

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)

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度之 末期業績公布

#### 業績

順豪物業投資有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣布截至二零一九年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利為17,000,000港元(二零一八年：604,000,000港元)，減少97%。本公司及其附屬公司(統稱「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：

#### 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

|                | 附註 | 二零一九年<br>千港元    | 二零一八年<br>千港元    |
|----------------|----|-----------------|-----------------|
| 收入             | 3  |                 |                 |
| 客戶合約           |    | 452,148         | 625,881         |
| 租賃             |    | 164,862         | 160,938         |
| 股息收入           |    | <u>299</u>      | <u>313</u>      |
| 總收入            |    | 617,309         | 787,132         |
| 銷售成本           |    | (3,747)         | (4,687)         |
| 其他服務成本         |    | (307,535)       | (303,781)       |
| 物業、機器及設備之折舊    |    | (102,019)       | (97,782)        |
| 使用權資產之折舊       |    | (797)           | -               |
| 預付土地租賃費用回撥     |    | <u>-</u>        | <u>(815)</u>    |
| 毛利額            |    | 203,211         | 380,067         |
| 投資物業之公平值(減值)升值 |    | (105,800)       | 432,450         |
| 其他收入及支出及盈利及虧損  |    | 36,839          | 13,334          |
| 行政費用           |    | (53,264)        | (52,911)        |
| - 折舊           |    | (9,306)         | (8,454)         |
| - 其他           |    | (43,958)        | (44,457)        |
| 財務成本           | 5  | <u>(23,204)</u> | <u>(32,769)</u> |
| 除稅前溢利          | 6  | 57,782          | 740,171         |
| 所得稅費用          | 7  | <u>(33,726)</u> | <u>(56,791)</u> |
| 本年度溢利          |    | <u>24,056</u>   | <u>683,380</u>  |
| 本年度應佔溢利：       |    |                 |                 |
| 本公司擁有人         |    | 17,311          | 604,054         |
| 非控制性權益         |    | <u>6,745</u>    | <u>79,326</u>   |
|                |    | <u>24,056</u>   | <u>683,380</u>  |
|                |    | 港仙              | 港仙              |
| 每股盈利           | 9  |                 |                 |
| 基本             |    | <u>3.38</u>     | <u>118.1</u>    |

## 綜合總全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

|                              | 二零一九年<br>千港元         | 二零一八年<br>千港元          |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 本年度溢利                        | <u>24,056</u>        | <u>683,380</u>        |
| <b>其他全面 (支出) 收益</b>          |                      |                       |
| <b>其後不會重新歸類至損益表之項目</b>       |                      |                       |
| 於其他全面收益內呈列公平值之<br>股權投資之公平值虧損 | (29,638)             | (30,233)              |
| <b>可能會在其後重新歸類至損益表之項目</b>     |                      |                       |
| 因換算海外經營業務而產生之匯兌差異            | <u>17,379</u>        | <u>(41,941)</u>       |
| 本年度其他全面支出                    | <u>(12,259)</u>      | <u>(72,174)</u>       |
| 本年度全面收益總額                    | <u><u>11,797</u></u> | <u><u>611,206</u></u> |
| <b>應佔全面收益總額：</b>             |                      |                       |
| 本公司擁有人                       | 8,597                | 552,744               |
| 非控制性權益                       | <u>3,200</u>         | <u>58,462</u>         |
|                              | <u><u>11,797</u></u> | <u><u>611,206</u></u> |

綜合財務狀況表  
於二零一九年十二月三十一日

|                    | 附註 | 二零一九年<br>千港元     | 二零一八年<br>千港元     |
|--------------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>       |    |                  |                  |
| 物業、機器及設備           |    | 3,772,036        | 3,833,997        |
| 使用權資產              |    | 26,481           | -                |
| 預付土地租賃費用           |    | -                | 27,105           |
| 投資物業               |    | 4,937,300        | 5,016,500        |
| 已付購入一投資物業之按金       |    | 429,470          | -                |
| 於其他全面收益內呈列公平值之股權投資 |    | 113,229          | 142,867          |
|                    |    | <u>9,278,516</u> | <u>9,020,469</u> |
| <b>流動資產</b>        |    |                  |                  |
| 存貨                 |    | 1,352            | 1,459            |
| 預付土地租賃費用           |    | -                | 815              |
| 貿易及其他應收帳款          | 10 | 9,613            | 31,980           |
| 其他按金及預付款項          |    | 12,734           | 12,776           |
| 銀行結餘及現金            |    | 152,176          | 582,651          |
|                    |    | <u>175,875</u>   | <u>629,681</u>   |
| <b>流動負債</b>        |    |                  |                  |
| 貿易及其他應付帳款及預提帳款     | 11 | 50,935           | 36,222           |
| 已收租金及其他按金          |    | 10,098           | 22,616           |
| 合約負債               |    | 2,066            | 5,031            |
| 欠一中介控股公司之款項        |    | 5,843            | 5,827            |
| 稅務負債               |    | 39,934           | 16,414           |
| 銀行貸款               |    | 203,153          | 272,850          |
|                    |    | <u>312,029</u>   | <u>358,960</u>   |
| <b>淨流動(負債)資產</b>   |    | <u>(136,154)</u> | <u>270,721</u>   |
| <b>總資產減流動負債</b>    |    | <u>9,142,362</u> | <u>9,291,190</u> |
| <b>資本及儲備</b>       |    |                  |                  |
| 股本                 |    | 1,084,887        | 1,084,887        |
| 儲備                 |    | 6,020,589        | 6,047,446        |
| 本公司擁有人應佔權益         |    | 7,105,476        | 7,132,333        |
| 非控制性權益             |    | 1,138,061        | 1,156,104        |
| <b>總權益</b>         |    | <u>8,243,537</u> | <u>8,288,437</u> |
| <b>非流動負債</b>       |    |                  |                  |
| 銀行貸款               |    | 697,682          | 810,674          |
| 已收租金按金             |    | 35,414           | 28,557           |
| 遞延稅務負債             |    | 165,729          | 163,522          |
|                    |    | <u>898,825</u>   | <u>1,002,753</u> |
|                    |    | <u>9,142,362</u> | <u>9,291,190</u> |

附註：

## 1. 一般事項

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，本綜合財務報表包括香港交易所證券上市規則之適用披露規定以及香港公司條例。

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。

於二零一九年年度業績初步公布中載有有關截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於這些年度之法定年度綜合財務報告，惟皆來自於這些財務報告。根據香港公司條例第436條規定下披露有關這些法定財務報告的進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求遞交截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報告予公司註冊處，以及將會在適當時間遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報告。

本公司之核數師已就本集團該兩個年度之財務報告出具報告。該核數師報告為無保留；並沒有包含核數師以強調方式而沒有對其報告作出保留意見下所帶出的關注事項之參照；及並沒有載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條下之聲明。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

*本年度強制生效之香港財務報告準則新訂及修訂本*

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會所頒布之香港財務報告準則之新訂及修訂本：

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 香港財務報告準則第16號                | 租賃                            |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>- 詮釋第23號 | 所得稅處理之不確定性                    |
| 香港財務報告準則第9號（修訂本）            | 具有負補償的預付特性                    |
| 香港會計準則第19號（修訂本）             | 計劃修正、縮減或清償                    |
| 香港會計準則第28號（修訂本）             | 於聯營公司及合營企業之長期權益               |
| 香港財務報告準則（修訂本）               | 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年<br>週期年度改進 |

於本年度，已根據各準則及修訂之相關過渡條文予以採用新訂及經修訂香港財務報告準則，從而導致會計政策變更。

### 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：

|        | 二零一九年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元   |
|--------|----------------|----------------|
| 經營酒店收入 | 452,148        | 625,881        |
| 物業租金收入 | 164,862        | 160,938        |
| 股息收入   | <u>299</u>     | <u>313</u>     |
|        | <u>617,309</u> | <u>787,132</u> |

### 4. 分類資料

根據香港財務報告準則第 8 號「經營分類」，本集團之經營及可呈報分類如下：

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 - 華美達海景酒店 (前稱華麗海景酒店)
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 - 華美達盛景酒店 (前稱華大海景酒店)
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 - 商舖及酒店
12. 證券投資

有關以上分類資料呈報如下。

#### 4. 分類資料 (續)

##### 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                                 |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                         | 截至<br>二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 |
| 酒店服務                    | 452,148                              | 625,881                              | 39,048                               | 219,344                              |
| - 最佳盛品酒店尖沙咀             | 54,544                               | 69,763                               | (5,765)                              | 13,756                               |
| - 華大盛品酒店                | 68,515                               | 90,715                               | 20,273                               | 42,144                               |
| - 上海華美國際酒店              | 18,079                               | 19,969                               | (1,542)                              | 3,334                                |
| - 華麗銅鑼灣酒店               | 48,350                               | 72,108                               | 1,597                                | 24,725                               |
| - 華美達海景酒店<br>(前稱華麗海景酒店) | 81,114                               | 113,247                              | 22,153                               | 53,433                               |
| - 華麗酒店                  | 77,150                               | 117,884                              | (1,071)                              | 38,959                               |
| - 華麗都會酒店                | 38,867                               | 56,354                               | 3,831                                | 21,996                               |
| - 華美達盛景酒店<br>(前稱華大海景酒店) | 65,529                               | 85,841                               | (428)                                | 20,997                               |
| 物業投資                    | 164,862                              | 160,938                              | 58,064                               | 592,860                              |
| - 英皇道 633 號             | 105,219                              | 101,516                              | 54,456                               | 371,221                              |
| - 順豪商業大廈                | 23,690                               | 24,660                               | (4,345)                              | 89,127                               |
| - 商舖及酒店                 | 35,953                               | 34,762                               | 7,953                                | 132,512                              |
| 證券投資                    | 299                                  | 313                                  | 299                                  | 313                                  |
|                         | <u>617,309</u>                       | <u>787,132</u>                       | 97,411                               | 812,517                              |
| 其他收入及支出及盈利<br>及虧損       |                                      |                                      | 36,839                               | 13,334                               |
| 中央行政成本及董事酬金             |                                      |                                      | (53,264)                             | (52,911)                             |
| 財務成本                    |                                      |                                      | <u>(23,204)</u>                      | <u>(32,769)</u>                      |
| 除稅前溢利                   |                                      |                                      | <u>57,782</u>                        | <u>740,171</u>                       |

##### 地區資料

本集團之經營地區位於香港、中華人民共和國(「中國」)及英國。

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：

|               | 二零一九年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元   |
|---------------|----------------|----------------|
| 香港 (集團實體之所在地) | 565,384        | 735,004        |
| 中國            | 18,079         | 19,969         |
| 英國            | <u>33,846</u>  | <u>32,159</u>  |
|               | <u>617,309</u> | <u>787,132</u> |

5. 財務成本

|        | 二零一九年<br>千港元  | 二零一八年<br>千港元  |
|--------|---------------|---------------|
| 銀行貸款利息 | <u>23,204</u> | <u>32,769</u> |

6. 除稅前溢利

|                            | 二零一九年<br>千港元     | 二零一八年<br>千港元     |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 除稅前溢利經已扣除 (計及)：            |                  |                  |
| 核數師酬金                      | 3,889            | 3,682            |
| 僱員薪金包括董事酬金                 | 223,054          | 217,096          |
| 物業、機器及設備之折舊                | 111,325          | 106,236          |
| 確認為支出之存貨成本                 | 10,629           | 12,264           |
| 承租設備之經營租賃租金                | -                | 1,531            |
| 投資物業總租金收入                  | (164,862)        | (160,938)        |
| 減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營<br>開支 | <u>998</u>       | <u>528</u>       |
|                            | <u>(163,864)</u> | <u>(160,410)</u> |

## 7. 所得稅費用

|          | 二零一九年<br>千港元  | 二零一八年<br>千港元  |
|----------|---------------|---------------|
| 所得稅費用包括： |               |               |
| 現行稅項     |               |               |
| 香港       | 25,789        | 46,089        |
| 中國       | 252           | 733           |
| 英國       | <u>5,582</u>  | <u>5,262</u>  |
|          | 31,623        | 52,084        |
| 往年度超額撥備  |               |               |
| 香港       | -             | (95)          |
| 英國       | <u>(104)</u>  | <u>(62)</u>   |
|          | 31,519        | 51,927        |
| 遞延稅項     | <u>2,207</u>  | <u>4,864</u>  |
|          | <u>33,726</u> | <u>56,791</u> |

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務（修訂）（第7號）條例草案（「條例草案」），其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000 港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

因此，合資格集團實體的香港利得稅按估計應課稅溢利之首200萬港元計算為8.25%，而超過200萬港元的估計應課稅溢利為16.5%。

其他司法地區引致之稅務按其所屬地區之現行稅率計算。



## 8. 股息

年內於分派時已確認股息：

|  | 二零一九年<br>千港元  | 二零一八年<br>千港元  |
|--|---------------|---------------|
| 已向股東派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股 4.98 港仙（二零一八年：截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股 4.74 港仙） | 25,478        | 24,250        |
| 將會向股東派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股 1.95 港仙（二零一八年：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）  | <u>9,976</u>  | <u>9,976</u>  |
|  | <u>35,454</u> | <u>34,226</u> |

計算上述分派時並不包括由本集團之一附屬公司持有之68,140,000股。

自呈報期間後，董事會建議不派發末期股息予本公司之普通股股東。

## 9. 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17,311,000港元（二零一八年：604,054,000港元）及年內普通股股份加權平均數目511,613,000股（二零一八年：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。

概因在本年度及上年度內並未存有潛在普通股股份，故並未呈報所述本年度及上年度之攤薄後每股盈利。

## 10. 貿易及其他應收帳款

|               | 二零一九年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元  |
|---------------|--------------|---------------|
| 貿易應收帳款 (客戶合約) | 4,246        | 21,757        |
| 租賃應收帳款        | 1,182        | 2,847         |
| 其他應收帳款        | <u>4,185</u> | <u>7,376</u>  |
|               | <u>9,613</u> | <u>31,980</u> |

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(客戶合約)及租賃應收帳款之帳齡分析：

|           | 二零一九年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元  |
|-----------|--------------|---------------|
| 尚未到期      | 5,378        | 23,385        |
| 過期：       |              |               |
| 0 - 30 日  | 41           | 1,057         |
| 31 - 60 日 | 9            | 119           |
| 61 - 90 日 | -            | 43            |
|           | <u>5,428</u> | <u>24,604</u> |

## 11. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

|             | 二零一九年<br>千港元  | 二零一八年<br>千港元  |
|-------------|---------------|---------------|
| 貿易應付帳款      | 2,697         | 4,072         |
| 其他應付帳款及預提帳款 | <u>48,238</u> | <u>32,150</u> |
|             | <u>50,935</u> | <u>36,222</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：

|           | 二零一九年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 0 - 30 日  | 2,601        | 3,979        |
| 31 - 60 日 | 54           | 72           |
| 61 - 90 日 | <u>42</u>    | <u>21</u>    |
|           | <u>2,697</u> | <u>4,072</u> |

## 股息

當決定是否派發末期股息及金額時，董事會已檢討了本公司已採納的股息政策，董事會認為現時不利的政治情況和新形冠狀病毒的危機或會持續一段長時間而導致延長本集團酒店業務的重大經營虧損及無可避免地金租金急速下跌，以致現金流緊張，董事會不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一八年：每股4.98港仙）。提述日期為二零一九年八月十九日之二零一九年中期業績公布，提醒股東於二零二零年六月二十六日派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股1.95港仙予二零二零年六月十二日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

為確定合資格有權出席於二零二零年五月二十二日（星期五）舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零二零年五月十九日（星期二）至二零二零年五月二十二日（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，必須於二零二零年五月十八日（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五十四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

於回顧年度內，本集團繼續從事其商業物業投資及物業租賃，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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔年內之溢利為17,000,000港元（二零一八年：604,000,000港元），減少97%。這主要由於酒店利潤下降所致及物業估價之減少。

|                 | 二零一八年<br>千港元    | 二零一九年<br>千港元    | 變動    |
|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| 投資物業之重估調整       | 432,450         | (105,800)       | 不適用   |
| 經營酒店溢利          | 199,456         | 31,217          | -84%  |
| - 盈利            | 298,053         | 134,033         | -55%  |
| - 折舊            | (98,597)        | (102,816)       | +4%   |
| 商業物業租金淨收入       | 147,529         | 148,491         | +1%   |
| 證券投資收入          | 313             | 299             | -4%   |
| 其他收入及支出及盈利及虧損   | <u>13,334</u>   | <u>36,839</u>   | +176% |
|                 | 793,082         | 111,046         | -86%  |
| 行政費用            | (52,911)        | (53,264)        | +1%   |
| 所得稅費用           | <u>(56,791)</u> | <u>(33,726)</u> | -41%  |
| 除稅後溢利           | 683,380         | 24,056          | -96%  |
| 非控制性權益          | <u>(79,326)</u> | <u>(6,745)</u>  | -91%  |
| 除稅後及除非控制性權益後之溢利 | 604,054         | 17,311          | -97%  |

## 表現

本集團經營酒店之收入為452,000,000港元（二零一八年：626,000,000港元），減少28%。

### 酒店業務（華大酒店）

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。本集團及華大酒店集團現時擁有九間酒店，包括：(1)華美達盛景酒店、(2)華美達海景酒店、(3)最佳盛品酒店尖沙咀、(4)華大盛品酒店、(5)華麗酒店、(6)華麗銅鑼灣酒店、(7)華麗都會酒店、(8)上海華美國際酒店及(9)位於倫敦之Royal Scot Hotel。該九間酒店備有約2,821間酒店客房，本集團為香港最大酒店集團之一。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，華大酒店擁有人應佔華大酒店年內之溢利為32,000,000港元（二零一八年：260,000,000港元），減少88%。

|               | 二零一八年<br>千港元    | 一月-六月<br>二零一九年<br>千港元 | 七月-十二月<br>二零一九年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元    | 變動    |
|---------------|-----------------|-----------------------|------------------------|-----------------|-------|
| 投資物業之重估調整     | 97,750          | -                     | (28,000)               | (28,000)        | 不適用   |
| 經營酒店溢利        | 194,187         | 63,261                | (22,193)               | 41,068          | -79%  |
| - 盈利          | 265,502         | 101,208               | 15,522                 | 116,730         |       |
| - 折舊          | (71,315)        | (37,947)              | (37,715)               | (75,662)        |       |
| 物業租金收入        | 30,424          | 14,566                | 17,032                 | 31,598          | +4%   |
| 證券投資收入        | 4,871           | 3,557                 | 1,464                  | 5,021           | +3%   |
| 其他收入及費用及盈利及虧損 | <u>10,096</u>   | <u>8,804</u>          | <u>28,046</u>          | <u>36,850</u>   | +265% |
|               | 337,328         | 90,188                | (3,651)                | 86,537          | -74%  |
| 行政費用          | (39,516)        | (18,698)              | (21,706)               | (40,404)        | +2%   |
| 所得稅費用         | <u>(37,463)</u> | <u>(13,891)</u>       | <u>(411)</u>           | <u>(14,302)</u> | -62%  |
| 除稅後之溢利        | 260,349         | 57,599                | (25,768)               | 31,831          | -88%  |

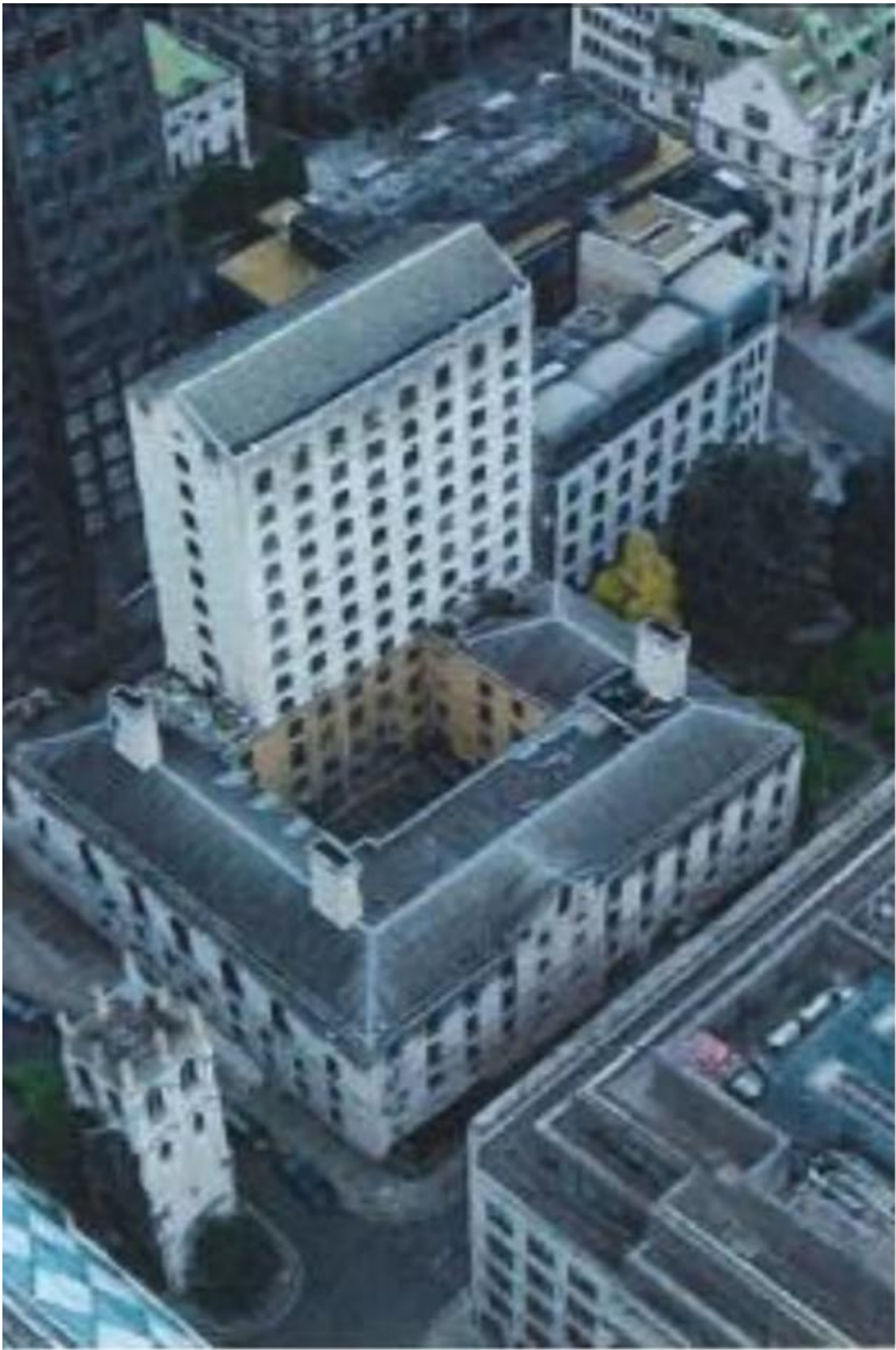
本年度之整體溢利減少約228,000,000港元，主要由於下半年之酒店溢利減少及重估虧損所致。

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，華大酒店集團之收入主要來自經營酒店收入及酒店物業租金收入，其分析如下：

## 收入

|              | 二零一八年<br>千港元   | 一月-六月<br>二零一九年<br>千港元 | 七月-十二月<br>二零一九年<br>千港元 | 二零一九年<br>千港元   | 變動   | 原因  |
|--------------|----------------|-----------------------|------------------------|----------------|------|---|
| 經營酒店收入       | 540,040        | 248,370               | 138,249                | 386,619        | -28% | 房租之減少   |
| 酒店物業<br>租金收入 | 34,762         | 16,739                | 19,214                 | 35,953         | +3%  | 來自英國酒店物業之租金收入之增加                                  |
| 股息收入         | 4,871          | 3,557                 | 1,464                  | 5,021          | +3%  | 來自股票投資之股息之增加                                      |
| 其他收入         | 10,136         | 8,804                 | 3,730                  | 12,534         | +24% | 出售大坑之公寓物業之盈利及其他收益                                 |
| 匯兌收益         | -              | -                     | 24,316                 | 24,316         | 不適用  | 於二零一九年九月九日購買英鎊之外匯盈利及於二零一九年十二月十七日為收購木街酒店支付之押金的匯兌收益 |
| <b>總額</b>    | <u>589,809</u> | <u>277,470</u>        | <u>186,973</u>         | <u>464,443</u> | -21% |   |

華大酒店集團之總收入較去年減少21%，由590,000,000港元降至464,000,000港元。



英國倫敦 EC2 區木街(Wood Street) 37 號木街(Wood Street)警察局總部



英國倫敦 EC2 區木街(Wood Street) 37 號木街(Wood Street)警察局總部



年內，華麗海景酒店及華大海景酒店已經分別重新命名為更高級別之**華美達海景酒店**及**華美達盛景酒店**。

於二零一九年十二月三十一日，位於倫敦之Royal Scot Hotel之估值為95,000,000英鎊，最初收購成本為70,000,000英鎊。由二零一九年六月二十二日起，Royal Scot Hotel之全年租金收入由3,137,000英鎊增至3,546,000英鎊，增加13%。

## 商業物業租金收入

商業物業租金收入為來自英國之酒店物業(位於倫敦之Royal Scot Hotel)、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165,000,000港元（二零一八年：161,000,000港元）。

商業物業租金收入之分析如下：

|                  | 二零一八年<br>千港元   | 二零一九年<br>千港元   | 變動         |
|------------------|----------------|----------------|------------|
| Royal Scot Hotel | 32,159         | 33,846         | +5%        |
| 英皇道633號          | 101,516        | 105,219        | +4%        |
| 順豪商業大廈           | 24,660         | 23,690         | (附註) -4%   |
| 商舖               | <u>2,603</u>   | <u>2,107</u>   | -19%       |
| <b>總額</b>        | <b>160,938</b> | <b>164,862</b> | <b>+2%</b> |

附註：非控制性權益將於綜合損益表中被扣除。

- 英皇道633號之商廈及順豪商業大廈近乎全部租出。辦公室樓宇之租金波動是由於去年之租約到期重續所致。店舖租金減少是由於提供了一個半月之免費租賃期，並向租戶減免租金以維持長期良好的關係。

年內，行政費用（不包括折舊）為44,000,000港元（二零一八年：44,000,000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之成本。



### 華美達盛景酒店

| 二零一九年          | 一月  | 二月  | 三月  | 四月  | 五月  | 六月  | 七月  | 八月  | 九月  | 十月  | 十一月 | 十二月 | 平均/年 |
|----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 平均房間<br>入住率(%) | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 99  | 99  | 99  | 100 | 99  | 100  |
| 平均房間<br>租金(港元) | 665 | 715 | 669 | 744 | 544 | 520 | 529 | 378 | 330 | 413 | 360 | 327 | 515  |

- 本集團擁有北角華美達盛景酒店之 100%權益。本年度華美達盛景酒店之入住率有 100%（二零一八年：100%）。
- 總收入為 65,529,000 港元（二零一八年：85,841,000 港元），減少 24%。
- 經營溢利淨額為 21,705,000 港元（二零一八年：41,946,000 港元），減少 48%。
- 上述酒店已於二零一九年五月三日開始重新命名為 4 星級品牌之**華美達盛景酒店**。



### 英皇道 633 號商廈

年內，總租金收入為 105,219,000 港元。



### 順豪商業大廈

年內，總租金收入為 23,690,000 港元。

## 華大酒店投資有限公司



最佳盛品酒店  
尖沙咀



華美達  
海景酒店



華大盛品酒店



華麗酒店



華麗銅鑼灣酒店



華麗都會酒店



位於倫敦之  
Royal Scot Hotel



上海華美  
國際酒店

- 華大酒店集團之酒店收入減少28%。
- 酒店營運溢利減少79%。
- 華大酒店集團於香港之酒店之平均入住率為98%。
- 華大酒店集團於香港之酒店之平均每間酒店房間房租為526港元。

## 資金流動

- 於二零一九年十二月三十一日，本集團包括華大酒店及其附屬公司之整體債務為907,000,000港元（二零一八年：1,089,000,000港元）。銀行債務之減少由於年內清還了銀行貸款。本集團（包括華大酒店及其附屬公司）之資產負債比率為11%（二零一八年：13%），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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之僱員數目為698人（二零一八年：753人），減少7.3%。薪酬及福利均參照市場而釐定。

- ### 重點業務成績

華麗海景酒店及華大海景酒店已分別於二零一八年及二零一九年分別重新命名為更高級之**華美達海景酒店**及**華美達盛景酒店**。

最佳盛品酒店尖沙咀已完成翻新工程，已增加房間40間。

於二零一九年十二月三十一日，位於倫敦之Royal Scot Hotel之估值為95,000,000英鎊相對最初收購成本70,000,000英鎊。

本集團於二零二零年一月二十九日以作價40,000,000英鎊(相等於約404,540,000港元)的代價收購英國倫敦EC2區木街(Wood Street) 37號木街(Wood Street)警察局總部。該物業總內部面積為117,472平方呎(10,913.3平方米)。該物業為島型佔地0.18公頃(約20,000平方呎)。購買該物業按新長期契約(由完成開始起計為期151年)方式購買，地租費用為象徵式。

該物業位於倫敦市中心地帶，位於在英倫銀行西北約350米。該物業位於木街(Wood Street)和愛里(Love Lane)的交界處的顯著角位。該物業距離利物浦街站(Liverpool Street Station)及沼澤門橫貫鐵路站(Moorgate Crossrail Station)只需六分鐘步行路程。

該物業是II級\*列出的受保護建築(Grade II\* listed building)。該物業主要由兩個主體建築組成，一個大庭院圍繞一幢四層高的建築物，地盤之的東北面角位為一座十二層高的高樓。於1963-66年間由麥克莫蘭(McMorrان)和惠特比(Whitby)建造。這是新古典主義建築的顯著的例子。該物業興建目的為作為倫敦市警察局總部。

鑒於英國倫敦市市中心區的重要經濟活力區及該物業的發展前景，董事會認為該收購為華大酒店集團（本集團及順豪控股有限公司集團之成員）之投資良機，於倫敦市（全球最大的商業和旅遊中心之一）擴大和分散其物業投資。董事會同時認為該收購將使本集團策略性地增加其在英國倫敦的投資。

該收購之購入價為 40,000,000 英鎊(相等於約 404,540,000 港元)，對本集團而言這是一個良好機會，以相對較低的價錢，按總內部面積 117,472 平方呎計算為每平方呎 341 英鎊(相等於約 3,500 港元)購入位於倫敦中心之大型物業。該收購使集團可進軍倫敦商業及旅遊業中心，同時可受惠於可觀的翻新潛力及其將來收入。

倘若要由現時的特別用途更改為寫字樓，零售用途或酒店用途，規劃同意書必須事先獲得批准。該物業位於倫敦市中心優越地帶，很理想地更改為甲級寫字樓，零售及食物/餐飲混合用途。然而，管理層認為更佳規劃去翻新這座高格調、位置優越的典雅文物建築，使其成為一座擁有約 200 間客房，具有餐廳、酒吧、宴會室及水療中心之華麗典雅文物酒店，總內部面積約 117,472 平方呎。管理層很榮幸地有此機會翻新這座位於倫敦市中心既華麗又典雅的文物建築。

## 展望未來

在過去的幾個月中，香港一直遭受著社會不穩及新冠狀病毒的影響，這已經煞停了國際及中國遊客的到訪。這種不可預見的情況對香港的本地經濟、住宿、零售及酒店市場均有負面影響，大多數酒店企業或是關閉或是在低入住率下營運，引致重大虧損。

管理層認為，本地社會不穩並不容易解決，並有持續一段時間的趨向，這將嚴重影響中國及國際訪客。

為了恢復國際商務及休閒旅遊業，新冠狀病毒可能同時需要超過數月去減緩暫緩。

綜合香港、中國大陸及環球長期受損的經濟，持續不斷的新冠狀病毒、持續的社會不穩及貿易戰，管理層預期酒店營運將會虧損一段時期。管理層將繼續盡力維持較高的酒店入住率，以補償酒店的運營成本。

本集團將繼續其於英皇道633號及雪廠街順豪商業大廈之管理及投資於華美達盛景酒店之收入。

本集團位於英皇道辦公室樓宇及順豪商業大廈中大多數租客為國際貿易公司，中美貿易戰、街頭暴力引致零售結業與及最近經濟崩潰等因素，該等貿易公司租客經歷艱難時期，因此，預期辦公室的空置率將會快速增加。

## 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。

## 公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料、及董事所知悉，本公司於本年度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。

## 企業管治

### (a) 遵守企業管治守則

在截至二零一九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*

除了三位非執行董事之外，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(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二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合總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布之香港核數準則、香港審閱委聘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，二零二零年三月三十日

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；及一名非執行董事，即呂馮美儀女士；以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。