

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)

截至二零一三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」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔經審核綜合溢利為439,319,000港元（二零一二年：377,983,000港元）。本集團在本年度經審核綜合業績連同上年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	3	688,736	520,503
銷售成本		(4,435)	(3,560)
其他服務成本		(227,552)	(154,235)
物業、機器及設備之折舊及 預付土地租賃費用回撥		<u>(70,741)</u>	<u>(38,056)</u>
毛利額		386,008	324,652
投資物業之公平值升值		299,213	298,220
其他收入及盈利		20,313	16,739
出售一附屬公司之盈利		40,140	-
行政費用			
- 折舊		(3,926)	(3,680)
- 其他		(28,584)	(23,142)
		(32,510)	(26,822)
其他費用		(14,973)	(21,823)
財務成本	5	<u>(17,166)</u>	<u>(11,008)</u>
除稅前溢利	6	681,025	579,958
所得稅費用	7	<u>(62,198)</u>	<u>(48,187)</u>
本年度溢利		<u>618,827</u>	<u>531,771</u>

綜合損益及其他全面收益表 (續)
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他全面收益			
可能會在其後重新歸類至損益表之項目			
因換算海外經營而產生之匯兌差異		2,043	1,236
可供出售投資之公平值之盈利		<u>15,651</u>	<u>25,040</u>
本年度其他全面收益		<u>17,694</u>	<u>26,276</u>
本年度全面收益總額		<u>636,521</u>	<u>558,047</u>
本年度應佔溢利：			
本公司擁有人		439,319	377,983
非控制性權益		<u>179,508</u>	<u>153,788</u>
		<u>618,827</u>	<u>531,771</u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		451,895	396,665
非控制性權益		<u>184,626</u>	<u>161,382</u>
		<u>636,521</u>	<u>558,047</u>
每股盈利		港仙	港仙
基本	8	<u>93.7</u>	<u>80.6</u>
攤薄後		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		2,562,374	2,724,021
預付土地租賃費用		35,014	60,177
投資物業		3,064,000	2,925,100
發展中物業		263,276	237,338
可供出售投資		<u>104,074</u>	<u>88,423</u>
		<u>6,028,738</u>	<u>6,035,059</u>
流動資產			
存貨		826	963
持作出售物業		-	21,650
預付土地租賃費用		922	1,502
貿易及其他應收帳款	9	23,856	30,575
其他按金及預付款項		12,360	7,549
已抵押銀行存款		-	110
銀行結餘及現金		<u>314,565</u>	<u>179,918</u>
		352,529	242,267
歸類為持作出售之資產		<u>290,560</u>	<u>-</u>
		<u>643,089</u>	<u>242,267</u>
流動負債			
貿易及其他應付及預提帳款	10	32,023	61,094
已收租金及其他按金		18,804	15,162
欠一中介控股公司之款項		18,975	9,801
欠最終控股公司之款項		405	51,072
稅務負債		18,486	20,409
銀行貸款		<u>676,325</u>	<u>1,074,411</u>
		765,018	1,231,949
歸類為持作出售之資產之相關負債		<u>202,030</u>	<u>-</u>
		<u>967,048</u>	<u>1,231,949</u>
淨流動負債		<u>(323,959)</u>	<u>(989,682)</u>
總資產減流動負債		<u>5,704,779</u>	<u>5,045,377</u>
資本及儲備			
股本		268,538	268,538
股本溢價及儲備		<u>3,708,028</u>	<u>3,255,354</u>
本公司擁有人應佔權益		3,976,566	3,523,892
非控制性權益		<u>1,558,564</u>	<u>1,361,160</u>
		<u>5,535,130</u>	<u>4,885,052</u>
非流動負債			
已收租金按金		25,762	22,625
遞延稅務負債		<u>143,887</u>	<u>137,700</u>
		<u>169,649</u>	<u>160,325</u>
		<u>5,704,779</u>	<u>5,045,377</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. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列香港財務報告準則之新訂及修訂本。

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12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列

除上文所述者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則對綜合財務報表無重大影響。

3. 收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營酒店收入	582,935	420,088
物業租金收入	<u>105,801</u>	<u>100,415</u>
	<u>688,736</u>	<u>520,503</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(附註c)
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」。
- (c) 本集團經已簽訂協議出售持有澳門格蘭酒店之控股公司。

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
酒店服務	582,935	420,088	280,805	224,598
- 九龍華美達酒店	78,512	81,333	33,724	36,672
- 香港華美達酒店	95,635	102,928	51,541	62,757
- 澳門格蘭酒店	64,304	64,936	33,943	36,184
- 上海華美國際酒店	18,733	19,781	1,729	3,239
- 銅鑼灣華麗精品酒店	83,816	85,934	38,856	45,163
- 華麗海景酒店	112,314	60,579	63,549	38,800
- 華麗酒店	129,621	4,597	57,463	1,783
物業投資	105,801	100,415	404,416	398,274
- 英皇道 633 號	73,918	70,794	333,849	186,561
- 順豪商業大廈	19,565	18,203	23,849	89,094
- 商舖	12,318	11,418	46,718	122,619
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	-	-	-	-
	<u>688,736</u>	<u>520,503</u>	<u>685,221</u>	<u>622,872</u>
其他收入及盈利			20,313	16,739
出售一附屬公司之盈利			40,140	-
中央行政成本及董事酬金			(32,510)	(26,822)
其他費用			(14,973)	(21,823)
財務成本			(17,166)	(11,008)
除稅前溢利			<u>681,025</u>	<u>579,958</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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	602,204	432,713
澳門	67,799	68,009
中國	18,733	19,781
	<u>688,736</u>	<u>520,503</u>

5. 財務成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	18,655	23,215
須於五年內全部償還之欠最終控股公司之 款項	693	2,132
須於五年內全部償還之欠一中介控股公司 之款項	<u>730</u>	<u>164</u>
	20,078	25,511
減：發展中物業之資本化金額 (附註)	<u>(2,912)</u>	<u>(14,503)</u>
	<u>17,166</u>	<u>11,008</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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利經已扣除 (計及)：		
核數師酬金	2,851	2,607
僱員薪金包括董事酬金	158,868	95,325
物業、機器及設備之折舊	73,054	40,234
預付土地租賃費用之回撥	1,613	1,502
承租設備之經營租賃租金	1,785	965
投資物業總租金收入	(105,801)	(100,415)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營 開支	<u>589</u>	<u>322</u>
	<u>(105,212)</u>	<u>(100,093)</u>

7. 所得稅費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	43,582	30,209
中國	204	551
其他司法地區	<u>3,572</u>	<u>3,840</u>
	47,358	34,600
往年度超額撥備		
香港	<u>(3,201)</u>	<u>(72)</u>
	<u>44,157</u>	<u>34,528</u>
遞延稅項		
本年度	12,292	13,659
往年度撥備不足	<u>5,749</u>	<u>-</u>
	<u>18,041</u>	<u>13,659</u>
	<u><u>62,198</u></u>	<u><u>48,187</u></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439,319,000港元（二零一二年：377,983,000港元）及年內已發行股份468,937,000股（二零一二年：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由一附屬公司持有本公司之股份。

概因在所呈報之本年度及上年度內並未存有潛在普通股股份，故並未列出所述本年度及上年度之攤薄後每股盈利。

9. 貿易及其他應收帳款

除了給予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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
尚未到期	20,210	25,883
過期:		
0 - 30日	2,338	2,547
31 - 60日	164	456
61 - 90日	<u>13</u>	<u>195</u>
	<u>22,725</u>	<u>29,081</u>
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
呈報分析如下:		
貿易應收帳款	22,725	29,081
其他應收帳款	<u>1,131</u>	<u>1,494</u>
	<u>23,856</u>	<u>30,575</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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0 - 30日	2,349	3,923
31 - 60日	190	349
61 - 90日	<u>54</u>	<u>501</u>
	<u>2,593</u>	<u>4,773</u>
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
呈報分析如下:		
貿易應付帳款	2,593	4,773
其他應付及預提帳款(附註)	<u>29,430</u>	<u>56,321</u>
	<u>32,023</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7,193,000港元(二零一二年：32,019,000港元)。

股息

董事會不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一二年：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，惟其從華大地產所得之現金收入有限。本公司正尋求其他本地物業投資以增加額外收入。概因其小量現存收入，故董事會不建議派發截至二零一三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二零一四年六月十八日（星期三）舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），本公司將於二零一四年六月十一日（星期三）至二零一四年六月十八日（星期三）（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股東週年大會及於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年六月十日（星期二）下午四時三十分前送達香港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繼續從事其物業投資、物業發展及酒店經營。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔除稅後之經審核綜合溢利為439,319,000港元（二零一二年：377,983,000港元），增長16%。

- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之收入增長32%至689,000,000港元，大部份來自經營酒店之收入及物業租金收入。

由於華麗海景酒店及華麗酒店全年經營，所經營之酒店包括九龍華美達酒店、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、上海華美國際酒店及澳門格蘭酒店（將於二零一四年三月完成出售）之收入增長39%至583,000,000港元（二零一二年：420,000,000港元）。

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、澳門格蘭酒店及華麗酒店多間商舖之物業租金收入，合共106,000,000港元（二零一二年：100,000,000港元）。

於回顧年度，本集團出售一間持有位於新界黃金海岸附近之房屋之全資附屬公司，作價63,000,000港元，並為二零一三年帶來盈利40,000,000港元。於二零一三年十二月二十日，華大地產與一獨立第三方簽訂協議出售持有澳門格蘭酒店之附屬公司，作價900,000,000港元，該出售將於二零一四年三月完成。該出售將為二零一四年上半年帶來可呈報盈利約620,000,000港元。

其他收入為20,000,000港元(二零一二年:17,000,000港元),其中大部份為物業管理費收入16,000,000港元(二零一二年:16,000,000港元),物業管理費之相關支出為15,000,000港元(二零一二年:14,500,000港元)。

- 本集團於本年度之整體服務成本為232,000,000港元(二零一二年:157,800,000港元),其中231,400,000港元(二零一二年:157,500,000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600,000港元(二零一二年:300,000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。酒店經營成本之增加主要由於華麗海景酒店及華麗酒店全年經營所致。

本年度之行政費用(不包括折舊)為29,000,000港元(二零一二年:23,000,000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、市場推廣費用及辦公室開支。

其他費用為15,000,000港元(二零一二年:21,800,000港元),減少6,800,000港元主要由於年內並無開業前費用(二零一二年:華麗海景酒店及華麗酒店之開業前費用為7,400,000港元)。物業管理費支出為15,000,000港元(二零一二年:14,500,000港元)。物業管理費支出增加500,000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。

- 於二零一三年十二月三十一日,本集團之整體債務為695,000,000港元(二零一二年: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)之資本負債比率約為13%(二零一二年:23%)按銀行貸款676,000,000港元(二零一二年:1,074,000,000港元)及欠股東款項19,000,000港元(二零一二年:61,000,000港元)相對已使用資金5,535,000,000港元(二零一二年: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。於回顧年度內,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、澳門格蘭酒店等商舖及華麗酒店之新商舖近乎全部租出。預計所述物業帶來之租金收入於二零一四年會有適度的增長。

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達80,000,000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二零一四年會因租約到期重續而有適度的增長。

- 管理層將盡力完成新酒店之建築以增加本集團之日後盈利基礎及價值。

皇后大道西338號 酒店發展項目

已獲准興建一所具214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，管理層預計本集團之酒店營運於二零一四年將會有顯著增長。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。

管理層為港鐵西區支線即將於二零一四年啟用而非常興奮，將會非常有利於本集團三間酒店近 1,000 間客房之入住率，房租及酒店價值。

因出售澳門附屬公司而得之出售收益 900,000,000 港元將有利日後收購酒店或商業物業資產以進一步增加本集團之收入及價值。

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。

因此，本集團經過多年來從事新酒店之發展，於二零一四年及往後年度將為**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、低息環境、具競爭力之港元及通脹，以確保繼續減低整體負債，同時收購被識別為低於市值之物業資產，從而達致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) 遵守企業管治守則

在截至二零一三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(b)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二零一三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二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他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，二零一四年二月十九日

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。