

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)

二零一八年中中期業績

業績

順豪物業投資有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣布截至二零一八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321,000,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：266,000,000港元），增加21%。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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一八年 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)
收入	3	361,840	291,638
銷售成本		(2,353)	(2,261)
其他服務成本		(156,489)	(126,375)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥		<u>(49,434)</u>	<u>(39,177)</u>
毛利額		153,564	123,825
投資物業之公平值升值		202,635	186,120
其他收入及支出及盈利及虧損		5,948	(18,974)
行政費用		(23,453)	(22,878)
- 折舊		(3,945)	(4,014)
- 其他		(19,508)	(18,864)
財務成本	5	<u>(15,654)</u>	<u>(6,109)</u>
除稅前溢利		323,040	261,984
所得稅費用	6	<u>(24,509)</u>	<u>(18,135)</u>
本期溢利	7	<u><u>298,531</u></u>	<u><u>243,849</u></u>

簡明綜合損益表 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一八年 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)
本期應佔溢利：			
本公司擁有人		278,388	234,889
非控制性權益		<u>20,143</u>	<u>8,960</u>
		<u>298,531</u>	<u>243,849</u>
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		<u>54.41</u>	<u>45.91</u>
攤薄後		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合總全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至二零一八年 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)
本期溢利	<u>298,531</u>	<u>243,849</u>
其他全面 (支出) 收益		
其後不會重新歸類至損益表之項目		
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之公 平值虧損	<u>(3,441)</u>	<u>-</u>
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	(11,253)	50,314
可供出售投資之公平值盈利	<u>-</u>	<u>13,411</u>
	<u>(11,253)</u>	<u>63,725</u>
本期其他全面(支出)收益	<u>(14,694)</u>	<u>63,725</u>
本期全面收益總額	<u><u>283,837</u></u>	<u><u>307,574</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	267,941	280,190
非控制性權益	<u>15,896</u>	<u>27,384</u>
	<u><u>283,837</u></u>	<u><u>307,574</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 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		3,809,183	3,820,845
預付土地租賃費用		28,675	29,528
投資物業		4,825,685	4,638,300
發展中物業		74,800	74,157
可供出售投資		-	174,995
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資		169,659	-
		<u>8,908,002</u>	<u>8,737,825</u>
流動資產			
存貨		1,190	1,240
預付土地租賃費用		850	862
貿易及其他應收帳款	10	23,571	30,511
其他按金及預付款項		12,927	10,549
銀行結餘及現金		931,038	901,569
		<u>969,576</u>	<u>944,731</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	11	36,195	35,865
已收租金及其他按金		16,851	14,062
合約負債		7,574	-
欠一中介控股公司之款項		-	5,420
欠一最終控股公司之款項		-	2,502
稅務負債		30,395	11,573
銀行貸款		502,227	536,969
		<u>593,242</u>	<u>606,391</u>
淨流動資產		<u>376,334</u>	<u>338,340</u>
總資產減流動負債		<u>9,284,336</u>	<u>9,076,165</u>
資本及儲備			
股本		1,084,887	1,084,887
儲備		5,772,619	5,528,928
本公司擁有人應佔權益		6,857,506	6,613,815
非控制性權益		1,115,607	1,115,928
總權益		<u>7,973,113</u>	<u>7,729,743</u>
非流動負債			
銀行貸款		1,119,313	1,155,604
已收租金按金		30,678	32,160
遞延稅務負債		161,232	158,658
		<u>1,311,223</u>	<u>1,346,422</u>
		<u>9,284,336</u>	<u>9,076,165</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二零一七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二零一七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。

除了因應用新訂及修訂之香港財務報告準則而變動之會計政策外，截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

香港財務報告準則之新訂及修訂本之應用

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」)之新訂及修訂本，此等香港財務報告準則於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基準的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的香港務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進之一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉移投資物業

香港財務報告準則之新訂及修訂本已根據因會計政策變動之相關準則及修訂之過渡性條文應用。

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：

	截至二零一八年 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)
經營酒店收入	281,007	213,450
物業租金收入	80,660	77,973
股息收入	<u>173</u>	<u>215</u>
	<u>361,840</u>	<u>291,638</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. 酒店服務 - 華大海景酒店
9. 物業投資 - 英皇道633號
10. 物業投資 - 順豪商業大廈
11. 物業投資 - 商舖
12. 物業投資 - 酒店
13. 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 二零一八年 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 二零一八年 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)
酒店服務	281,007	213,450	72,894	47,281
- 最佳盛品酒店尖沙咀	31,652	27,927	2,842	1,413
- 華大盛品酒店	40,858	36,298	15,463	12,827
- 上海華美國際酒店	9,799	10,321	1,548	2,314
- 華麗銅鑼灣酒店	32,803	28,263	8,301	5,199
- 華麗海景酒店	50,669	42,618	20,348	13,834
- 華麗酒店	53,184	46,927	12,813	7,802
- 華麗都會酒店	25,030	21,096	7,479	3,892
- 華大海景酒店	37,012	-	4,100	-
物業投資	80,660	77,973	283,132	262,449
- 英皇道633號	50,802	49,570	210,700	188,230
- 順豪商業大廈	12,219	11,546	49,558	52,442
- 商舖	1,260	1,464	1,260	1,464
- 酒店	16,379	15,393	21,614	20,313
證券投資	173	215	173	215
	<u>361,840</u>	<u>291,638</u>	356,199	309,945
其他收入及支出及盈利及虧損			5,948	(18,974)
中央行政成本及董事酬金			(23,453)	(22,878)
財務成本			(15,654)	(6,109)
除稅前溢利			<u>323,040</u>	<u>261,984</u>

5. 財務成本

	截至二零一八年 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)
利息：		
銀行貸款	15,654	5,806
欠一中介控股公司之款項	<u>-</u>	<u>303</u>
	<u>15,654</u>	<u>6,109</u>

6. 所得稅費用

	截至二零一八年 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)
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	18,946	15,925
中華人民共和國(「中國」)	339	526
英國	<u>2,713</u>	<u>1,145</u>
	21,998	17,596
往年度超額撥備		
香港	<u>(63)</u>	<u>-</u>
	21,935	17,596
遞延稅項	<u>2,574</u>	<u>539</u>
	<u>24,509</u>	<u>18,135</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。截至二零一八年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為 16.5%(截至二零一七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

	截至二零一八年 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)
本期溢利經已扣除 (計及)：		
預付土地租賃費用回撥	425	411
物業、機器及設備之折舊	52,954	42,780
銀行存款利息 (附註)	(5,000)	(1,441)
出售物業、機器及設備之虧損 (附註)	79	254
匯兌虧損 (附註)	-	21,094

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

於二零一八年六月三十日止六個月內，就截至二零一七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 4.74 港仙，金額為 24,250,000 港元 (截至二零一七年六月三十日止六個月：就截至二零一六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 4.14 港仙，金額為 21,181,000 港元)。

截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息為每股 1.95 港仙，金額為 9,976,000 港元經由董事會宣派 (截至二零一七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 278,388,000 港元 (截至二零一七年六月三十日止六個月：234,889,000 港元) 及期內已發行股份 511,613,000 股 (截至二零一七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

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收帳款	16,131	26,413
其他應收帳款	7,440	4,098
	<u>23,571</u>	<u>30,511</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：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	15,381	25,489
過期：		
0 - 30日	701	865
31 - 60日	31	57
61 - 90日	<u>18</u>	<u>2</u>
	<u>16,131</u>	<u>26,413</u>

11. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付帳款	4,484	4,163
其他應付帳款及預提帳款(附註)	<u>31,711</u>	<u>31,702</u>
	<u>36,195</u>	<u>35,865</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：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 - 30日	4,431	3,776
31 - 60日	42	378
61 - 90日	<u>11</u>	<u>9</u>
	<u>4,484</u>	<u>4,163</u>

附註：其他應付帳款及預提帳款包括應付建築成本為2,502,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,502,000港元)。

中期股息

董事會議決將於二零一九年六月二十七日(星期四)派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股1.95港仙(截至二零一七年六月三十日止六個月：每股1.86港仙)予二零一九年六月十四日(星期五)名列本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年六月十二日(星期三)至二零一九年六月十四日(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，必須於二零一九年六月十一日(星期二)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，並透過其主要附屬公司繼續從事酒店投資及酒店管理等業務。

截至二零一八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321,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：266,000,000港元)，增加21%。

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)華大海景酒店、(8)上海華美國際酒店及(9)位於倫敦之Royal Scot Hotel，合共2,821間酒店客房，本集團為香港最大酒店集團之一。

截至二零一八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、投資物業之重估盈利及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為95,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：78,000,000港元)，增加22%。華大之酒店收入增加14%及酒店營運溢利增加45%。

最佳盛品酒店尖沙咀已完成翻新工程，增加了40間酒店客房，正待獲發有關執照。

期內，華大海景酒店之表現可觀，入住率有99.9%，並預期將會於下半年持續。華大海景酒店申請重建為寫字樓最近已獲批准。隨著華大海景酒店重建寫字樓獲批後，該物業由萊坊測計師行有限公司作出重估之價值為2,011,000,000港元。

本集團經營酒店之收入為281,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：213,500,000港元)，增加32%。

商業物業租金收入

商業物業租金收入來自英國的酒店物業，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81,000,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：78,000,000港元）。

物業租金收入之分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	變動
Royal Scot Hotel	15,393	16,379	+6%
英皇道633號	49,570	50,802	+2%
順豪商業大廈	11,546	12,219 (附註)	+6%
商舖	<u>1,464</u>	<u>1,260</u>	-14%
總額	<u>77,973</u>	<u>80,660</u>	+3%

附註：非控制性權益將於簡明綜合損益表中被扣除。

- 期內，英皇道633號及順豪商業大廈等商廈近乎全部租出。辦公室樓宇之租金增加是由於期內之租約到期重續所致。商舖租金之減少是由於最佳盛品酒店尖沙咀一樓之租約屆滿。
- 期內，行政費用（不包括折舊）為19,500,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：18,900,000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。

資金流動

- 於二零一八年六月三十日，本集團包括華大酒店及其附屬公司之整體債務為 1,622,000,000 港元（於二零一七年十二月三十一日：1,700,000,000 港元）。本集團（包括華大酒店及其附屬公司）之資本負債比率為 20%（於二零一七年十二月三十一日：22 %），按整體債務相對已使用資金計算。

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。

於二零一八年六月三十日，本集團之僱員數目較二零一七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。期內，管理層認為華大之酒店收入增加14%及華大之酒店營運溢利增加45%，表現可觀。將來酒店表現的增長將會困難，概因在香港酒店房間供應大量增加、房租及入住率的競爭大、熟手勞工短缺，最重要的是，人民幣匯價大幅貶值，將減弱香港成為中國遊客(佔市場超過70%)之理想旅遊地區。
- 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華大海景酒店之收入。
- 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。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料、及董事所知悉，本公司於年內及截至本公告日期已按照上市規則之規定維持指定數額的公眾持股量。

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

在截至二零一八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二零一八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，二零一八年八月十七日

於本公布日期，董事會由八名董事組成，包括四名執行董事，即鄭啓文先生、許永浩先生、劉金眉女士及黃桂芳女士；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。