

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)

截至二零零九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」）截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核綜合溢利為144,388,000港元（二零零八年：128,401,000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：

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	3	249,506	286,191
銷售成本		(3,818)	(4,164)
其他服務成本		(91,327)	(105,805)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥		<u>(28,094)</u>	<u>(27,979)</u>
毛利額		126,267	148,243
投資物業之公平值升值		70,210	24,804
其他收入		15,186	15,532
持作買賣投資之公平值變動之盈利(虧損)		6	(114)
行政費用			
- 折舊		(4,956)	(4,789)
- 其他		<u>(17,627)</u>	<u>(19,378)</u>
		(22,583)	(24,167)
其他費用		(12,314)	(11,351)
財務成本	5	<u>(8,423)</u>	<u>(17,680)</u>
除稅前溢利	6	168,349	135,267
所得稅費用	7	<u>(23,961)</u>	<u>(6,866)</u>
本年度溢利		<u>144,388</u>	<u>128,401</u>

綜合全面收益表 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他全面費用			
因換算海外經營而產生之兌匯差異		5,332	2,980
可供出售投資之公平值減值		<u>(25,667)</u>	<u>(26,918)</u>
		<u>(20,335)</u>	<u>(23,938)</u>
本年度總全面收益		<u>124,053</u>	<u>104,463</u>
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		84,129	69,754
非控制性權益		<u>60,259</u>	<u>58,647</u>
		<u>144,388</u>	<u>128,401</u>
總全面收益歸屬於：			
本公司擁有人		74,165	59,070
非控制性權益		<u>49,888</u>	<u>45,393</u>
		<u>124,053</u>	<u>104,463</u>
每股盈利		港仙	港仙
基本	8	<u>18.4</u>	<u>15.3</u>
攤薄後		<u>18.4</u>	<u>15.3</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		395,070	418,522
預付土地租賃費用		1,288,440	1,301,432
投資物業		1,987,790	1,917,580
發展中物業		843,299	741,914
可供出售投資		53,366	79,033
收購物業、機器及設備之按金		-	167
		<u>4,567,965</u>	<u>4,458,648</u>
流動資產			
存貨		647	814
持作出售物業		21,650	21,650
持作買賣投資		7	1
預付土地租賃費用		12,383	12,409
貿易及其他應收帳款	9	11,262	18,890
其他按金及預付款項		4,570	5,398
應收一股東之款項		29	28
可退回稅款		3,301	3,197
已抵押銀行存款		110	110
定期存款		-	2,500
銀行結餘及現金		<u>36,731</u>	<u>19,917</u>
		90,690	84,914
歸類為持作出售之資產		<u>4,853</u>	-
		<u>95,543</u>	<u>84,914</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款	10	24,667	42,465
已收租金及其他按金		12,709	4,053
欠一股東款項		2,721	13,854
欠最終控股公司款項		60,917	60,427
稅務負債		10,355	7,321
銀行貸款		<u>567,425</u>	<u>181,914</u>
		678,794	310,034
歸類為持作出售之資產之相關負債		<u>353</u>	-
		<u>679,147</u>	<u>310,034</u>
淨流動負債		<u>(583,604)</u>	<u>(225,120)</u>
總資產減流動負債		<u>3,984,361</u>	<u>4,233,528</u>
資本及儲備			
股本		268,538	268,538
股本溢價及儲備		<u>1,774,952</u>	<u>1,690,797</u>
本公司擁有人應佔權益		2,043,490	1,959,335
非控制性權益		<u>1,124,746</u>	<u>1,074,858</u>
		<u>3,168,236</u>	<u>3,034,193</u>
非流動負債			
已收租金按金		18,102	26,055
銀行貸款		476,000	862,425
遞延稅務負債		<u>322,023</u>	<u>310,855</u>
		816,125	1,199,335
		<u>3,984,361</u>	<u>4,233,528</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編製。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」）及香港公司條例的要求作出適當披露。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已採用由香港會計師公會所頒佈之若干新訂及經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」），修訂本及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋」）（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。除了以下闡述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入多項用詞改動（包括修訂綜合財務報表之名目），並對綜合財務報表之格式及內容作出變動。

香港財務報告準則第8號「經營分類」

香港財務報告準則第8號乃一披露準則引致重新釐定本集團可呈報分類。然而，在分類收入，分類溢利或虧損，分類資產及分類負債之計量基礎，並無變動。

有關金融工具披露之改進 （香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂）

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平價值計量之金融工具按公平價值計量之披露規定。根據該修訂所載之相關過渡條文，本集團並無提供相關擴大披露之比較資料。

本公司之董事估計採用其他新訂及經修訂準則，修訂或詮釋將不會對本集團之綜合財務報告造成重大影響。

3. 收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營酒店收入	162,397	207,135
物業租金	87,109	78,345
債務證券之利息	-	671
股息	-	40
	<u>249,506</u>	<u>286,191</u>

4. 分類資料

根據香港財務報告準則第 8 號，本集團之經營及可呈報分類如下：

1. 酒店服務 - 九龍華美達酒店
2. 酒店服務 - 香港華美達酒店
3. 酒店服務 - 澳門格蘭酒店
4. 酒店服務 - 上海華美國際酒店
5. 物業投資 - 英皇道633號
6. 物業投資 - 順豪商業大廈
7. 物業投資 - 柯士甸路19-23號 (附註)
8. 物業投資 - 商舖
9. 證券投資及買賣
10. 物業發展 - 皇后大道西239-251號
11. 物業發展 - 柯士甸路19-23號 (附註)
12. 物業發展 - 寶靈頓道30-40號
13. 物業發展 - 皇后大道西338-346號

附註：於去年，位於柯士甸路19-23號之物業過往被持作投資物業經已轉往發展中物業結餘作為重建一酒店。

4. 分類資料 (續)

按分類之收入及業績

下列為本集團於本年度按可呈報分類之收入及業績，其分析如下：

	分類收入		分類溢利(虧損)	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
酒店服務	162,397	207,135	40,430	75,429
- 九龍華美達酒店	49,095	61,504	5,262	14,362
- 香港華美達酒店	60,994	80,294	22,262	37,731
- 澳門格蘭酒店	38,213	45,004	12,767	18,451
- 上海華美國際酒店	14,095	20,333	139	4,885
物業投資	87,109	78,345	156,047	96,907
- 英皇道 633 號	61,264	48,514	80,223	72,021
- 順豪商業大廈	16,952	14,364	51,631	23,181
- 柯士甸路19-23號 (附註)	-	5,635	-	8,073
- 商舖	8,893	9,832	24,193	(6,368)
證券投資及買賣	-	711	6	597
物業發展	-	-	-	-
- 皇后大道西 239-251 號	-	-	-	-
- 柯士甸路19-23號(附註)	-	-	-	-
- 寶靈頓道30-40號	-	-	-	-
- 皇后大道西338-346號	-	-	-	-
	<u>249,506</u>	<u>286,191</u>	<u>196,483</u>	<u>172,933</u>
其他收入			15,186	15,532
其他費用			(12,314)	(11,351)
未分配行政成本及董事袍金			(22,583)	(24,167)
財務成本			(8,423)	(17,680)
除稅前溢利			<u>168,349</u>	<u>135,267</u>

附註：於去年，位於柯士甸路19-23號之物業過往被持作投資物業經已轉往發展中物業結餘作為重建一酒店。

地區資料

下列為本集團主要按各地區市場根據資產所在地之收入，其分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	194,763	218,419
澳門	40,648	47,439
中華人民共和國（「中國」）	<u>14,095</u>	<u>20,333</u>
	<u>249,506</u>	<u>286,191</u>

5. 財務成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息:		
須於五年內全部償還之銀行貸款	18,489	28,818
須於五年內全部償還之欠最終控股公司款項	704	1,427
須於五年內全部償還之欠一股東款項	150	451
其他	<u>34</u>	<u>7</u>
	19,377	30,703
減：發展中物業化作成本之金額	<u>(10,954)</u>	<u>(13,023)</u>
	<u>8,423</u>	<u>17,680</u>

6. 除稅前溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利經已扣除 (計及)：		
核數師酬金	2,096	2,096
僱員薪金包括董事袍金	63,940	67,399
物業、機器及設備之折舊	21,011	20,703
預付土地租賃費用回撥	18,328	18,161
減：包括在發展中物業化作成本之金額	<u>(6,289)</u>	<u>(6,096)</u>
	12,039	12,065
承租房產設備之經營租賃租金	198	211
投資物業總租金收入	(87,109)	(78,345)
減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>1,272</u>	<u>6,242</u>
	<u>(85,837)</u>	<u>(72,103)</u>

7. 所得稅費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	11,468	11,292
中國	-	1,010
其他司法地區	<u>1,030</u>	<u>1,712</u>
	12,498	14,014
往年度超額撥備		
香港	(49)	(487)
其他司法地區	<u>-</u>	<u>(255)</u>
	(49)	(742)
遞延稅項		
本年度	11,512	11,724
稅率變動所導致	<u>-</u>	<u>(18,130)</u>
	11,512	(6,406)
	<u>23,961</u>	<u>6,866</u>

香港利得稅按所述兩個年度估計應課稅溢利以16.5%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擁有人應佔本年度溢利84,129,000港元（二零零八年：69,754,000港元）及年內已發行股份457,486,000（二零零八年：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。

華大地產投資有限公司之任何尚未行使之強制性可換股債券（「債券」）於二零一一年四月十三日（到期日）會強制性兌換成華大地產投資有限公司之普通股。計算截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度之攤簿後每股盈利並未假設強制兌換債券有影響，該強制兌換債券會引致每股盈利上升。

9. 貿易及其他應收帳款

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，本集團並不給予客戶信貸期。下列為本集團所呈報之貿易應收帳款根據於呈報期間結束時按帳單日期之帳齡分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
尚未到期	3,729	9,494
0-30日	5,556	6,772
31-60日	960	634
超過60日	<u>6</u>	<u>96</u>
	<u>10,251</u>	<u>16,996</u>
呈報分析如下：		
貿易應收帳款	10,251	16,996
其他應收帳款	<u>1,011</u>	<u>1,894</u>
	<u>11,262</u>	<u>18,890</u>

10. 貿易及其他應付帳款

下列為本集團所呈報之貿易應付帳款根據於呈報期間結束時按帳單日期之帳齡分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0-30日	7,826	8,522
31-60日	1,237	633
超過60日	<u>369</u>	<u>6,488</u>
	<u>9,432</u>	<u>15,643</u>
呈報分析如下：		
貿易應付帳款	9,432	15,643
其他應付帳款	<u>15,235</u>	<u>26,822</u>
	<u>24,667</u>	<u>42,465</u>

股息

董事會不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零八年:無)。

鑑於在二零一零年至二零一一年預算需要大量建築成本，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

本公司將於二零一零年五月三十一日(星期一)至二零一零年六月三日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席於二零一零年六月三日(星期四)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，必須於二零一零年五月二十八日(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、酒店發展及經營。

- 截至二零零九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及物業租金收入。

經營酒店之收入下降 22%至 162,000,000 港元(二零零八年:207,000,000 港元)。雖然維持高入住率，惟酒店全年收入下降，概因在全球衰退下，商業旅客流失，房間租金降低，因而影響九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店及上海華美國際酒店。

物業租金收入來自順豪商業大廈及英皇道 633 號之辦公室商廈，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 87,000,000 港元(二零零八年:78,000,000 港元)。該增長來自英皇道 633 號。於本公布之日期，英皇道 633 號每年租金收入為 71,000,000 港元(不包括差餉及管理費)。然而，租金收入因太古貿易大廈之拆卸而受影響。

其他收入共 15,200,000 港元(二零零八年:15,500,000 港元)，其中大部份為物業管理費收入 14,000,000 港元(二零零八年:14,000,000 港元)。

- 本年度本集團之整體服務成本為95,000,000港元(二零零八年:110,000,000港元)，其中94,000,000港元(二零零八年:104,000,000港元)為酒店經營包括食品及飲料及銷售成本，而就投資物業所支付之經紀佣金為1,000,000港元(二零零八年:6,000,000港元)。就出租物業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12,000,000港元(二零零八年:11,000,000港元)。

本年度企業辦事處之行政費用為18,000,000港元（二零零八年：19,000,000港元），包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣及辦公室開支。

- 於二零零九年十二月三十一日，整體債務為1,107,000,000港元（二零零八年：1,118,000,000港元）。資本負債比率約35%（二零零八年：37%）按銀行貸款1,043,000,000港元（二零零八年：1,044,000,000港元）及欠股東款項64,000,000港元（二零零八年：74,000,000港元）相對已使用資金3,168,000,000港元（二零零八年：3,034,000,000港元）計算。

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息。因此，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。預計所述物業所帶來之租金收入在二零一零年會有適度的增長。

於本公布之日期，位於英皇道633號之甲級辦公室商廈出租所帶來每年租金為71,000,000港元（不包括差餉及管理費）。管理層預計該辦公室商廈之租金收入於二零一零年會因租約到期重續而有適度的增長。

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

- 於回顧年度，酒店市道經歷艱難，在全球金融危機與及流感病毒之情況下，四間酒店之營業額為162,000,000港元，下降22%。

來年，預計酒店業務會有所改善由於環球經濟復蘇因而商務旅客增加。預計自由行政客仍會持續增加，由於外國旅客對亞洲之興趣與及落實更緊密經貿關係安排及內地進一步放寬訪港旅客。酒店管理層將致力維持高入住率，焦點尤其達致提高房間租金。

皇后大道西 239-251 號酒店發展項目

已獲有關當局批准興建一所具四百三十五間客房之酒店發展項目。地基工程經已完成。上蓋建造工程合約經已批出。最近展開之港鐵西區支線將大幅提升該物業未來之價值。

皇后大道西 338-346 號酒店發展項目

已獲准興建一所具二百一十四間客房之服務式住宅酒店發展項目。地基工程合約經已批出。地積比率已獲批由12增加至13.2而無須額外補價。最近展開之港鐵西區支線將大幅提升該物業未來之價值。

尖沙咀柯士甸路 19-23 號

已獲批興建一所由三百間客房增加至四百間客房之酒店發展項目。地基打樁工程經已完成。預計將於今年秋季展開上蓋建造工程項目。

銅鑼灣寶靈頓道 30-40 號

已獲有關當局批准興建一所具二百六十五間客房之酒店發展項目。現正進行上蓋建造工程，預計於二零一零年夏季完成。新酒店將命名為華麗精品酒店。

於二零零八年，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增加至71.09%。

於回顧財政年度內，本集團已作出努力減低本集團之員工人數。行政及經營開支已成功降低8%。

展望將來，不計及銀行收取之利息差，銀行借貸利率由 4%大幅調低至 0.05%，將減低本集團之利息支出。

展望未來，管理層預計二零一零年經營酒店有較大改善。酒店維持高入住率乃因來自中國自由行旅客增加及彼等簽證可延長所致。酒店房租將提升由於在全球經濟復蘇下高消費商務旅客回流。各酒店於二零一零年首季之酒店營業額較二零零九年同期增長 10%。隨著全球各項經濟復蘇訊號，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貿易展銷季節回流，加上已經暢旺之自由行旅客市場，房租及收入可望恢復穩定。

酒店業務之改善將有助本集團之整體收入。

預計商業樓宇及商舖之租金收入因大部份租約於二零一零年及二零一一年到期重續而享有適度的增長。

經濟需求放緩與及低通脹有助控制經營成本，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。本集團穩健之負債比率(18%)確保本集團在將來不可預見之全球金融危機下仍然穩健。

管理層將繼續遵行審慎政策及惟致力完成位於香港之四所新酒店之興建以大幅增加本集團之盈利基礎及市值。鑑於由二零一零年至二零一一年預算需要大量建築成本，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。

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二零零九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

載列於初步業績公告中本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤·關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發表任何保證。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零一零年四月九日

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