

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。



順豪物業投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：219)

二零一九年中期業績

業績

順豪物業投資有限公司(「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125,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：119,000,000港元)，增加5%。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：

簡明綜合損益表

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	370,197	361,840
銷售成本		(2,253)	(2,353)
其他服務成本		(167,132)	(156,489)
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>(51,469)</u>	<u>(49,434)</u>
毛利額		149,343	153,564
投資物業之公平值升值		10,000	202,635
其他收入及支出及盈利及虧損		8,788	5,948
行政費用		(24,382)	(23,453)
- 折舊		(4,460)	(3,945)
- 其他		(19,922)	(19,508)
財務成本	5	<u>(11,171)</u>	<u>(15,654)</u>
除稅前溢利		132,578	323,040
所得稅費用	6	<u>(24,715)</u>	<u>(24,509)</u>
本期溢利	7	<u>107,863</u>	<u>298,531</u>

簡明綜合損益表 (續)

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)
本期應佔溢利：			
本公司擁有人		91,466	278,388
非控制性權益		<u>16,397</u>	<u>20,143</u>
		<u>107,863</u>	<u>298,531</u>
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		<u>17.88</u>	<u>54.41</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>107,863</u>	<u>298,531</u>
其他全面支出		
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 平值虧損	(455)	(3,441)
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>
本期其他全面支出	<u>(1,868)</u>	<u>(14,694)</u>
本期全面收益總額	<u>105,995</u>	<u>283,837</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	90,139	267,941
非控制性權益	<u>15,856</u>	<u>15,896</u>
	<u>105,995</u>	<u>283,837</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		3,764,078	3,833,997
使用權資產		27,513	-
預付土地租賃費用		-	27,105
投資物業		5,024,600	5,016,500
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資		142,412	142,867
已付物業、機器及設備之按金		<u>5,800</u>	<u>-</u>
		<u>8,964,403</u>	<u>9,020,469</u>
流動資產			
存貨		1,316	1,459
預付土地租賃費用		-	815
貿易及其他應收帳款	10	18,820	31,980
其他按金及預付款項		16,544	12,776
銀行結餘及現金		<u>576,663</u>	<u>582,651</u>
		<u>613,343</u>	<u>629,681</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	11	33,761	36,222
已收租金及其他按金		28,524	22,616
合約負債		5,825	5,031
欠一中介控股公司之款項		-	5,827
稅務負債		34,154	16,414
銀行貸款		<u>214,604</u>	<u>272,850</u>
		<u>316,868</u>	<u>358,960</u>
淨流動資產		<u>296,475</u>	<u>270,721</u>
總資產減流動負債		<u>9,260,878</u>	<u>9,291,190</u>
資本及儲備			
股本		1,084,887	1,084,887
儲備		<u>6,112,107</u>	<u>6,047,446</u>
本公司擁有人應佔權益		7,196,994	7,132,333
非控制性權益		<u>1,155,096</u>	<u>1,156,104</u>
總權益		<u>8,352,090</u>	<u>8,288,437</u>
非流動負債			
銀行貸款		719,994	810,674
已收租金按金		23,760	28,557
遞延稅務負債		<u>165,034</u>	<u>163,522</u>
		<u>908,788</u>	<u>1,002,753</u>
		<u>9,260,878</u>	<u>9,291,190</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	289,009	281,007
物業租金收入	81,025	80,660
股息收入	<u>163</u>	<u>173</u>
	<u>370,197</u>	<u>361,840</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. 酒店服務 - 華美達盛景酒店
9. 物業投資 - 英皇道633號
10. 物業投資 - 順豪商業大廈
11. 物業投資 - 商舖及酒店
12. 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	289,009	281,007	68,472	72,894
- 最佳盛品酒店尖沙咀	36,326	31,652	3,912	2,842
- 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
- 華美達盛景酒店	40,639	37,012	6,006	4,100
物業投資	81,025	80,660	90,708	283,132
- 英皇道633號	52,183	50,802	61,965	210,700
- 順豪商業大廈	12,103	12,219	12,004	49,558
- 商舖及酒店	16,739	17,639	16,739	22,874
證券投資	163	173	163	173
	<u>370,197</u>	<u>361,840</u>	159,343	356,199
其他收入及支出及盈利及虧損			8,788	5,948
中央行政成本及董事酬金			(24,382)	(23,453)
財務成本			<u>(11,171)</u>	<u>(15,654)</u>
除稅前溢利			<u>132,578</u>	<u>323,040</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	<u>11,171</u>	<u>15,654</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	20,798	18,946
中華人民共和國(「中國」)	-	339
英國	<u>2,507</u>	<u>2,713</u>
	23,305	21,998
往年度超額撥備		
英國	<u>(102)</u>	<u>(63)</u>
	23,203	21,935
遞延稅項	<u>1,512</u>	<u>2,574</u>
	<u>24,715</u>	<u>24,509</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	55,522	52,954
銀行存款利息 (附註)	(4,955)	(5,000)
出售物業、機器及設備之(盈利)虧損 (附註)	<u>(3,318)</u>	<u>79</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就宣派及已支付予股東之末期股息為每股 4.98 港仙，金額為 25,478,000 港元 (截至二零一八年六月三十日止六個月：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 4.74 港仙，金額為 24,250,000 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 1.95 港仙，金額為 9,976,000 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 1.95 港仙，金額為 9,976,000 港元)。

該分派並不包括由本集團之一附屬公司持有之 68,140,000 股。

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 91,466,000 港元 (截至二零一八年六月三十日止六個月：278,388,000 港元) 及期內已發行股份 511,613,000 股 (截至二零一八年六月三十日止六個月：511,613,000 股) 計算。在計算每股盈利所採納之股份數目經已撇除由一附屬公司持有本公司之股份。

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	11,344	24,604
其他應收帳款	<u>7,476</u>	<u>7,376</u>
	<u>18,820</u>	<u>31,980</u>

10. 貿易及其他應收帳款 (續)

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	11,034	23,385
過期：		
0 - 30日	159	1,057
31 - 60日	81	119
61 - 90日	<u>70</u>	<u>43</u>
	<u>11,344</u>	<u>24,604</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	4,243	4,072
其他應付帳款及預提帳款	<u>29,518</u>	<u>32,150</u>
	<u>33,761</u>	<u>36,222</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	4,204	3,979
31 - 60日	39	72
61 - 90日	<u>-</u>	<u>21</u>
	<u>4,243</u>	<u>4,072</u>

中期股息

董事會議決將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1.95港仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股1.95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

於回顧期間內，本集團繼續從事其商業物業投資及租賃，並透過其主要附屬公司繼續從事酒店投資及酒店管理等業務。

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而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125,000,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：119,000,000港元），增加5%。

	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	202,635	10,000	-95%
經營酒店溢利	64,757	64,655	0%
商業物業租金淨收入	72,980	73,354	+1%
證券投資收入	173	163	-6%
其他收入及支出及盈利及虧損	<u>5,948</u>	<u>8,788</u>	+48%
	346,493	156,960	-55%
行政費用	(23,453)	(24,382)	+4%
所得稅費用	<u>(24,509)</u>	<u>(24,715)</u>	+1%
除稅後溢利	298,531	107,863	-64%
非控制性權益	<u>(20,143)</u>	<u>(16,397)</u>	-19%
除稅後及除非控制性權益後之溢利	278,388	91,466	-67%
加：物業折舊及歸屬予本公司擁有人 之預付土地租賃費用回撥	42,118	43,849	+4%
減：本公司擁有人應佔投資物業之 重估溢利	<u>(201,122)</u>	<u>(10,000)</u>	-95%
除稅後而未計及投資物業之重估盈利 及土地、物業及設備	<u>119,384</u>	<u>125,315</u>	+5%

表現

酒店業務

本集團經營酒店之收入為289,000,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：281,000,000港元），增加3%。

本集團擁有北角華美達盛景酒店之 100%權益。華美達盛景酒店之入住率有 99%。

本集團擁有華大酒店投資有限公司（「華大酒店」）之71.09%權益作為其酒店投資附屬公司。本集團及華大酒店集團現時擁有九間酒店，包括：(1) 華美達盛景酒店、(2) 華美達海景酒店、(3) 最佳盛品酒店尖沙咀、(4) 華大盛品酒店、(5) 華麗酒店、(6) 華麗銅鑼灣酒店、(7) 華麗都會酒店、(8) 上海華美國際酒店及(9) 位於倫敦之Royal Scot Hotel。該九間酒店備有約2,821間酒店客房，本集團為香港最大酒店集團之一。

截至二零一九年六月三十日止六個月華大酒店擁有人應佔華大酒店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%。華大酒店之酒店收入增加 2%，而酒店營運溢利減少 5%。華大酒店集團於香港之酒店之平均入住率為 99.5%（截至二零一八年六月三十日止六個月：99.6%），平均每間酒店房間房租為 685 港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：678 港元）。上述酒店收入增加之主要原因是由於酒店房租增加。

期內，華麗海景酒店及華大海景酒店已經分別重新命名為更高級之**華美達海景酒店**及**華美達盛景酒店**。

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%。

商業物業租金收入

商業物業租金收入來自英國的酒店物業（位於倫敦的Royal Scot Hotel），辦公室樓宇（順豪商業大廈、英皇道633號），與及最佳盛品酒店尖沙咀、華大盛品酒店及華麗酒店等商舖，合共81,000,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：81,000,000港元）。

商業物業租金收入之分析如下：

	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 千港元		變動
Royal Scot Hotel	16,379	15,565		-5%
英皇道633號	50,802	52,183		+3%
順豪商業大廈	12,219	12,103	(附註)	-1%
商舖	<u>1,260</u>	<u>1,174</u>		-7%
總額	<u>80,660</u>	<u>81,025</u>		0%

附註：非控制性權益將於簡明綜合損益表中被扣除。

- 期內，位於倫敦之Royal Scot Hotel之租金收入減少是因為英鎊對港元之匯價貶值所致。英皇道633號及順豪商業大廈等商廈近乎全部租出。辦公室樓宇之租金全面增加是由於期內之租約到期重續所致。商舖租金之減少是由於為了與租客保持長期良好關係而提供予一租客一個月的免租期。

期內，**行政費用**（不包括折舊）為19,900,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：19,500,000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。

資金流動

- 於二零一九年六月三十日，本集團包括華大酒店及其附屬公司之整體債務為935,000,000港元（於二零一八年十二月三十一日：1,089,000,000港元）。銀行貸款減少是由於期內清還銀行貸款。本集團（包括華大酒店及其附屬公司）之資本負債比率為11%（於二零一八年十二月三十一日：13%），按整體債務相對已使用資金計算。

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

- 華大酒店將繼續其酒店投資及經營之業務，並將會尋求機會透過收購可帶來收入之物業以達致增加收入。期內，華大酒店之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。
- 本集團將繼續其於英皇道 633 號及雪廠街順豪商業大廈之管理及投資並投資於華美達盛景酒店之收入。
- 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，董事會由八名董事組成，包括四名執行董事，即鄭啓文先生、許永浩先生、劉金眉女士及黃桂芳女士；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。