

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



華大酒店投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

二零一九年中期業績

業績

華大酒店投資有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣布截至二零一九年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔除稅後而未計及投資物業重估盈利及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為99,000,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：95,000,000港元），增加4%。

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
除稅後之溢利	57,599	61,467
加：土地、物業及設備之折舊	41,786	38,952
減：投資物業重估盈利	-	(5,235)
除稅後而未計及投資物業重估盈利及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利	99,385	95,184

本集團在本期之未經審核綜合業績連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收入	3	268,666	265,037
銷售成本		(2,123)	(2,205)
其他服務成本		(143,203)	(134,736)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃 費用回撥/使用權資產之折舊		<u>(37,947)</u>	<u>(35,629)</u>
毛利額		85,393	92,467
投資物業之公平值升值		-	5,235
其他收入及支出及盈利及虧損		8,804	3,827
行政費用		(18,698)	(18,092)
- 折舊		(3,839)	(3,323)
- 其他		(14,859)	(14,769)
財務成本	5	<u>(4,009)</u>	<u>(6,787)</u>
除稅前溢利		71,490	76,650
所得稅費用	6	<u>(13,891)</u>	<u>(15,183)</u>
本公司擁有人應佔本期溢利	7	<u><u>57,599</u></u>	<u><u>61,467</u></u>
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		<u>0.64</u>	<u>0.69</u>
攤薄後		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合總全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
本期溢利	<u>57,599</u>	<u>61,467</u>
其他全面收益(支出)		
其後不會重新歸類至損益表之項目		
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之公 平值盈利(虧損)	8,404	(11,619)
可能會在其後重新歸類至損益表之項目		
因換算海外經營而產生之匯兌差異	<u>(1,413)</u>	<u>(11,253)</u>
本期其他全面收益(支出)	<u>6,991</u>	<u>(22,872)</u>
本公司擁有人應佔全面收益總額	<u><u>64,590</u></u>	<u><u>38,595</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		2,634,206	2,690,769
預付土地租賃費用		-	27,105
使用權資產		27,513	-
投資物業		1,097,400	1,099,300
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資		329,115	320,711
已付物業、機器及設備之按金		5,800	-
		<u>4,094,034</u>	<u>4,137,885</u>
流動資產			
存貨		1,113	1,309
預付土地租賃費用		-	815
貿易及其他應收帳款	10	12,186	23,827
其他按金及預付款項		10,947	8,330
銀行結餘及現金		512,405	499,169
		<u>536,651</u>	<u>533,450</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	11	26,054	24,822
已收租金及其他按金		10,686	10,752
合約負債		4,646	3,680
欠直屬控股公司之款項		-	5,088
稅務負債		22,494	14,611
銀行貸款		130,870	172,735
		<u>194,750</u>	<u>231,688</u>
淨流動資產		<u>341,901</u>	<u>301,762</u>
總資產減流動負債		<u>4,435,935</u>	<u>4,439,647</u>
資本及儲備			
股本		841,926	841,926
儲備		3,225,990	3,219,735
總權益		<u>4,067,916</u>	<u>4,061,661</u>
非流動負債			
銀行貸款		268,260	278,866
已收租金按金		1,646	1,552
遞延稅務負債		98,113	97,568
		<u>368,019</u>	<u>377,986</u>
		<u>4,435,935</u>	<u>4,439,647</u>

附註：

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定而編製。

包括於本簡明綜合財務報表作為供比較的數字之截至二零一八年十二月三十一日止年度財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他相關於該等法定財務報表資料如下：

本公司已按照《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部份所要求向公司註冊處交付截至二零一八年十二月三十一日止年度財務報表。

本公司的核數師已就有關綜合財務報表出具核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表按歷史成本基準而編製，以公平值計量之投資物業及若干金融工具則除外。

除了因應用新訂及修訂之香港財務報告準則而變動之會計政策外，截至二零一九年六月三十日止六個月之本簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用

於本中期期間，本集團於編製本集團之簡明綜合財務報表時，首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新訂及修訂本，此等香港財務報告準則於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第23號	租賃 所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進

於本期間應用香港財務報告準則之新訂及修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現和狀況並無重大影響。

3. 收入

收入指經營酒店收入，物業租金收入及股息收入之總額，並分析如下：

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營酒店收入	248,370	243,995
物業租金收入	16,739	17,639
股息收入	<u>3,557</u>	<u>3,403</u>
	<u>268,666</u>	<u>265,037</u>

4. 分類資料

本集團之經營及可呈報分類，根據匯報予主要營運決策人士（即本公司主席）之資料以作資源分配及表現評估之用途，其分類如下：

1. 酒店服務 - 最佳盛品酒店尖沙咀
2. 酒店服務 - 華大盛品酒店
3. 酒店服務 - 上海華美國際酒店
4. 酒店服務 - 華麗銅鑼灣酒店
5. 酒店服務 - 華美達海景酒店
6. 酒店服務 - 華麗酒店
7. 酒店服務 - 華麗都會酒店
8. 物業投資
9. 證券投資

有關以上分類資料呈報如下。

4. 分類資料 (續)

下列為本集團於回顧期內按經營及可呈報分類之收入及業績之分析：

	分類收入		分類溢利	
	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
酒店服務	248,370	243,995	65,097	71,425
- 最佳盛品酒店尖沙咀	36,326	31,652	6,543	5,473
- 華大盛品酒店	43,122	40,858	16,424	15,463
- 上海華美國際酒店	8,150	9,799	11	1,548
- 華麗銅鑼灣酒店	31,573	32,803	6,562	8,301
- 華美達海景酒店	51,823	50,669	18,981	20,348
- 華麗酒店	52,349	53,184	10,528	12,813
- 華麗都會酒店	25,027	25,030	6,048	7,479
物業投資	16,739	17,639	16,739	22,874
證券投資	<u>3,557</u>	<u>3,403</u>	<u>3,557</u>	<u>3,403</u>
	<u>268,666</u>	<u>265,037</u>	85,393	97,702
其他收入及支出及盈利及虧損			8,804	3,827
中央行政成本及董事酬金			(18,698)	(18,092)
財務成本			<u>(4,009)</u>	<u>(6,787)</u>
除稅前溢利			<u>71,490</u>	<u>76,650</u>

5. 財務成本

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
利息:		
銀行貸款	4,009	6,783
欠直屬控股公司之款項	<u>-</u>	<u>4</u>
	<u>4,009</u>	<u>6,787</u>

6. 所得稅費用

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	10,941	10,394
中華人民共和國（「中國」）	-	339
英國	<u>2,507</u>	<u>2,713</u>
	13,448	13,446
往年度撥備不足		
英國	<u>(102)</u>	<u>(63)</u>
	13,346	13,383
遞延稅項	<u>545</u>	<u>1,800</u>
	<u>13,891</u>	<u>15,183</u>

香港利得稅乃根據管理層預計整個財政年度之加權平均全年收入稅率所作之最佳估量而確認。截至二零一九年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為16.5%（截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%）。

在中國及英國產生之利得稅乃根據管理層對有關司法地區按整個財政年度之預計加權平均全年收入稅率所作之最佳估量而確認。

7. 本期溢利

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
本期溢利經已扣除(計及)：		
預付土地租賃費用回撥	-	425
使用權資產之折舊	407	-
物業、機器及設備之折舊	41,379	38,527
銀行存款利息 (附註)	(4,831)	(3,485)
出售物業、機器及設備之(盈利)虧損 (附註)	<u>(3,318)</u>	<u>61</u>

附註：該金額已包括在其他收入及支出及盈利及虧損內。

8. 股息

於二零一九年六月三十日止六個月內，就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派及已支付予股東之末期股息為每股0.652港仙，金額為58,335,000港元（於二零一八年六月三十日止六個月內：就截至二零一七年十二月三十一日止年度已支付予股東之末期股息為每股0.627港仙，金額為56,098,000港元）。

截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息為每股0.08港仙，金額為7,158,000港元經由董事會宣派（截至二零一八年六月三十日止六個月：每股0.08港仙，金額為7,158,000港元）。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本期之溢利57,599,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：61,467,000港元）及期內已發行股份8,947,051,000股（截至二零一八年六月三十日止六個月：8,947,051,000股）計算。

概因在本期及前期並未存有潛在普通股股份，故並未列出本期及前期之攤薄後每股盈利。

10. 貿易及其他應收帳款

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收帳款	7,895	19,155
其他應收帳款	<u>4,291</u>	<u>4,672</u>
	<u><u>12,186</u></u>	<u><u>23,827</u></u>

除了給予酒店之旅遊代理及若干客戶30至60日之信貸期外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應收帳款之帳齡分析：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	7,587	17,942
過期：		
0 - 30日	159	1,051
31 - 60日	79	119
61 - 90日	<u>70</u>	<u>43</u>
	<u><u>7,895</u></u>	<u><u>19,155</u></u>

11. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付帳款	3,491	3,557
應付股息	-	2,069
其他應付帳款及預提帳款	<u>22,563</u>	<u>19,196</u>
	<u>26,054</u>	<u>24,822</u>

下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應付帳款之帳齡分析：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 - 30 日	3,452	3,464
31 - 60 日	39	72
61 - 90 日	<u>-</u>	<u>21</u>
	<u>3,491</u>	<u>3,557</u>

中期股息

董事會議決於二零二零年六月二十六日（星期五）派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股0.08港仙（截至二零一八年六月三十日止六個月：每股0.08港仙）予二零二零年六月十二日（星期五）名列本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年六月十日（星期三）至二零二零年六月十二日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取中期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年六月九日（星期二）下午四時三十分前送達香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦理過戶登記手續。

管理層之討論及分析

於回顧期內，本集團繼續從事酒店投資、酒店管理及物業租賃等業務。

截至二零一九年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔本公司除稅後但未計及投資物業之重估盈利及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為99,000,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：95,000,000港元），增加4%。（見附註a）

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審計)	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審計)	變動
投資物業之重估盈利	5,235	-	不適用
經營酒店溢利	66,718	63,261	-5%
物業租金收入	15,559	14,566	-6%
證券投資收入	3,403	3,557	+5%
其他收入及支出及盈利及虧損	<u>3,827</u>	<u>8,804</u>	+130%
	94,742	90,188	-5%
行政費用	(18,092)	(18,698)	+3%
所得稅費用	<u>(15,183)</u>	<u>(13,891)</u>	-9%
除稅後溢利	61,467	57,599	-6%
減：投資物業之重估盈利	(5,235)	-	不適用
加：物業折舊及預付土地租賃費用回撥	<u>38,952</u>	<u>41,786</u>	+7%
除稅後但未計及重估盈利及土地、物業 及設備之折舊之淨溢利	95,184	99,385	+4% (附註a)

整體淨溢利增加 4,000,000 港元是由於其他收入之增加。其他收入包括來自出售位於大坑之住宅物業及其他。

表現

- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團之收入主要來自經營酒店收入及酒店物業租金收入，其分析如下：

收入

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	變動	原因
經營酒店收入	243,995	248,370	+2%	房租之增加
物業租金收入	17,639	16,739	-5%	來自英國酒店物業之租金收入及英鎊對港元匯價貶值
股息收入	3,403	3,557	+5%	來自股票投資之股息增加
其他收入	<u>3,827</u>	<u>8,804</u>	+130%	來自出售位於大坑道之住宅物業及其他
總額	268,864	277,470	+3%	

本集團之總收入較去年同期增加3%，由269,000,000港元增至277,000,000港元。

本集團現時擁有八間酒店，經營七間酒店並出租一間位於倫敦之酒店。經營酒店之收入增加2%至248,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：244,000,000港元)。位於倫敦之Royal Scot Hotel已租予一間酒店管理公司(Travelodge)經營。

	最佳盛品酒店尖沙咀		華大盛品酒店		華麗銅鑼灣酒店		華美達海景酒店		華麗酒店		華麗都會酒店		上海華美國際酒店		變動
	平均房間入住率	平均房間租金	平均房間入住率	平均房間租金	平均房間入住率	平均房間租金	平均房間入住率	平均房間租金	平均房間入住率	平均房間租金	平均房間入住率	平均房間租金	平均房間入住率	平均房間租金	
	%	港元	%	港元	%	港元	%	港元	%	港元	%	港元	%	港元	
二零一九年															
一月	99	859	100	738	100	697	99	638	99	761	99	667	57	236	
二月	99	934	100	781	100	760	100	720	99	837	99	725	60	286	
三月	100	825	100	765	100	731	99	686	100	752	99	694	69	330	
四月	100	805	100	803	100	714	100	696	99	727	99	686	85	333	
五月	100	683	100	607	100	548	99	556	99	587	99	554	87	326	
六月	99	636	100	583	100	501	100	515	99	562	99	480	77	316	
總額															
(千港元)		36,326		43,122		31,573		51,823		52,349		25,027		8,150	
二零一八年															
一至六月															
總額															
(千港元)		31,652		40,858		32,803		50,669		53,184		25,030		9,527	
變動(%)		+15		+6		-4		+2		-2		-		-14	+2

期內，華麗海景酒店重新命名為更高級之**華美達海景酒店**。

於二零一九年六月三十日，位於倫敦之Royal Scot Hotel之估值為95,000,000英鎊，最初收購成本為70,000,000英鎊。由二零一九年六月二十二日起，Royal Scot Hotel之全年租金收入由3,137,000英鎊增至3,546,000英鎊，增加13%。

成本

- 本集團於本期間之**服務成本**（指酒店營運）為143,200,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：134,700,000港元），增加6%。

酒店名稱	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 每月百萬港元	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 每月百萬港元	變動
最佳盛品酒店尖沙咀	3.25	3.54	+9%
華大盛品酒店	3.92	4.13	+5%
華麗酒店	4.32	4.55	+5%
華美達海景酒店	4.59	4.97	+8%
華麗銅鑼灣酒店	3.14	3.21	+2%
華麗都會酒店	2.44	2.68	+8%
上海華美國際酒店	1.15	1.14	-1%

期內，最佳盛品酒店尖沙咀之服務成本增加9%，由於房間增加40間，佔酒店總房間約20%。

銷售成本2,000,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：2,000,000港元）為食品及飲料之成本。

- 期內，**行政費用**（不包括折舊）為14,900,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：14,800,000港元），作為企業管理辦公室開支，包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣費用及辦公室開支之成本。

期內，本集團的酒店物業須按會計準則之規定計提**折舊**，金額為37,900,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：35,600,000港元)。

酒店物業之折舊

酒店名稱	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 百萬港元	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 百萬港元	變動 百萬港元
最佳盛品酒店尖沙咀	6.6	8.6	+2.0
華大盛品酒店	1.9	1.9	-
華麗酒店	14.4	14.5	+0.1
華美達海景酒店	2.8	3.0	+0.2
華麗銅鑼灣酒店	5.7	5.7	-
華麗都會酒店	2.9	2.9	-
上海華美國際酒店	1.3	1.3	-
本期間總額	35.6	37.9	+2.3

融資

- 於二零一九年六月三十日，本集團之**整體負債**為399,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：457,000,000港元），其中由本集團若干資產作抵押之銀行貸款為399,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：452,000,000港元）及並無欠股東款項（二零一八年十二月三十一日：5,000,000港元）。

整體債務分析如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一九年 六月三十日 百萬港元	變動 百萬港元	已付利息 於二零一八年 六月三十日 百萬港元
銀行貸款	452	399	-53	4
股東貸款	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
整體債務	457	399	-53	4

財務成本：在上述貸款中，總利息開支為4,009,000港元（二零一八年六月三十日：6,787,000港元），銀行貸款利息開支為4,009,000港元（二零一八年六月三十日：6,783,000港元）及並無股東貸款之利息開支（二零一八年六月三十日：4,000港元）。銀行貸款利息減少是由於期內清還銀行貸款。

資本負債比率為10%（二零一八年十二月三十一日：11%）按整體負債399,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：457,000,000港元）相對所有酒店物業重估前之已使用資金4,068,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：4,062,000,000港元）而計算。

本集團之銀行貸款主要以港元及英鎊面值按浮動利率計算利息。因此，本集團承擔外匯風險及管理層管理及監察該等承擔以確保合時地及有效地執行合適措施。

於二零一九年六月三十日，本集團之僱員數目較二零一八年十二月三十一日之數目並無重大變動。薪酬及福利均參照市場而釐定。

展望未來

- 期內，酒店收入有適度增加2%。將來酒店表現增長將會困難，概因在香港酒店房間供應大量增加、房租及入住率的競爭大、熟手勞工短缺，最重要的是，人民幣匯價大幅貶值，將減弱香港成為中國遊客(佔市場約70%)之理想旅遊地區。
- 鑑於現時政治危機及街頭暴力抗爭，來港旅客將會大量減少。直至危機過去，本集團之酒店可能承受收入之大幅減少，這可能會影響本年度之盈利及股息派發。
- 管理層將盡力尋求良機透過收購可產生收入之物業而達致增加整體收入及經營溢利增長。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料、及董事所知悉，本公司於期內及截至本公告日期已按照上市規則之規定維持指定數額的公眾持股量。

上市證券之購買、出售或贖回

本公司或其任何附屬公司在期內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零一九年八月十九日

於本公布日期，董事會由九名董事組成，包括五名執行董事，即鄭啓文先生、許永浩先生、劉金眉女士、伍月瑩女士及黃桂芳女士；一名非執行董事，即呂馮美儀女士；及三名獨立非執行董事，即郭志燊先生、陳儉輝先生及林桂璋先生。