



**SHUN HO RESOURCES  
HOLDINGS LIMITED**  
**(順豪資源集團有限公司)**  
(股份代號：253)

二零一零年中期報告

# 公司資料

## 執行董事

鄭啟文先生 (主席)  
許永浩先生

## 非執行董事

呂馮美儀女士

## 獨立非執行董事

郭志燊先生  
陳儉輝先生  
許堅興先生

## 公司秘書

禰寶華先生

## 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行  
香港  
金鐘道八十八號  
太古廣場第一座三十五樓

## 律師

歐華律師事務所  
香港中環  
皇后大道中十五號  
公爵大廈十七樓

## 胡關李羅律師行

香港  
康樂廣場一號  
怡和大廈二十六樓

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
創興銀行有限公司

## 註冊地址

香港中環  
雪廠街二十四至三十號  
順豪商業大廈三樓

## 股份過戶處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東二十八號  
金鐘匯中心二十六樓  
電話：2980 1333

## 本公司網站

[www.shunho.com.hk](http://www.shunho.com.hk)

## 中期業績

順豪資源集團有限公司（「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」）截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合溢利為185,057,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：55,440,000港元），而本集團截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核除非控制性權益後之綜合溢利為55,522,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：16,611,000港元）。

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之業績及其於該日之財務狀況已載列於本報告第11至30頁之簡明財務報告表內。

## 中期股息

董事會議決不派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

## 管理層之討論及分析

於回顧期間，本集團透過其主要附屬公司順豪科投控股有限公司及華大地產投資有限公司（「華大地產」）繼續從事經營物業投資、物業發展及酒店經營。

- 本集團截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核除非控制性權益後之綜合溢利為55,522,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：16,611,000港元）。
- 截至二零一零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物業租金收入。

本集團之經營酒店收入較去年同期增長23%至97,000,000港元（二零零九年六月三十日：79,000,000港元）。期內收入增加乃由於酒店收入有顯著增加及減少經營成本。

來自英皇道633號、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多間商舖之物業租金收入，合共45,000,000港元（二零零九年六月三十日：43,000,000港元）。該增長來自英皇道633號。於本報告日期，英皇道633號商廈就已簽訂租約帶來每年租金收入71,000,000港元（不包括差餉及管理費）。

其他收入為8,100,000港元（二零零九年六月三十日：7,300,000港元），大部份為物業管理費收入7,700,000港元（二零零九年六月三十日：7,000,000港元），物業管理費之相關支出為5,900,000港元（二零零九年六月三十日：5,200,000港元）。

- 本集團於本期間之整體服務成本為47,000,000港元（二零零九年六月三十日：47,000,000港元），其中46,500,000港元（二零零九年六月三十日：46,000,000港元）為酒店經營費用包括食品及飲料及銷售成本，而就出租投資物業所支付之經紀佣金為500,000港元（二零零九年六月三十日：1,000,000港元）。已支付經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。

行政費用指企業管理辦公室（包括董事袍金、行政人員及員工薪酬、租金、推廣費用及辦公室開支）為9,000,000港元，與去年同期相同。

其他費用為物業管理費支出5,900,000港元（二零零九年六月三十日：5,200,000港元）。

- 於二零一零年六月三十日，本集團之整體債務為1,101,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,104,000,000港元）。所有債務均由華大地產集團所借。本集團（包括華大地產集團）之資本負債比率約33%（二零零九年十二月三十一日：35%）為銀行貸款1,040,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,043,000,000港元）及欠股東款項61,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：61,000,000港元）相對已使用資金3,300,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：3,118,000,000港元）而計算。

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

- 於回顧期間，投資物業如順豪商業大廈，與及香港華美達酒店、九龍華美達酒店及澳門格蘭酒店之多間商舖等全部租出。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。

於本報告日期，出租位於英皇道633號之甲級商廈每年租金收入可達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。

於回顧期間，並無重大物業出售。鄰近新界黃金海岸之房屋已可供出租並會帶來租金收入。

- 預計來年酒店業務會有所增長由於環球經濟復蘇因而商務旅客將會增多。由於外國旅客對亞洲之興趣，落實更緊密經貿關係安排與及內地進一步放寬訪港旅客，預計旅客仍會持續增加。酒店管理層將致力維持高入住率，尤其將焦點放在提高房間租金方面。

#### **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項目。地基工程經已完成。上蓋工程合約經已批出。最近開展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**

已獲批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。地積比率已獲批准由12倍增加至13.2倍，並且不需要補地價。最近開展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號酒店發展項目**

已獲批准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。預計將於本年秋季展開上蓋工程項目。

#### **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項目。現正進行上蓋工程，預計於二零一零年秋季完成。新酒店將命名為Best Western Hotel華麗精品酒店。

展望未來，管理層預計酒店營運於二零一零年將會有顯著進步。現仍保持高酒店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。酒店房租上升乃由於在全球經濟復蘇下，高消費商務旅客數目回升。隨著多個全球經濟復蘇的指標出現，環球經濟活動應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覽季節回流，加上已經充裕之自由行旅客市場，房租及收入可望恢復。

正增長之酒店業務將有助增加本集團之總營業額。預計商業樓宇及商舖之租金收入享有適度的增長，概因本集團大部份物業之租約將於二零一零／二零一二年續約。

低息環境及政府嚴緊土地供應政策支持本地物業市場之需求，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17%確保本集團在任何日後不可預見之環球金融危機下仍然穩健。

管理層將繼續遵守審慎政策，並致力完成興建位於香港之四所新酒店，以增加盈利基礎及本集團之市值。鑑於在二零一零年至二零一一年需要大量建築成本，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於期內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 董事於上市證券之權益

於二零一零年六月三十日，(a)根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市公司董事證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），本公司之董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

### 本公司

董事姓名	身份	權益性質	持有 股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啟文	彼所控制公司 之權益	公司	216,608,825 (附註)	71.20

附註：

Trillion Resources Limited及Mercury Fast Limited分別實益擁有本公司之股份154,006,125股及62,602,700股，分別佔本公司已發行股本中50.60%及20.60%。鄭啟文先生於上述公司中均擁有控股權益。

## 相聯法團

董事姓名	聯營公司名稱	身份	權益性質	持有 股份／相關 股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啟文	順豪科技控股有限公司 (附註1)	彼所控制公司 之權益	公司	350,742,682	65.31
鄭啟文	華大地產投資 有限公司 (附註2)	彼所控制公司 之權益	公司	3,382,465,406 (附註4) 2,978,198,581 (附註5)	71.09 (附註6)
鄭啟文	Trillion Resources Limited (附註3)	實益擁有	個人	1	100

### 附註：

1. 順豪科技控股有限公司（「順豪科技」），本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 華大地產投資有限公司（「華大」），本公司之間接附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources Limited（「Trillion Resources」），本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。
4. 順豪科技實益持有華大之股份（「華大股份」）2,709,729,423股(45.43%)，同時被視為擁有由Good Taylor Limited 持有之華大股份395,656,000股(6.63%)；South Point Investments Limited持有之華大股份273,579,983股(4.59%)及順豪聯網發展有限公司持有之華大股份3,500,000股(0.06%)，合共為華大股份3,382,465,406股(56.71%)（或假設華大之可換股債券於二零一零年六月三十日獲全面兌換成華大股份則為71.09%）。鄭啟文先生於所述公司中均擁有控股權益。
5. 順豪科技及鄭啟文先生被視為擁有由捷高營造有限公司（順豪科技之全資附屬公司）持有之華大可換股債券2,978,198,581份之權益。
6. 該百分比為假設所有可換股債券於二零一零年六月三十日獲全面兌換成華大股份，所持華大股份相對華大於二零一零年六月三十日之擴大已發行股本後總數（即華大股份8,947,051,324股）所持權益之百分比。華大股份（即3,382,465,406股）及相關華大股份（即2,978,198,581股）之總數相對華大於二零一零年六月三十日之已發行股本總數（即華大股份5,964,701,489股）為106.64%。

概無本公司或其任何相聯法團於期內擁有任何優先認股權計劃。

除上述所披露者及由一位董事受託於彼等直屬控股公司而持有其附屬公司之股份外，於二零一零年六月三十日，(a)根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市公司董事證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有任何股份、相關股份或債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或於期內已行使任何該等權利。

## 主要股東

於二零一零年六月三十日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士（不屬本公司之董事或最高行政人員）擁有本公司股份之權益：

股東姓名	身份	股份數目	約佔持股量百分比
Mercury Fast Limited （「Mercury」）	實益擁有	62,602,700	20.60
華大（附註1）	彼所控股公司 之權益	62,602,700	20.60
順豪科技（附註1）	彼所控股公司 之權益	62,602,700	20.60
Trillion Resources（附註2）	實益擁有及 彼所控制公司 之權益	216,608,825	71.20
李佩玲（附註3）	配偶之權益	216,608,825	71.20



附註：

1. 華大及順豪科技均被視為擁有由Mercury持有本公司之股份（「股份」）62,602,700股之權益，Mercury為華大之全資附屬公司，而華大由順豪科技及其附屬公司擁有56.71%（或假設華大之可換股債券於二零一零年六月三十日獲全面兌換成華大股份則為71.09%）之權益。
2. 順豪科技由Omnico直接及間接擁有65.27%權益，Omnico由本公司擁有100%權益，本公司由Trillion Resources直接及間接擁有71.20%權益。Trillion Resources由鄭啟文先生全資擁有。Trillion Resources實益擁有股份154,006,125股，並因其於Mercury之間接權益而被視為擁有股份62,602,700股之權益。
3. 李佩玲女士因其配偶鄭啟文先生（本公司之董事）於該等股份中之權益而被視為擁有股份216,608,825股之權益。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條須由本公司存備的登記冊所載，概無任何人士（本公司之董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

### 獨立審閱

截至二零一零年六月三十日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的獨立審閱報告載於本中期報告第10頁內。此外，中期業績已由本集團審核委員會審閱。

## 企業管治

### (a) 遵守企業管治常規守則

除以下所披露者外，本公司於期內已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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。鄭啟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。根據本公司組織章程細則，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」）作為有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於期內均已遵守標準守則所載規定標準。

承董事會命  
秘書

禰寶華

香港，二零一零年八月三十日

## 中期財務資料的審閱報告



### 致順豪資源集團有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

### 引言

我們已審閱刊載於第11頁至第30頁順豪資源集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的中期財務資料，此中期財務資料包括貴公司於二零一零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及若干附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則，上市公司必須符合其相關規定和香港會計師公會頒佈的香港會計準則「第34號中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）的規定編製中期財務資料。貴公司之董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該中期財務資料作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告，除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務資料審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

### 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信本財務資料在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年八月三十日

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入	3	141,763	121,483
銷售成本		(1,772)	(1,948)
其他服務成本		(46,742)	(46,947)
折舊及預付土地租賃費用回撥		(13,340)	(14,669)
毛利額		79,909	57,919
投資物業公平值變動之升值	11	152,030	23,000
其他收入		8,100	7,310
持作買賣投資公平值變動之升值		32	15
出售一附屬公司之虧損	15	(19)	-
行政費用		(11,207)	(11,224)
— 折舊		(2,412)	(2,676)
— 其他		(8,795)	(8,548)
其他費用		(5,931)	(5,209)
財務成本	5	(2,396)	(5,816)
除稅前溢利		220,518	65,995
所得稅費用	6	(35,461)	(10,555)
本期間溢利	7	185,057	55,440
<b>其他全面 (費用) 收益</b>			
因換算海外經營而產生之兌匯差異		(362)	34
本期間總全面收益		184,695	55,474

## 簡明綜合全面收益表(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
本期間溢利歸屬於：			
本公司擁有人		55,522	16,611
非控制性權益		<u>129,535</u>	<u>38,829</u>
		<u><u>185,057</u></u>	<u><u>55,440</u></u>
總全面收益歸屬於：			
本公司擁有人		55,417	16,620
非控制性權益		<u>129,278</u>	<u>38,854</u>
		<u><u>184,695</u></u>	<u><u>55,474</u></u>
每股盈利		港仙	港仙
基本及攤薄後	9	<u><u>22.97</u></u>	<u><u>6.87</u></u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零一零年六月三十日

	附註	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	10	<b>930,059</b>	932,306
預付土地租賃費用		<b>59,608</b>	60,182
投資物業	11	<b>2,139,820</b>	1,987,790
發展中物業		<b>1,599,664</b>	1,545,202
可供出售投資	12	<b>780</b>	780
		<b>4,729,931</b>	4,526,260
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>517</b>	647
持作出售物業		<b>21,650</b>	21,650
持作買賣投資	13	<b>188</b>	156
預付土地租賃費用		<b>1,502</b>	1,502
貿易及其他應收款項	14	<b>7,867</b>	11,273
其他之按金及預付款項		<b>5,337</b>	4,737
可收回稅項		<b>3,301</b>	3,301
已抵押銀行存款	21(c)	<b>110</b>	110
銀行結餘及現金		<b>56,017</b>	36,737
		<b>96,489</b>	80,113
歸類為持作出售資產	15	<b>1,716</b>	4,853
		<b>98,205</b>	84,966

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一零年六月三十日

	附註	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	27,285	25,558
已收之租金及其他按金		20,942	12,709
欠最終控股公司之款項	19(a)	60,825	60,917
稅務負債		21,709	10,355
銀行貸款	17	563,933	567,425
		<b>694,694</b>	676,964
歸類為持作出售資產之相關負債	15	–	353
		<b>694,694</b>	677,317
<b>淨流動負債</b>		<b>(596,489)</b>	(592,351)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,133,442</b>	3,933,909
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	152,184	152,184
股本溢價及儲備		1,032,016	976,599
本公司擁有人應佔權益		1,184,200	1,128,783
非控制性權益		2,115,697	1,989,001
		<b>3,299,897</b>	3,117,784
<b>非流動負債</b>			
已收租金按金		11,281	18,102
銀行貸款	17	476,000	476,000
遞延稅務負債		346,264	322,023
		<b>833,545</b>	816,125
		<b>4,133,442</b>	3,933,909

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 本公司擁有人應佔份額

	股本 千港元	股本溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元 (附註a)	證券 重估儲備 千港元	兌匯 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	由一附屬 公司持有 本公司股份 千港元 (附註b)	其他儲備 千港元 (附註c)	小計 千港元	非控制性 權益 千港元	總額 千港元
於二零零九年一月一日 (經審核)	152,184	20,068	22,702	(12,252)	2,581	726,977	(12,834)	145,625	1,045,051	1,923,787	2,968,838
本期間溢利	-	-	-	-	-	16,611	-	-	16,611	38,829	55,440
因換算海外經營而產生之兌匯差異	-	-	-	-	9	-	-	-	9	25	34
本期間總全面收益	-	-	-	-	9	16,611	-	-	16,620	38,854	55,474
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	152,184	20,068	22,702	(12,252)	2,590	743,588	(12,834)	145,625	1,061,671	1,962,641	3,024,312
本期間溢利	-	-	-	-	-	26,875	-	-	26,875	61,300	88,175
因換算海外經營而產生之兌匯差異	-	-	-	-	1,581	-	-	-	1,581	3,716	5,297
本期間總全面收益	-	-	-	-	1,581	26,875	-	-	28,456	65,016	93,472
增購附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	38,656	38,656	(38,656)	-
於二零零九年十二月三十一日 (經審核)	152,184	20,068	22,702	(12,252)	4,171	770,463	(12,834)	184,281	1,128,783	1,989,001	3,117,784
本期間溢利	-	-	-	-	-	55,522	-	-	55,522	129,535	185,057
因換算海外經營而產生之兌匯差異	-	-	-	-	(105)	-	-	-	(105)	(257)	(362)
本期間總全面收益 (費用)	-	-	-	-	(105)	55,522	-	-	55,417	129,278	184,695
已予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,582)	(2,582)
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	152,184	20,068	22,702	(12,252)	4,066	825,985	(12,834)	184,281	1,184,200	2,115,697	3,299,897

### 附註：

- 當物業由物業、機器及設備轉往投資物業時，物業重估儲備會被凍結，並當有關物業被出售時，該物業重估儲備將會被轉往保留溢利。
- 由一附屬公司持有本公司之股份指該企業成為本公司之附屬公司當時該企業持有本公司股份之帳面值。
- 其他儲備為收購成本與收購附屬公司之額外權益時而產生歸屬股本權益之資產與負債帳面值之差額。



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營業務之所得現金淨額	<b>92,232</b>	57,475
投資業務之已使用現金淨額：		
發展中物業開支	<b>(51,026)</b>	(23,876)
定期存款之減少	-	2,500
收購物業、機器及設備	<b>(14,419)</b>	(2,257)
出售一附屬公司之收益	<b>4,500</b>	-
收購物業、機器及設備之按金	-	(68)
出售物業、機器及設備之收益	-	1,950
	<b>(60,945)</b>	(21,751)
融資業務之所用現金淨額：		
已付利息	<b>(5,489)</b>	(13,409)
償還銀行貸款	<b>(3,512)</b>	-
已付非控制性權益之股息	<b>(2,582)</b>	-
償還欠最終控股公司之款項	<b>(424)</b>	-
	<b>(12,007)</b>	(13,409)
現金及現金等價物之增加淨額	<b>19,280</b>	22,315
期初之現金及現金等價物	<b>36,737</b>	19,920
期終之現金及現金等價物， 銀行結餘及現金	<b>56,017</b>	42,235

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據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則及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按其公平值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

於本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用的一致，惟下述者除外：

本集團於本期間首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則5號之修訂（包括在二零零八年香港財務報告準則之改進內）
香港財務報告準則（修訂）	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂）	集團現金結算之股份付款交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人派發非現金資產

除下述者外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間本集團之簡明綜合財務報表並無重大影響。

#### 香港會計準則第17號之修訂「租賃」

作為二零零九年頒佈之「香港財務報告準則改進」之一部分，香港會計準則第17號「租賃」對租賃土地之分類已作出修訂。香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於簡明綜合財務狀況表中之預付土地租賃費用內呈報租賃土地。香港會計準則第17號之修訂免除了此規定。修訂中規定租賃土地根據香港會計準則第17號所載一般原則分類，即以租賃資產所有權不論是否絕大部份有關之風險及回報歸屬於承租人為依據。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 香港會計準則第17號之修訂「租賃」(續)

根據香港會計準則第17號之修訂中過渡性條文所載，本集團根據於租賃契約最初存有時之資料重新評估於二零一零年一月一日尚未到期租賃土地之分類。合資格作經營租賃分類之租賃土地已由預付土地租賃費用重新追溯歸類為物業、機器及設備及發展中物業。因此，過往為預付土地租賃費用於二零零九年一月一日之帳面值1,255,964,000港元重新歸類為物業、機器及設備及發展中物業，並按成本模式計算。該重新歸類對損益表項目並無產生影響。

上述會計政策之變動對本集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於 二零零九年 十二月三十一日 (初列) 千港元	調整 千港元	於 二零零九年 十二月三十一日 (重列) 千港元
物業、機器及設備	395,070	537,236	932,306
發展中物業	843,299	701,903	1,545,202
預付土地租賃費用	1,300,823	(1,239,139)	61,684
	<u>2,539,192</u>	<u>-</u>	<u>2,539,192</u>
對淨資產影響之總計	<u>2,539,192</u>	<u>-</u>	<u>2,539,192</u>

上述會計政策之變動對本集團於二零零九年一月一日之財務狀況之影響如下：

	於 二零零九年 一月一日 (初列) 千港元	調整 千港元	於 二零零九年 一月一日 (重列) 千港元
物業、機器及設備	418,522	547,772	966,294
發展中物業	741,914	708,192	1,450,106
預付土地租賃費用	1,313,841	(1,255,964)	57,877
	<u>2,474,277</u>	<u>-</u>	<u>2,474,277</u>
對淨資產影響之總計	<u>2,474,277</u>	<u>-</u>	<u>2,474,277</u>

## 2. 主要會計政策 (續)

本集團並未提前應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則 (修訂)	二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號 (修訂)	供股之分類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂)	首次採納者而無需按香港財務報告準則 第7號披露對比資料之有限豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第14號 (修訂)	預付最低資金要求 <sup>4</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>3</sup>

- <sup>1</sup> 於二零一零年七月一日或以後或於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效 (如適用)
- <sup>2</sup> 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產分類及計量之新規定，並將於二零一三年一月一日起生效，並准許提前應用。該準則規定，在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量。特別為下列債務投資一般按攤銷成本計量：(i)於一項其目標為收取合約現金流量之業務模式內持有；及(ii)有純粹為支付本金及未償還本金之利息之合約現金流量。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號或會對本集團金融資產之分類及計量造成影響。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 收入

收入指經營酒店收入及物業租金之總額，其分析如下：

	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
經營酒店收入	96,615	78,744
物業租金	45,148	42,739
	<u>141,763</u>	<u>121,483</u>

### 4. 分類資料

本集團之經營分類，根據呈報予主要經營決策人士（本公司之主席）之資料以作資源分配及表現評估之用途、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－商舖
8. 證券投資及買賣
9. 物業發展－皇后大道西239-251號
10. 物業發展－柯士甸路19-23號
11. 物業發展－寶靈頓道30-40號
12. 物業發展－皇后大道西338-346號

有關上述分類之資料呈報如下。

#### 4. 分類資料 (續)

以下按回顧期間之經營分類分析本集團之收入及業績：

	分類收入		分類溢利 (虧損)	
	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
酒店服務	96,615	78,744	34,976	16,293
— 九龍華美達酒店	27,920	23,961	5,819	1,568
— 香港華美達酒店	35,455	29,572	16,577	9,815
— 澳門格蘭酒店	22,174	18,450	9,277	5,690
— 上海華美國際酒店	11,066	6,761	3,303	(780)
物業投資	45,148	42,739	196,963	64,626
— 英皇道633號	31,838	30,323	141,724	29,423
— 順豪商業大廈	8,849	7,902	29,677	23,919
— 商舖	4,461	4,514	25,562	11,284
證券投資及買賣	—	—	32	15
物業發展	—	—	—	—
— 皇后大道西239-251號	—	—	—	—
— 柯士甸路19-23號	—	—	—	—
— 寶靈頓道30-40號	—	—	—	—
— 皇后大道西338-346號	—	—	—	—
	<b>141,763</b>	<b>121,483</b>	<b>231,971</b>	<b>80,934</b>
其他收入			8,100	7,310
其他費用			(5,931)	(5,209)
出售一附屬公司之虧損			(19)	—
中央行政成本及董事 袍金			(11,207)	(11,224)
財務成本			(2,396)	(5,816)
除稅前溢利			<b>220,518</b>	<b>65,995</b>

#### 4. 分類資料 (續)

所有上述呈報分類收入均來自外來客戶。

分類溢利(虧損)指各分類所賺得溢利(所引至虧損)並未扣除中央行政成本、董事袍金、出售一附屬公司之虧損、其他收入及其他費用,該等費用並非直接與核心業務及財務成本有關連。所述分類為呈報予主要營運決策者(本公司之主席)以作資源分配及表現評估之用途。

以下按經營分類分析本集團之資產:

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
酒店服務	<b>882,688</b>	896,417
— 九龍華美達酒店	<b>312,121</b>	318,998
— 香港華美達酒店	<b>344,834</b>	348,849
— 澳門格蘭酒店	<b>136,236</b>	137,656
— 上海華美國際酒店	<b>89,497</b>	90,914
物業投資	<b>2,143,102</b>	1,993,190
— 英皇道633號	<b>1,422,786</b>	1,315,099
— 順豪商業大廈	<b>417,016</b>	395,890
— 商舖	<b>303,300</b>	282,201
證券投資及買賣	<b>968</b>	936
物業發展	<b>1,600,668</b>	1,545,438
— 皇后大道西239-251號	<b>357,353</b>	351,528
— 柯士甸路19-23號	<b>700,590</b>	690,113
— 寶靈頓道30-40號	<b>334,700</b>	297,771
— 皇后大道西338-346號	<b>208,025</b>	206,026
	<b>4,627,426</b>	4,435,981
未分配資產	<b>200,710</b>	175,245
	<b>4,828,136</b>	4,611,226

## 5. 財務成本

	截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	5,489	13,038
欠最終控股公司之款項 (附註19(a))	332	371
其他	11	16
	<u>5,832</u>	<u>13,425</u>
減：發展中物業化作成本之金額	(3,436)	(7,609)
	<u>2,396</u>	<u>5,816</u>

## 6. 所得稅費用

	截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
現行稅項		
香港	9,315	4,099
中華人民共和國(「中國」)	985	-
其他司法地區	840	409
	<u>11,140</u>	<u>4,508</u>
遞延稅項		
本期間	24,321	6,047
	<u>35,461</u>	<u>10,555</u>

香港利得稅乃根據管理層對預期整個財政年度之加權平均全年收入稅率所作之最佳估量確認。截至二零一零年六月三十日止六個月，估計所用之加權平均年度稅率為16.5%（截至二零零九年六月三十日止六個月：16.5%）。

在其他司法地區產生之利得稅根據管理層對有關司法地區現行按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。

屬於由本集團在中國之附屬公司所賺得之未分配保留溢利所引起之遞延稅項負債暫時差異之金額為180,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）於截至二零一零年六月三十日止六個月之損益表扣除。



## 7. 本期間溢利

截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (重列)
---	---

本期間溢利經已扣除(計及)：

預付土地租賃費用之回撥	751	751
物業、機器及設備之折舊	15,001	16,594
銀行存款利息，包括在其他收入內	(4)	(43)
出售物業、機器及設備之盈利， 包括在其他收入內	-	(255)

## 8. 股息

在呈報期間內，並無已付、已宣派或已建議之股息。董事會不建議派發本期間中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄後盈利乃按下列資料而計算：

### 盈利

截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
---	---

本期間溢利及作為計算每股基本及  
攤薄後盈利用途之溢利

55,522	16,611
--------	--------

### 股份數目

截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千股 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千股 (未經審核)
--	--

作為計算每股基本盈利及攤薄後盈利用途之  
普通股股數

241,765	241,766
---------	---------

計算每股攤薄後盈利並未假設本集團之尚未行使之強制兌換債券已獲兌換，因上述假設性兌換會引致所呈報之兩段期間每股盈利上升。

## 10. 物業、機器及設備

截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團購入土地及樓宇為13,997,000港元，傢具、附屬裝置及設備為422,000港元。期內，本集團並未出售任何物業、機器及設備。另外，本集團將1,716,000港元之土地及樓宇轉作歸類為持作出售資產。

截至二零零九年六月三十日止六個月內，本集團購入土地及樓宇為1,688,000港元，傢具、附屬裝置及設備為509,000港元，並汽車及遊艇為60,000港元。同時，本集團出售土地及樓宇及若干傢具、附屬裝置及設備帳面值為1,695,000港元，現金收益為1,950,000港元，該出售帶來盈利255,000港元。另外，本集團將4,851,000港元之土地及樓宇轉作歸類為持作出售資產。

## 11. 投資物業

本集團於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日之投資物業公平值經由捷利行測量師有限公司（與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師）按所述日期進行估值而達致。該估值乃參照類似物業在市場上之交易價格實況而進行。投資物業公平值變動之升值152,030,000港元已於截至二零一零年六月三十日止六個月之損益表內直接確認（截至二零零九年六月三十日止六個月：23,000,000港元）。

所有本集團持作土地租賃權益乃根據經營租賃賺取租金或作資金升值用途，按公平值模式估量，並歸類為投資物業而入帳。

## 12. 可供出售投資

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市股本投資	<u>780</u>	<u>780</u>

### 13. 持作買賣投資

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
在香港上市之股本證券，按公平值	<u>188</u>	<u>156</u>

### 14. 貿易及其他應收款項

除了給予各酒店之旅遊代理人及酒店客戶平均信貸限期30至60日之外，本集團並不給予其他客戶任何信貸期。下列為於呈報期末貿易應收款項之帳齡分析（根據帳單日期而呈報）：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	1,316	3,729
0 – 30日	4,885	5,556
31 – 60日	653	960
超過60日	–	6
	<u>6,854</u>	<u>10,251</u>

呈報分析如下：

貿易應收款項	6,854	10,251
其他應收款項	<u>1,013</u>	<u>1,022</u>
	<u>7,867</u>	<u>11,273</u>

## 15. 出售一附屬公司之虧損／歸類持作出售資產

於二零零九年六月十五日，順豪建築（集團）有限公司（本公司之全資附屬公司）與一獨立第三方簽訂協議出售旗下全資附屬公司益富有限公司（「益富」）之全部已發行股本連同益富欠本集團之股東貸款，作價總額4,500,000港元。益富之主要業務為於香港持有一住宅單位，該物業於二零零九年十二月三十一日歸類為持作出售資產。該出售已於二零一零年六月二十四日成交，本集團並於成交時已將益富之控股權轉交買家。

於該出售當日，益富之淨資產如下：

	於二零一零年 六月二十四日 千港元
所出售之淨資產	4,519
出售之虧損	<u>(19)</u>
已收總代價，由現金及於出售時而產生之淨現金流入支付	<u>4,500</u>

該代價4,500,000港元相對收購該物業當日之成本3,477,000港元，產生盈餘1,023,000港元。

於二零一零年六月二日，Mercury Fast Limited（本公司之全資附屬公司）與一獨立第三方簽訂協議出售位於香港之一住宅單位（該「出售」），作價1,720,000港元（該「收益」）。

當該出售成交時，預計該出售之收益超過該資產實際出售之帳面值，因此，並無就該資產作減值虧損確認，該資產於二零一零年六月三十日歸類為持作出售資產。

## 16. 貿易及其他應付款項

下列為於呈報期末貿易應付款項之帳齡分析（根據帳單日期而呈報）：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	12,375	7,826
31 – 60日	11	1,237
超過60日	1,229	369
	<u>13,615</u>	<u>9,432</u>

呈報分析如下：

貿易應付款項	13,615	9,432
其他應付款項	13,670	16,126
	<u>27,285</u>	<u>25,558</u>

## 17. 銀行貸款

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押銀行貸款	<u>1,039,933</u>	<u>1,043,425</u>
須償還帳面值：		
於一年內或接獲通知後須即時償還	563,933	567,425
超過一年，惟不超過兩年	<u>476,000</u>	<u>476,000</u>
	1,039,933	1,043,425
減：在流動負債項下列出 於一年內到期之款項	<u>(563,933)</u>	<u>(567,425)</u>
在非流動負債項下列出 超過一年到期之款項	<u>476,000</u>	<u>476,000</u>

## 17. 銀行貸款 (續)

於本期間內，本集團償還銀行貸款3,512,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。所有本集團之銀行貸款以浮動利率借貸，截至二零一零年六月三十日止六個月均按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加0.8%至1.25%（截至二零零九年十二月三十一日止年度：年息為香港銀行同業拆息加0.65%至1.2%）計算年息。該等銀行貸款以本集團若干物業作為抵押。本集團銀行貸款之利率根據香港銀行同業拆息而每月重新定價。實際利率為每年1%（截至二零零九年十二月三十一日止年度：每年1%）。

於呈報期末，本集團尚未提取之銀行貸款融資總金額約500,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：397,000,000港元）。

## 18. 股本

	股份數目 千股	面值 千港元
每股面值0.5港元之普通股		
法定股本：		
於二零一零年六月三十日（未經審核）及 二零零九年十二月三十一日（經審核）	<u>400,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及已繳足股本：		
於二零一零年六月三十日（未經審核）及 二零零九年十二月三十一日（經審核）	<u>304,369</u>	<u>152,184</u>

於二零一零年六月三十日，由華大地產投資有限公司之一附屬公司（本公司之附屬公司）持有本公司之已發行股份62,603,000（二零零九年十二月三十一日：62,603,000）股，總面值31,301,000港元（二零零九年十二月三十一日：31,301,000港元）。根據香港公司條例，本集團之成員而彼為本公司之股東則無權於本公司之會議上表決。

## 19. 關連人士交易

除了於簡明綜合財務狀況表所披露之外，本集團與關連人士於期內有下列各項交易及結餘：

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
本集團		
Trillion Resources Limited (本公司 之最終控股公司)		
給予本集團貸款之利息開支 (附註a)	332	371
主要管理層之補償 (附註b)	<u>3,113</u>	<u>2,679</u>

附註：

- (a) 欠最終控股公司之款項為無抵押，以香港銀行同業拆息加1%計算年息，並於接獲通知後須即時償還。
- (b) 對主要管理人員之補償包括歸屬該人員之短期福利。

## 20. 項目承擔

二零一零年六月三十日，本集團就物業發展費用尚餘已簽訂惟尚未計入簡明綜合財務報表之承擔為115,502,000港元（二零零九年十二月三十一日：123,416,000港元）。

## 21. 資產抵押

於二零一零年六月三十日，若干附屬公司之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團之投資物業，發展中物業，與及物業、機器及設備之帳面值分別約為1,591,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,462,000,000港元），1,600,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,545,000,000港元）及511,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：517,000,000港元）；
- (b) 分別以本集團之租金及酒店收入之轉讓；及
- (c) 已抵押銀行存款帳面值110,000港元（二零零九年十二月三十一日：110,000港元）。