

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。



順豪物業投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：219)

二零一六年中期業績

業績

順豪物業投資有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣布截至二零一六年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔除稅後而未計及物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥前之淨溢利為171,000,000港元（截至二零一五年六月三十日止六個月：86,000,000港元），增加99%。本集團在本期之未經審核綜合業績連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一六年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收入	3	264,645	265,091
銷售成本		(2,065)	(2,022)
其他服務成本		(124,789)	(112,463)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥		<u>(37,239)</u>	<u>(34,497)</u>
毛利額		100,552	116,109
投資物業之公平值升值		87,776	-
其他收入及盈利		9,183	16,767
行政費用			
- 折舊		(3,685)	(1,668)
- 其他		(16,114)	(14,562)
		(19,799)	(16,230)
其他費用		(7,267)	(8,681)
財務成本	5	<u>(4,557)</u>	<u>(4,058)</u>
除稅前溢利		165,888	103,907
所得稅費用	6	<u>(14,560)</u>	<u>(19,359)</u>
本期溢利	7	<u>151,328</u>	<u>84,548</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)
截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一六年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
其他全面 (支出) 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		(30,406)	(346)
可供出售投資之公平值 (虧損) 盈利		<u>(31,979)</u>	<u>80,085</u>
本期其他全面 (支出) 收益		<u>(62,385)</u>	<u>79,739</u>
本期全面收益總額		<u><u>88,943</u></u>	<u><u>164,287</u></u>
本期應佔溢利：			
本公司擁有人		141,683	60,252
非控制性權益		<u>9,645</u>	<u>24,296</u>
		<u><u>151,328</u></u>	<u><u>84,548</u></u>
應佔全面收益 (支出) 總額：			
本公司擁有人		97,333	116,940
非控制性權益		<u>(8,390)</u>	<u>47,347</u>
		<u><u>88,943</u></u>	<u><u>164,287</u></u>
		<i>港仙</i>	<i>港仙</i>
每股盈利			
基本	9	<u><u>27.69</u></u>	<u><u>12.85</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 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		2,918,233	2,849,408
預付土地租賃費用		29,793	30,765
投資物業		3,050,700	3,011,800
發展中物業		50,365	102,981
可供出售投資		265,354	297,333
購買投資物業之已付款項		<u>769,797</u>	<u>-</u>
		<u>7,084,242</u>	<u>6,292,287</u>
流動資產			
存貨		1,029	946
預付土地租賃費用		837	852
貿易及其他應收帳款	10	13,074	21,120
其他按金及預付款項		9,192	9,291
已抵押銀行存款		446,250	-
銀行結餘及現金		<u>256,368</u>	<u>1,065,230</u>
		<u>726,750</u>	<u>1,097,439</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	11	68,694	34,563
已收租金及其他按金		27,230	26,858
欠一中介控股公司之款項		14,211	873
欠最終控股公司之款項		447	438
稅務負債		20,667	6,505
銀行貸款		<u>871,679</u>	<u>559,815</u>
		<u>1,002,928</u>	<u>629,052</u>
淨流動(負債)資產		<u>(276,178)</u>	<u>468,387</u>
總資產減流動負債		<u>6,808,064</u>	<u>6,760,674</u>
資本及儲備			
股本		1,084,887	1,084,887
儲備		<u>4,509,640</u>	<u>4,436,864</u>
本公司擁有人應佔權益		5,594,527	5,521,751
非控制性權益		<u>1,036,998</u>	<u>1,058,320</u>
總權益		<u>6,631,525</u>	<u>6,580,071</u>
非流動負債			
已收租金按金		22,184	26,316
遞延稅務負債		<u>154,355</u>	<u>154,287</u>
		<u>176,539</u>	<u>180,603</u>
		<u>6,808,064</u>	<u>6,760,674</u>

附註：

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「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。

本簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製，因其最終控股公司同意提供足夠資金以供本公司於可見未來將可繼續如期悉數履行其財務責任。

包括於本簡明綜合財務報表作為供比較的數字之截至二零一五年十二月三十一日止年度財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他相關於該等法定財務報表資料如下：

本公司已按照《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部份所要求向公司註冊處交付截至二零一五年十二月三十一日止年度財務報表。

本公司的核數師已就有關綜合財務報表出具核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

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，截至二零一六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二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

於本中期期間，本集團於編製本集團之簡明綜合財務報表時，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」)之修訂本：

香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益之會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表中的權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：合併豁免的應用
香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

2. 主要會計政策 (續)

於本中期期間應用的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載列之款項及/或披露均無重大影響。

3. 收入

收入指經營酒店收入、物業租金收入及股息收入之總額，並分析如下：

	截至二零一六年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營酒店收入	198,557	203,054
物業租金收入	62,467	61,801
股息收入	<u>3,621</u>	<u>236</u>
	<u>264,645</u>	<u>265,091</u>

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 - 最佳盛品酒店尖沙咀
2. 酒店服務 - 華大盛品酒店
3. 酒店服務 - 上海華美國際酒店
4. 酒店服務 - 華麗銅鑼灣酒店
5. 酒店服務 - 華麗海景酒店
6. 酒店服務 - 華麗酒店
7. 酒店服務 - 華麗都會酒店(附註)
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
12. 酒店物業發展(附註)

附註：該酒店物業發展於二零一五年八月完成，並分類為「酒店服務 - 華麗都會酒店」。

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 二零一六年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
酒店服務	198,557	203,054	34,782	54,431
- 最佳盛品酒店尖沙咀	25,600	28,955	1,014	5,110
- 華大盛品酒店	32,924	38,434	7,935	13,306
- 上海華美國際酒店	10,378	10,292	1,729	1,417
- 華麗銅鑼灣酒店	26,155	31,048	2,654	7,245
- 華麗海景酒店	38,148	44,971	10,710	17,146
- 華麗酒店	46,080	49,354	7,445	10,207
- 華麗都會酒店	19,272	-	3,295	-
物業投資	62,467	61,801	149,925	61,442
- 英皇道633號	49,000	47,059	118,861	46,791
- 順豪商業大廈	11,154	10,849	28,751	10,758
- 商舖	2,313	3,893	2,313	3,893
證券投資	3,621	236	3,621	236
	<u>264,645</u>	<u>265,091</u>	188,328	116,109
其他收入及盈利			9,183	16,767
中央行政成本及董事酬金			(19,799)	(16,230)
其他費用			(7,267)	(8,681)
財務成本			<u>(4,557)</u>	<u>(4,058)</u>
除稅前溢利			<u>165,888</u>	<u>103,907</u>

5. 財務成本

	截至二零一六年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行貸款	4,533	4,909
欠一中介控股公司之款項	15	252
欠最終控股公司之款項	<u>9</u>	<u>9</u>
	4,557	5,170
減：發展中物業之資本化金額	<u>-</u>	<u>(1,112)</u>
	<u>4,557</u>	<u>4,058</u>

6. 所得稅費用

	截至二零一六年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一五年 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	14,072	17,366
中華人民共和國(「中國」)	<u>360</u>	<u>271</u>
	14,432	17,637
往年度撥備不足		
香港	<u>60</u>	<u>-</u>
	14,492	17,637
遞延稅項	<u>68</u>	<u>1,722</u>
	<u>14,560</u>	<u>19,359</u>

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。截至二零一六年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為 16.5%(截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%)。

在中國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。

7. 本期溢利

	截至二零一六年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一五年 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	418	451
物業、機器及設備之折舊	40,506	35,714
銀行存款利息(包括在其他收入及盈利內)	(1,384)	(4,779)
出售物業、機器及設備之虧損(盈利) (包括在其他收入及盈利內)	<u>104</u>	<u>(4,040)</u>

8. 股息

於二零一六年六月三十日止六個月內，就截至二零一五年十二月三十一日止年度就511,613,000股(不包括由本集團之一附屬公司持有之68,140,000股)宣派及應支付予股之末期股息為每股4.8港仙，金額為24,557,000港元(於二零一五年六月三十日止六個月：無)。

截至二零一六年六月三十日止六個月就511,613,000股(不包括由本集團之一附屬公司持有之68,140,000股)之中期股息為每股1.86港仙，金額為9,516,000港元經由董事會宣派(截至二零一五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141,683,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：60,252,000港元)及期內已發行股份511,613,000股(截至二零一五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. 貿易及其他應收帳款

	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
呈報分析如下：		
貿易應收帳款	7,722	18,498
其他應收帳款	<u>5,352</u>	<u>2,622</u>
	<u>13,074</u>	<u>21,120</u>

10. 貿易及其他應收帳款 (續)

除了給予酒店之旅遊代理及若干客戶 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：

	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	7,480	17,610
過期：		
0 - 30日	204	855
31 - 60日	38	23
61 - 90日	<u>-</u>	<u>10</u>
	<u>7,722</u>	<u>18,498</u>

11. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
呈報分析如下：		
貿易應付帳款	3,593	3,703
應付股息	31,946	5,173
其他應付帳款及預提帳款(附註)	<u>33,155</u>	<u>25,687</u>
	<u>68,694</u>	<u>34,563</u>

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：

	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 - 30日	3,027	2,953
31 - 60日	545	722
61 - 90日	<u>21</u>	<u>28</u>
	<u>3,593</u>	<u>3,703</u>

附註：其他應付帳款及預提帳款包括應付建築成本為 4,604,000 港元(二零一五年十二月三十一日：5,182,000 港元)。

中期股息

董事會議決將於二零一七年七月十八日派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息每股 1.86港仙（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）予二零一七年七月五日名列本公司股東名冊上之股東。派息比率為20%

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一七年六月二十九日（星期四）至二零一七年七月五日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取中期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年六月二十八日（星期三）下午四時三十分前送達香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓本公司之股份過戶登記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

於回顧期間內，本集團透過其主要附屬公司繼續從事其商業物業投資及酒店投資及經營業務。於二零一六年七月，本公司已更改其名稱為「順豪物業投資有限公司」以反映其物業投資業務性質。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔除稅後而未計及物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥前之淨溢利為171,000,000港元（截至二零一五年六月三十日止六個月：86,000,000港元），增加99%。

表現

酒店業務

本公司擁有華大酒店投資有限公司（「華大酒店」）之71.09%權益作為其酒店投資附屬公司。華大酒店現時擁有並經營七間酒店，包括：(1)最佳盛品酒店尖沙咀、(2)華大盛品酒店、(3)華麗酒店、(4)華麗銅鑼灣酒店、(5)華麗海景酒店、(6)華麗都會酒店及(7)上海華美國際酒店，合共2,037間酒店客房，本集團為香港最大酒店集團之一。

期內，本集團收購 Royal Scot Hotel，一所位於倫敦屬永久業權物業，地址為100 King's Cross Road, London，作價70,300,000英磅（相等於約731,000,000港元）。現時每年收入淨額為3,137,487英磅（相等於約32,629,865港元）。

截至二零一六年六月三十日止六個月華大酒店擁有人應佔華大酒店除稅後而未計及投資物業重估盈利前及物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥前之淨溢利為60,500,000港元（截至二零一五年六月三十日止六個月：118,100,000港元），減少49%。經營酒店之收入為199,000,000港元（截至二零一五年六月三十日止六個月：203,000,000港元）減少2%。本集團於香港之酒店之平均入住率為99%，平均每酒店房租為557港元，而平均利息、稅項、折舊及攤銷前之利潤為36%。收入減少主要由於於期內香港之酒店業經營困難。

上述溢利減少之主要原因是由於酒店收入減少12,000,000港元與及來自集團重組之租金收入減少46,000,000港元。

商業物業租金收入

物業租金收入來自順豪商業大廈、英皇道633號，與及最佳盛品酒店尖沙咀、華大盛品酒店及華麗酒店等商舖，合共62,000,000港元（截至二零一五年六月三十日止六個月：62,000,000港元）。

物業租金收入之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
英皇道633號	47,059	49,000
順豪商業大廈	10,849	11,154 (附註)
商舖	<u>3,893</u>	<u>2,313</u>
總額	<u>61,801</u>	<u>62,467</u>

附註：非控制性權益將於綜合損益及其他全面收益表中被扣除。

資金流動

- 於二零一六年六月三十日，本集團包括華大酒店及其附屬公司之整體債務為 886,000,000 港元（於二零一五年十二月三十一日：561,000,000 港元）。負債比率為 7%（二零一五年十二月三十一日：4%）按整體負債 886,000,000 港元（二零一五年十二月三十一日：561,000,000 港元）相對本集團全面重估資產總值 12,778,000,000 港元（二零一五年十二月三十一日：12,901,000,000 港元）計算。本集團（包括華大酒店及其附屬公司）之資本負債比率約 13%（於二零一五年十二月三十一日：9%）。

本集團之銀行貸款主要以港元及英鎊面值按浮動利率計算利息，外匯風險極低。於二零一六年六月三十日，本集團之僱員數目與二零一五年十二月三十一日之數目比較並無重大改變。

展望未來

- 華大酒店將繼續其酒店經營業務並將透過收購酒店物業或服務式住宅酒店以尋求更多酒店收入。展望未來，酒店業將受中國過夜旅客減少，消費力疲弱，新酒店房間供應增加，房租及入住率的競爭而經營困難。
- 本公司將繼續其於英皇道 633 號及雪廠街順豪商業大廈之管理及投資。
- 對於整體短期前景而言，本集團之盈利將隨著本地之經濟趨勢(特別是旅遊業)而放緩。管理層將盡力透過收購可提供收入之物業而尋求收入增長，與此同時仍保持低水平之資產與借貸比率。

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。

企業管治

(a) 遵守企業管治守則

在截至二零一六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

除了兩名非執行董事之外，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。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一六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，二零一六年八月三十日

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；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。