



激成投資
(香港)有限公司

股份代號：184

2025 中期報告 2025 中期報告 2025 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

卓佳證券登記有限公司

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」)截至二零二五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。

截至二零二五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11,018,000港元(每股溢利0.032港元)，而二零二四年首六個月則為本公司權益股東應佔綜合溢利87,330,000港元(每股溢利0.257港元)。

董事會已宣派二零二五年之中期股息(「二零二五年中期股息」)每股0.03港元(二零二四年：每股0.05港元)，並將於二零二五年十月三十日(星期四)派付予於二零二五年十月十四日(星期二)名列本公司股東名冊之權益股東。

財務回顧

截至二零二五年六月三十日，本集團收益為772,600,000港元，較二零二四年同期下降4.5%，該跌幅主要由於紐約索菲特酒店正進行翻新工程，影響了酒店營運收入。

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團錄得經營溢利為118,300,000港元，而二零二四年同期錄得經營溢利250,400,000港元。該跌幅主要由於去年出售分類為持作出售的資產所產生的港幣156,200,000港元的收益。

截至二零二五年六月三十日止六個月權益股東應佔溢利為11,000,000港元，而二零二四年上半年則錄得權益股東應佔溢利87,300,000港元。

業務回顧

二零二五年上半年，全球經濟環境持續充滿挑戰，主要受持續的地緣政局緊張及地區衝突影響，包括俄烏戰爭延續，以及以色列與哈馬斯之間的敵對行動再度爆發。這些局勢導致能源及食品價格高企，進一步加劇全球的通脹壓力。貿易摩擦及政策不明朗因素亦持續對營商氣氛造成壓力及削弱消費者信心，限制了全球復甦的步伐。二零二五年上半年，澳門物業市場的寫字樓及零售板塊轉趨疲弱，反映租賃需求減少及市場前景受壓。住宅租賃活動則維持相對穩定，儘管銷售價格下跌，租金於期內仍錄得正增長。本集團於全球的酒店業務在不同地區表現不一。越南及日本錄得強勁增長並帶來理想業績；加拿大需求相對疲弱，而中國則表現平平。在美國方面，三藩市出現復甦跡象，惟紐約的酒店項目則因翻新工程而受影響。勞工短缺及營運成本上升持續在不同程度上為酒店業帶來營運挑戰。本集團持續專注於成本控制與營運靈活性，使其能有效應對充滿挑戰的經營環境。因此，本集團在二零二五年上半年錄得溫和的業績表現。

業務概要及分析載列於下文。

物業業務

澳門

澳門經濟在二零二五年上半年持續復甦，本地生產總值按年增長約2.8%，達至接近疫情前水平的90%。訪澳旅客人次增至1,920萬人次，較二零二四年同期上升14.9%。失業率維持在約1.9%的低位，受惠於穩定的勞動市場及持續的薪酬增長。儘管消費及投資錄得溫和增長，外部經濟逆風及市場氣氛脆弱，令經濟前景仍趨審慎，即使政府持續提供政策支持及旅客人次有所回升。

在物業市場方面，受商業活動放緩及租戶態度謹慎影響，商業物業租賃需求減弱，導致寫字樓及零售物業空置率上升。零售表現進一步受本地人流減少及零售商有限擴張拖累，部分原因是跨境消費模式增加。相較之下，住宅租賃活動受惠於有限的新供應而保持穩定，租金錄得增長。

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，從二零二四年同期的42,800,000港元增至二零二五年上半年的45,500,000港元。這一增長主要是由於住宅物業和服務式公寓出租率的提高。

我們的住宅物業組合出租率上升至二零二五年上半年的96%，而二零二四年同期為85%。儘管辦公室需求下降，本集團的辦公大樓在二零二五年和二零二四年上半年均維持94%的出租率，分別達到，這反映出我們辦公組合的質素與市場競爭力。

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31,900,000港元(二零二四年：41,000,000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，二零二五年上半年並無物業銷售。

本集團持續密切關注澳門物業市場的走勢，因該地正在更廣泛的經濟不確定性下逐步邁向復甦。近期的基礎設施升級——包括澳門輕軌媽閣延線、深中通道、港珠澳大橋的改善工程，以及橫琴口岸設施的提升——已進一步加強了跨境交通連接並擴展了區域人口流動範圍。配合橫琴粵澳深度合作區等策略性舉措，以及即將迎來的澳門回歸中國二十五週年，預期將刺激經濟活動並增加旅客人流，支持該區的長遠增長前景。儘管這些發展為住宅市場帶來需求穩定及租金上升的支撐，即使近期價格有所調整，但商業及寫字樓板塊仍受審慎市場情緒及企業有限擴張下持續承壓。在此背景下，本集團將繼續維持現有的策略性出售計劃，以便於市場條件改善時推進出售其澳門資產，同時積極監察澳門物業市場，以把握合適的機會。

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 2025	2024	平均房租 2025	2024
中國				
武漢晴川假日酒店	44%	45%	379 人民幣	402 人民幣
越南				
西貢大劇院喜來登酒店 (前稱西貢喜來登酒店)	67%	78%	190 美元	178 美元
帆船酒店	74%	73%	164 美元	152 美元
日本				
大阪心齋橋西佳酒店	85%	82%	14,308 日圓	11,137 日圓
美國				
三藩市W酒店	67%	62%	385 美元	363 美元
紐約索菲特酒店	48%	81%	378 美元	337 美元
加拿大				
渥太華喜來登酒店*	不適用	60%	不適用	195 加元
加拿大多倫多機場和會議 中心德爾塔萬豪酒店	68%	71%	183 加元	185 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。

二零二五年上半年，本集團的酒店業務整體錄得穩定的業績，並於部分市場取得穩健表現。然而，業務仍受持續的宏觀經濟及營運挑戰影響。行業繼續面對顯著逆風，包括地緣政治緊張、保護主義抬頭及營運成本上升。政治不穩及地區衝突削弱了全球旅遊氣氛，而關稅(尤其在北美地區)進一步抑制跨境需求。與此同時，受惠於商務及休閒短途旅遊持續復甦，日本及越南錄得強勁增長。然而，此勢頭並非遍及所有市場，中國的表現於經濟逆風及競爭加劇下仍然疲弱，而美國業務則因進行中的酒店翻新工程減少客房供應而暫受影響。本集團於中國、越南及美國均展開翻新工程，以提升質素及競爭力，其中越南及美國的工程在施工期間暫時減少可用客房數量。儘管面對上述壓力，本集團旗下酒店仍保持韌性，並為逐步復甦作好部署，但部分城市的盈利能力仍將持續受限。

二零二五年上半年，酒店業務的總收入輕微下跌至719,200,000港元，較二零二四年同期的港幣758,400,000元為低。收入下降主要由於美國業務受持續進行的翻新工程影響，導致客房供應暫時減少。此外，差異亦反映二零二四年已出售的一間酒店於本期不再貢獻收入，而該酒店於上年同期錄得10,500,000港元收入。酒店業務於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得溢利20,500,000港元，較二零二四年同期的148,600,000港元為低，主要原因是二零二四年同期包括出售加拿大酒店資產的一次性收益156,200,000港元。

中華人民共和國

二零二五年上半年，中國經濟按年增長5.3%，主要受惠於穩健的工業產出、具韌性的出口及進口，以及針對性的政府投資。然而，整體經濟擴張尚未為酒店業帶來顯著復甦。儘管國內旅遊保持穩定，該行業仍面對供過於求、價格競爭加劇及消費情緒低迷等壓力。商務及休閒旅遊需求仍然疲弱，企業審慎態度及政府緊縮措施進一步抑制住宿及會議活動開支，對中高端酒店的影響尤甚。酒店供應快速擴張，特別是在武漢等二線城市，持續超過需求增長，促使多間酒店採取更大幅度折扣及更靈活的預訂政策。雖然此舉有助提升入住率，但亦進一步壓低房價及整體盈利能力。因此，儘管本地生產總值錄得增長，酒店業短期前景仍然審慎，盈利持續受壓。鑑於上述市場情況，集團已對其位於中國的酒店物業進行翻新，以提升品質及加強競爭力，為更有效把握未來需求作好準備。

武漢晴川假日酒店(集團權益：41.26%)

客房收益由二零二四年上半年之人民幣10,000,000元下降6%至人民幣9,500,000元。餐飲收益亦由二零二四年上半年之人民幣4,600,000元下降11%至二零二五年上半年之人民幣4,100,000元。

於二零二五年上半年，入住率為44.3%，而二零二四年上半年則為45.1%。以可供出租客房計算的有效入住率為47.2%，較去年略有改善。於二零二五年上半年，平均房租稍微下降至每晚人民幣378.8元，而二零二四年上半年則為每晚人民幣401.6元。

越南

二零二五年上半年，越南經濟強勁增長，國內生產總值按年增長7.52%，創下過去十五年來上半年最快增長紀錄。這主要受惠於服務業、工業、建築業及農業的強勁表現。這種廣泛的經濟韌性支持了酒店業的顯著復甦，國際旅客人次達到約1,070萬人次，按年上升21%，並較二零一九年疫情前水平高出26%。這主要得益於國際航班連接的擴展、更寬鬆的簽證政策以及有針對性的旅遊推廣。破紀錄的國際旅客人次及高入住率，突顯本地及入境旅遊的蓬勃發展，使越南成為區內表現突出的市場。儘管持續的通脹壓力及包括俄烏衝突和中東局勢動盪在內的地緣政治不確定性仍構成挑戰，國內旅遊依然保持韌性。與此同時，早前越南盾的貶值已趨於穩定，減輕了外匯對財務業績的影響，並改善了本集團的匯兌轉換前景。展望未來，越南酒店業前景仍然樂觀，受惠於持續的經濟動能及旅遊需求，惟外部挑戰或會影響其增速。

二零二五年上半年，西貢大劇院喜來登酒店及帆船酒店均因卓越的服務及酒店款待標準而獲得肯定。兩間酒店同時榮獲TripAdvisor「旅行者之選大獎」，而西貢大劇院喜來登酒店更再次獲世界旅遊大獎提名為「越南最佳酒店」。這些殊榮進一步印證兩間酒店作為越南頂尖高端酒店的強大品牌聲譽及市場定位。

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)

二零二五年上半年，入住率下降至67.3%，較二零二四年上半年的78.1%有所回落，主要原因是持續進行中的翻新工程導致期內可用客房數量減少。若按實際可供出租客房計算，有效入住率為85.5%，高於去年同期水平。二零二五年上半年平均房租為每晚190.3美元，而二零二四年上半年則為每晚177.7美元。

帆船酒店(集團權益：24.99%)

於二零二五年上半年，入住率升至73.5%，而二零二四年上半年則為72.7%。於二零二五年上半年，平均房租為每晚164.2美元，而二零二四年上半年則為152.0美元。

日本

二零二五年上半年，日本經濟僅錄得溫和增長，顯示在持續的外部逆風下，復甦仍然脆弱。美國加徵關稅對出口造成壓力，而企業投資審慎及通脹壓抑消費開支則削弱了增長動力。失業率維持在約2.5%，反映勞動市場在整體經濟放緩下仍具韌性。

旅遊業於二零二五年上半年繼續成為日本經濟的主要推動力。四月中至十月舉行的大阪世博會2025，為訪客人數及消費帶來顯著提升。該活動帶動了大阪及周邊地區的住宿需求，而有限的酒店供應亦支撐了較高的入住率及房價。二零二五年上半年，日本接待來自中國內地的旅客約470萬人次，為所有外國旅客中消費最高的群體，按年增長53.5%，主要受惠於更低的機票價格、更廣的航班網絡及世博會的吸引力。這些因素共同推動了日本酒店市場的強勁收入增長，尤其是在大阪地區。展望未來，能否延續這一勢頭將取決於在世博會結束後，休閒及商務旅遊能否實現更廣泛的復甦，同時仍需應對貿易緊張局勢及日圓走強的潛在風險。

大阪心齋橋西佳酒店(集團權益：100%)

於二零二五年上半年，入住率升至85.3%，而二零二四年上半年則為81.8%。於二零二五年上半年，平均房租為每晚14,308日圓，而二零二四年上半年則為每晚11,137日圓。

美國

二零二五年上半年，美國經濟在持續挑戰下錄得溫和增長。第一季經濟收縮0.5%後，第二季本地生產總值按年率估計增長3.0%，主要受惠於進口減少及消費支出回穩。整體而言，上半年平均增長約1.25%，較過去兩年接近3%的水平有所放緩，原因包括企業投資審慎、通脹壓力及關稅不確定性削弱了增長動力。消費支出增速亦為疫情以來最慢，而勞動市場則保持韌性，失業率維持在約4.1%至4.2%，儘管勞動參與率略有下降。展望下半年，隨著家庭面臨更高的進口價格及企業在特朗普政府下持續面對政策不確定性，經濟增長勢頭料將有所放緩。

美國酒店業復甦步伐不一，地區差異顯著。休閒旅遊需求回落，更多本土旅客選擇海外旅遊及短租住宿；商務旅遊雖逐步改善，但受限於辦公室使用率偏低。營運成本持續上升(尤其是勞工成本)，加上高息環境持續，進一步壓抑盈利能力。

自二零二四年起，三藩市酒店市場持續回暖，受惠於商務旅遊及會展活動相關需求的回升。新任市長推出的改善市容及保安措施促使大型活動及展覽回歸，而有限的新酒店供應則有助於維持市場基本面。儘管國際旅客因地緣政治及簽證限制而受阻，強勁的本土需求及會展活動帶動的旅遊持續支持營運表現。

相較之下，紐約市旅遊業面臨更具挑戰性的環境。儘管本土旅客略有增加，國際旅客卻大幅下跌，尤其是來自加拿大、英國及德國等主要市場的旅客，受制於貿易磨擦、對美國形象欠佳的觀感及旅遊意欲下降影響。高消費力的海外旅客減少對高端及豪華酒店板塊打擊尤為明顯，而高企的營運成本進一步加大壓力。集團位於紐約的酒店於期內亦因翻新工程而暫時減少可用房間供應。

展望未來，行業的復甦將取決於通脹壓力的緩解、地緣政治風險的化解，以及高息及高營運成本影響的緩和。

紐約索菲特酒店及三藩市W酒店於二零二五年繼續表現卓越，雙雙獲得TripAdvisor「旅行者之選」大獎，紐約索菲特酒店亦繼續獲得《福布斯旅遊指南》二零二五年「推薦獎」，進一步突顯其持續的優質服務及穩固的市場定位。

三藩市W酒店(集團權益：100%)

於二零二五年上半年，入住率為66.7%，於二零二四年上半年則為61.7%。於二零二五年上半年，平均房租為每晚385.3美元，而二零二四年上半年則為362.9美元。

紐約索菲特酒店(集團權益：100%)

於二零二五年上半年，入住率為47.6%，相比二零二四年上半年的80.9%有所下降。這主要由於正在進行的翻新工程，暫時減少了可供使用的客房數量。若按實際可供出租客房計算，有效入住率為88.6%，按年錄得增長。於二零二五年上半年，平均房租為每晚378.1美元，而二零二四年上半年則為337.1美元。

加拿大

加拿大經濟於二零二五年上半年錄得溫和增長，首季本地生產總值增長0.5%，惟增速於次季放緩至0.1%。美國於年內將對加拿大進口商品的關稅由25%上調至35%，加劇了成本壓力、擾亂供應鏈，並推高企業及消費者價格。加上持續的通脹及地緣政治不確定性，預料這些因素將抑制投資及家庭開支，對二零二五年下半年的本地生產總值增長造成進一步下行壓力。勞動市場亦出現放緩跡象，失業率由二零二四年十二月的6.7%上升至二零二五年六月的6.9%，反映關稅壓力及美國經濟政策不確定性的綜合影響。

加拿大酒店業於二零二五年上半年錄得穩步復甦，主要受惠於強勁的本地需求及國際旅客回升。然而，本集團的酒店業務受關稅戰及更廣泛的經濟不明朗因素影響。持續的通脹、關稅相關的成本壓力及審慎的消費開支，預期將限制下半年增長。行業的前景仍取決於貿易緊張局勢的緩和及全球經濟環境的改善。

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%)

於二零二五年上半年，入住率下降至68.4%，而二零二四年上半年則為71.1%。於二零二五年上半年，平均房租輕微下降至每晚182.9加元，而二零二四年上半年則為184.5加元。

其他收益／(虧損)

於二零二五年上半年，其他收益淨額為16,100,000港元，而二零二四年同期則錄得其他虧損淨額29,400,000港元，其中包括於附屬公司終止業務後釋放的匯兌儲備虧損18,100,000港元。期內錄得28,100,000港元的匯兌收益淨額，而去年同期則錄得港幣5,600,000港元的匯兌虧損淨額。

本集團亦就其他非流動金融資產確認4,000,000港元之未變現虧損淨額，而二零二四年上半年則為1,400,000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。其中截至二零二五年六月三十日持有現金、銀行結餘及短期銀行存款合計1,335,500,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,523,700,000港元)。據銀行信貸協議，截至二零二五年六月三十日本集團未動用之銀行信貸為85,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：85,000,000港元)。本集團截至二零二五年六月三十日的總負債佔總資產的百分比為33.5%，而二零二四年十二月三十一日則為33.0%。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團將總值2,238,400,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,120,700,000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

於二零二五年六月三十日，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(二零二四年十二月三十一日：8,252,000港元)。

於二零二五年六月三十日，董事認為本集團不大可能就任何擔保而面臨申索。

前景

踏入二零二五年下半年，全球經濟前景仍然存在不確定性，復甦步伐在各地區表現不一，並受持續的貿易及地緣政治風險與事件所影響。經濟早前受惠於關稅而提前進口及財政擴張政策而展現的韌性，隨着這些暫時支持效應減退，經濟正逐漸轉為放緩。持續的貿易緊張局勢及關稅戰升級，不僅在美國與加拿大之間存在，亦涉及其他主要經濟體，繼續打擊企業信心，並擾亂全球供應鏈及國際貿易流動。雖然已發達經濟體的通脹壓力及能源價格波動有所緩解，但保護主義措施及高度不確定性仍限制了更有力的復甦。中國的增長受外部需求及針對性政策措施支持，但仍受制於疲弱的內部需求及持續的結構性挑戰。美國經濟活動放緩、持續的通脹及政策不確定性，預期將削弱全球需求並加劇金融市場波動。這兩大經濟體的同步放緩，可能限制全球增長前景。整體而言，二零二五年下半年的營運環境仍具挑戰性，前景將取決於全球政策協調的成效，能否恢復市場信心並減輕下行風險。

二零二五年下半年，澳門的物業市場預期保持穩定，受惠於政府政策措施及部分企業租賃的選擇性需求。零售活動得益於政府主導的大型消費推廣活動、中小企業融資支持及旅遊相關推廣，惟復甦仍受跨境消費增加所限制。住宅方面，儘管部分地區空置率上升，但受限量新增的豪宅供應及旅遊帶動需求的支持，住宅租金仍具支撐力。辦公室市場在政府部門遷入政府自有物業後出現租金下調及空置率上升，但現已出現穩定跡象，需求主要集中於管理完善、地段優越的優質物業。然而，若中國經濟放緩持續，租賃市場可能面臨進一步的出租壓力。本集團將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，以最大化租金收入，而其優質住宅物業組合將持續帶來穩定回報。

全球酒店業預期在二零二五年下半年將逐步復甦，但在經濟表現不一、成本壓力及地緣政治不確定性下，市場情況仍將複雜多變。部分市場受惠於商務活動及旅遊的溫和回升，但亦有市場繼續面對供應過剩、競爭加劇及消費情緒疲弱等挑戰。高端酒店板塊仍受國際旅客復甦步伐緩慢所影響。整體營運環境預期將維持其挑戰性，表現將取決於經濟的穩定性及休閒與商務旅遊的復甦程度。儘管面對逆風，隨着全球市場狀況顯現改善跡象，酒店業前景仍審慎樂觀。本集團將繼續致力提升營運效率，並展開酒店翻新計劃，以加強競爭力及在市場不確定性下支持長遠盈利能力。

截至二零二五年六月三十日，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13.36億港元。我們將繼續尋求可為股東帶來可持續長期價值的投資機會，並採取審慎及務實的策略，專注於我們具備成熟經驗及相對優勢的行業及地區。

僱員及退休計劃

於二零二五年六月三十日，本集團約有1,788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。

有關紐約索菲特酒店翻新合約之授權

茲提述本公司於2025年2月21日就酒店裝修合約擬議授權事宜所發佈之公告及通函。本公司欣然提供紐約索菲特酒店裝修工程之最新進展，此乃依據股東授予之授權而進行。為恪守透明度承諾，本公司於下文披露進一步裝修合約之最新狀況，包括主要承辦商詳情、付款條款及各項裝修工程類別之當前進度。此披露符合本公司於中期報告及年度報告中監察及匯報裝修進度之承諾，獨立非執行董事亦將進行年度審核以確保本公司嚴格遵守授權條款。

翻新工程類別	有關翻新工程類別的預算	二零二五年			有關翻新工程類別截至二零二五年六月三十日的完成程度
		於二零二五年六月三十日已訂約的款項	二零二五年二月十七日至六月三十日期間變動情況	建議授權項下的剩餘款項	
設計、建築及工程服務的專業費用	3,300,000美元	2,892,296美元	84,885美元	407,704美元	79%
建設模型房間	1,000,000美元	1,023,694美元	無	無	100%
一般建築工程(包括傢俱、固定裝置及設備)	43,400,000美元	33,807,991美元	5,210,595美元	9,592,009美元	60%
大樓修繕的撥備	3,000,000美元	1,910,825美元	(50,000美元)	1,089,175美元	45%
紐約市屋宇署簽發的許可證及進行的特別檢查的撥備	100,000美元	130,703美元	44,993美元	無	80%
客房、套房、會議活動空間、公共空間、健身室、餐廳及酒吧的營運用品及設備，以及資訊科技升級	4,800,000美元	2,434,074美元	1,245,227美元	2,365,926美元	35%
備用費	6,000,000美元	54,397美元*	30,703美元	5,945,603美元	不適用
總共	61,600,000美元	42,199,583美元	6,535,700美元	19,400,417美元	

* 超出預算的款項54,397美元已確認為備用費。

i) 交易金額為3.5百萬美元或以上的交易的主要承包商身份、交易代價及付款條款

(二零二五年二月十七日後及截至二零二五年至六月三十日止)

承包商／ 供應方名稱	工作範圍	合約金額	付款條款
Hunter Roberts Construction Group LLC (「Hunter Roberts」)	一般建築工程 (包括傢俱、 固定裝置及設備)	4,910,940美元	合約金額按進度付款，根據已履行的服務及Hunter Roberts定期提交的付款申請支付

Hunter Roberts為一間主要經營地點在美國紐約的公司。其主要從事提供建築管理服務。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Hunter Roberts及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

ii) 交易金額為3.5百萬美元以下的交易之承包商數目、交易金額的相應範圍及交易的付款條款

(二零二五年二月十七日後及截至二零二五年至六月三十日止)

付款條款類別	承包商數量	交易金額範圍
全額完成後支付	6名	2,000美元至44,993美元
半數預付款，半數完成 後支付	10名	0美元至387,735美元
按進度付款	4名	32,935美元至558,850美元

本公司將按既定時間表及預算持續推進裝修工程，確保項目如期完成。工程後續進展將在未來的報告中另行公佈。

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。

於二零二五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，包括本集團截至二零二五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

為確定股東有獲派二零二五年中期股息的權利，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 二零二五年十月八日星期三
- 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 二零二五年十月九日星期四
下午四時三十分(香港時間)
- 暫停辦理股份過戶登記手續 由二零二五年十月十日星期五至
二零二五年十月十四日星期二
(包括首尾兩天)
- 記錄日期 二零二五年十月十四日星期二

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二零二五年中期股息，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。

買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，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，於二零二五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

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。

董事之股份權益及淡倉(續)

除上述者外，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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) KS Ocean Inc.被視為於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，於二零二五年六月三十日，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，二零二五年八月二十六日



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20頁至第48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 貴公司於二零二五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號編製及列報本中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對本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資料的審閱」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，使我們相信於二零二五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

二零二五年八月二十六日

綜合損益表

截至二零二五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 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	3	772,570	808,981
銷售成本		(76,750)	(74,009)
		695,820	734,972
其他收益	4(a)	39,002	46,907
其他收益／(虧損)淨額	4(b)	16,143	(29,399)
出售酒店資產收益	16	-	156,237
直接成本及經營支出		(343,496)	(349,513)
推銷及銷售支出		(25,635)	(21,237)
折舊		(50,235)	(60,193)
行政管理及其他經營支出		(213,337)	(227,333)
經營溢利		118,262	250,441
投資物業之公允價值減少	8	(31,900)	(41,000)
融資成本	5(a)	86,362	209,441
應佔聯營公司溢利		(35,474)	(47,647)
		23,352	15,998
除稅前溢利	5	74,240	177,792
所得稅	6	(25,181)	(40,153)
期內溢利		49,059	137,639
應佔：			
本公司權益股東		11,018	87,330
非控股權益		38,041	50,309
期內溢利		49,059	137,639
每股基本及攤薄盈利(仙)	7	3.2	25.7

本公司權益股東應佔股息詳情載於附註15(a)。

第27頁至第48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

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
期內溢利	49,059	137,639
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	(291)
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	19,459	(33,854)
－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	19,522	(16,031)
期內全面收益總額	68,581	121,608
應佔：		
本公司權益股東	33,951	73,832
非控股權益	34,630	47,776
期內全面收益總額	68,581	121,608

有關上述其他全面收益之組成部分並無稅務影響。

第27頁至第48頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業	8	794,300	826,200
物業、機器及設備	8	1,727,470	1,610,127
土地		775,280	765,623
		3,297,050	3,201,950
聯營公司權益		111,974	96,823
其他非流動金融資產	9	140,657	126,513
遞延稅項資產		430,155	423,556
		3,979,836	3,848,842
流動資產			
交易證券		8,855	8,811
待售物業		278,873	278,873
存貨		3,424	3,780
應收貨款及其他應收賬款	10	78,669	88,576
衍生金融資產		–	2,052
存款及現金	11	1,335,543	1,523,656
可收回稅項		46	419
		1,705,410	1,906,167
流動負債			
銀行貸款	12	320,799	317,384
應付貨款及其他應付賬款	13	457,658	437,589
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款	14	36,197	77,397
應付稅項		27,787	57,659
		842,905	890,493
流動資產淨值		862,505	1,015,674
資產總值減流動負債		4,842,341	4,864,516

	附註	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
非流動負債			
銀行貸款	12	829,350	888,949
遞延收益		86,392	2,395
非控股股東貸款	14	67,869	34,890
遞延稅項負債		78,466	82,294
		1,062,077	1,008,528
資產淨值			
		3,780,264	3,855,988
資本及儲備			
	15		
股本		498,305	498,305
儲備		2,818,963	2,808,826
本公司權益股東應佔權益總值		3,317,268	3,307,131
非控股權益		462,996	548,857
權益總值		3,780,264	3,855,988

第27頁至第48頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合權益變動表

截至二零二五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	法定儲備	匯兌儲備	公允價值 儲備 (不可劃轉)	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年一月一日的結餘	498,305	19,511	(55,014)	2,818	2,841,511	3,307,131	548,857	3,855,988
期內溢利	-	-	-	-	11,018	11,018	38,041	49,059
其他全面收益	-	-	22,870	63	-	22,933	(3,411)	19,522
期內全面收益總額	-	-	22,870	63	11,018	33,951	34,630	68,581
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	13,283	13,283
已批准之上年度股息(附註15(a)(ii))	-	-	-	-	(23,814)	(23,814)	-	(23,814)
附屬公司已宣派非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(133,774)	(133,774)
於二零二五年六月三十日的結餘	498,305	19,511	(32,144)	2,881	2,828,715	3,317,268	462,996	3,780,264
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)(ii))	-	-	-	-	(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

第27頁至第48頁之附註為本中期財務報告一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動		
經營所得現金	172,349	83,246
已付海外稅項	(60,920)	(28,945)
經營活動所得現金淨額	111,429	54,301
投資活動		
原有存款期逾三個月之銀行存款減少／ (增加)	282,045	(67,740)
已收利息	33,679	40,282
已收上市證券股息	369	397
已收聯營公司股息	11,695	12,651
支付購買物業、機器及設備款項	(120,120)	(19,338)
出售物業、機器及設備所得款項	366	329
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	208,034	182,343
融資活動		
新銀行貸款所得款項	13,057	—
償還銀行貸款	(81,328)	(159,493)
償還非控股股東的貸款	—	(4,056)
已付利息	(33,361)	(47,167)
已付本公司權益股東股息	(23,814)	(27,216)
已付非控股股東股息	(114,130)	(80,446)
融資活動所用現金淨額	(239,576)	(318,378)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及現金等值項目增加／(減少)		79,887	(81,734)
一月一日之現金及現金等值項目		959,685	1,275,382
外幣匯率變動之影響		14,045	(8,272)
六月三十日之現金及現金等值項目	11	1,053,617	1,185,376

第27頁至第48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。該中期財務報告於二零二五年八月二十六日獲批准刊發。

本中期財務報告乃根據與二零二四年度全年財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期於二零二五年度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經選定解釋附註。有關附註包括對於理解本集團自二零二四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會計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「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」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19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二零二四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二零二四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表出具報告。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

本集團已於本中期財務報告的會計期間應用香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號的修訂「外匯匯率變動的影響－缺乏可兌換性」。由於本集團並未進行任何以外幣結算且該外幣不能兌換成其他貨幣的交易，該等修訂並無對本中期報告造成重大影響。

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。

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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
酒店及會所業務	722,234	761,300
租金收入	46,830	44,215
管理費收入	3,506	3,466
	772,570	808,981

(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/(虧損) 千港元	所得稅 (支出)/抵扣 千港元	溢利/(虧損) 貢獻 千港元
截至二零二五年								
六月三十日止六個月								
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
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

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
於二零二五年六月三十日				
酒店				
- 越南	262,826	52,840	315,666	38,507
- 美國	2,790,758	-	2,790,758	119,621
- 中華人民共和國	122,976	-	122,976	85
- 加拿大	5,443	54,980	60,423	-
- 日本	85,675	-	85,675	251
物業				
- 澳門	1,843,191	-	1,843,191	443
投資及公司	462,403	4,154	466,557	56
總計	5,573,272	111,974	5,685,246	158,963
於二零二四年 十二月三十一日				
酒店				
- 越南	329,563	46,395	375,958	19,601
- 美國	2,681,201	-	2,681,201	120,333
- 中華人民共和國	123,109	-	123,109	14,196
- 加拿大	27,133	46,308	73,441	-
- 日本	69,882	-	69,882	625
物業				
- 澳門	1,915,720	-	1,915,720	1,642
投資及公司	511,578	4,120	515,698	-
總計	5,658,186	96,823	5,755,009	156,397

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。

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
於二零二五年六月三十日			
酒店			
— 越南	161,799	12,940	174,739
— 美國	281,893	1,137,209	1,419,102
— 中華人民共和國	84,179	—	84,179
— 加拿大	231	—	231
— 日本	3,507	—	3,507
物業			
— 澳門	163,768	—	163,768
投資及公司	59,456	—	59,456
總計	754,833	1,150,149	1,904,982
於二零二四年十二月三十一日			
酒店			
— 越南	167,701	—	167,701
— 美國	179,993	1,206,333	1,386,326
— 中華人民共和國	92,876	—	92,876
— 加拿大	22,687	—	22,687
— 日本	2,952	—	2,952
物業			
— 澳門	171,206	—	171,206
投資及公司	55,273	—	55,273
總計	692,688	1,206,333	1,899,021

4 其他收益及其他收益／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
(a) 其他收益		
利息收入	33,679	40,282
來自上市證券之股息收入	369	397
其他	4,954	6,228
	39,002	46,907
(b) 其他收益／(虧損)淨額		
匯兌收益／(虧損)淨額	28,102	(5,596)
衍生金融工具之已變現及未變現虧損淨額	(2,060)	(2,429)
其他非流動金融資產之未變現虧損淨額 (附註17)	(3,984)	(1,426)
交易證券之未變現收益／(虧損)淨額	44	(1,665)
出售物業、機器及設備之虧損	(6,298)	(165)
於附屬公司終止業務後釋放之匯兌儲備虧損	-	(18,114)
其他	339	(4)
	16,143	(29,399)

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	32,631	44,526
非控股股東貸款之貼現影響	2,658	2,754
其他	185	367
	35,474	47,647
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	304,885	301,020
界定供款退休計劃之供款	18,686	17,780
	323,571	318,800
(c) 其他項目		
存貨成本	28,360	30,516
物業租金收入減直接開支 1,472,000 港元 (二零二四年：1,673,000 港元)	(45,358)	(42,542)

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 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本期稅項－海外		
期內撥備	31,612	54,595
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(485)	51
	31,127	54,646
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	(5,946)	(14,493)
	25,181	40,153

附註：

- 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二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月就稅務而言錄得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作出撥備。
- 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月，於越南成立之附屬公司適用之所得稅率(不含優惠)為20%(二零二四年：20%)。
- 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%(二零二四年：25%)之稅率計算。截至二零二五年六月三十日及二零二四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，截至二零二五年六月三十日止六個月，於美國營運之附屬公司適用之聯邦及州所得稅分別按根據收入區間確定為21%(二零二四年：21%)及10.62%(二零二四年：10.69%)的稅率計算。外國實體須就所收到的來自美國的利息收入總額繳納30%(二零二四年：30%)的預扣稅。
- (f) 根據日本國內法，以匿名組合(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%(二零二四年：21.36%)的稅率繳納日本預扣稅。
- (g) 截至二零二五年六月三十日止六個月，澳門所得補充稅撥備按估計應課稅溢利的12%(二零二四年：12%)計算。澳門房屋稅按澳門應課稅租金收入的8%(二零二四年：8%)計算。
- (h) 根據加拿大所得稅規則及規例，適用的聯邦及省份法定稅率為26.5%(二零二四年：26.5%)。本集團加拿大附屬公司的保留溢利向加拿大以外地區作股息分派，須按5%的稅率繳納預扣稅。

7 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利11,018,000港元(二零二四年：87,330,000港元)及截至二零二五年六月三十日及二零二四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。

於截至二零二五年六月三十日及二零二四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 投資物業以及物業、機器及設備

- (a) 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。

截至二零二五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31,900,000港元(二零二四年：41,000,000港元)。

- (b) 截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團就物業、機器及設備產生資本開支158,963,000港元(二零二四年六月三十日：19,338,000港元)，主要用於紐約索菲特酒店及西貢大劇院喜來登酒店的翻新工程。

9 其他非流動金融資產

	附註	於 二零二五年 六月三十日 千港元	於 二零二四年 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		3,472	3,409
按FVPL計量之金融資產			
(i)			
- 非上市證券		137,185	123,104
		140,657	126,513

附註：

- (i) 於二零二五年六月三十日，本集團擁有A2I Holdings S.A.R.L.的8.10%(二零二四年十二月三十一日：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Essendi S.A.(前稱AccorInvest Group S.A.)的6.52%(二零二四年十二月三十一日：6.52%)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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
一個月內	27,745	28,869
一至三個月	1,458	3,175
三個月後	295	473
	29,498	32,517

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，則客戶須先清償所有尚餘欠款，方會獲給予任何進一步信貸。

11 存款及現金

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
銀行及其他金融機構存款	1,127,099	1,315,317
銀行存款及手頭現金	208,444	208,339
於綜合財務狀況表內的存款及現金	1,335,543	1,523,656
減：原有存款期逾三個月的存款	(281,926)	(563,971)
於簡明綜合現金流量表內的現金及現金等值項目	1,053,617	959,685

12 銀行貸款

(a) 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
一年內或按要求償還	320,799	317,384
一年後但兩年內償還	816,410	888,949
兩年後但五年內償還	12,940	-
	829,350	888,949
	1,150,149	1,206,333

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，有抵押及無抵押銀行貸款如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款		
- 有抵押(附註12(b))	1,130,415	1,196,287
- 無抵押	19,734	10,046
	1,150,149	1,206,333

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，除本集團一間附屬公司獲得之貸款為數6,794,000港元(二零二四年十二月三十一日：10,046,000港元)以固定利率計息外，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) 於二零二五年六月三十日，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(二零二四年十二月三十一日：64,366,000港元)；及
- (ii) 本集團酒店物業(包括土地)，其賬面總值為2,174,058,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,056,344,000港元)。

於二零二五年六月三十日，該等銀行信貸為1,215,415,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,281,287,000港元)，其中1,130,415,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,196,287,000港元)已被動用。

(c) 除本集團一間附屬公司所獲得之貸款6,794,000港元(二零二四年十二月三十一日：10,046,000港元)外，本集團所有其他銀行信貸均須履行契約，其中部分與本集團若干財務比率相關，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。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團兩間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終日起計十二個月期間。

13 應付貨款及其他應付賬款

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
應付貨款	109,709	119,354
應付賬款及應計費用	200,397	141,844
按金及預收款項	147,552	176,391
	457,658	437,589

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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
一個月內	74,173	84,933
一至三個月	31,756	28,283
三個月後	3,780	6,138
	109,709	119,354

14 非控股股東貸款

於二零二五年六月三十日，附屬公司非控股股東提供的貸款金額為36,197,000港元(二零二四年十二月三十一日：34,890,000港元)及67,869,000港元(二零二四年十二月三十一日：77,397,000港元)為無抵押、免息貸款，並須分別於二零二六年四月三十日及二零三零年四月三十日(二零二四年十二月三十一日：二零二六年四月三十日及二零二五年四月三十日)還款。截至二零二五年六月三十日止六個月，若干非控股股東貸款已續期。金額為67,869,000港元(二零二四年十二月三十一日：34,890,000港元)的款項分類為非流動負債。金額為13,283,000港元的已續期貸款的貼現影響分類為「非控股股東注資」。

15 股本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 於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 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中期期間後已宣派之中期股息每股普通股 0.03港元(截至二零二四年六月三十日止 六個月：0.05港元)	10,206	17,010

中期股息並未於報告期終日確認為負債。

(ii) 於中期期間批准及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 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於隨後中期期間批准及派付上一個財政年 度之末期股息每股普通股0.07港元 (截至二零二四年六月三十日止六個月： 0.08港元)	23,814	27,216

(b) 股本

	於二零二五年 六月三十日 股數 千股	金額 千港元	於二零二四年 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

(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號指定按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酒店資產（主要包括加拿大渥太華喜來登酒店(Sheraton Ottawa Hotel)）（「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。按公允價值列賬之衍生金融資產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。

於截至二零二五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（二零二四年：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認。

- (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% (二零二四年： 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	
		二零二五年 本集團溢利 增加/(減少) 千港元	二零二四年 本集團溢利 增加/(減少) 千港元
相關資產價值	5 (5)	6,859 (6,859)	6,427 (6,427)
可銷售性折扣	1 (1)	(1,951) 1,951	(1,828) 1,828

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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按FVPL計量之金融資產：		
- 非上市證券：		
於一月一日	123,104	134,021
於損益中確認之公允價值變動	(3,984)	(1,426)
未變現匯兌收益/(虧損)	18,065	(4,050)
於六月三十日	137,185	128,545

(b) 按非公允價值列賬之金融資產及負債之公允價值

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融資產及負債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

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	183,611	52,607
已批准但未訂立合約	243,607	464,764
	427,218	517,371

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。

何建昌於二零二五年六月三十日為本公司之非執行董事兼主要股東。大地於二零二五年六月三十日持有本公司28%股本權益。Kansas於二零二五年六月三十日持有本公司30%股本權益。KSC為Kansas及大地的同系附屬公司。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)

		截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
	附註		
(a) 與大地之交易			
應收租金收入	(i)	260	260
應付管理費	(ii)	984	984
		於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
	附註		
(b) 與大地之結餘			
結欠大地之款項	(iv)	639	134
(c) 與何建昌之結餘			
來自何建昌之貸款	(iii)	11,407	12,525
結欠何建昌之款項	(iii)	607	592
(d) 與Kansas之結餘			
來自Kansas之貸款	(iii)	47,090	51,704
結欠Kansas之款項	(iii)	1,584	1,543

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) 於二零二五年六月三十日，面值為8,585,000港元(二零二四年十二月三十一日：9,805,000港元)及面值為2,822,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,720,000港元)之來自何建昌之貸款為無抵押、免息及須分別於二零三零年四月三十日及二零二六年四月三十日還款(二零二四年十二月三十一日：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607,000港元(二零二四年十二月三十一日：592,000港元)之結欠何建昌之款項為免息、無抵押及須按要求償還。

於二零二五年六月三十日，面值為35,442,000港元(二零二四年十二月三十一日：40,476,000港元)及面值為11,648,000港元(二零二四年十二月三十一日：11,228,000港元)之來自Kansas之貸款為無抵押、免息及須分別於二零三零年四月三十日及二零二六年四月三十日還款(二零二四年十二月三十一日：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1,584,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,543,000港元)之結欠Kansas之款項為免息、無抵押及須按要求償還。

來自何建昌及Kansas之貸款計入非控股股東貸款(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) 於二零二五年六月三十日，應付貸款及其他應付賬款包括應付大地款項639,000港元(二零二四年十二月三十一日：134,000港元)，包括：
 - 與本公司若干附屬公司之計息賬項為數69,000港元(二零二四年十二月三十一日：75,000港元)。
 - 與本公司若干附屬公司之不計息賬項為數570,000港元(二零二四年十二月三十一日：59,000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) 於二零二五年六月三十日，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(二零二四年十二月三十一日：8,252,000港元)。

於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日

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	311	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	161	41,720	永久業權

主要物業列表(續)

於二零二五年六月三十日

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