

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)

截至二零一二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」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合溢利為531,771,000港元（二零一一年：479,732,000港元（重列）），而本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核除非控制性權益後之綜合溢利為377,983,000港元（二零一一年：331,563,000港元（重列））。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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收入	3	520,503	401,648
銷售成本		(3,560)	(3,073)
其他服務成本		(154,235)	(116,707)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥		<u>(38,056)</u>	<u>(28,703)</u>
毛利額		324,652	253,165
投資物業之公平值升值		298,220	298,030
其他收入		16,739	15,714
持作買賣投資之公平值之變動		-	(3)
行政費用			
- 折舊		(3,680)	(5,578)
- 其他		(23,142)	(18,628)
其他費用		(26,822)	(24,206)
其他費用		(21,823)	(17,909)
財務成本	5	<u>(11,008)</u>	<u>(6,469)</u>
除稅前溢利	6	579,958	518,322
所得稅費用	7	<u>(48,187)</u>	<u>(38,590)</u>
本年度溢利		<u>531,771</u>	<u>479,732</u>

綜合全面收益表 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
其他全面收益(支出)			
因換算海外經營而產生之匯兌差異		1,236	3,733
可供出售投資之公平值之盈利(虧損)		<u>25,040</u>	<u>(11,268)</u>
本年度其他全面收益(支出)		<u>26,276</u>	<u>(7,535)</u>
本年度總全面收益		<u><u>558,047</u></u>	<u><u>472,197</u></u>
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		377,983	331,563
非控制性權益		<u>153,788</u>	<u>148,169</u>
		<u><u>531,771</u></u>	<u><u>479,732</u></u>
本年度總全面收益歸屬於：			
本公司擁有人		396,665	325,746
非控制性權益		<u>161,382</u>	<u>146,451</u>
		<u><u>558,047</u></u>	<u><u>472,197</u></u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u>80.6</u>	<u>70.7</u>
攤薄後		<u>不適用</u>	<u>70.7</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零一一年 一月一日 千港元 (重列)
非流動資產				
物業、機器及設備		2,724,021	1,326,041	929,539
預付土地租賃費用		60,177	61,049	60,767
投資物業		2,925,100	2,626,880	2,328,850
發展中物業		237,338	1,517,390	1,680,680
可供出售投資		88,423	63,383	74,651
收購物業、機器及設備之按金		-	-	2,591
		<u>6,035,059</u>	<u>5,594,743</u>	<u>5,077,078</u>
流動資產				
存貨		963	660	520
持作出售物業		21,650	21,650	21,650
持作買賣投資		-	-	6
預付土地租賃費用		1,502	1,502	1,502
貿易及其他應收帳款	9	30,575	19,940	12,910
其他按金及預付款項		7,549	7,163	4,260
已抵押銀行存款		110	110	110
銀行結餘及現金		<u>179,918</u>	<u>100,683</u>	<u>41,909</u>
		<u>242,267</u>	<u>151,708</u>	<u>82,867</u>
流動負債				
貿易及其他應付及預提帳款	10	61,094	63,820	29,495
已收租金及其他按金		15,162	6,786	16,711
欠一股東款項		9,801	605	1,675
欠最終控股公司款項		51,072	59,960	61,211
稅務負債		20,409	14,645	12,468
銀行貸款		<u>1,074,411</u>	<u>1,110,957</u>	<u>1,034,792</u>
		<u>1,231,949</u>	<u>1,256,773</u>	<u>1,156,352</u>
淨流動負債		<u>(989,682)</u>	<u>(1,105,065)</u>	<u>(1,073,485)</u>
總資產減流動負債		<u>5,045,377</u>	<u>4,489,678</u>	<u>4,003,593</u>
資本及儲備				
股本		268,538	268,538	268,538
股本溢價及儲備		<u>3,255,354</u>	<u>2,858,689</u>	<u>2,176,531</u>
本公司擁有人應佔權益		3,523,892	3,127,227	2,445,069
非控制性權益		<u>1,361,160</u>	<u>1,211,417</u>	<u>1,429,137</u>
		<u>4,885,052</u>	<u>4,338,644</u>	<u>3,874,206</u>
非流動負債				
已收租金按金		22,625	26,993	18,888
遞延稅務負債		<u>137,700</u>	<u>124,041</u>	<u>110,499</u>
		<u>160,325</u>	<u>151,034</u>	<u>129,387</u>
		<u>5,045,377</u>	<u>4,489,678</u>	<u>4,003,593</u>

附註：

1. 編製基準

除了投資物業及若干金融工具按其公平值計量外，本綜合財務報表乃按歷史成本為基準而編製。歷史成本一般根據交易貨品時所付出代價之公平值。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例而編製。此外，本綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的要求作出適當披露。

2. 主要會計政策

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之新訂及修訂本。

香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露 - 金融資產之轉讓
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：相關資產之回收
香港會計準則第1號（修訂本）	於二零一二年發行對香港財務報告準則 2009-2011週期之部份年度改進

除下文所述者外，於本年度應用之香港財務報告準則之修訂對本集團及本公司於本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

香港會計準則第12號之修訂本：遞延稅項：相關資產之回收

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：相關資產之回收。根據該修訂，按照香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量之投資物業是假設可透過出售收回而作為計算遞延稅項，除非此項假設在某些情況下被駁回。

本集團按公平值模式計算投資物業。在應用香港會計準則第12號之修訂本，董事審閱本集團之投資物業組合並認為本集團之投資物業可透過出售收回而並非根據商業模式持有，而該商業模式在一般時間內消耗在投資物業內絕大部份經濟利益，因此董事認為在香港會計準則第12號之修訂本所列載之出售假設並未被駁回。

應用香港會計準則第12號之修訂本，本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，概因本集團於出售該等投資物業時，並不受限於任何收入稅。就位於澳門之物業而言，本集團於出售該投資物業時，受限於當地之收入稅。過往，本集團按本集團預計收回投資物業之帳面值之方式而產生之稅務後果而確認因投資物業公平值變動之遞延稅項。

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第12號之修訂本：遞延稅項：相關資產之回收 (續)

香港會計準則第12號之修訂本追溯應用，導致於二零一一年一月一日本集團之遞延稅務負債減少269,688,000港元，於保留溢利中作增加並確認。類同地，於二零一一年十二月三十一日遞延稅務負債減少316,792,000港元。

會計政策之變動導致本集團於二零一二年十二月三十一日及於二零一一年十二月三十一日之所得稅費用分別減少46,880,000港元及47,104,000港元，並導致截至二零一二年十二月三十一日及截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利分別增加46,880,000港元及47,104,000港元。

香港會計準則第1號之修訂本呈報財務報表 (於二零一二年六月發行對香港財務報告準則2009-2011週期之部份年度改進)

於二零一二年六月所頒佈對香港財務報告準則之各項修訂，題為香港財務報告準則(2009-2011週期)之年度改進。該等修訂之生效日期為二零一三年一月一日或以後開始起之年度期間。

於本年度，本集團首次在香港會計準則第1號之修訂本生效日期(二零一三年一月一日或以後開始起之年度期間)前應用香港會計準則第1號之修訂本。

香港會計準則第1號之修訂本要求企業追溯會計政策變動、或作出追溯重報或對於前期之期初(第三財務狀況表)所呈報財務狀況表重新歸類。香港會計準則第1號之修訂本澄清，唯獨在追溯應用、重報或重新歸類對第三財務狀況表之資料有重大的影響之情況下，企業被要求呈報第三財務狀況表，而相關附註並不需要附隨第三財務狀況表呈報。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：相關資產之回收，導致對本綜合財務報表於二零一一年一月一日之財務狀況表內之資料有重大影響。根據香港會計準則第1號之修訂本，本集團並未呈報於二零一一年一月一日第三財務狀況表之相關附註。

2. 主要會計政策 (續)

上文所述會計政策之變動之影響之概述

上文所述會計政策之變動對本年度及過往年度業績之影響按項目列出如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度所得稅費用之減少及溢利之增加	<u>46,880</u>	<u>47,104</u>
應佔本年度溢利之增加		
本公司擁有人	33,327	33,486
非控制性權益	<u>13,553</u>	<u>13,618</u>
	<u>46,880</u>	<u>47,104</u>

會計政策之變動對本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於 二零一一年 一月一日 (初列) 千港元	調整 千港元	於 二零一一年 一月一日 (重列) 千港元	於 二零一一年 十二月三十一日 (初列) 千港元	調整 千港元	於 二零一一年 十二月三十一日 (重列) 千港元
資產淨值之影響:						
遞延稅務負債	<u>380,187</u>	<u>(269,688)</u>	<u>110,499</u>	<u>440,833</u>	<u>(316,792)</u>	<u>124,041</u>
股權之影響:						
保留溢利	1,689,334	152,913	1,842,247	1,987,411	186,399	2,173,810
非控制性權益	1,312,362	116,775	1,429,137	1,119,832	91,585	1,211,417
其他儲備	<u>145,625</u>	<u>-</u>	<u>145,625</u>	<u>463,229</u>	<u>38,808</u>	<u>502,037</u>
	<u>3,147,321</u>	<u>269,688</u>	<u>3,417,009</u>	<u>3,570,472</u>	<u>316,792</u>	<u>3,887,264</u>

上文所述會計政策之變動對本集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
資產淨值之影響:	
遞延稅務負債之減少	<u>(363,672)</u>
股權之影響:	
保留溢利之增加	219,726
非控制性權益之增加	105,138
其他儲備之增加	<u>38,808</u>
	<u>363,672</u>

2. 主要會計政策 (續)

上文所述會計政策之變動之影響之概述 (續)

上文所述會計政策之變動對本集團本年度及過往年度每股基本盈利之影響如下：

對每股基本盈利之影響

	二零一二年 港仙	二零一一年 港仙
調整前之數字	73.5	63.6
因本集團之會計政策變動而產生之調整：		
- 就投資物業之遞延稅項而應用香港會計準則第12號之修訂本	<u>7.1</u>	<u>7.1</u>
調整後之數字	<u>80.6</u>	<u>70.7</u>

3. 收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營酒店收入	420,088	306,608
物業租金	<u>100,415</u>	<u>95,040</u>
	<u>520,503</u>	<u>401,648</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. 酒店服務 - 銅鑼灣華麗精品酒店 (附註a)
6. 酒店服務 - 華麗海景酒店 (附註b)
7. 酒店服務 - 華麗酒店 (附註c)
8. 物業投資 - 英皇道633號
9. 物業投資 - 順豪商業大廈
10. 物業投資 - 商舖
11. 證券投資及買賣
12. 酒店物業發展 - 皇后大道西239號 (附註b)
13. 酒店物業發展 - 柯士甸路23號 (附註c)
14. 酒店物業發展 - 寶靈頓道38號 (附註a)
15. 酒店物業發展 - 皇后大道西338號

- 附註：*
- a. 該酒店物業發展於二零一一年完成並分類為“酒店服務 - 銅鑼灣華麗精品酒店”。
 - b. 該酒店物業發展於二零一二年完成並分類為“酒店服務 - 華麗海景酒店”。
 - c. 該酒店物業發展於二零一二年完成並分類為“酒店服務 - 華麗酒店”。

有關以上分類資料呈報如下。

4. 分類資料 (續)

分類之收入及業績

下列為本集團於本年度及上年度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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
酒店服務	420,088	306,608	224,598	159,023
- 九龍華美達酒店	81,333	79,208	36,672	34,238
- 香港華美達酒店	102,928	99,825	62,757	62,198
- 澳門格蘭酒店	64,936	60,730	36,184	32,681
- 上海華美國際酒店	19,781	17,914	3,239	3,090
- 銅鑼灣華麗精品酒店	85,934	48,931	45,163	26,816
- 華麗海景酒店	60,579	-	38,800	-
- 華麗酒店	4,597	-	1,783	-
物業投資	100,415	95,040	398,274	392,172
- 英皇道 633 號	70,794	69,053	186,561	312,440
- 順豪商業大廈	18,203	16,287	89,094	23,532
- 商舖	11,418	9,700	122,619	56,200
證券投資及買賣	-	-	-	(3)
酒店物業發展	-	-	-	-
- 皇后大道西 239 號	-	-	-	-
- 柯士甸路23號	-	-	-	-
- 寶靈頓道38號	-	-	-	-
- 皇后大道西338號	-	-	-	-
	<u>520,503</u>	<u>401,648</u>	<u>622,872</u>	<u>551,192</u>
其他收入			16,739	15,714
其他費用			(21,823)	(17,909)
中央行政成本及董事酬金			(26,822)	(24,206)
財務成本			<u>(11,008)</u>	<u>(6,469)</u>
除稅前溢利			<u>579,958</u>	<u>518,322</u>

地區資料

本集團之經營地區位於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)。

下列為本集團主要按各地區市場根據資產所在地區之收入，其分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	432,713	320,092
澳門	68,009	63,642
中國	<u>19,781</u>	<u>17,914</u>
	<u>520,503</u>	<u>401,648</u>

5. 財務成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	23,215	13,662
須於五年內全部償還之欠最終控股公司之 款項	2,132	724
須於五年內全部償還之欠一股東款項	164	15
其他	-	11
	<u>25,511</u>	<u>14,412</u>
減：發展中物業化作成本之金額 (附註)	<u>(14,503)</u>	<u>(7,943)</u>
	<u>11,008</u>	<u>6,469</u>

附註：於發展中物業之資本化金額指直接歸屬於興建發展中物業之借貸成本。

6. 除稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利經已扣除 (計及)：		
核數師酬金	2,607	2,106
僱員薪金包括董事酬金	95,325	82,545
物業、機器及設備之折舊	40,234	32,779
預付土地租賃費用之回撥	1,502	1,502
承租設備之經營租賃租金	965	141
投資物業總租金收入	(100,415)	(95,040)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營 開支	<u>322</u>	<u>852</u>
	<u>(100,093)</u>	<u>(94,188)</u>

7. 所得稅費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	30,209	26,313
中國	551	490
其他司法地區	<u>3,840</u>	<u>3,419</u>
	34,600	30,222
往年度超額撥備：		
香港	(72)	(5,174)
遞延稅項		
本年度	<u>13,659</u>	<u>13,542</u>
	<u>48,187</u>	<u>38,590</u>

香港利得稅按本年度及上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377,983,000港元（二零一一年：331,563,000港元(重列)）及年內已發行股份468,937,000（二零一一年：468,937,000）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。

並未列出截至二零一二年十二月三十一日止年度之攤薄後每股盈利，概因在呈報年內並無存有攤薄性普通股。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，強制性可換股債券（「債券」）於到期日會強制性兌換成華大地產投資有限公司之普通股，並未呈報攤薄後之每股盈利，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某些客戶信貸限期30至60日外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應收帳款之帳齡分析：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
尚未到期	25,883	16,923
已到期:		
0-30日	2,547	596
31-60日	456	56
61-90日	<u>195</u>	<u>90</u>
	<u>29,081</u>	<u>17,665</u>
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
呈報分析如下:		
貿易應收帳款	29,081	17,665
其他應收帳款	<u>1,494</u>	<u>2,275</u>
	<u>30,575</u>	<u>19,940</u>

10. 貿易及其他應付及預提帳款

下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應付帳款之帳齡分析：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0-30日	3,923	2,611
31-60日	349	299
61-90日	<u>501</u>	<u>380</u>
	<u>4,773</u>	<u>3,290</u>
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
呈報分析如下:		
貿易應付帳款	4,773	3,290
其他應付及預提帳款(附註)	<u>56,321</u>	<u>60,530</u>
	<u>61,094</u>	<u>63,820</u>

附註：其他應付及預提帳款包括應付建築成本32,019,000港元(二零一一年：44,624,000港元)。

股息

董事會不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：無）。

本公司透過其於華大地產投資有限公司（「華大地產」）的投資享有可觀增長，惟其現金收入有限。本公司正尋求其他本地物業投資以致增加額外收入。概因其小量現存收入，故董事會不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席於二零一三年六月十八日（星期二）舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），本公司將於二零一三年六月十一日（星期二）至二零一三年六月十八日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格有權出席大會及於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年六月十日（星期一）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

於回顧年度內，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」）繼續經營其物業投資、物業發展及酒店經營。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合溢利為531,771,000港元（二零一一年：479,732,000港元），而本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核除非控制性權益後之綜合溢利為377,983,000港元（二零一一年：331,563,000港元），增長14%。

- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之收入增長29%至537,000,000港元，大部分來自經營酒店之收入及物業租金收入。

由於房租有顯著升幅，來自九龍華美達酒店、香港華美達酒店、銅鑼灣華麗精品酒店、華麗海景酒店、華麗酒店、澳門格蘭酒店及上海華美國際酒店之總收入達420,000,000港元（二零一一年：307,000,000港元），增長37%。

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100,000,000港元（二零一一年：95,000,000港元），增長6%。

其他收入為17,000,000港元（二零一一年：16,000,000港元），其中大部份為物業管理費收入16,000,000港元（二零一一年：15,000,000港元），物業管理費之相關支出為14,000,000港元（二零一一年：14,000,000港元）。

- 本集團本年度之整體服務成本為157,800,000港元（二零一一年：119,800,000港元），其中157,500,000港元（二零一一年：118,900,000港元）為酒店經營包括食品及飲料及銷售成本，而300,000港元（二零一一年：900,000港元）主要為就出租投資物業所支付之經紀佣金。酒店經營成本之增加主要由於在本年度內新近開業之華麗海景酒店及華麗酒店之經營成本金額分別為18,800,000港元及1,600,000港元。

年內，企業管理辦事處之行政費用(不包括折舊) 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為23,000,000港元（二零一一年：19,000,000港元）。

其他費用為21,800,000港元（二零一一年：17,900,000港元）。其他費用包括物業管理費支出14,500,000港元（二零一一年：13,800,000港元）及華麗海景酒店及華麗酒店開業前費用合共7,400,000港元（二零一一年：銅鑼灣華麗精品酒店開業前費用4,100,000港元）。物業管理費增加700,000港元是由於員工薪酬及基本公共設施開支增加，同時管理費卻維持不變。

- 於二零一二年十二月三十一日，整體債務為1,135,000,000港元（二零一一年：1,172,000,000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）之資本負債比率為23%（二零一一年：27%）按銀行貸款1,074,000,000港元（二零一一年：1,111,000,000港元）及股東貸款61,000,000港元（二零一一年：61,000,000港元）相對已使用資金4,885,000,000港元（二零一一年：4,339,000,000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。於回顧年度內，本集團之僱員數目相對於二零一一年十二月三十一日增加約49%。薪酬及福利均參照市場而釐定。

- 於回顧年度，投資物業如順豪商業大廈、英皇道633號與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店之多間商舖及華麗酒店新商舖等近乎全部租出。預計所述物業所帶來之租金收入在二零一三年會有適度的增長。

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72,000,000港元（不包括差餉及管理費收入）。管理層預計該辦公室商廈之租金收入於二零一三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。於二零一三年一月，已簽訂一份協議出售持有位於新界黃金海岸附近房屋之公司，作價63,000,000港元，將在二零一三年帶來預計盈利42,000,000港元。

- 管理層將會盡力完成新酒店之建築以大幅增加日後盈利基礎及本集團之價值。

皇后大道西 338 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。地積比率已獲批由 12 增加至 13.2 而無須額外補地價。上蓋工程合約經已批出，預期二零一四年將會落成。港鐵西區支線之建造將大幅提升該物業未來之價值。

展望未來，管理層預計酒店營運於二零一三年將會有顯著增長。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。酒店業務之增長將提升本集團之總營業額。

預計商業樓宇及商舖之租金收入享有適度的增長。低息環境、疲弱港元及通脹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。

管理層為備有四百三十二間客房之華麗海景酒店及備有三百九十七間客房之華麗酒店開業而雀躍，該兩所酒店分別於七月及十二月開業後即時近乎全滿之入住率令人鼓舞，而其額外貢獻有助增加本集團於二零一二年之酒店收入達37%。

備有四百三十二間客房之華麗海景酒店及備有三百九十七間客房之華麗酒店有助增加本集團由二零一三年一月一日至二月十八日之酒店收入達59%。重大之四百三十二間客房華麗海景酒店及三百九十七間客房華麗酒店肯定會為本集團日後之年度酒店收入提供顯著增長。

因此，本集團經過多年來從事新酒店之發展，於二零一三年及往後年度將為**豐收之年**。

管理層將盡量利用商業樓宇及商舖增長中之租金收入、強大之酒店收入增長、低利息環境、具競爭力之港元及通脹，以確保本集團之收入及價值，本公司正考慮其他本地物業投資，假若成功購買則由額外股本及銀行借貸融資。

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及企業管治守則

在截至二零一二年十二月三十一日止年度內，除下列偏離外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載（企業管治常規守則（生效至二零一二年三月三十一日為止）及企業管治守則（自二零一二年四月一日起生效））之全部守則條文：

守則條文第A.2.1條：主席與行政總裁不應由一人同時兼任

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：非執行董事的委任應有指定任期

本公司之所有董事（包括執行或非執行董事）並無指定任期。根據本公司組織章程細則，每名董事（包括執行或非執行董事）須最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企業管治常規守則及企業管治守則的規定同等嚴格。

守則條文第A.5.2條：提名委員會應履行載列於(a)至(d)段的責任

本公司採納的提名委員會職權範圍已遵守守則條文第A.5.2條，惟提名委員會並無責任挑選提名有關人士出任董事。大部份提名委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

守則條文第A.6.7條：獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會

非執行董事呂馮美儀女士因另有公務而未能出席本公司於二零一二年六月十八日舉行之股東週年大會。

守則條文第B.1.2條：薪酬委員會在職權範圍方面應作為最低限度包括(a)至(h)段的責任

本公司採納的薪酬委員會職權範圍已遵守守則條文第B.1.2條，惟薪酬委員會並無責任批准管理層的薪酬建議、批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償、以及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。大部份薪酬委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

(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二零一二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二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、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

鄭啟文

香港，二零一三年二月十九日

於本公布日期，董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事，即鄭啟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。