

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)

二零一一年中期業績

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」）截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合溢利約為338,242,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：185,474,000港元），而本集團截至二零一一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231,270,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：106,307,000港元）。本集團在本期間之未經審核綜合業績連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一一年 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)
收入	3	162,379	141,763
銷售成本		(1,451)	(1,772)
其他服務成本		(51,255)	(46,742)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥		(11,927)	(13,340)
毛利額		97,746	79,909
投資物業公平值之升值		324,280	152,030
其他收入		7,671	8,100
持作買賣投資之公平值變動之虧損		(2)	(1)
出售一附屬公司之虧損		-	(19)
行政費用		(11,563)	(10,744)
- 折舊		(2,867)	(2,412)
- 其他		(8,696)	(8,332)
其他費用		(10,578)	(5,931)
財務成本	5	(2,591)	(2,409)
除稅前溢利		404,963	220,935
所得稅費用	6	(66,721)	(35,461)
本期間溢利	7	338,242	185,474
其他全面收益 (支出)			
因換算海外經營而產生之匯兌差異		1,548	(351)
可供出售投資公平值變動之盈利		1,252	10,016
本期間其他全面收益		2,800	9,665
本期間總全面收益		341,042	195,139

簡明綜合全面收益表 (續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一一年 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)
本期間溢利歸屬於：			
本公司擁有人		231,270	106,307
非控制性權益		<u>106,972</u>	<u>79,167</u>
		<u>338,242</u>	<u>185,474</u>
總全面收益歸屬於：			
本公司擁有人		232,560	111,787
非控制性權益		<u>108,482</u>	<u>83,352</u>
		<u>341,042</u>	<u>195,139</u>
		港仙	港仙
每股盈利			
基本及攤薄後	8	<u>49.32</u>	<u>22.67</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 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		1,348,463	929,539
預付土地租賃費用		60,683	60,767
投資物業		2,653,130	2,328,850
發展中物業		1,374,668	1,680,680
可供出售投資		75,903	74,651
購置物業、機器及設備之按金		-	2,591
		<u>5,512,847</u>	<u>5,077,078</u>
流動資產			
存貨		745	520
持作出售物業		21,650	21,650
持作買賣投資		4	6
預付土地租賃費用		1,502	1,502
貿易及其他應收帳款	10	9,320	12,910
其他按金及預付款項		5,955	4,260
已抵押銀行存款		110	110
銀行結餘及現金		<u>55,128</u>	<u>41,909</u>
		<u>94,414</u>	<u>82,867</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款	11	83,800	29,495
已收之租金及其他按金		3,958	16,711
欠直屬控股公司之款項		1,170	1,675
欠最終控股公司之款項		61,571	61,211
稅務負債		24,476	12,468
銀行貸款		<u>1,032,785</u>	<u>1,034,792</u>
		<u>1,207,760</u>	<u>1,156,352</u>
淨流動負債		<u>(1,113,346)</u>	<u>(1,073,485)</u>
總資產減流動負債		<u>4,399,501</u>	<u>4,003,593</u>
資本及儲備			
股本		268,538	268,538
股本溢價及儲備		<u>2,573,782</u>	<u>2,023,618</u>
歸屬於本公司擁有人之權益		2,842,320	2,292,156
非控制性權益		<u>1,095,481</u>	<u>1,312,362</u>
		<u>3,937,801</u>	<u>3,604,518</u>
非流動負債			
已收租金按金		28,502	18,888
遞延稅務負債		<u>433,198</u>	<u>380,187</u>
		<u>461,700</u>	<u>399,075</u>
		<u>4,399,501</u>	<u>4,003,593</u>

附註：

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定及由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」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。

截至二零一一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與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用的一致。

本集團於本中期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（修訂本）	二零一零年頒佈香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（於二零零九年修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金要求
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

於本中期期間應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表所呈報金額及/或本簡明綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

3. 收入

收入指經營酒店收入及物業租金之總額，並分析如下：

	截至二零一一年 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)
經營酒店收入	115,841	96,615
物業租金	<u>46,538</u>	<u>45,148</u>
	<u>162,379</u>	<u>141,763</u>

4. 分類資料

本集團之經營及可呈報分類，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，其分類如下：

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. 酒店服務 - 銅鑼灣華麗精品酒店
6. 物業投資 - 英皇道633號
7. 物業投資 - 順豪商業大廈
8. 物業投資 - 商舖
9. 證券投資及買賣
10. 物業發展為酒店 - 皇后大道西239-251號
11. 物業發展為酒店 - 柯士甸路19-23號
12. 物業發展為酒店 - 寶靈頓道30-40號
13. 物業發展為酒店 - 皇后大道西338-346號

下列為本集團於回顧期間按經營及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)	
	截至 二零一一年 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 二零一一年 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)
酒店服務	115,841	96,615	51,824	34,976
- 九龍華美達酒店	34,346	27,920	12,450	5,819
- 香港華美達酒店	43,512	35,455	25,237	16,577
- 澳門格蘭酒店	27,214	22,174	13,659	9,277
- 上海華美國際酒店	8,361	11,066	833	3,303
- 銅鑼灣華麗精品酒店	2,408	-	(355)	-
物業投資	46,538	45,148	370,202	196,963
- 英皇道633號	34,145	31,838	313,646	141,724
- 順豪商業大廈	7,988	8,849	20,151	29,677
- 商舖	4,405	4,461	36,405	25,562
證券投資及買賣	-	-	(2)	(1)
物業發展為酒店	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-
	<u>162,379</u>	<u>141,763</u>	<u>422,024</u>	<u>231,938</u>
其他收入			7,671	8,100
其他費用			(10,578)	(5,931)
出售一附屬公司之虧損			-	(19)
中央行政成本及董事袍金			(11,563)	(10,744)
財務成本			<u>(2,591)</u>	<u>(2,409)</u>
除稅前溢利			<u>404,963</u>	<u>220,935</u>

4. 分類資料 (續)

下列為按經營及可呈報分類分析本集團之資產：

	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分類資產		
酒店服務	1,289,495	881,878
- 九龍華美達酒店	300,454	308,429
- 香港華美達酒店	342,982	345,711
- 澳門格蘭酒店	133,004	134,860
- 上海華美國際酒店	92,849	92,878
- 銅鑼灣華麗精品酒店	420,206	-
物業投資	2,655,548	2,332,310
- 英皇道633號	1,822,144	1,543,182
- 順豪商業大廈	465,504	453,228
- 商舖	367,900	335,900
證券投資及買賣	75,946	74,695
物業發展為酒店	1,375,667	1,682,826
- 皇后大道西239-251號	422,138	376,330
- 柯士甸路19-23號	735,565	709,885
- 寶靈頓道30-40號	-	384,405
- 皇后大道西338-346號	217,964	212,206
未分配資產	5,396,656	4,971,709
	210,605	188,236
	<u>5,607,261</u>	<u>5,159,945</u>

5. 財務成本

	截至二零一一年 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)
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	6,400	5,489
須於五年內全部償還之欠最終控股公司之款項	360	332
須於五年內全部償還之欠直屬控股公司之款項	8	13
其他	13	11
	6,781	5,845
減：發展中物業化作成本之金額	(4,190)	(3,436)
	<u>2,591</u>	<u>2,409</u>

6. 所得稅費用

	截至二零一一年 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)
現行稅項		
香港	12,205	9,315
中華人民共和國（「中國」）	139	985
其他司法地區	<u>1,366</u>	<u>840</u>
	<u>13,710</u>	<u>11,140</u>
遞延稅項		
本期間	<u>53,011</u>	<u>24,321</u>
	<u><u>66,721</u></u>	<u><u>35,461</u></u>

香港利得稅乃根據管理層對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。截至二零一一年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為16.5%（截至二零一零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而確認。

7. 本期間溢利

	截至二零一一年 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)
本期間溢利經已扣除（計及）：		
預付土地租賃費用回撥	751	751
物業、機器及設備之折舊	14,043	15,001
開業前費用（包括在其他費用內）	4,146	-
銀行存款利息（包括在其他收入內）	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔基本及攤薄後每股盈利乃按下列數據而計算：

盈利	截至二零一一年 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)
本期間溢利及作為計算基本及 攤薄後每股盈利用途之盈利	<u>231,270</u>	<u>106,307</u>
股份數目	千股 (未經審核)	千股 (未經審核)
作為計算基本及攤薄後每股盈利 用途之普通股股數	<u>468,937</u>	<u>468,937</u>

於本期間內，由一附屬公司發行之強制性可換股債券被本集團兌換成普通股份。攤薄後每股盈利之計算在兌換之前並未假設本集團已兌換尚未兌換之強制性可換股債券，概因若假設被兌換反會引致在所列兩段期間之每股盈利上升。

9. 股息

在呈報期間內，並無已付、已宣派或已建議之股息。董事會議決不派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）。

10. 貿易及其他應收帳款

除了給予各酒店之旅遊代理人及客戶信貸期30至60日之外，本集團並無給予本集團其他客戶任何信貸期。下列為於呈報期末貿易應收帳款之帳齡分析（根據帳單日期而呈報）：

	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0-30日	7,869	10,727
31-60日	-	87
	<u>7,869</u>	<u>10,814</u>

呈報分析如下：

貿易應收帳款	7,869	10,814
其他應收帳款	<u>1,451</u>	<u>2,096</u>
	<u>9,320</u>	<u>12,910</u>

11. 貿易及其他應付帳款

下列為於呈報期末貿易應付帳款之帳齡分析（根據帳單日期而呈報）：

	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0-30日	1,725	1,780
31-60日	34	620
超過60日	852	1,191
	<u>2,611</u>	<u>3,591</u>

呈報分析如下：

貿易應付帳款	2,611	3,591
其他應付帳款 (附註)	<u>81,189</u>	<u>25,904</u>
	<u>83,800</u>	<u>29,495</u>

附註：其他應付帳款包括應付建築成本為60,870,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：15,648,000港元）。

中期股息

董事會議決不派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一零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華大地產投資有限公司（「華大地產」）繼續從事物業投資、物業發展及酒店經營。

- 本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核除非控制性權益後之綜合溢利為231,270,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：106,307,000港元）。
- 截至二零一一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20%至116,000,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：97,000,000港元）。期內收入增加乃由於酒店收入有顯著增加。

來自順豪商業大廈、英皇道633號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47,000,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：45,000,000港元）。該增長來自英皇道633號。於本公布日期，英皇道633號商廈帶來每年租金收入71,000,000港元（不包括差餉及管理費）。

其他收入為7,700,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：8,100,000港元），大部份為物業管理費收入7,400,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：7,700,000港元），物業管理費之相關支出為6,400,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：5,900,000港元）。

- 本集團於本期間之整體服務成本為51,200,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：47,000,000港元），其中50,700,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：46,500,000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（截至二零一零年六月三十日止六個月：500,000港元）。已支付經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。

期內，行政費用為8,700,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：8,300,000港元）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。

其他費用為10,500,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：5,900,000港元）包括物業管理費支出6,400,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：5,900,000港元）及銅鑼灣華麗精品酒店開業前費用4,100,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：不適用）。物業管理費增加8%由於員工薪酬及基本開支增加，同時管理費卻維持不變。

- 於二零一一年六月三十日，本集團之整體債務為1,096,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：1,098,000,000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28%（二零一零年十二月三十一日：30%）為銀行貸款1,033,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：1,035,000,000港元）及欠股東款項63,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：63,000,000港元）相對已使用資金3,938,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：3,605,000,000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，本集團之僱員數目相對於二零一零年十二月三十一日增加約10%。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，與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店之多間商舖等近乎全部租出。預計所述物業所帶來之租金收入在二零一一年會有適度的增長。

於本公布日期，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二零一一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內地旅客持續增多及港元兌人民幣貶值。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租方面。

皇后大道西239-251號酒店發展項目

該酒店命名為華麗海景酒店。於本公布日期，上蓋結構建造工程經已竣工。預期可於二零一二年年初獲發入伙紙。港鐵西區支線之建造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。現正進行地基工程。地積比率已獲批由12增加至13.2而無須額外補地價。港鐵西區支線之建造將大幅提升該物業未來之價值及業務。

尖沙咀柯士甸路19-23號酒店發展項目

該酒店位於尖沙咀優越購物區，為一所具三百九十七間客房之酒店發展項目，現正進行上蓋工程。預期於二零一二年開始營業。

展望未來，管理層預計酒店營運於二零一一年將會有顯著增長。現仍保持高酒店入住率乃因來自中國之自由行旅客增加、中國放寬旅遊政策及港元兌人民幣貶值所致。酒店房租上升乃由於高消費商務旅客數目回升。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，房租及收入可望於下半年度增加。酒店業務之增長將提升本集團之總營業額。

管理層對銅鑼灣華麗精品酒店之開業非常雀躍，尤其該酒店隨即自七月以來近乎全滿之顯著表現，並其增加本集團日後之酒店收入。

管理層正期待具四百三十五間客房之華麗海景酒店及具三百九十七間客房位於尖沙咀之酒店於二零一二年落成，兩間酒店將有可能大幅增加本集團於下年度之酒店收入。

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到期重續。

低息環境、港元疲弱及通脹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14%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。

近期全球債務危機已嚴重減低環球經濟增長及重大影響銀行信心。管理層會審慎面對對本集團銀行融資有不良影響之任何可能。

管理層將繼續遵守審慎政策，並致力完成興建位於香港之三所新酒店，以增強盈利基礎及本集團之市值。鑑於在二零一一年至二零一二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。

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

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。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核財務業績。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零一一年八月三十日

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，即郭志榮先生、陳儉輝先生及許堅興先生。