

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)

二零一七年中期業績

業績

順豪物業投資有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣布截至二零一七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土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為266,000,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：171,000,000港元)，增加56%。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：

簡明綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一七年 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)
收入	3	291,638	264,645
銷售成本		(2,261)	(2,065)
其他服務成本		(126,375)	(124,789)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥		<u>(39,177)</u>	<u>(37,239)</u>
毛利額		123,825	100,552
投資物業之公平值升值		186,120	87,776
其他收入及支出及盈利及虧損		(18,974)	1,916
行政費用		(22,878)	(19,799)
- 折舊		(4,014)	(3,685)
- 其他		(18,864)	(16,114)
財務成本	5	<u>(6,109)</u>	<u>(4,557)</u>
除稅前溢利		261,984	165,888
所得稅費用	6	<u>(18,135)</u>	<u>(14,560)</u>
本期溢利	7	<u><u>243,849</u></u>	<u><u>151,328</u></u>

簡明綜合損益表 (續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一七年 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)
本期應佔溢利：			
本公司擁有人		234,889	141,683
非控制性權益		<u>8,960</u>	<u>9,645</u>
		<u>243,849</u>	<u>151,328</u>
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		<u>45.91</u>	<u>27.69</u>
攤薄後		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合總全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至二零一七年 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)
本期溢利	<u>243,849</u>	<u>151,328</u>
其他全面收益 (支出)		
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	50,314	(30,406)
可供出售投資之公平值盈利 (虧損)	<u>13,411</u>	<u>(31,979)</u>
本期其他全面收益 (支出)	<u>63,725</u>	<u>(62,385)</u>
本期全面收益總額	<u>307,574</u>	<u>88,943</u>
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	280,190	97,333
非控制性權益	<u>27,384</u>	<u>(8,390)</u>
	<u>307,574</u>	<u>88,943</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一七年六月三十日

	附註	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 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		2,854,653	2,874,620
預付土地租賃費用		28,519	27,898
投資物業		4,122,080	3,890,050
發展中物業		64,944	56,369
可供出售投資		184,825	171,414
購買一附屬公司之已付款項		100,000	-
		<u>7,355,021</u>	<u>7,020,351</u>
流動資產			
存貨		1,081	1,067
預付土地租賃費用		823	795
貿易及其他應收帳款	10	19,615	22,599
其他按金及預付款項		17,189	9,155
已抵押銀行存款		-	446,587
銀行結餘及現金		946,282	419,614
		<u>984,990</u>	<u>899,817</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	11	63,259	35,596
已收租金及其他按金		19,730	25,524
欠一中介控股公司之款項		17,484	5,420
稅務負債		21,845	4,427
銀行貸款		586,733	809,271
		<u>709,051</u>	<u>880,238</u>
淨流動資產		<u>275,939</u>	<u>19,579</u>
總資產減流動負債		<u>7,630,960</u>	<u>7,039,930</u>
資本及儲備			
股本		1,084,887	1,084,887
儲備		4,969,207	4,710,198
本公司擁有人應佔權益		6,054,094	5,795,085
非控制性權益		1,067,997	1,055,175
總權益		<u>7,122,091</u>	<u>6,850,260</u>
非流動負債			
銀行貸款		315,902	-
已收租金按金		36,996	34,238
遞延稅務負債		155,971	155,432
		<u>508,869</u>	<u>189,670</u>
		<u>7,630,960</u>	<u>7,039,930</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。

包括於本簡明綜合財務報表作為供比較的數字之截至二零一六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二零一六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，截至二零一七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二零一六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：

香港會計準則第7號(修訂本)	主動披露
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未變現虧損的遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	部份對香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進

於本中期期間應用的經修訂香港財務報告準則，對當期及以往中期期間之集團財務表現及狀況及／或此等簡明中期綜合財務報表內所載之披露，並無重大影響。

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：

	截至二零一七年 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)
經營酒店收入	213,450	198,557
物業租金收入	77,973	62,467
股息收入	<u>215</u>	<u>3,621</u>
	<u>291,638</u>	<u>264,645</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
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. 物業投資 - 酒店
12. 證券投資

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 二零一七年 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 二零一七年 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)
酒店服務	213,450	198,557	47,281	34,782
- 最佳盛品酒店尖沙咀	27,927	25,600	1,413	1,014
- 華大盛品酒店	36,298	32,924	12,827	7,935
- 上海華美國際酒店	10,321	10,378	2,314	1,729
- 華麗銅鑼灣酒店	28,263	26,155	5,199	2,654
- 華麗海景酒店	42,618	38,148	13,834	10,710
- 華麗酒店	46,927	46,080	7,802	7,445
- 華麗都會酒店	21,096	19,272	3,892	3,295
物業投資	77,973	62,467	262,449	149,925
- 英皇道633號	49,570	49,000	188,230	118,861
- 順豪商業大廈	11,546	11,154	52,442	28,751
- 商舖	1,464	2,313	1,464	2,313
- 酒店	15,393	-	20,313	-
證券投資	215	3,621	215	3,621
	<u>291,638</u>	<u>264,645</u>	309,945	188,328
其他收入及支出及盈利及虧損			(18,974)	1,916
中央行政成本及董事酬金			(22,878)	(19,799)
財務成本			<u>(6,109)</u>	<u>(4,557)</u>
除稅前溢利			<u>261,984</u>	<u>165,888</u>

5. 財務成本

	截至二零一七年 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)
利息：		
銀行貸款	5,806	4,533
欠一中介控股公司之款項	303	15
欠最終控股公司之款項	-	9
	<u>6,109</u>	<u>4,557</u>

6. 所得稅費用

	截至二零一七年 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)
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	15,925	14,072
中華人民共和國(「中國」)	526	360
英國	<u>1,145</u>	<u>-</u>
	17,596	14,432
往年度撥備不足		
香港	<u>-</u>	<u>60</u>
	17,596	14,492
遞延稅項	<u>539</u>	<u>68</u>
	<u>18,135</u>	<u>14,560</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。截至二零一七年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為 16.5%(截至二零一六年六月三十日止六個月：16.5%)。

在中國及英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

	截至二零一七年 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)
本期溢利經已扣除 (計及)：		
預付土地租賃費用回撥	411	418
物業、機器及設備之折舊	42,780	40,506
銀行存款利息 (附註)	(1,441)	(1,384)
出售物業、機器及設備之虧損 (附註)	254	104
匯兌虧損 (附註)	<u>21,094</u>	<u>-</u>

附註：該金額已包括在其他收入及支出及盈利及虧損內。

8. 股息

於二零一七年六月三十日止六個月內，就截至二零一六年十二月三十一日止年度就宣派及應支付予股東之末期股息為每股 4.14 港仙，金額為 21,181,000 港元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：就截至二零一五年十二月三十一日止年度已支付予股東之末期股息為每股 4.8 港仙，金額為 24,557,000 港元)。

截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息為每股 1.86 港仙，金額為 9,516,000 港元經由董事會宣派 (截至二零一六年六月三十日止六個月：每股 1.86 港仙，金額為 9,516,000 港元)。

該分派並不包括由本集團之一附屬公司持有之 68,140,000 股。

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 234,889,000 港元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：141,683,000 港元) 及期內已發行股份 511,613,000 股 (截至二零一六年六月三十日止六個月：511,613,000 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

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 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	13,155	19,917
其他應收帳款	<u>6,460</u>	<u>2,682</u>
	<u>19,615</u>	<u>22,599</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：

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	13,097	18,974
過期：		
0 - 30日	51	758
31 - 60日	6	179
61 - 90日	<u>1</u>	<u>6</u>
	<u>13,155</u>	<u>19,917</u>

11. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 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	3,441	3,194
應付股息	29,766	6,087
其他應付帳款及預提帳款(附註)	<u>30,052</u>	<u>26,315</u>
	<u>63,259</u>	<u>35,596</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：

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 - 30日	2,672	2,291
31 - 60日	207	64
61 - 90日	<u>562</u>	<u>839</u>
	<u>3,441</u>	<u>3,194</u>

附註：其他應付帳款及預提帳款包括應付建築成本為357,000港元(二零一六年十二月三十一日：644,000港元)。

中期股息

董事會議決將於二零一八年六月二十八日(星期四)派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息每股1.86港仙(截至二零一六年六月三十日止六個月：每股1.86港仙)予二零一八年六月十五日(星期五)名列本公司股東名冊上之股東。按經常性溢利之派息比率為26%。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年六月十二日(星期二)至二零一八年六月十五日(星期五)(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，必須於二零一八年六月十一日(星期一)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，本集團繼續從事其商業物業投資及租賃業務並透過其主要附屬公司從事酒店投資及經營業務。

截至二零一七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土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為266,000,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：171,000,000港元)，增加56%。

表現

酒店業務

本集團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。本集團及華大酒店現時擁有並經營九間酒店，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、(7)上海華美國際酒店、(8)位於倫敦之Royal Scot Hotel及(9)華大海景酒店，於香港及上海合共2,357間酒店客房，本集團為香港最大酒店集團之一。

期內，本集團收購位於香港北角春秧街88號名為麗東軒酒店。該物業樓高30層及317間客房；並設有餐飲及游泳池及3間零售商舖。該酒店已於二零一七年八月十九日開始營業，並重新命名稱為華大海景酒店及由華大酒店之一全資附屬公司管理。

截至二零一七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匯兌虧損、投資物業重估之盈利前及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為78,000,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：60,500,000港元)，增加29%。經營酒店之收入為213,500,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：198,600,000港元)增加8%。本集團於香港之酒店之平均入住率為99.6%，平均每酒店房租為584港元。

上述溢利增加之主要原因是由於酒店房租增加。

作出匯兌調整主要是當於二零一六年六月三十日借英鎊以收Royal Scot Hotel時，當時的匯率為以10.43港元兌換1英鎊。預計同樣以英鎊作最終還款，因此，將來不會承擔外匯風險。可是，因為會計政策，即使預計以英鎊還款亦須因應外幣匯率浮動而作調整。於二零一六年年終，英鎊由10.43港元兌換1英鎊貶值至9.55港元兌換1英鎊，因而引致/公布溢利29,000,000港元。其後，於二零一七年六月三十日，英鎊由9.55港元兌換1英鎊回升至10.155港元兌換1英鎊，並產生21,000,000港元之匯兌調整。

商業物業租金收入

物業租金收入來自英國的酒店物業，與及順豪商業大廈、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78,000,000港元（截至二零一六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：

	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	變動
英皇道633號	49,000	49,570	+1.16%
順豪商業大廈	11,154	11,546 (附註)	+3.51%
商舖	2,313	1,464	-36.71%
Royal Scot Hotel	-	15,393	不適用
總額	<u>62,467</u>	<u>77,973</u>	+24.82%

附註：非控制性權益將於簡明綜合損益表中被扣除。

商舖收入減少因為最佳盛品酒店尖沙咀現正進行翻新工程以增加約40間酒店客房，並預計於二零一七年完工。

- 期內，行政費用（不包括折舊）為18,900,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：16,100,000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之成本。較高的行政費用乃由於放棄收購 Rosswood Hotel Georgia 所引致之律師費及重新安排英鎊貸款的律師費。

資金流動

- 於二零一七年六月三十日，本集團包括華大酒店及其附屬公司之整體債務為 920,000,000 港元（於二零一六年十二月三十一日：815,000,000 港元）。負債比率為 7%（二零一六年十二月三十一日：6%）按整體負債 920,000,000 港元（二零一六年十二月三十一日：815,000,000 港元）相對本集團全面重估資產總值 13,613,000,000 港元（二零一六年十二月三十一日：13,145,000,000 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%（於二零一六年十二月三十一日：12%）。

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。因此，本集團承擔外匯風險及管理層管理及監察該等承擔以確保合時地及有效地執行合適措施。

於二零一七年六月三十日，本集團之僱員數目較二零一六年十二月三十一日之數目並無重大變動。薪酬及福利均參照市場而釐定。

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，酒店業將會有適度之增長。
- 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於及華大海景酒店並由華大酒店管理之收入。
- 對於整體短期前景而言，本集團之盈利將因酒店業及商業租金之適度增長而受惠。管理層將盡力透過收購可帶來收入之物業而尋求收入增長，並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

在截至二零一七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二零一七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，二零一七年八月二十九日

於本公布日期，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事，即鄭啓文先生、許永浩先生及劉金眉女士；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、陳儉輝先生及林桂璋先生。