置業有限公司（「大地」，於二零零八年六月三十日持有本公司28%股本權益之關聯公司）進行以下交易：
- (i) 於二零零八年六月三十日，欠大地之貸款為28,926,000港元（二零零七年十二月三十一日：28,926,000港元），該筆貸款為無抵押、不計息及須按要求還款。
 - (ii) 於二零零八年六月三十日，欠大地之款項為27,460,000港元（二零零七年十二月三十一日：28,562,000港元），包括：
 - 於二零零八年六月三十日與本公司若干附屬公司之計息賬項為3,397,000港元（二零零七年十二月三十一日：5,531,000港元）。截至二零零八年六月三十日止六個月，該等附屬公司應付之利息為56,000港元（二零零七年：66,000港元）。
 - 於二零零八年六月三十日與本公司若干附屬公司之不計息賬項為24,063,000港元（二零零七年十二月三十一日：23,031,000港元）。
 - (iii) 於二零零八年六月三十日列作非流動負債之少數股東貸款包括欠大地之款項面值55,014,000港元（二零零七年十二月三十一日：55,840,000港元）（未計貼現影響5,675,000港元（二零零七年十二月三十一日：7,109,000港元）），該筆款項為無抵押、不計息及須於二零一零年四月三十日償還。
 - (iv) 截至二零零八年六月三十日止六個月，本公司一間附屬公司出租若干物業予大地，並收取租金收入（已扣除開支）372,000港元（二零零七年：338,000港元）。
 - (v) 截至二零零八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（二零零七年：1,602,000港元）。

本公司執行董事何建源先生及何建福先生各自間接擁有大地50%權益，亦為大地之董事。彼等在上述交易被視為有利益關係。

- (b) 於截至二零零八年六月三十日止期間內，本公司若干附屬公司已於二零零八年六月三十日與本公司之非執行董事兼主要股東何建昌先生（「何建昌」）按一般商業條款進行以下交易：
- (i) 欠何建昌之款項指與若干附屬公司之不計息賬項4,078,000港元（二零零七年十二月三十一日：4,281,000港元）。
 - (ii) 何建昌貸款指何建昌借予一間附屬公司之免息貸款7,007,000港元（二零零七年十二月三十一日：7,007,000港元），該筆款項為無抵押及須按要求還款。
 - (iii) 於二零零八年六月三十日列作非流動負債之少數股東貸款包括欠何建昌之款項面值13,326,000港元（二零零七年十二月三十一日：13,526,000港元）（未計貼現影響1,375,000港元（二零零七年十二月三十一日：1,722,000港元）），該筆款項為無抵押、不計息及須於二零一零年四月三十日償還。