

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，並明確表示概不就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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度之 末期業績公布

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」）截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核綜合溢利為128,401,000港元（二零零七年：738,072,000港元）。本集團本年度經審核綜合業績連同上年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	3	286,191	231,427
銷售成本		(4,164)	(4,081)
其他服務成本		(105,805)	(94,542)
折舊及預付土地租賃費用回撥		<u>(27,979)</u>	<u>(27,461)</u>
毛利額		148,243	105,343
投資物業公平值升值/重估盈餘		24,804	922,619
其他收入		15,532	16,679
持作買賣投資之公平值變動之虧損		(114)	(2,218)
行政費用			
- 折舊		(4,789)	(3,945)
- 其他		<u>(19,378)</u>	<u>(19,303)</u>
		(24,167)	(23,248)
於聯營公司權益之已確認減損		-	(123)
其他費用		(11,351)	(4,652)
應佔聯營公司虧損		-	(4)
財務成本	5	(17,680)	(22,454)
出售及被視為出售部分附屬公司之虧損		<u>-</u>	<u>(79,221)</u>
除稅前溢利	6	135,267	912,721
所得稅費用	7	<u>(6,866)</u>	<u>(174,649)</u>
本年度溢利		<u><u>128,401</u></u>	<u><u>738,072</u></u>
歸屬於：			
本公司股東		69,754	394,749
非控制性權益/少數股東權益		<u>58,647</u>	<u>343,323</u>
		<u>128,401</u>	<u>738,072</u>
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		<u>15.3</u>	<u>86.5</u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		418,522	424,766
預付土地租賃費用		1,301,432	1,028,057
投資物業		1,917,580	2,536,250
發展中物業		741,914	39,718
聯營公司權益		-	-
可作出售投資		79,033	105,953
收購物業、機器及設備		167	-
收購土地之按金		-	4,694
		<u>4,458,648</u>	<u>4,139,438</u>
流動資產			
存貨		814	689
持作出售物業		21,650	21,534
持作買賣投資		1	20,698
預付土地租賃費用		12,409	12,065
貿易及其他應收款項	9	18,890	16,883
其他按金及預付款項		5,398	4,760
應收一股東之貿易結餘	9	28	29
已抵押銀行存款		110	110
定期存款		2,500	-
銀行結餘及現金		19,917	12,242
		<u>81,717</u>	<u>89,010</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	42,465	41,772
已收租金及其他按金		30,108	21,489
欠一股東款項		13,854	14,656
欠最終控股公司款項		60,427	-
稅務負債		4,124	6,929
銀行貸款		181,914	873,550
		<u>332,892</u>	<u>958,396</u>
淨流動負債		<u>(251,175)</u>	<u>(869,386)</u>
總資產減流動負債		<u>4,207,473</u>	<u>3,270,052</u>
資本及儲備			
股本		268,538	268,538
股本溢價及儲備		<u>1,690,797</u>	<u>1,486,132</u>
本公司股東應佔權益		1,959,335	1,754,670
非控制性權益/ 少數股東權益		<u>1,074,858</u>	<u>1,198,121</u>
總權益		<u>3,034,193</u>	<u>2,952,791</u>
非流動負債			
銀行貸款		862,425	-
遞延稅務負債		<u>310,855</u>	<u>317,261</u>
		<u>1,173,280</u>	<u>317,261</u>
		<u>4,207,473</u>	<u>3,270,052</u>

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則。此外，本綜合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」）及香港公司條例編製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修訂及詮釋，該等準則已經生效。應用新香港財務報告準則，對本集團之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。

於本年度，在允許提早採用的情況下，本集團選擇提早應用下列經修訂香港財務報告準則，由二零零八年一月一日起生效：

香港財務報告準則第3號（修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（修訂）	綜合及個別財務報告表

3. 收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營酒店收入	207,135	197,658
物業租金收入	78,345	32,341
債務證券之利息收入	671	1,348
股息	<u>40</u>	<u>80</u>
	<u>286,191</u>	<u>231,427</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	— 經營酒店
物業投資	— 物業租賃
物業發展	— 發展物業
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

截至二零零八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 千港元	證券投資 及買賣 千港元	總計 千港元
收入					
外來	<u>207,135</u>	<u>78,345</u>	<u>-</u>	<u>711</u>	<u>286,191</u>
分部業績					
經營	75,429	72,103	-	597	148,129
投資物業之公平值升值	<u>-</u>	<u>24,804</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,804</u>
	<u>75,429</u>	<u>96,907</u>	<u>-</u>	<u>597</u>	172,933
其他收入					15,532
其他費用					(11,351)
未分配之公司費用					(24,167)
財務成本					<u>(17,680)</u>
除稅前溢利					135,267
所得稅費用					<u>(6,866)</u>
本年度溢利					<u>128,401</u>

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 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					16,679
其他費用					(4,652)
出售及被視為出售部份附屬公司 之虧損					(79,221)
未分配之公司費用					(22,485)
於聯營公司權益之已確認減損					(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>

地區分部

本集團之營業額根據各地區市場按客戶地區之分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	218,419	169,109
澳門	47,439	41,968
中華人民共和國之其他地區（「中國」）	<u>20,333</u>	<u>20,350</u>
	<u>286,191</u>	<u>231,427</u>

5. 財務成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	28,818	29,531
須於五年內全部償還之欠最終控股公司款項	1,427	-
須於五年內全部償還之欠一股東款項	451	817
其他	<u>7</u>	<u>-</u>
	30,703	30,348
減：發展中物業化作成本之金額	<u>(13,023)</u>	<u>(7,894)</u>
	<u>17,680</u>	<u>22,454</u>

6. 除稅前溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利經已扣除（計及）：		
核數師酬金	2,096	1,976
僱員薪金包括董事袍金	67,399	53,526
物業、機器及設備之折舊	20,703	19,341
預付土地租賃費用回撥	18,161	15,395
減：包括在發展中物業化作成本之金額	<u>(6,096)</u>	<u>(3,330)</u>
	12,065	12,065
承租房產設備之經營租賃租金	211	331
投資物業租金收入總額	(78,345)	(32,341)
減：年內提供租金收入投資物業之直接經營開支	<u>6,242</u>	<u>2,297</u>
	<u>(72,103)</u>	<u>(30,044)</u>

7. 所得稅費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	11,292	11,473
中國	1,010	61
其他司法地區	<u>1,712</u>	<u>1,457</u>
	<u>14,014</u>	<u>12,991</u>
往年度（超額）/不足撥備		
香港	(487)	609
其他司法地區	<u>(255)</u>	<u>-</u>
	<u>(742)</u>	<u>609</u>
遞延稅項		
本年度	11,724	161,576
稅率變動所導致	<u>(18,130)</u>	<u>(527)</u>
	<u>(6,406)</u>	<u>161,049</u>
	<u>6,866</u>	<u>174,649</u>

香港利得稅按本年度估計應課稅溢利以16.5%（二零零七年：17.5%）計算。由其他司法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本年度溢利69,754,000港元（二零零七年：394,749,000港元）及年內已發行股份456,117,000（二零零七年：456,117,000）股計算。在計算每股盈利所採納之股份數目已經已撇除一附屬公司持有本公司之股份。

截至二零零八年十二月三十一日止年度華大地產投資有限公司發行強制性可換股債券（該「債券」），債券將於到期日強制性兌換為華大地產投資有限公司之普通股。概因假設強制性兌換債券將會引致每股盈利增加，故並無呈報攤薄後每股盈利。

因在所呈報之年度內並未存有潛在普通股股份，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平均信貸限期30至60日外，本集團並不給予客戶信貸期。下列為於結算日本集團之應收帳款之帳齡分析：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0-30日	16,294	11,670
31-60日	634	2,304
超過60日	<u>96</u>	<u>1,297</u>
	<u>17,024</u>	<u>15,271</u>
呈報分析如下：		
貿易應收帳款	16,996	15,242
其他應收帳款	<u>1,894</u>	<u>1,641</u>
	18,890	16,883
應收一股東之貿易結餘	28	29
減：其他應收帳款	<u>(1,894)</u>	<u>(1,641)</u>
	<u>17,024</u>	<u>15,271</u>

10. 貿易及其他應付帳款

下列為於結算日本集團之貿易應付帳款之帳齡分析：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0-30 日	8,522	9,307
31-60 日	633	986
超過 60 日	<u>6,488</u>	<u>3,536</u>
	<u>15,643</u>	<u>13,829</u>
呈報分析如下：		
貿易應付帳款	15,643	13,829
其他應付帳款	<u>26,822</u>	<u>27,943</u>
	<u>42,465</u>	<u>41,772</u>

股息

董事會不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：無)。

鑑於在二零零九年至二零一一年預算需要頗大建築成本，另外現時酒店業務困難，管理層正嘗試盡力使現金流量更有效率，以致確保應付本集團將來所需。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年六月一日(星期一)至二零零九年六月五日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席於二零零九年六月五日(星期五)舉行之股東週年大會及於會上投票之股東，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零九年五月二十九日(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

於回顧年度，本集團繼續透過其主要附屬公司華大地產投資有限公司(「華大地產」)經營其物業投資、發展及酒店經營。

- 截至二零零八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之收入、物業租金收入、利息及股息收入之總額。

來自經營酒店之收入增加 5% 至 207,000,000 港元(二零零七年：198,000,000 港元)。全年營業額之增加由於持續高入住率及較高房租並積極推廣九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店及上海華美國際酒店所致。

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 號等辦公室商廈，與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店等商舖，合共 78,000,000 港元（二零零七年：32,000,000 港元）。顯著增長乃來自英皇道 633 號。於本業績公布之日，英皇道 633 號每年所得租金為 65,000,000 港元（不包括差餉及管理費），現尚餘一層半待租。

其他收入為 15,500,000 港元（二零零七年：16,700,000 港元），其中大部份為物業管理費收入 14,000,000 港元（二零零七年：5,000,000 港元）。

- 年內，本集團之整體服務成本為 110,000,000 港元（二零零七年：98,000,000 港元），其中酒店經營包括食品及飲料及銷售成本為 104,000,000 港元（二零零七年：96,000,000 港元），而就投資物業所支付之經紀佣金為 6,000,000 港元。已支付經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。

其他費用為物業管理費用 11,000,000 港元（二零零七年：5,000,000 港元）。是年度之增加由於多了英皇道 633 號。

全年企業辦事處之行政費用為 19,000,000 港元（二零零七年：19,000,000 港元），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。

- 於二零零八年十二月三十一日，整體債務為 1,118,000,000 港元（二零零七年：888,000,000 港元），其中 1,044,000,000 港元（二零零七年：873,000,000 港元）為對外銀行貸款及 74,000,000 港元（二零零七年：15,000,000 港元）為股東貸款。資本負債比率約 37%（二零零七年：30%）相對已使用資金 3,034,000,000 港元（二零零七年：2,953,000,000 港元）而計算。

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。

- 於回顧年度，投資物業如順豪商業大廈與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店之商舖全部租出。預計所述物業所提供之租金收入在二零零九年保持平穩。

於二零零八年，位於英皇道 633 號之甲級辦公室商廈之開始放租。於本公布日期，該樓高 33 層之 300,000 平方呎辦公室商廈只餘一層半待租。本集團之租金收入在二零零八年下半年度顯著增加。該商廈出租面積帶來全年租金收入 65,000,000 港元，將於二零零九年年度反映出來。

於回顧年度，並無重要物業出售。然而，位於新界黃金海岸附近之住宅現可供出租並帶來租金收入。

- 於回顧年度，酒店市道經歷很大困難，例如春雪、中國地震、中國信貸危機、奧林匹克旅遊限制及全球金融海嘯等，然而，四間酒店之營業額為 207,000,000 港元，增長 5%。

來年，預計酒店業務仍會困難由於全球經濟放緩因而商務旅客減少。然而，由於外國旅客對亞洲之興趣，落實更緊密經貿關係安排及內地進一步放寬訪港旅客，預計自由行旅客仍會持續增加。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。

- 自二零零七年一月一日起，本集團完成下列各物業之收購：

物業名稱	收購成本 千港元
皇后大道西239-243號	99,404
皇后大道西245-247號	104,593
皇后大道西249-251號	97,401
柯士甸路19-23號	520,093
寶靈頓道30-40號	238,855
皇后大道西338-346號	<u>198,000</u>
總計:	<u>1,258,346</u>

自二零零七年一月一日起，購入發展地盤之總收購成本為1,258,000,000港元。

上述收購為本集團提供黃金機會於本港最繁忙地區發展超過 1,200 間酒店房間，並有潛在可觀之資本增值及收入。

皇后大道 239-251 號酒店發展項目

已獲有關當局批准發展一所四百三十五間房間之酒店發展項目，上蓋工程預計於二零零九年六月展開。

尖沙咀柯士甸路

已獲有關當局批准發展一所三百間房間之酒店發展項目，地基打樁工程預計於二零零九年五月展開。

銅鑼灣寶靈頓道

已獲有關當局批准發展一所二百六十五間房間之酒店發展項目，現正進行上蓋工程，預計於二零一零年春季完成。

皇后大道 338-346 號酒店發展項目

已獲有關當局批准發展一所二百一十四間房間之酒店發展項目，現正進行地基工程。

年內，本集團增加其於華大地產之持股量，由 50.07%至56.71%，並認購華大地產之可換股債券金額為477,000,000港元，每股作價0.16港元，當債券獲全面兌換時，本集團於華大地產之持股量將為71.09%。

董事會現正小心研究各項方案以致可減低本集團現有債項。

展望將來，除了銀行收取之利息差外，銀行借貸利率將由 4%大幅調低至 0.5%，本集團之利息開支將因而降低。

自回顧財政年度後，本集團已作出努力減低本集團之員工人數。預計行政及經營開支將不會超過往年。

展望未來，管理層預計二零零九年經營酒店業務仍會困難。酒店仍保持高入住率乃因來自中國之自由行旅客增加及中國放寬旅遊政策所致。酒店房租下降乃由於在全球經濟放緩下缺乏高消費商務旅客所致。然而，隨著全球各項經濟挽救措施之宣布，環球經濟活動將於本年度稍後時間回復正常。因此，管理層預計高消費商務旅客將於秋季回流，加上已經充滿活力之自由行旅客市場，房租及收入可望恢復穩定。

酒店業務暫時放緩之負面影響將由本集團大幅減少之利息開支而抵銷。

預計商業樓宇及商舖之租金收入保持穩定，概因本集團之物業之平均租賃年期為三年。

經濟需求放緩與及低通漲有助控制經營成本，而更重要為減低四所發展中酒店之建築成本。

低息環境及政府嚴控土地供應政策支持本地物業市場之需求，並使本集團之物業組合因而受惠，尤其位於中環及北角之辦公室商廈。

管理層將繼續遵行審慎政策，預計不會作進一步資產收購，惟致力完成位於香港四所新酒店之興建以增加盈利基礎及本公司之市值。

鑑於在二零零九年至二零一一年預算需要頗大建築成本，另外現時酒店業務困難，管理層正嘗試盡力使現金流量更有效率，以致確保應付本集團將來所需。在酒店業務與及辦公室商廈之租金收入恢復穩定後不久，管理層將重新開始派發末期股息。

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公司提供穩健及一貫的領導，利於本公司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

本公司之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二零零八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，本公布所載之截至二零零八年十二月三十一日止年度之本集團業績等同本集團本年度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則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)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公布作出具體保證。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零零九年四月十四日

於本公布日期，董事會由六名董事組成，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、陳儉輝先生及許堅興先生。