



**SHUN HO TECHNOLOGY  
HOLDINGS LIMITED**  
**順豪科技控股有限公司**  
(股份代號：219)

二零一三年中期報告

# 公司資料

## 執行董事

鄭啓文先生 (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

順豪科技控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合溢利為335,440,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：220,220,000港元），而本集團截至二零一三年六月三十日止六個月除非控制性權益後之未經審核綜合溢利為238,211,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：156,449,000港元）。

本集團截至二零一三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頁至36頁之簡明綜合財務報表內。

## 中期股息

董事會議決不派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

## 管理層之討論及分析

於回顧期內，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」）繼續從事物業投資、物業發展及酒店經營。

- 本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之除非控制性權益後之未經審核綜合溢利為238,211,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：156,449,000港元），增長52%。
- 截至二零一三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。

本集團之經營酒店之收入增長64%至271,000,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：165,000,000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52,000,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：50,000,000港元）。於本報告日期，英皇道633號商廈帶來每年租金收入74,000,000港元（不包括差餉及管理費收入）。

其他收入金額為9,400,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：8,300,000港元），大部份為物業管理費收入7,700,000港元（截至二零一二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6,900,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：6,800,000港元）。

- 本集團於本期之整體服務成本為114,000,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：67,600,000港元），其中113,700,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：67,500,000港元）為酒店經營費用包括食品及飲料及銷售成本，而就投資物業所支付之差餉及經紀佣金為300,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：100,000港元）。就出租物業租約已支付之經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。

期內，行政費用（不包括折舊）為14,000,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：10,600,000港元）作為企業管理辦公室開支，包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、推廣費用及辦公室開支。

其他費用為6,900,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：11,000,000港元）。減少4,100,000港元是主要由於期內並無開業前費用（截至二零一二年六月三十日止六個月：4,200,000港元）。其他費用包括物業管理費支出6,900,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：6,800,000港元）。物業管理費支出增加100,000港元乃由於員工薪酬及基本設施開支增加，同時管理費收入卻維持不變。

- 於二零一三年六月三十日，本集團之整體負債為1,081,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：1,135,000,000港元）。大部份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21%（二零一二年十二月三十一日：23%）按銀行貸款1,061,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：1,074,000,000港元）及欠股東款項20,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：61,000,000港元）相對已使用資金5,238,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：4,885,000,000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。於回顧期內，本集團之僱員數目與二零一二年十二月三十一日之數目大致相同，薪酬及福利均參照市場而釐定。

- 於回顧期內，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、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店之多間商舖等全部租出。預期華麗酒店之商舖將於二零一三年下半年帶來租金收入，而上述所有物業使二零一三年之租金收入有適度的增長。

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達74,000,000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。

於二零一三年一月，本集團已簽訂一份協議出售一間全資附屬公司，作價63,000,000港元，將為二零一三年下半年帶來預計盈利40,000,000港元。該附屬公司持有位於新界黃金海岸附近之房屋。該交易已於二零一三年七月完成。

- 建築中之新酒店將於二零一四年落成，同時鄰近的港鐵亦將於二零一四年落成，屆時將增加本集團日後之盈利基礎及價值。

### **皇后大道西338號 酒店發展項目**

已獲准興建一所備有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。現正開展上蓋工程，預計於二零一四年落成。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。

展望未來，管理層為備有四百三十二間客房之華麗海景酒店及三百九十六間客房之華麗酒店分別於二零一二年七月及十二月開業而雀躍，其於開業後即時近乎全滿之入住率令人鼓舞。

華麗海景酒店及華麗酒店使本集團於期內之酒店收入與去年同期比較增長達64%，並有助本集團於二零一三年七月至八月之酒店收入與去年同期比較增長達35%。

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之優勢，以提高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

於二零一三年六月三十日，(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)根據上市發行人董事進行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或其任何相聯法團（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	身分	權益性質	持有股份數目	約佔持股量百分比
鄭啓文	彼所控制公司之權益	公司	350,043,999 (附註)	65.18

附註：

Omnico Company Inc.及Mercury Fast Limited分別實益擁有本公司之股份281,904,489股及68,139,510股，分別佔本公司已發行股本中52.49%及12.69%。鄭啓文先生於該等公司中均擁有控股權益。

## 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身分	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	華大地產投資 有限公司（「華大 地產」）（附註1）	彼所控制公司 之權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	順豪資源集團 有限公司（「順豪 資源」）（附註2）	彼所控制公司 之權益	公司	216,608,825	71.20
鄭啓文	Trillion Resources Limited（「Trillion Resources」） （附註3）	實益擁有	個人	1	100

### 附註：

1. 華大地產，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. 順豪資源，本公司之控股公司，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，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。

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，於二零一三年六月三十日，(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)根據上市發行人董事進行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於期內擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或已行使任何該等權利。

## 主要股東

於二零一三年六月三十日，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	身分	股份數目	約佔持股量百分比
Mercury Fast Limited (「Mercury」)	實益擁有	68,139,510	12.69
華大地產 (附註1)	彼所控制公司 之權益	68,139,510	12.69
Omnico Company Inc. (「Omnico」) (附註2)	實益擁有及 彼所控制公司 之權益	350,559,447	65.27
順豪資源 (附註3)	彼所控制公司 之權益	350,742,682	65.31
Trillion Resources (附註3)	彼所控制公司 之權益	350,742,682	65.31
李佩玲 (附註4)	配偶之權益	350,742,682	65.31

附註：

1. Mercury為華大地產之全資附屬公司。
2. Omnico實益擁有本公司之股份（「股份」）282,419,937股，同時被視為擁有由Mercury持有之股份68,139,510股之權益，Mercury由華大地產持有100%權益，華大地產由本集團擁有71.09%，而本公司則直接及間接由Omnico擁有65.27%之權益及由順豪資源持有65.31%之權益。
3. Omnico為順豪資源之全資附屬公司，順豪資源由Trillion Resources直接及間接擁有71.20%，而Trillion Resources則由鄭啓文先生全資擁有。因此，順豪資源及Trillion Resources因其在Omnico及另一間順豪資源之附屬公司中擁有直接或間接權益而被視為擁有股份350,742,682股之權益。
4. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生（本公司之董事）於該等股份之權益而被視為擁有股份350,742,682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條而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

截至二零一三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「由企業之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，中期業績及二零一三年中期報告已由本集團審核委員會審閱。

## 企業管治

### (a) 遵守企業管治守則

在截至二零一三年六月三十日止六個月內，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守則之全部守則條文：

*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，全體董事於期內均已遵守標準守則所載規定標準。

承董事會命  
主席

鄭啓文

香港，二零一三年八月三十日

## 簡明綜合財務報表的審閱報告



致順豪科技控股有限公司董事會  
(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36頁順豪科技控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於二零一三年六月三十日的簡明綜合財務狀況表，與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表、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，中期財務資料報告必須遵照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」）而編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對本簡明綜合財務報表作出結論，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。本簡明綜合財務報表之審閱工作包括主要向負責財務及會計事務的人員詢問，並進行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，我們並無察覺到任何事項，使我們相信本簡明綜合財務報表在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號的規定而編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零一三年八月三十日

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收入	3	322,994	214,888
銷售成本		(2,052)	(1,571)
其他服務成本		(111,966)	(66,060)
物業、機器及設備之折舊及預付 土地租賃費用回撥		<u>(35,379)</u>	<u>(16,839)</u>
毛利額		173,597	130,418
投資物業公平值之升值	11	207,600	129,820
其他收入及盈利		9,379	8,315
行政費用		(15,959)	(12,519)
— 折舊		(1,965)	(1,915)
— 其他		(13,994)	(10,604)
其他費用		(6,869)	(11,047)
財務成本	5	<u>(9,901)</u>	<u>(4,171)</u>
除稅前溢利		357,847	240,816
所得稅費用	6	<u>(22,407)</u>	<u>(20,596)</u>
本期溢利	7	<u>335,440</u>	<u>220,220</u>
<b>其他全面(支出)收益</b>			
<b>可能會在其後重新歸類至 損益表之項目</b>			
因換算海外經營而產生之匯兌差異		1,055	(1,191)
可供出售投資之公平值(虧損)盈利		<u>(1,877)</u>	<u>8,139</u>
本期其他全面(支出)收益		<u>(822)</u>	<u>6,948</u>
本期全面收益總額		<u><u>334,618</u></u>	<u><u>227,168</u></u>

## 簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
本期應佔溢利：			
本公司擁有人		238,211	156,449
非控制性權益		<u>97,229</u>	<u>63,771</u>
		<u><b>335,440</b></u>	<u><b>220,220</b></u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		237,626	161,387
非控制性權益		<u>96,992</u>	<u>65,781</u>
		<u><b>334,618</b></u>	<u><b>227,168</b></u>
		港仙	港仙
每股盈利			
基本	9	<u><b>50.80</b></u>	<u><b>33.36</b></u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	10	2,690,625	2,724,021
預付土地租賃費用		59,535	60,177
投資物業	11	3,132,700	2,925,100
發展中物業	10	245,846	237,338
可供出售投資	12	86,546	88,423
		<u>6,215,252</u>	<u>6,035,059</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,014	963
持作出售物業		–	21,650
預付土地租賃費用		1,600	1,502
貿易及其他應收帳款	13	18,157	30,575
其他按金及預付款項		8,147	7,549
已抵押銀行存款	19(d)	110	110
銀行結餘及現金		331,419	179,918
		<u>360,447</u>	<u>242,267</u>
歸類為持作出售之資產	21	21,993	–
		<u>382,440</u>	<u>242,267</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付及預提帳款	14	55,237	61,094
已收租金及其他按金		18,016	15,162
欠一中介控股公司之款項	17(a)	19,822	9,801
欠最終控股公司之款項	17(b)	397	51,072
稅務負債		31,591	20,409
已抵押銀行貸款	15	1,061,427	1,074,411
		<u>1,186,490</u>	<u>1,231,949</u>
歸類為持作出售之資產之相關負債	21	12,600	–
		<u>1,199,090</u>	<u>1,231,949</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(816,650)</u>	<u>(989,682)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,398,602</u>	<u>5,045,377</u>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	<b>268,538</b>	268,538
股本溢價及儲備		<b>3,493,759</b>	3,255,354
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益		<b>3,762,297</b>	3,523,892
非控制性權益		<b>1,476,103</b>	1,361,160
		<hr/>	<hr/>
		<b>5,238,400</b>	4,885,052
		<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>			
已收租金按金		<b>17,562</b>	22,625
遞延稅務負債		<b>142,640</b>	137,700
		<hr/>	<hr/>
		<b>160,202</b>	160,325
		<hr/>	<hr/>
		<b>5,398,602</b>	5,045,377
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人												
	股本 千港元	股本溢價 千港元	股本儲備 千港元 (附註a)	物業 重估儲備 千港元 (附註b)	證券 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	由一附屬 公司持有之 本公司股份 千港元 (附註c)	其他儲備 千港元 (附註d)	小計 千港元	非控制性 權益 千港元	總額 千港元
於二零一二年一月一日 (經審核)	268,538	118,770	4,181	50,186	9,817	263	11,896	2,173,810	(12,271)	502,037	3,127,227	1,211,417	4,338,644
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	156,449	-	-	156,449	63,771	220,220
因換算海外經營而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	(847)	-	-	-	(847)	(344)	(1,191)
可供出售投資之公平值盈利	-	-	-	-	5,785	-	-	-	-	-	5,785	2,354	8,139
本期全面收益 (支出) 總額	-	-	-	-	5,785	-	(847)	156,449	-	-	161,387	65,781	227,168
應付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,759)	(7,759)
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	268,538	118,770	4,181	50,186	15,602	263	11,049	2,330,259	(12,271)	502,037	3,288,614	1,269,439	4,558,053
於二零一三年一月一日 (經審核)	268,538	118,770	4,181	50,186	27,617	263	12,778	2,551,793	(12,271)	502,037	3,523,892	1,361,160	4,885,052
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	238,211	-	-	238,211	97,229	335,440
因換算海外經營而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	750	-	-	-	750	305	1,055
可供出售投資之公平值虧損	-	-	-	-	(1,335)	-	-	-	-	-	(1,335)	(542)	(1,877)
本期全面 (支出) 收益總額	-	-	-	-	(1,335)	-	750	238,211	-	-	237,626	96,992	334,618
應付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,932)	(12,932)
出售於一附屬公司之部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	779	779	30,883	31,662
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	268,538	118,770	4,181	50,186	26,282	263	13,528	2,790,004	(12,271)	502,816	3,762,297	1,476,103	5,238,400



## 簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

附註：

- (a) 股本儲備指於一九八八年六月二十八日本公司因股本減值而產生。
- (b) 倘有關物業被出售時，由物業、機器及設備轉往投資物業時而被凍結之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- (c) 由一附屬公司持有之本公司股份指該企業成為本公司之附屬公司時，該企業所持有本公司股份之帳面值。
- (d) 其他儲備由增購一附屬公司之額外權益或出售一附屬公司之部份權益而產生，為收購成本或出售所得與於該附屬公司之資產與負債應佔權益之帳面值之差額。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	<u>215,519</u>	<u>133,996</u>
用於投資業務之現金淨額：		
發展中物業之支出	(29,161)	(95,231)
購入物業、機器及設備	(2,249)	(7,831)
出售物業、機器及設備之收益	1,057	–
	<u>(30,353)</u>	<u>(103,062)</u>
用於融資活動之現金淨額：		
已付利息	(10,717)	(11,713)
銀行貸款之還款	(12,984)	(7,032)
欠一中介控股公司之款項之貸款（還款）	41,396	(431)
欠最終控股公司之款項之還款	(51,360)	–
	<u>(33,665)</u>	<u>(19,176)</u>
現金及現金等價物之增加淨額	151,501	11,758
期初之現金及現金等價物	<u>179,918</u>	<u>100,683</u>
期終之現金及現金等價物， 相當於銀行結餘及現金	<u><u>331,419</u></u>	<u><u>112,441</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」，及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而編製。

### 2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表按歷史成本基準而編製，以公平值計量之投資物業及若干金融工具則除外。

除下文所述者外，截至二零一三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及計算方法與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

在本中期期間內，本集團應用以下會計政策作為一附屬公司歸類為持作出售：

#### 歸類為持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之帳面值主要透過出售交易而非透過持續使用而收回，則將其歸類為持作出售資產。僅在出售的可能性極高，而該資產或該出售組別按其現況可直接出售，方符合所述條件。管理層須致力進行出售，且預計在歸類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

當本集團已承擔一出售計劃並涉及失去一附屬公司之控制權，倘上述標準符合，該附屬公司之所有資產及負債均被歸類為持作出售。

歸類為持作出售之資產按資產原先之帳面值或公平值扣除成本之較低者計量。

## 2. 主要會計政策 (續)

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之新訂或修訂本：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第10號（修訂本）、 香港財務報告準則第11號（修訂本）及 香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及其他實體 權益之披露：過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（已於二零一一年修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（已於二零一一年修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（已於二零一一年修訂）	聯營公司及合營企業投資
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－金融資產及金融負債之對銷
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零零九年至 二零一一年週期之年度改進
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本

### 與綜合及披露有關之新訂準則

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」涉及綜合財務報表的部份及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號將有關投資方對被投資方擁有控制權的定義更改為a) 對被投資方擁有控制權、b) 因參與被投資方之業務而可或有權獲得可變回報及c) 能夠運用其權力影響其回報。必須符合這三條標準，投資方才對被投資方擁有控制權。在此之前，控制權被定義為有權控制一家企業的財務及經營政策，以便從其業務中取得利益。香港財務報告準則第10號已增加額外指引，以說明投資方何時對被投資方擁有控制權。

因採納香港財務報告準則第10號，本集團已就釐定是否已於被投資方擁有控制權改變其會計政策。所述採納並未改變本集團就其截至二零一三年一月一日之業務所達致之任何控制權結論。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 與綜合及披露有關之新訂準則 (續)

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則，適用於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之應用會導致本集團截至二零一三年十二月三十一日之年度的綜合財務報表所載之披露更為詳盡。

### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本中期內首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量之指引及披露之單一來源，並取代過往刊載於不同香港財務報告準則之規定。香港會計準則第34號已作出相對性修訂，規定在中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，並應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟少數情況除外。香港財務報告準則第13號包含「公平值」之新定義，並將公平值定義為以現時市場的情況下，於計量日在主要（或最有利）市場之有序交易中，出售一項資產所收到或轉讓一項負債須支付之價格。香港財務報告準則第13號規定之公平值為退出價格（不論該價格是否可以被直接觀察或使用另一種估值方法被估計）。非金融資產之公平值估量經考慮市場參予者之能力透過使用該資產作最高及最佳用途而帶出經濟利益或透過出售予其他市場參予者而其會使用該資產作最高及最佳用途。此外，香港財務報告準則第13號包含詳盡之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡指引，本集團已追溯應用新訂公平值計量及披露規定。根據香港會計準則第34號之及後修訂，公平值資料之披露載列於附註22，並根據香港財務報告準則第13號之規定，額外披露（特別是有關本集團投資物業之公平值）將會於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內呈報。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 香港會計準則第1號 (修訂本)「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號 (修訂本) 為全面收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號 (修訂本)，全面收益表重新命名為損益及其他全面收益表。香港會計準則第1號 (修訂本) 保留以單一報表或以兩個獨立而連續報表呈報損益表及其他全面收益之選擇權。然而香港會計準則第1號 (修訂本) 規定在其他全面收益部份作出額外披露，其他全面收益項目結集成兩類：(a)將不會重新歸類至損益表之項目；及(b)倘符合指定條件，可能會重新歸類至損益表之項目。其他全面收益項目之所得稅亦被要求按相同基準而分配。該修訂並無更改呈報在除稅前其他全面收益項目或呈報在除稅後其他全面收益項目之選擇權。該等修訂已獲追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列已作出修改以反映有關變動。

### 香港會計準則第34號 (修訂本)「中期財務報告」

(作為二零零九年至二零一一年週期的香港財務報告準則之年度改進的一部份)

本集團於本中期中首次應用香港會計準則第34號 (修訂本)「中期財務報告」作為二零零九年至二零一一年週期的香港財務報告準則之年度改進的一部份。香港會計準則第34號 (修訂本) 闡明，僅在特定可呈報分類之總資產及總負債會定期向主要營運決策人士 (主要營運決策人士) 提供，而且該可呈報分類所披露的金額與上一年度財務報表中的金額相比出現重大變動的情況下，方須在中期財務報告中分開披露。

由於主要營運決策人士為評審表現及資源分配而檢討本集團可呈報分類之資產及負債，本集團繼續將總資產及總負債的資料列為分類資料之一部份。

除上文所述者外，於本中期中應用的其他新訂及經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表內所呈報之金額及／或所載列之披露均無重大影響。

### 3. 收入

收入指經營酒店收入及物業租金收入之總額，並分析如下：

	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營酒店收入	271,308	165,103
物業租金收入	51,686	49,785
	<b>322,994</b>	<b>214,888</b>

### 4. 分類資料

本集團之經營及可呈報分類，根據匯報予主要營運決策人士（即本公司主席）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. 酒店服務－華麗海景酒店 (附註a)
7. 酒店服務－華麗酒店 (附註b)
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a)
13. 酒店物業發展－柯士甸路23號 (附註b)
14. 酒店物業發展－皇后大道西338號

附註：

- (a) 該酒店物業發展於二零一二年七月完成並分類為「酒店服務－華麗海景酒店」。
- (b) 該酒店物業發展於二零一二年十二月完成並分類為「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)

下列為本集團於回顧期內按經營及可呈報分類之收入及業績之分析：

	分類收入		分類溢利	
	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
酒店服務	<b>271,308</b>	165,103	<b>122,142</b>	80,751
— 九龍華美達酒店	<b>36,764</b>	37,304	<b>13,865</b>	14,186
— 香港華美達酒店	<b>45,337</b>	47,960	<b>23,333</b>	28,562
— 澳門格蘭酒店	<b>29,731</b>	31,145	<b>14,925</b>	16,870
— 上海華美國際酒店	<b>8,429</b>	9,742	<b>178</b>	1,454
— 銅鑼灣華麗精品酒店	<b>38,722</b>	38,952	<b>16,132</b>	19,679
— 華麗海景酒店	<b>52,635</b>	—	<b>28,971</b>	—
— 華麗酒店	<b>59,690</b>	—	<b>24,738</b>	—
物業投資	<b>51,686</b>	49,785	<b>259,055</b>	179,487
— 英皇道633號	<b>35,882</b>	35,223	<b>195,724</b>	101,152
— 順豪商業大廈	<b>9,701</b>	8,993	<b>9,629</b>	32,166
— 商舖	<b>6,103</b>	5,569	<b>53,702</b>	46,169
證券投資及買賣	—	—	—	—
酒店物業發展	—	—	—	—
— 皇后大道西239號	—	—	—	—
— 柯士甸路23號	—	—	—	—
— 皇后大道西338號	—	—	—	—
	<b>322,994</b>	<b>214,888</b>	<b>381,197</b>	260,238
其他收入及盈利			<b>9,379</b>	8,315
中央行政成本及董事酬金			<b>(15,959)</b>	(12,519)
其他費用			<b>(6,869)</b>	(11,047)
財務成本			<b>(9,901)</b>	(4,171)
除稅前溢利			<b>357,847</b>	<b>240,816</b>



#### 4. 分類資料 (續)

分類溢利指每項分類所賺得溢利，而每項分類並不扣除與核心業務並無直接關連之中央行政成本、董事酬金、其他收入及盈利及其他費用與及財務成本。此項計算經已向主要營運決策人士（即本公司主席）匯報，以作資源分配及評審表現之用途。

上述所呈報之收入指外來客戶所帶來之收入。在本期及前期，並無系內分類銷售。

下列為本集團按經營及可呈報分類之資產及負債之分析：

	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分類資產</b>		
酒店服務	<b>2,646,424</b>	2,689,917
— 九龍華美達酒店	<b>279,034</b>	286,855
— 香港華美達酒店	<b>338,201</b>	341,402
— 澳門格蘭酒店	<b>126,983</b>	130,399
— 上海華美國際酒店	<b>93,453</b>	93,530
— 銅鑼灣華麗精品酒店	<b>388,894</b>	397,010
— 華麗海景酒店 (附註a)	<b>539,013</b>	544,565
— 華麗酒店 (附註b)	<b>880,846</b>	896,156
物業投資	<b>3,134,660</b>	2,929,243
— 英皇道633號	<b>2,061,458</b>	1,901,902
— 順豪商業大廈	<b>532,002</b>	533,741
— 商舖	<b>541,200</b>	493,600
證券投資及買賣	<b>86,546</b>	88,423
酒店物業發展	<b>245,917</b>	237,392
— 皇后大道西239號 (附註a)	—	—
— 柯士甸路23號 (附註b)	—	—
— 皇后大道西338號	<b>245,917</b>	237,392
<b>未分配資產</b>	<b>6,113,547</b>	5,944,975
	<b>484,145</b>	332,351
	<b>6,597,692</b>	6,277,326

#### 4. 分類資料 (續)

	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分類負債</b>		
酒店服務	<b>32,908</b>	53,363
— 九龍華美達酒店	3,040	3,539
— 香港華美達酒店	2,876	2,662
— 澳門格蘭酒店	5,643	6,255
— 上海華美國際酒店	1,584	951
— 銅鑼灣華麗精品酒店	4,945	4,405
— 華麗海景酒店 (附註a)	7,553	16,818
— 華麗酒店 (附註b)	7,267	18,733
物業投資	<b>35,418</b>	34,993
— 英皇道633號	24,845	23,630
— 順豪商業大廈	5,918	7,069
— 商舖	4,655	4,294
證券投資及買賣	<b>2</b>	2
酒店物業發展	<b>945</b>	1,692
— 皇后大道西239號 (附註a)	—	—
— 柯士甸路23號 (附註b)	—	—
— 皇后大道西338號	945	1,692
<b>未分配負債</b>	<b>69,273</b>	90,050
	<b>1,290,019</b>	1,302,224
	<b>1,359,292</b>	1,392,274

作為監察分類表現及在分類之間作資源分配之用途：

- 所有資產均分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業資產，銀行結餘及現金，持作出售物業及歸類為持作出售之資產則除外；及
- 所有負債均分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業負債，銀行貸款，現時及遞延稅務負債及與歸類為持作出售之資產之相關負債則除外。

## 5. 財務成本

	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 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	10,717	11,713
須於五年內全部償還之欠最終控股公司之款項 (附註17(b))	685	994
須於五年內全部償還之欠一中介控股公司之款項 (附註17(a))	287	8
	<u>11,689</u>	<u>12,715</u>
減：發展中物業之資本化金額	(1,788)	(8,544)
	<u><u>9,901</u></u>	<u><u>4,171</u></u>

## 6. 所得稅費用

	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
稅項支出包括		
現行稅項		
香港	19,451	12,278
中華人民共和國(「中國」)	-	252
其他司法地區	1,519	1,751
	<u>20,970</u>	<u>14,281</u>
往年超額撥備		
香港	(3,160)	-
遞延稅項		
本期	4,597	6,315
	<u><u>22,407</u></u>	<u><u>20,596</u></u>

## 6. 所得稅費用 (續)

香港利得稅乃根據管理層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。截至二零一三年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為16.5% (截至二零一二年六月三十日止六個月：16.5%)。

在中國和其他司法地區產生之利得稅乃根據管理層對有關司法地區按整個財政年度之預計加權平均全年收入稅率所作之最佳估量而確認。

並無遞延稅項負債按暫時差異歸屬於本集團之中國附屬公司所賺之未分配保留溢利 (截至二零一二年六月三十日止六個月：75,000港元) 計入截至二零一三年六月三十日止六個月之損益表。

## 7. 本期溢利

截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
---	---

本期溢利經已扣除 (計及)：

預付土地租賃費用回撥	800	784
物業、機器及設備之折舊	36,544	17,970
開業前費用 (包括在其他費用內)	-	4,236
銀行存款利息 (包括在其他收入及盈利內)	(619)	(362)
出售物業、機器及設備之盈利 (包括在 其他收入及盈利內)	(1,050)	-
	<u>(1,050)</u>	<u>-</u>

## 8. 股息

在呈報期內，並無已付、已宣派或已建議之股息。董事會議決不派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息 (截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本期之溢利238,211,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：156,449,000港元）及期內已發行股份468,937,000股（截至二零一二年六月三十日止六個月：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由一附屬公司持有本公司之股份。

概因在本期及前期並未存有潛在普通股股份，故並未列出本期及前期之攤薄後每股盈利。

## 10. 物業、機器及設備／發展中物業

截至二零一三年六月三十日止六個月內，本集團購入傢具、附屬裝置及設備為2,249,000港元，並使用6,720,000港元於新酒店物業之建築成本。期內，本集團出售物業、機器及設備帳面值為7,000港元。

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團購入傢具、附屬裝置及設備為7,831,000港元，並使用87,129,000港元於新酒店物業之建築成本。期內，本集團並無出售任何物業、機器及設備。

## 11. 投資物業

本集團之投資物業於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日之公平值經由捷利行測量師有限公司（與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師）於上述日期進行估值而達致。該估值乃參照類似物業在類似地區及情況在現行市場狀況之最近交易，並採納直接比較法而達致。投資物業公平值之升值207,600,000港元已於截至二零一三年六月三十日止六個月之損益表內直接確認（截至二零一二年六月三十日止六個月：129,820,000港元）。

本集團位於澳門之土地租賃權益按經營租賃持有以賺取租金或持作投資升值用途，以公平值模式估量，並歸類為投資物業入帳。

## 12. 可供出售投資

	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
按公平值在香港上市之證券	85,766	87,643
按成本之非上市股本投資	780	780
	<b>86,546</b>	<b>88,423</b>

## 13. 貿易及其他應收帳款

除了給予各酒店之旅遊代理人及若干客戶30至60日之信貸期外，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：

	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	16,770	25,883
過期：		
0－30日	536	2,547
31－60日	—	456
61－90日	—	195
	<b>17,306</b>	<b>29,081</b>

呈報分析如下：

貿易應收帳款	17,306	29,081
其他應收帳款	851	1,494
	<b>18,157</b>	<b>30,575</b>

#### 14. 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：

	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	3,813	3,923
31 – 60日	54	349
61 – 90日	523	501
	<u>4,390</u>	<u>4,773</u>

呈報分析如下：

貿易應付帳款	4,390	4,773
其他應付及預提帳款 (附註)	<u>50,847</u>	<u>56,321</u>
	<u>55,237</u>	<u>61,094</u>

附註： 其他應付及預提帳款包括應付建築成本為9,578,000港元（二零一二年十二月三十一日：32,019,000港元）。

## 15. 已抵押銀行貸款

	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押銀行貸款	<u>1,061,427</u>	<u>1,074,411</u>
包含即時還款條款之銀行貸款之帳面值：		
須於自呈報期末起計一年內償還	313,488	298,928
毋須於自呈報期末起計一年內償還， 於流動負債下列出	<u>747,939</u>	<u>775,483</u>
於流動負債下列出之款項	<u>1,061,427</u>	<u>1,074,411</u>

所有本集團之銀行貸款為浮動利率貸款，截至二零一三年六月三十日止六個月年息為香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加邊際利率約2%（截至二零一二年十二月三十一日止年度：年息為香港銀行同業拆息加邊際利率約2%）。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每月重新定價。實際年利率為2%（截至二零一二年十二月三十一日止年度：年利率為2.1%）。



## 16. 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：		
於二零一三年六月三十日（未經審核）， 二零一二年十二月三十一日（經審核） 及二零一二年一月一日（經審核）	<b>1,400,000</b>	<b>700,000</b>
已發行及已繳足：		
於二零一三年六月三十日（未經審核）， 二零一二年十二月三十一日（經審核） 及二零一二年一月一日（經審核）	<b>537,077</b>	<b>268,538</b>

於二零一三年六月三十日，由華大地產投資有限公司（「華大地產」）之一附屬公司持有本公司之已發行股份68,140,000股（二零一二年十二月三十一日：68,140,000股），總面值為34,070,000港元（二零一二年十二月三十一日：34,070,000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。

## 17. 關連人士交易

除披露於簡明綜合財務報表外，本集團與關連人士於期內有下列各項交易：

	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
<b>本集團</b>		
<b>順豪資源集團有限公司</b> (本公司之中介控股公司) 及其附屬公司*		
就提供行政設施收取之企業管理費收入	50	50
就本集團欠款之利息開支 (附註a)	287	8
出售於一附屬公司之部份權益之出售收益 (附註d)	31,662	-
<b>Trillion Resources Limited</b> (本公司之最終控股公司)		
就本集團欠款之利息開支 (附註b)	685	994
主要管理人員之薪酬 (附註c)	<u>5,701</u>	<u>3,208</u>

\* 不包括順豪科技控股有限公司及其附屬公司

附註：

- 除了欠款金額6,778,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)為固定年息5%(二零一二年十二月三十一日：無)，欠一中介控股公司之餘款，年息為香港銀行同業拆息加4%(二零一二年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加4%)。欠一中介控股公司之款項為無抵押及於接獲通知後須即時償還。
- 欠最終控股公司之款項為無抵押，年息為香港銀行同業拆息加4%(二零一二年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加4%)，並於接獲通知後須即時償還。
- 對主要管理人員之薪酬包括歸屬予該人員之短期及離職後之僱員福利。
- 截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團出售其全資附屬公司7%之股權權益予其直屬控股公司。

## 18. 項目承擔

於二零一三年六月三十日，本集團就發展中物業開支之已簽訂惟尚未計入簡明綜合財務報表之尚餘承擔金額為130,693,000港元（二零一二年十二月三十一日：8,023,000港元）。於二零一三年六月三十日並無購入物業、機器及設備之尚餘承擔金額（二零一二年十二月三十一日：285,000港元）。

## 19. 資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團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2,170,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：2,004,000,000港元），246,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：237,000,000港元）及2,092,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：2,116,000,000港元）；
- (b) 若干附屬公司之股份抵押及其後償貸款之總帳面值約1,024,000,000港元（二零一二年十二月三十一日：1,114,000,000港元）；
- (c) 分別轉讓本集團之租金及酒店收入；及
- (d) 銀行存款帳面值110,000港元（二零一二年十二月三十一日：110,000港元）。

## 20. 主要非現金交易

期內，本集團有以下主要非現金交易：

出售於一附屬公司之部份權益之出售收益，金額為31,662,000港元。本集團透過欠一中介控股公司之款項而確認。

## 21. 歸類為持作出售之資產／歸類為持作出售之資產之相關負債

於二零一三年一月十日，華大地產（本集團之附屬公司）與一獨立第三方簽訂協議出售 Joes River Limited（「Joes River」）（本集團之全資附屬公司）之全部已發行股本，連同 Joes River 欠華大地產之股東貸款，總作價 63,000,000 港元（該「出售」）。Joes River 之主要業務為於香港之物業買賣。預計該出售將於本中期呈報期末起計十二個月內成交。本集團已收取 12,600,000 港元作為訂金，並已計入歸類為持作出售之資產之相關負債。

當完成該出售，預計該出售之收益會超過淨資產之帳面值，因此，期內，並無就資產（已歸類為持作出售之資產）作減值虧損確認。

Joes River 之資產與負債（被歸類為持作出售）之主要類別如下：

	二零一三年 千港元
遞延稅務資產	343
持作出售物業	21,650
	<hr/>
歸類為持作出售之總資產	21,993
	<hr/> <hr/>

於二零一三年六月三十日，Joes River 欠本集團之股東貸款金額為 35,907,000 港元，於綜合時全面對銷。

## 22. 金融工具之公平值計量

### 本集團之金融資產之公平值乃按經常基準計量公平值

本集團之若干金融資產於每個呈報期末按公平值計量。以下列表提供有關如何釐定所述金融資產之公平值（尤其是所用的估值技巧及輸入數據）之資料與及公平值等級制度之級別，從而按輸入數據觀察而定出公平值計量並作出分類（一級至三級）。

- 第一級別公平值計量按於活躍市場上相同資產或負債之報價（未經調整）而達致；
- 第二級別公平值計量按除了包含在第一級別內就資產及負債可觀察而得之報價以外報價，不論直接（即價格）或間接（即由價格引伸而得）之輸入數據而達致；及
- 第三級別公平值計量按估值技巧，包括並不可按觀察市場數據（不可觀察輸入數據）之資產及負債輸入數據而達致。

金融資產	公平值於		公平值等級制度	估值技巧及 主要輸入數據
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日		
歸類為可供出售投資之 上市股本證券	85,766,000港元	87,643,000港元	第一級	於一活躍市場之 買入報價

本公司之董事認為於簡明綜合財務報表按攤銷成本入帳之金融資產及金融負債之帳面值與其公平值相約。