



# 順豪科技控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：219)

## 截至二零零七年十二月三十一日止年度之 末期業績公佈

### 業績

順豪科技控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核後之綜合溢利738,072,000港元(二零零六年：114,388,000港元)。本集團本年度經審核之綜合業績連同上年度之比較數字如下：

### 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	3	231,427	188,771
銷售成本		(4,081)	(4,111)
其他服務成本		(94,542)	(89,561)
折舊及預付土地攤銷租賃費用		<u>(27,461)</u>	<u>(27,421)</u>
毛利額		105,343	67,678
投資物業之重估盈餘/公平值升值		922,619	81,170
土地租賃權益轉往投資物業 之價值變動盈利		-	2,804
其他收入		12,027	9,038
持作買賣投資之公平值(虧損)升值		(2,218)	1,125
行政費用		(23,248)	(16,592)
- 物業、機器及設備之折舊		(3,945)	(1,329)
- 其他		<u>(19,303)</u>	<u>(15,263)</u>
於聯營公司權益之減損		(123)	-
應佔聯營公司虧損		(4)	(195)
財務成本	5	(22,454)	(7,279)
出售及被視為出售附屬公司之虧損		<u>(79,221)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利	6	912,721	137,749
所得稅費用	7	<u>(174,649)</u>	<u>(23,361)</u>
本年度溢利		<u>738,072</u>	<u>114,388</u>
歸屬於：			
本公司股東		394,749	82,347
少數股東權益		<u>343,323</u>	<u>32,041</u>
		<u>738,072</u>	<u>114,388</u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u>86.5</u>	<u>18.1</u>

**簡明綜合資產負債表**  
於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		424,766	405,927
預付土地租賃費用		1,028,057	802,483
投資物業		2,536,250	634,330
發展中物業		39,718	234,897
聯營公司權益		-	554
可作出售投資		105,953	33,333
收購土地之按金		4,694	-
		<u>4,139,438</u>	<u>2,111,524</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		689	615
持作出售物業		21,534	15,505
持作買賣投資		20,698	22,916
預付土地租賃費用		12,065	13,835
貿易及其他應收款項	9	16,883	12,492
其他按金及預付款項		4,760	4,222
收購土地之按金		-	19,500
應收一股東之貿易結餘	9	29	33
已抵押銀行存款		110	110
銀行結餘及現金		12,242	93,166
		<u>89,010</u>	<u>182,394</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	41,772	42,259
已收租金及其他按金		21,489	7,026
欠一股東款項		14,656	15,658
應付一聯營公司款項		-	2,269
稅務負債		6,929	5,665
銀行借款		873,550	315,743
		<u>958,396</u>	<u>388,620</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(869,386)</u>	<u>(206,226)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,270,052</u>	<u>1,905,298</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		268,538	268,538
股本溢價及儲備		1,486,132	1,049,790
本公司股東應佔權益		1,754,670	1,318,328
少數股東權益		1,198,121	430,758
<b>總權益</b>		2,952,791	1,749,086
<b>非流動負債</b>			
遞延稅務負債		317,261	156,212
		<u>3,270,052</u>	<u>1,905,298</u>

附註：

## 1. 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製。此外，本財務報表亦按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）的要求作出相關披露。

## 2. 主要會計政策

於本年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於本集團由二零零七年一月一日開始之財政年度。應用新香港財務報告準則，對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況編製及呈列並無重大影響。因此，無須就過往年度作出調整。

## 3. 收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營酒店收入	197,658	170,228
物業租金收入	32,341	17,235
債務證券之利息	1,348	1,268
股息	<u>80</u>	<u>40</u>
	<u>231,427</u>	<u>188,771</u>

## 4. 分類資料

### 業務分部

就管理層而言，本集團主要分為四個經營類別。各類別按本集團呈報其主要分部資料分類如下：

酒店服務	— 投資及經營酒店
物業投資	— 物業租賃
物業發展及買賣	— 發展及買賣物業
證券投資及買賣	— 投資及買賣上市證券

以下呈報該等業務之分部資料：

收入及業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 及買賣 千港元	證券投資 及買賣 千港元	總計 千港元
收入					
外來	<u>197,658</u>	<u>32,341</u>	<u>-</u>	<u>1,428</u>	<u>231,427</u>
分部業績					
經營	74,040	29,112	-	(790)	102,362
投資物業之重估盈餘/公平值升值	<u>-</u>	<u>922,619</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>922,619</u>
	<u>74,040</u>	<u>951,731</u>	<u>-</u>	<u>(790)</u>	1,024,981
其他收入					12,027
未分配之公司費用					(101,706)
於聯營公司權益之已確認減值虧損					(123)
應佔聯營公司虧損					(4)
財務成本					<u>(22,454)</u>
除稅前溢利					912,721
所得稅費用					<u>(174,649)</u>
本年度溢利					<u>738,072</u>

收入及業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	酒店服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 及買賣 千港元	證券投資 及買賣 千港元	總計 千港元
收入					
外來	<u>170,228</u>	<u>17,235</u>	<u>-</u>	<u>1,308</u>	<u>188,771</u>
分部業績					
經營	49,708	15,899	2,500	2,433	70,540
投資物業公平值升值	<u>-</u>	<u>81,170</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81,170</u>
	<u>49,708</u>	<u>97,069</u>	<u>2,500</u>	<u>2,433</u>	151,710
其他收入					5,412
土地租賃權益轉往投資物業之 價值變動盈利					2,804
未分配之公司費用					(14,703)
應佔聯營公司虧損					(195)
財務成本					<u>(7,279)</u>
除稅前溢利					137,749
所得稅費用					<u>(23,361)</u>
本年度溢利					<u>114,388</u>

## 地區分部

本集團之營業額按地區市場之分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	169,109	138,936
澳門	41,968	32,509
中華人民共和國之其他地區（「中國」）	<u>20,350</u>	<u>17,326</u>
	<u>231,427</u>	<u>188,771</u>

## 5. 財務成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款及透支	29,531	12,871
須於五年內全部償還之欠一股東貸款	<u>817</u>	<u>866</u>
	30,348	13,737
減：發展中物業化作成本之金額	<u>(7,894)</u>	<u>(6,458)</u>
	<u>22,454</u>	<u>7,279</u>

## 6. 除稅前溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利經已扣除（計及）：		
核數師酬金	1,976	2,125
僱員薪金包括董事袍金	53,526	57,943
物業、機器及設備之折舊	19,341	16,632
預付土地租賃費用轉回	15,395	13,889
減：包括在發展中物業化作成本之金額	<u>(3,330)</u>	<u>(17,771)</u>
	12,065	12,118
承租設備之經營租賃租金	331	202
投資物業以經營租賃之租金收入減支出2,297,000 港元（二零零六年：432,000港元）	<u>(30,044)</u>	<u>(16,803)</u>

## 7. 所得稅費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	11,473	7,956
中國	61	-
其他司法地區	1,457	-
	<u>12,991</u>	<u>7,956</u>
往年度撥備不足（超額）		
香港	609	(46)
其他司法地區	-	1,324
	<u>609</u>	<u>1,278</u>
遞延稅項		
本年度	161,576	14,127
變動所導致	(527)	-
	<u>161,049</u>	<u>14,127</u>
	<u>174,649</u>	<u>23,361</u>

香港利得稅按本年度估計應課稅溢利以17.5%（二零零六年：17.5%）計算。由其他地區引致之稅務按所屬地區現行稅率計算。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利394,749,000港元（二零零六年：82,347,000港元）及年內已發行股份456,117,092（二零零六年：456,117,092）股計算。在計算每股盈利所採納之股份數目經已撇除一附屬公司持有本公司之股份。

因在所呈報之年度內並未存有潛在攤薄性普通股股份，故並未列出所呈報年度攤薄後每股盈利。

## 9. 貿易及其他應收款項／應收一股東之貿易結餘

除了給予酒店之旅遊代理人及酒店之客戶信貸限期30至60日外，本集團並不給予其他客戶信貸期。下列為於結算日本集團之貿易應收帳款之帳齡分析：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0-30日	11,670	9,132
31-60日	2,304	1,676
超過60日	1,297	436
	<u>15,271</u>	<u>11,244</u>
呈報分析如下：		
貿易應收款項	15,242	11,211
應收一股東之貿易結餘	29	33
	<u>15,271</u>	<u>11,244</u>
其他應收款項	1,641	1,281
	<u>16,912</u>	<u>12,525</u>

## 10. 貿易及其他應付帳款

下列為於結算日本集團之貿易及應付帳款之帳齡分析：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0-30 日	9,307	4,150
31-60 日	986	745
超過 60 日	<u>3,536</u>	<u>1,704</u>
	<u>13,829</u>	<u>6,599</u>
呈報分析如下：		
貿易應付款項	13,829	6,599
其他應付款項	<u>27,943</u>	<u>35,660</u>
	<u>41,772</u>	<u>42,259</u>

## 股息

董事會不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零六年:無)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年五月二十六日(星期一)至二零零八年五月三十日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席於二零零八年五月三十日(星期五)舉行之股東週年大會及投票之股東，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零八年五月二十三日(星期五)下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓本公司之股份過戶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

於回顧財政年度，本集團透過其主要附屬公司，華大地產投資有限公司，繼續經營其物業投資、發展及酒店經營。

- 截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之收入大部分來自經營酒店、物業租金收入、利息收入、股息收入及出售一些次要資產之收入總額。

來自酒店經營之收入增加16%至198,000,000港元(二零零六年:170,000,000港元)。全年之營業額增加乃歸於旅遊業興旺及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店及上海華美國際酒店之業務營運暢順。

物業租金收入來自順豪商業大廈、英皇道 633 號、柯士甸路 19-23 號之辦公室商廈，及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店之商舖，合共 32,341,000 港元。雖然位於英皇道 633 號之商廈經已落成，然而該商廈成功租出之重大收益將於二零零八年才對收入作出貢獻。

- 本集團的整體經營支出為 95,000,000 港元（二零零六年：90,000,000 港元）及企業管理方面為 19,000,000 港元（二零零六年：15,000,000 港元）。於二零零七年，酒店整體支出為營業額之 48%（二零零六年：53%），反映成本對利潤有更大效益。

於二零零七年十二月三十一日，整體債務為 888,000,000 港元（二零零六年：331,000,000 港元）。資本負債比率約 30%（二零零六年：18%），以對外銀行貸款 874,000,000 港元（二零零六年：316,000,000 港元）及欠一股東之貸款 15,000,000 港元（二零零六年：16,000,000 港元）相對已使用資金 2,953,000,000 港元（二零零六年：1,749,000,000 港元）而計算。由於在二零零六年十二月三十一日後購入發展地盤之總收購成本為 1,060,000,000 港元及其後之建築成本，故借貸增加 558,000,000 港元。預計在未來兩或三年內，所購入之發展地盤額外需要 500,000,000 港元作建築費用。

本集團之銀行借款主要以港元面值按浮動利率計算利息，故本集團之外匯風險極低。

- 於回顧財政年度，投資物業如順豪商業大廈，九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店之商舖全部租出。預計所述物業之租金收入會持續增加。

於二零零七年六月，位於英皇道 633 號之甲級辦公室大廈之建築工程經已落成。該商業樓宇現正放租。於本公布日期，該樓高 33 層之 300,000 平方呎辦公室大廈只餘 6 層尚未租出。預計本集團之租金收入在二零零八年下半年度將因該商廈而大幅增加。該商廈全面租出之利益將於二零零九年反映出來。

於回顧年度，並無重要物業出售。然而，位於新界黃金海岸之獨立屋現已可供出租或出售。

於未來一年，由於各國對亞洲之興趣，實施更緊密經貿關係安排，內地進一步放寬訪港旅客及奧運效應，訪港旅遊團將持續增加，而酒店業務將進一步受惠。酒店管理層將致力維持高入住率，尤其致力爭取提高房間租金。

- 於二零零六年十二月三十一日後，本集團收購下列物業：

物業名稱	收購成本 千港元	獨立估值 千港元	變動
皇后大道西 239-243 號	99,404	466,000	+128%
皇后大道西 245-247 號	104,593		
柯士甸路 19-23 號	520,093	785,000	+51%
寶靈頓道 30-40 號	238,855	522,000	+119%
皇后大道西 249-251 號	<u>97,401</u>	-	-
<b>總計</b>	<b>1,060,346</b>		
	=====		

於二零零六年十二月三十一日後購入發展地盤之總收購成本為 1,060,000,000 港元。

上述收購為本集團提供黃金機會於最繁忙市中心發展超過一千間酒店房間，並有潛在可觀之資本增值及收入。

#### 皇后大道酒店發展項目

已獲有關當局批准發展一項四百三十五間酒店房間之項目，現正進行地基工程。

#### 尖沙咀柯士甸路

已獲有關當局批准發展一項三百間酒店房間之項目。預期在二零零八年六月展開拆卸舊大廈之工程。

#### 銅鑼灣寶靈頓道

已獲有關當局批准發展一項二百六十五間酒店房間之項目，現正進行地基工程。

於回顧財政年度，本集團之僱員數目、薪酬及福利並無重大變動，而薪酬及福利均參照市場而釐定。

展望未來，董事會認為全球性之低息環境將有利經濟發展及國際旅遊業。中國政府落實中港更緊密經貿關係安排，內地進一步放寬旅客來港旅遊及奧運效應將有助刺激區域性旅遊業。預期酒店業務在來年將會更好，這證明本集團於香港及中國主要城市建立之四星級酒店組合策略正確。最近在香港的通脹環境將加速物業價格上升亦推動香港之營商環境。本集團將繼續留意優質酒店及投資／發展物業，在適當時機購入。

#### 上市證券之購買、出售或贖回

本公司或其任何附屬公司在年內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

#### 企業管治

##### (a) 遵守企業管治常規守則

除以下所披露者外，本公司於年內已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之守則條文：

##### *守則條文第A.2.1條*

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啓文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本集團提供穩健及一貫的領導，利於集團戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。

### 守則條文第A.4.1條

非執行董事並無指定任期，惟須最少每三年輪流退任一次。於二零零五年五月二十七日舉行的股東週年大會上已提呈，並獲股東通過修訂本公司組織章程細則，據此每名董事應至少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與守則的規定同等嚴格。

#### (b) 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十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」）。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於年內均已遵守標準守則所載規定標準。

#### 審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務業績。

#### 德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

本公司已與本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行協定同意，本初步公布所載之截至二零零七年十二月三十一日止年度之本集團綜合資產負債表、綜合收益表及有關附註的數據，等同本年度本集團經審核之綜合財務報表所呈列的金額。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此德勤·關黃陳方會計師行亦不會就此初步公布作出具體保證。

承董事會命  
主席

鄭啓文

香港，二零零八年四月十八日

於本公布日期，董事會由七名董事組成，包括兩名執行董事，即鄭啓文先生及許永浩先生；及兩名非執行董事，即鄭啓豪先生及呂馮美儀女士；及三名獨立非執行董事，即郭志燊先生、陳儉輝先生及許堅興先生。