



**SHUN HO PROPERTY  
INVESTMENTS LIMITED**  
**順豪物業投資有限公司**  
(股份代號：219)

二零二一年中期報告

# 公司資料

## 執行董事

鄭啓文先生 (主席)

許永浩先生

劉金眉女士

伍月瑩女士

鄭慧君女士

## 非執行董事

呂馮美儀女士

## 獨立非執行董事

陳儉輝先生

林桂璋先生

廖毓初先生

(於二零二一年七月二十日獲委任)

## 公司秘書

顧菁芬女士

## 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港

金鐘道八十八號

太古廣場第一座三十五樓

## 律師

衛達仕律師事務所

香港

金鐘道九十五號

統一中心

三十樓

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

## 註冊地址

香港中環

雪廠街二十四至三十號

順豪商業大廈三樓

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東一百八十三號

合和中心五十四樓

電話：2980 1333

## 本公司網站

[www.shunho.com.hk](http://www.shunho.com.hk)

## 中期業績

順豪物業投資有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)宣布截至二零二一年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利為14,000,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月之虧損：142,000,000港元)，增加156,000,000港元。

## 中期股息

當決定是否派發中期股息及其金額時，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2019冠狀病毒病的危機或會長期影響海外遊客，因此未來酒店收入基礎及現金流將維持高度不穩，董事會不建議派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

## 管理層之討論及分析

於期內，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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔期內之溢利為14,000,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月之虧損：142,000,000港元)，增加156,000,000港元。

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	變動
經營酒店(虧損)溢利	(64,692)	153	不適用
物業投資(虧損)溢利	(105,920)	49,139	不適用
證券投資收入	53	-	-100%
其他收入及費用及盈利及虧損	10,128	1,882	-81%
	<u>(160,431)</u>	<u>51,174</u>	不適用
行政費用	(25,328)	(21,964)	-13%
所得稅費用	(3,401)	(14,826)	+336%
除稅後(虧損)溢利	(189,160)	14,384	不適用
非控制性權益	46,829	(10)	不適用
除稅後及除非控制性權益後 之(虧損)溢利	<u>(142,331)</u>	<u>14,374</u>	不適用

截至二零二一年六月三十日止六個月之整體溢利增加是由於酒店收入增加。

## 表現

### 1. 酒店業務

本集團經營酒店之收入為145,000,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：85,000,000港元)，增加71%。

本集團擁有華大酒店投資有限公司(「華大酒店」，連同其附屬公司，「華大酒店集團」)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)華美達華麗酒店、(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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，華大酒店擁有人應佔溢利為9,000,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月之虧損：154,000,000港元)，增加163,000,000港元。

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	變動
經營酒店(虧損)溢利	(49,907)	373	不適用
物業投資(虧損)溢利	(99,247)	26,245	不適用
證券投資收入	53	-	-100%
其他收入及盈利及虧損	9,489	2,229	-77%
	<u>(139,612)</u>	<u>28,847</u>	不適用
行政費用	(19,113)	(15,829)	-17%
所得稅抵免(費用)	4,866	(4,255)	不適用
除稅後之(虧損)溢利	(153,859)	8,763	不適用
非控制性權益	-	(9)	不適用
除稅後及除非控制性權益後 之(虧損)溢利	<u>(153,859)</u>	<u>8,754</u>	不適用

截至二零二一年六月三十日止六個月之整體溢利增加主要是由於酒店收入及重估收益增加。

截至二零二一年六月三十日止六個月，華大酒店之集團收入主要來自經營酒店及投資物業之總收入，其分析如下：

## 收入

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	變動	原因
經營酒店收入	71,463	<b>119,493</b>	+67%	房租及入住率之增加
投資物業收入	18,782	<b>22,983</b>	+22%	倫敦Royal Scot Hotel、 木街酒店項目及 公寓之租賃
股息收入	53	-	-100%	並無股票投資之股息
其他收入	9,489	<b>2,229</b>	-77%	
<b>總額</b>	<b>99,787</b>	<b>144,705</b>	+45%	

由於華大酒店集團之六間本地酒店中有五間酒店已自二零二一年一月起根據政府規定擔任指定檢疫酒店，故華大酒店集團之總收入較去年同期增加45%，由100,000,000港元升至145,000,000港元。

於二零二一年六月三十日，位於倫敦之Royal Scot Hotel之獨立第三方之估值為83,000,000英鎊（於二零二零年十二月三十一日：83,000,000英鎊）。倫敦之Royal Scot Hotel期內之租金收入為1,768,000英鎊，相等於18,846,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：1,769,000英鎊，相等於17,474,000港元），增加8%（以港元計算）。

## 2. 商業物業租金收入

商業物業租金收入乃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、華大盛品酒店及華美達華麗酒店等商舖，合共87,000,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：85,000,000港元）。

期內，**行政費用**（不包括折舊）為20,000,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：21,000,000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。

## 資金流動

於二零二一年六月三十日，本集團（包括華大酒店及其附屬公司）之**整體債務**為820,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：850,000,000港元）。整體債務之減少是由於期內償還了銀行貸款。本集團（包括華大酒店及其附屬公司）之資產負債比率為10%（於二零二零年十二月三十一日：11%），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有效地執行合適措施。

於二零二一年六月三十日，本集團有僱員合共491名（二零二零年十二月三十一日：566名僱員）。薪酬及福利均參照市場而釐定。

## 重點業務成績

期內，香港的旅遊市場受2019冠狀病毒病破壞最大。海外及中國遊客顯著下降，而大多數酒店和零售商舖的營業額則下降90%以上。

期內，位於倫敦之Royal Scot Hotel的租金收入較去年增加8%。

本集團於二零二零年一月二十九日以40,000,000英鎊的代價收購位於倫敦市中心地帶的木街警察局總部，其佔地20,000平方呎，內部總面積為117,472平方呎，且已獲批翻新為包含約216間客房、餐廳、酒吧等設施之豪華酒店。管理層正進一步申請增加客房數量，並同時為開展翻新工程作好準備。管理層欣然得此機會翻新倫敦市中心的地標性建築。

## 展望未來

本集團持有九間帶來收入之酒店（七間位於香港，一間位於上海，一間位於倫敦）及新收購位於倫敦之Wood Street Hotel之翻新工程項目。

香港一直遭受著中美貿易戰及2019冠狀病毒病的影響，這已經煞停了海外及中國遊客的到訪。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，由於2019冠狀病毒病的持續影響，在二零二一年之餘下時間，大量海外及中國遊客返回香港的可能性頗低。香港酒店和零售業將繼續遭受低入住率和高運營成本的困擾。管理層將繼續努力控制酒店運營成本。

本集團位於英皇道633號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，由於中美貿易戰及零售業倒閉削弱了經濟和消費指數，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或會快速增加。

## 購入、出售或贖回上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 董事於上市證券之權益

於二零二一年六月三十日，(a)根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

### 本公司

董事姓名	身分	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	實益擁有人 及彼所控制 公司之權益	個人及公司	375,423,999 (附註)	64.76

### 附註：

Omnico Company Inc.（「Omnico」）、Mercury Fast Limited（「Mercury Fast」）及Trillion Resources Limited（「Trillion Resources」）分別實益擁有本公司股份（「股份」）281,904,489股（48.63%）、68,139,510股（11.75%）及23,670,000股（4.08%），鄭啓文先生於該等公司中均擁有控股權益。此外，鄭啓文先生個人擁有股份1,710,000股（0.29%）。上述於股份的所有權益均為好倉。



## 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身分	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	華大酒店投資有限公司 (「華大酒店」) (附註1)	彼所控制 公司之權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	順豪控股有限公司 (「順豪控股」) (附註2)	實益擁有人 及彼所控制 公司之權益	個人及 公司	223,626,825	73.47
鄭啓文	Trillion Resources (附註3)	實益擁有人	個人	2	100

附註：

1. 華大酒店，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 順豪控股，本公司之控股公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。
4. 上述於相聯法團之股份的所有權益均為好倉。

華大酒店(本公司之附屬公司)已於二零一三年十一月十四日舉行之股東特別大會上採納僱員認股權計劃(該「認股權計劃」)，並於二零一四年六月十八日舉行之股東週年大會上修訂該認股權計劃。自採納認股權計劃至本報告日期，概無根據認股權計劃授出認股權，本公司及其附屬公司亦無採納其他認股權計劃。

除上述所披露者及由一位董事受託於彼等直屬控股公司而持有其附屬公司之股份外，於二零二一年六月三十日，(a)根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券條例第XV部之釋義)擁有任何股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或於期內已行使任何該等權利。

## 主要股東

於二零二一年六月三十日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士(不屬本公司董事或最高行政人員)擁有本公司股份之權益：

股東姓名	身分	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Mercury Fast (附註1)	實益擁有人	68,139,510	11.75
華大酒店	彼所控制公司 之權益	68,139,510	11.75
Omnico (附註2)	實益擁有人及 彼所控制公司 之權益	350,043,999	60.38
順豪控股 (附註3)	彼所控制公司 之權益	373,713,999	64.46
Trillion Resources (附註3)	彼所控制公司 之權益	373,713,999	64.46
李佩玲 (附註4)	配偶之權益	375,423,999	64.76
Credit Suisse Trust Limited (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93
Hashim Majed Hashim A. (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93
North Salomon Limited (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93
Saray Capital Limited (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93
Saray Value Fund SPC (附註5)	實益擁有人及 一致行動人士 之權益	63,379,591	10.93
Saray Value SPV Asia I (附註5)	實益擁有人及 一致行動人士 之權益	63,379,591	10.93
Shobokshi Hussam Ali H. (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93

附註：

1. Mercury Fast為華大酒店之全資附屬公司。
2. Omnico實益擁有股份281,904,489股，同時被視為擁有由Mercury Fast持有之股份68,139,510股之權益，Mercury Fast由華大酒店持有100%權益，華大酒店由本集團擁有71.09%之權益，而本公司則直接及間接由Omnico擁有60.38%之權益。
3. Omnico為順豪控股之全資附屬公司，順豪控股由Trillion Resources直接及間接擁有71.20%之權益，而Trillion Resources則由鄭啓文先生全資擁有。因此，順豪控股及Trillion Resources因其在Omnico及順豪控股另一間附屬公司（該附屬公司實益擁有股份23,670,000股，佔4.08%）中擁有直接或間接權益而被視為擁有股份373,713,999股，佔64.46%之權益。
4. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生（本公司董事）於該等股份之權益而被視為擁有股份375,423,999股之權益。
5. Saray Value SPV Asia I（「Saray Value SPV」）實益持有股份62,303,591股。Saray Value Fund SPC（「Saray Value Fund」）實益持有股份1,076,000股。Saray Value SPV及Saray Value Fund均為Saray Capital Limited之全資附屬公司。因此，Saray Value SPV被視為於由Saray Value Fund持有之股份1,076,000股中有一致行動人士之權益。Saray Value Fund被視為於由Saray Value SPV持有之股份62,303,591股中有一致行動人士之權益。Saray Capital Limited由Shobokshi Hussam Ali H.持有35%及由Hashim Majed Hashim A.持有45%。因此，根據證券條例第317條及第318條，Saray Value SPV、Saray Value Fund、Saray Capital Limited、Shobokshi Hussam Ali H.及Hashim Majed Hashim A.持有權益的股份總數為63,379,591股。

Saray Value SPV由North Salomon Limited持有88.49%及Saray Value Fund由North Salomon Limited持有75.04%。North Salomon Limited由Credit Suisse Trust Limited持有100%。因此，根據證券條例第317條及第318條，North Salomon Limited及Credit Suisse Trust Limited持有權益的股份總數為63,379,591股。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條而須由本公司存備的登記冊所載，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

## 獨立審閱

截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由企業之獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的獨立審閱報告載於本中期報告第15頁內。此外，中期業績及二零二一年中期報告已由本集團審核委員會審閱。

## 企業管治

### (a) 遵守企業管治守則

截至二零二一年六月三十日止六個月，除下列偏離行為外，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」）附錄十四所載之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。鄭啓文先生現兼任該兩職位。董事會認為同一人士兼任主席及行政總裁可以為本公司提供穩健及一貫的領導，有利於本公司策略的有效計劃及推行，以符合本公司和其股東之利益。由主席鄭先生同時兼任行政總裁亦能大幅節省成本，否則該行政總裁需從市場中以高昂成本聘用。

*守則條文第A.4.1條：非執行董事的委任應有指定任期*

除了三位獨立非執行董事外，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*

於二零二一年一月一日至二零二一年三月十八日期間，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，故上述責任由董事會負責。然而，提名委員會職權範圍已自二零二一年三月十九日起作出修訂，以完全合乎守則條文第A.5.2條之規定。

*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*

於二零二一年一月一日至二零二一年三月十八日期間，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，故上述責任由董事會負責。然而，薪酬委員會職權範圍已自二零二一年三月十九日起作出修訂，以完全合乎守則條文第B.1.2條之規定。

**(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。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於期內一直遵守標準守則內所規定之準則。

(c) **董事資料之變動**

根據上市規則第13.51B(1)條，據向本公司知會，於二零二零年年報日期後本公司董事資料之變動載列如下：

**郭志葵先生**

- 於二零二一年七月八日起辭任本公司、華大酒店以及順豪控股之獨立非執行董事，並不再擔任以上公司之審核委員會及薪酬委員會主席。

緊隨彼辭任後，獨立非執行董事人數降至兩名，佔董事會成員人數少於三分之一，且審核委員會僅有兩名成員，故本公司未能符合上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條之規定。

**陳儉輝先生**

- 於二零二一年七月八日起獲委任為本公司、華大酒店及順豪控股之審核委員會及薪酬委員會主席；及
- 於二零二一年四月一日起辭任中國幸福投資(控股)有限公司，一間於聯交所上市的公司(股份代號：8116)之獨立非執行董事。

**林桂璋先生**

- 於二零二一年七月八日起獲委任為本公司、華大酒店及順豪控股之薪酬委員會成員。

**廖毓初先生**

- 於二零二一年七月二十日起獲委任為本公司、華大酒店以及順豪控股之獨立非執行董事及審核委員會成員。

自委任廖毓初先生後，本公司已重遵上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條之所有規定。

承董事會命  
主席

鄭啓文

香港，二零二一年八月二十日



致順豪物業投資有限公司董事會  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 引言

吾等已審閱列載於第17頁至第46頁順豪物業投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於二零二一年六月三十日的簡明綜合財務狀況表，與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、總全面收益表、權益變動表、現金流量表，以及若干附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則，中期財務資料報告必須遵照其相關規定和香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對本簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等與貴公司雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告，除此以外，吾等的報告書不可用作其他用途。吾等概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。



## 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。本簡明綜合財務報表之審閱工作包括主要向負責財務及會計事務的人員詢問，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表任何審核意見。

## 結論

根據吾等的審閱工作，吾等並無察覺到任何事項，使吾等相信本簡明綜合財務報表在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號的規定而編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零二一年八月二十日

## 簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收入	3		
客戶合約		145,436	85,355
租賃		86,909	85,269
股息收入		—	53
總收入		232,345	170,677
銷售成本		(333)	(247)
其他服務成本		(92,646)	(95,270)
物業、機器及設備之折舊		(50,885)	(51,022)
使用權資產之折舊		(427)	(391)
毛利額		88,054	23,747
投資物業之公平值減值		(34,470)	(184,229)
其他收入及支出及盈利及虧損		1,882	10,128
行政費用		(21,964)	(25,328)
— 折舊		(1,955)	(4,370)
— 其他		(20,009)	(20,958)
財務成本	5	(4,292)	(10,077)
除稅前溢利(虧損)		29,210	(185,759)
所得稅費用	6	(14,826)	(3,401)
本期溢利(虧損)	7	14,384	(189,160)
本期應佔溢利(虧損)：			
本公司擁有人		14,374	(142,331)
非控制性權益		10	(46,829)
		14,384	(189,160)
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	9		
基本		2.81	(27.82)

## 簡明綜合總全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
本期溢利(虧損)	<u>14,384</u>	<u>(189,160)</u>
其他全面收益(支出)		
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	(7,575)	(41,246)
可能會在其後重新歸類至損益表之項目 因換算海外經營業務而產生之匯兌差異	<u>20,034</u>	<u>(76,024)</u>
本期其他全面收益(支出)	<u>12,459</u>	<u>(117,270)</u>
本期全面收益(支出)總額	<u>26,843</u>	<u>(306,430)</u>
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	23,232	(225,698)
非控制性權益	<u>3,611</u>	<u>(80,732)</u>
	<u>26,843</u>	<u>(306,430)</u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	10	3,998,247	3,608,818
使用權資產		27,511	27,629
投資物業	11	4,776,650	5,224,310
於其他全面收益內呈列公平值之 股權投資		56,616	64,191
		<u>8,859,024</u>	<u>8,924,948</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,285	1,208
貿易及其他應收帳款	12	13,569	13,080
其他按金及預付款項		11,990	17,109
銀行結餘及現金		260,125	173,672
		<u>286,969</u>	<u>205,069</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	13	38,090	35,414
已收租金及其他按金		11,136	11,982
合約負債		27,664	22,922
欠一中介控股公司之款項	16(b)	27,457	34,294
欠一股東之款項		5,088	–
稅務負債		16,850	14,203
銀行貸款	14	416,424	170,948
		<u>542,709</u>	<u>289,763</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(255,740)</u>	<u>(84,694)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>8,603,284</u></u>	<u><u>8,840,254</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	<b>1,084,887</b>	1,084,887
儲備		<b>5,871,628</b>	5,848,396
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益		<b>6,956,515</b>	6,933,283
非控制性權益		<b>1,085,589</b>	1,074,016
		<hr/>	<hr/>
<b>總權益</b>		<b>8,042,104</b>	8,007,299
		<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	14	<b>371,433</b>	645,237
已收租金按金		<b>30,422</b>	30,158
遞延稅務負債		<b>159,325</b>	157,560
		<hr/>	<hr/>
		<b>561,180</b>	832,955
		<hr/>	<hr/>
		<b>8,603,284</b>	8,840,254
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人											
	股本 千港元	股本儲備 千港元 (附註a)	物業 重估儲備 千港元 (附註b)	證券 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	由一附屬 公司持有之 本公司股份 千港元 (附註c)	其他儲備 千港元 (附註d)	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控制性 權益 千港元 (附註e)	總額 千港元
於二零二零年一月一日 (經審核)	1,084,887	4,181	50,186	41,805	263	(26,813)	(12,271)	498,660	5,464,578	7,105,476	1,138,061	8,243,537
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(142,331)	(142,331)	(46,829)	(189,160)
於其他全面收益呈列公平值之股權投資之 公平值虧損	-	-	-	(29,322)	-	-	-	-	-	(29,322)	(11,924)	(41,246)
因換算海外經營業務而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	(54,045)	-	-	-	(54,045)	(21,979)	(76,024)
本期全面支出總額	-	-	-	(29,322)	-	(54,045)	-	-	(142,331)	(225,698)	(80,732)	(306,430)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	1,084,887	4,181	50,186	12,483	263	(80,858)	(12,271)	498,660	5,322,247	6,879,778	1,057,329	7,937,107
於二零二一年一月一日 (經審核)	1,084,887	4,181	50,832	6,943	263	6,845	(12,271)	498,660	5,292,943	6,933,283	1,074,016	8,007,299
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	14,374	14,374	10	14,384
於其他全面收益呈列公平值之股權投資之 公平值虧損	-	-	-	(5,385)	-	-	-	-	-	(5,385)	(2,190)	(7,575)
因換算海外經營業務而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	14,243	-	-	-	14,243	5,791	20,034
本期全面(支出)收益總額	-	-	-	(5,385)	-	14,243	-	-	14,374	23,322	3,611	26,843
出售於一附屬公司之部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,962	7,962
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	1,084,887	4,181	50,832	1,558	263	21,088	(12,271)	498,660	5,307,317	6,956,515	1,085,589	8,042,104

### 附註：

- 股本儲備指於一九八八年六月二十八日因本公司之股本減值而產生。
- 倘有關物業被出售，由物業、機器及設備轉撥往投資物業時而產生之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- 由一附屬公司持有之本公司股份指在該企業成為本公司之附屬公司時，該企業所持有本公司股份之帳面值。
- 其他儲備由往年增購附屬公司之額外權益或並無失去控制權下出售附屬公司之部份權益而產生。
- 華大酒店投資有限公司(本公司之一附屬公司)已於二零二一年五月二十七日以現金代價13,050,000港元向本公司之執行董事兼最終控股股東鄭啓文先生出售其於香港註冊成立的附屬公司Postal Power Company Limited (「Postal Power」)之25%股權及出售債務5,088,000港元。該出售已作為權益交易入帳。董事認為，代價與出售債務及已出售Postal Power股權之公平值之間的差異被視為不重大。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利(虧損)	29,210	(185,759)
經調整：		
投資物業之公平值減值	34,470	184,229
出售物業、機器及設備之(盈利)虧損	(709)	7
物業、機器及設備之折舊	52,840	55,392
使用權資產之折舊	427	391
其他非現金項目	4,149	3,740
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	120,387	58,000
貿易及其他應收帳款增加	(489)	(10,424)
已收租金及其他按金減少	(582)	(996)
合約負債之增加	4,742	1,499
其他營運資金之變動	2,986	144
	<hr/>	<hr/>
由經營所產生之現金	127,044	48,223
已付香港利得稅	(4,188)	(32,677)
已付其他地區之收入稅項	(6,383)	(3,351)
	<hr/>	<hr/>
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	<b>116,473</b>	<b>12,195</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>投資業務</b>		
購入物業、機器及設備	(2,627)	(29,438)
出售物業、機器及設備之所得款項	2,050	132
已收利息	136	416
	<hr/>	<hr/>
<b>用於投資業務之現金淨額</b>	<b>(441)</b>	<b>(28,890)</b>
	<hr/>	<hr/>

## 簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
<b>融資活動</b>		
已付利息	(3,990)	(9,909)
新增銀行貸款	-	384,430
銀行貸款之還款	(32,922)	(32,105)
已付予股東之股息	-	(12,046)
欠一中介控股公司之(還款)貸款	(7,180)	34,115
出售一附屬公司之部份權益 而沒有失去控制權下之所得款項	<b>13,050</b>	-
<b>(用於)來自融資活動之現金淨額</b>	<b>(31,042)</b>	364,485
<b>現金及現金等價物之增加淨額</b>	<b>84,990</b>	347,790
<b>期初之現金及現金等價物</b>	<b>173,672</b>	152,176
外匯兌換率變動之影響	<b>1,463</b>	(830)
<b>期終之現金及現金等價物， 相當於銀行結餘及現金</b>	<b>260,125</b>	499,136



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

順豪物業投資有限公司(「本公司」)為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司之直屬控股公司為Omnicco Company Inc.，一間由順豪控股有限公司(「順豪控股」，本公司之一中介控股公司)全資擁有的附屬公司，順豪控股為於香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯交所上市。董事會認為本公司之最終控股公司為Trillion Resources Limited，一間在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之國際業務公司。

本綜合財務報表以港元(「港元」)呈報，港元同時為本公司之計值貨幣。本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之主要業務為投資及經營酒店、物業投資及證券投資。

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16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二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度財務報表。

## 1. 編製基準 (續)

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、第407(2)或(3)條作出的聲明。

在編製簡明綜合財務報表時，鑑於本集團於二零二一年六月三十日之流動負債超出其流動資產255,740,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動性。本公司之董事認為，本集團擁有許多可為其運營提供資金之財務來源，包括內部資源及未使用之可用銀行融資。中介控股公司及股東並同意在本集團具備財務能力之前不要求償還。因此，簡明綜合財務報表是在持續經營之基礎上編製，原因如下：

- 管理層進行了持續經營評估，包括評估2019冠狀病毒病之持續對本集團之影響，本集團可利用之可用流動資金來源；
- 管理層為直至二零二二年九月三十日持續經營期間預製了現金流量預測和契約計算。本集團模擬了一個基本案例，該基本案例與評估本集團減值之假設是一致的；於不利情況下，假設房價下降了10%，在需要動用未動用的銀行貸款之前，酒店業務可以承擔多少額外收入下降之百分比；
- 本集團於期內錄得正經營現金流入116,473,000港元，而現金及現金等價物淨增加則為84,990,000港元。此外，順豪控股有限公司，彼為一中介控股公司同意在本集團具備財務能力之前不要求償還欠一中介控股公司之款項；及
- 於二零二一年六月三十日，本集團有未使用之銀行融資總額為910,500,000港元。

## 1A. 本中期期間的重大事項

2019冠狀病毒病爆發及其後多個國家所施行的隔離措施以及旅遊限制對全球經濟、業務環境構成負面影響，並直接或間接對本集團業務構成影響。這些因素導致本集團的財務狀況和業績受到不同方面的影響，包括收入減少及投資物業之公平值變化。

於本中期期間，本集團有六間酒店參與指定檢疫酒店計劃（該「計劃」）。管理層認為，參與該計劃將對本集團收入產生積極影響，截至本簡明綜合財務報表發佈日期，該六家酒店仍在參與該計劃。

## 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（如適用）之投資物業及若干金融工具則除外。

除因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本而產生之額外會計政策和應用與本集團相關的若干會計政策外，截至二零二一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本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列的一致。

### 與本集團相關的會計政策

#### 投資物業

當投資物業改變用途，並證實為業主開始作自用或發展作自用，該投資物業會轉往物業、機器及設備。倘按公平值入帳之投資物業轉往業主自用物業，作其後會計處理用之該物業之推定成本將參考其於改變用途日期之公平值釐定。

## 2. 主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則之修訂本之應用

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之修訂本，該等修訂於二零二一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16號(修訂本)	2019冠狀病毒病相關租金減免
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、第4號 及第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第二階段

除下文所述者外，於本期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本期間及過往期間所載之簡明綜合財務報表之財務狀況和表現及／或披露並無重大影響。

**應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)「利率基準改革 – 第二階段」之影響及會計政策**

### 會計政策

#### 金融工具

因利率基準改革而導致釐定合約現金流基準之變動

就因利率基準改革而導致釐定金融資產或金融負債(採用攤銷成本計量)之合約現金流基準之變動而言，本集團採用可行權宜方法，以更新實際利率計及該等變動。此實際利率之變動正常而言對相關金融資產或金融負債之帳面值並無顯著影響。

## 2. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)「利率基準改革 – 第二階段」之影響及會計政策(續)

### 會計政策(續)

#### 金融工具(續)

因利率基準改革而導致釐定合約現金流基準之變動(續)

僅當符合下述兩個條件時，釐定合約現金流之基準須因應利率基準改革而變動：

- 該變動是利率基準改革之直接後果；及
- 釐定合同現金流量之新基礎在經濟上等同於先前基準(即緊接變動前之基準)。

除利率基準改革要求之合同現金流量之釐定基礎變更外，對於金融資產或金融負債之其他變化，本集團首先對利率基準改革要求之變動採用可行權宜方法更新實際利率。本集團隨後對香港財務報告準則第9號金融工具中關於修改金融資產或金融負債之適用規定應用於不適用可行權宜方法之額外變動。

### 過渡及影響之概要

於二零二一年一月一日，本集團擁有若干金融負債，其利率與將會或可能會受到利率基準改革影響的基準利率掛鈎。

下表列示合同之總欠金額。金融負債之金額按其帳面值列示。

	港元 香港銀行 同業拆息 千港元	英鎊 倫敦銀行 同業拆息 千港元
金融負債		
銀行貸款	518,923	268,934

## 2. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)「利率基準改革 – 第二階段」之影響及會計政策(續)

### 過渡及影響之概要(續)

本集團擬就按攤銷成本計量的銀行貸款因利率基準改革而導致之合約現金流之變動採用可行權宜方法。因於中期期間上述合約概無過渡至相關替代費率，故該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。採用該等修訂本的影響(如有)，包括額外披露，將反映於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 3. 收入

收入指經營酒店收益、物業租金收益及股息收益之總額，並分析如下：

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營酒店收益	145,436	85,355
物業租金收益	86,909	85,269
股息收益	—	53
	<u>232,345</u>	<u>170,677</u>

### 3. 收入(續)

酒店服務分類收入之分析：

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
貨品或服務種類(收入確認之時間)：		
房租收入及其他配套服務(隨時間確認)	144,204	83,991
食物及飲料(某一時間點確認)	1,232	1,364
	<u>145,436</u>	<u>85,355</u>
	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
市場之地區分佈：		
香港	137,859	83,689
中華人民共和國(「中國」)	7,577	1,666
	<u>145,436</u>	<u>85,355</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（「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－華美達海景酒店
6. 酒店服務－華美達華麗酒店
7. 酒店服務－華麗都會酒店
8. 酒店服務－華美達盛景酒店
9. 酒店服務－Wood Street Hotel
10. 物業投資－英皇道633號
11. 物業投資－順豪商業大廈
12. 物業投資－商舖、酒店及住宅物業
13. 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		分類業績	
	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
酒店服務	<b>145,436</b>	85,355	<b>1,574</b>	(60,657)
— 最佳盛品酒店尖沙咀	<b>9,277</b>	9,486	<b>(11,191)</b>	(12,983)
— 華大盛品酒店	<b>24,070</b>	15,582	<b>7,598</b>	(1,881)
— 上海華美國際酒店	<b>7,577</b>	1,666	<b>405</b>	(3,350)
— 華麗銅鑼灣酒店	<b>17,020</b>	8,573	<b>(42)</b>	(8,139)
— 華美達海景酒店	<b>26,727</b>	14,387	<b>8,384</b>	(3,610)
— 華美達華麗酒店	<b>21,613</b>	13,397	<b>(6,453)</b>	(15,058)
— 華麗都會酒店	<b>13,209</b>	8,372	<b>1,017</b>	(4,535)
— 華美達盛景酒店	<b>25,943</b>	13,892	<b>1,856</b>	(11,101)
物業投資	<b>86,909</b>	85,269	<b>52,010</b>	(99,878)
— 英皇道633號	<b>54,933</b>	56,102	<b>44,703</b>	15,347
— 順豪商業大廈	<b>8,993</b>	10,385	<b>(20,006)</b>	(17,578)
— 商舖、酒店及住宅物業	<b>22,983</b>	18,782	<b>27,313</b>	(97,647)
證券投資	—	53	—	53
	<b>232,345</b>	<b>170,677</b>	<b>53,584</b>	(160,482)
其他收入及支出及				
— 盈利及虧損			<b>1,882</b>	10,128
— 行政費用			<b>(21,964)</b>	(25,328)
— 財務成本			<b>(4,292)</b>	(10,077)
除稅前溢利(虧損)			<b>29,210</b>	(185,759)

#### 4. 分類資料 (續)

##### 分類之收入及業績 (續)

分類業績指並無分配行政費用、其他收入及支出及盈利及虧損與及財務成本下，每項分類之業績。此項計算經已向主要營運決策人士匯報，以作資源分配及表現評審之用途。

上述所呈報之收入指外來客戶所帶來之收入。在本期及前期，並無系內分類銷售。

##### 分類資產及負債

下列為本集團按經營及可呈報分類之資產及負債之分析：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分類資產</b>		
酒店服務	<b>3,903,222</b>	3,510,504
— 最佳盛品酒店尖沙咀	<b>334,836</b>	345,427
— 華大盛品酒店	<b>311,442</b>	313,814
— 上海華美國際酒店	<b>68,829</b>	68,957
— 華麗銅鑼灣酒店	<b>297,823</b>	303,483
— 華美達海景酒店	<b>489,321</b>	491,377
— 華美達華麗酒店	<b>648,752</b>	662,933
— 華麗都會酒店	<b>379,554</b>	381,820
— 華美達盛景酒店	<b>932,144</b>	942,693
— Wood Street Hotel	<b>440,521</b>	—
物業投資	<b>4,782,512</b>	5,231,583
— 英皇道633號	<b>2,974,944</b>	2,985,994
— 順豪商業大廈	<b>725,318</b>	754,479
— 商舖、酒店及住宅物業	<b>1,082,250</b>	1,491,110
證券投資	<b>56,616</b>	64,191
分類資產總額	<b>8,742,350</b>	8,806,278
未分配資產	<b>403,643</b>	323,739
<b>綜合資產</b>	<b>9,145,993</b>	9,130,017

#### 4. 分類資料 (續)

##### 分類資產及負債 (續)

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分類負債</b>		
酒店服務	<b>49,128</b>	42,570
— 最佳盛品酒店尖沙咀	<b>4,313</b>	3,866
— 華大盛品酒店	<b>5,759</b>	4,621
— 上海華美國際酒店	<b>2,081</b>	2,030
— 華麗銅鑼灣酒店	<b>6,341</b>	5,083
— 華美達海景酒店	<b>9,448</b>	7,794
— 華美達華麗酒店	<b>7,987</b>	8,771
— 華麗都會酒店	<b>5,085</b>	3,516
— 華美達盛景酒店	<b>8,114</b>	6,889
物業投資	<b>51,661</b>	51,413
— 英皇道633號	<b>32,577</b>	32,701
— 順豪商業大廈	<b>6,557</b>	6,726
— 商舖、酒店及住宅物業	<b>12,527</b>	11,986
證券投資	<b>7</b>	1
分類負債總額	<b>100,796</b>	93,984
未分配負債	<b>1,003,093</b>	1,028,734
<b>綜合負債</b>	<b>1,103,889</b>	1,122,718

作為監察分類表現及在分類之間作資源分配之用途：

- 所有資產分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業資產（包括若干物業、機器及設備）、銀行結餘及現金及若干其他應收帳款及按金則除外；及
- 所有負債分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業負債、欠一中介控股公司之款項、欠一股東之款項、銀行貸款、應繳稅款及遞延稅務負債則除外。

## 5. 財務成本

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行貸款	3,949	9,909
欠一中介控股公司之款項(附註16b)	343	168
	<u>4,292</u>	<u>10,077</u>

## 6. 所得稅費用

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
所得稅費用包括：		
現行稅項		
香港	8,774	8,953
英國	4,029	3,041
	<u>12,803</u>	<u>11,994</u>
往年度(超額撥備)撥備不足		
香港	(40)	(311)
英國	298	131
	<u>13,061</u>	<u>11,814</u>
遞延稅項	<u>1,765</u>	<u>(8,413)</u>
	<u>14,826</u>	<u>3,401</u>

## 6. 所得稅費用(續)

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。截至二零二一年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為16.5% (截至二零二零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。

歸屬於由本公司之中國附屬公司所賺得之未分派保留溢利中遞延稅務負債之暫時差異為26,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)於截至二零二一年六月三十日止六個月之損益表中扣除。

## 7. 本期溢利(虧損)

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
--	---	---

本期溢利(虧損)經已扣除(計及)以下項目：

使用權資產之折舊	427	391
物業、機器及設備之折舊	52,840	55,392
銀行存款利息(附註)	(136)	(416)
出售物業、機器及設備之(盈利)虧損 (附註)	(709)	7

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

於二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月內，截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，並無宣派及支付股息予股東。

董事會議決不宣派或建議派發截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月之中期股息。

## 9. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃按本公司擁有人應佔本期盈利14,374,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月之虧損：142,331,000港元)及期內已發行股份511,613,000股(截至二零二零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已經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(虧損)。

## 10. 物業、機器及設備

截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團購入物業、機器及設備7,400,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：29,438,000港元)。

期內，本集團出售物業、機器及設備，帳面值為1,341,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：139,000港元)。

於二零二零年六月三十日止期內，一帳面值為57,499,000之大廈由物業、機器及設備轉往投資物業。

## 10. 物業、機器及設備 (續)

### 租賃土地及酒店樓宇 (「酒店物業」) 之減值評估

2019冠狀病毒病大流行對本集團酒店分類業績之影響已被視為對酒店物業減值測試之跡象。管理層委聘獨立估值師評估香港酒店物業之可收回金額及管理層評估上海酒店物業之可收回金額。於二零二一年六月三十日，酒店物業之帳面值約為3,380,912,000港元。這些酒店物業之可收回金額是單獨估算的及按折現現金流量分析釐定。

估計酒店物業之可收回金額涉及估值師及管理層之判斷，並取決於估值報告之某些假設及主要輸入數據，其中包括折現率、終端資本化率和每間可用客房之估計收益以及估計的入住率。根據評估結果，酒店物業之帳面值並未減少，概因酒店物業之使用價值高於帳面值。因此，於二零二一年六月三十日並無減值虧損確認。

## 11. 投資物業

投資物業乃根據獨立專業估值師（與本集團概無關連）及本公司董事進行估值之公平值列帳。該公平值乃分別採納收益法及餘值法評估投資物業之市值。於評估投資物業之公平值時，估值師及本公司董事行使判斷並認為估值方法及主要輸入數據（包括租期收益率、復歸收益率、市值租金、酒店建築成本及開發商利潤）反映了目前市況。如果用於估值的假設有變化，投資物業的公平值在將來亦會發生變化。

本集團之投資物業總帳面值約4,496,051,000港元（二零二零年十二月三十一日：5,021,780,000港元）於呈報期末以經營租賃之形式租出。期內，並不產生收入的投資物業之支出費用並不重大。截至二零二一年六月三十日止六個月之投資物業之公平值變動所得虧損34,470,000港元已直接於損益表中確認（截至二零二零年六月三十日止六個月：184,229,000港元）。

收益法考慮目前現有租約之現時租金及日後潛在復歸收入之市場水平，將全部租出物業之租金資本化，以按公開市場基準估計該等物業之價值。年期價值涉及將目前現有租期內之現時租金收益資本化。於租期滿後，復歸價值於餘下租賃期內被視作目前市值租金，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，估值師已考慮年期回報率及復歸收益率，採用年期回報率將於估值日之目前現時租金收益資本化，而採用復歸收益率來轉換復歸租金收益。

一座投資物業（倫敦Wood Street 37號）採用餘值法進行估值，而餘值法為申請開發土地或項目以評估未開發土地之價值。當沒有可比較性之市場價格時則使用這個方法。餘值法以名義價值開始，即類似項目的淨實現價值減去開發成本，再減去開發商的利潤，便可以得出剩餘價值。有許多計算和結果中必要的假設對輸入變量的微小變化都會非常敏感地作出反應。期內，原作為收租用途之投資物業於開始往物業、機器及設備方向發展時，已轉往物業、機器及設備，於轉移日期，公平值為435,375,000港元。

在估計物業之公平值時，該物業之最有效及最佳用途為其現時用途。



## 12. 貿易及其他應收帳款

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收帳款(客戶合約)	3,776	3,257
租賃應收帳款	2,691	3,590
其他應收帳款	7,102	6,233
	<u>13,569</u>	<u>13,080</u>

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(客戶合約)及租賃應收帳款之帳齡分析：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	6,384	6,807
過期：		
0-30日	43	24
31-60日	3	1
61-90日	37	15
	<u>6,467</u>	<u>6,847</u>

### 13. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付帳款	4,756	2,945
其他應付帳款及預提帳款	33,334	32,469
	<u>38,090</u>	<u>35,414</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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0-30日	3,851	2,505
31-60日	904	439
61-90日	1	1
	<u>4,756</u>	<u>2,945</u>

## 14. 銀行貸款

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押銀行貸款	<b>787,857</b>	816,185
償還銀行貸款之帳面值(基於貸款協議中規定的預定還款日期)，償還日期：		
在一年內	<b>309,084</b>	61,556
超過一年惟少於兩年	<b>371,433</b>	645,237
	<b>680,517</b>	706,793
包含接獲通知後須即時償還條款之 銀行貸款之帳面值 (載列於流動負債項下)，償還日期：		
在一年內	<b>105,190</b>	95,396
超過一年惟少於兩年	<b>702</b>	12,194
超過兩年惟少於五年	<b>1,448</b>	1,802
	<b>107,340</b>	109,392
	<b>787,857</b>	816,185
載列於流動負債項下之金額	<b>416,424</b>	170,948
載列於非流動負債項下之金額	<b>371,433</b>	645,237
	<b>787,857</b>	816,185

## 14. 銀行貸款(續)

本集團之所有銀行貸款為浮動利率貸款。該等銀行貸款以本集團若干資產作為抵押，已於附註17披露。實際年利率為0.98% (二零二零年十二月三十一日：年利率為1.84%)。

## 15. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
普通股		
已發行及已繳足：		
於二零二零年一月一日(經審核)、		
二零二零年六月三十日(未經審核)、		
二零二零年十二月三十一日(經審核)		
及二零二一年六月三十日(未經審核)	579,753	1,084,887

於二零二一年六月三十日，由本公司之一附屬公司持有本公司之已發行股份68,140,000股(二零二零年十二月三十一日：68,140,000股)。根據香港公司條例，作為本公司股東之本集團成員，無權在本公司之會議上表決。

## 16. 關連人士交易

除披露於簡明綜合財務報表外，本集團與關連人士於期內有下列各項交易：

	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
<b>順豪控股有限公司</b>		
<b>(本公司之中介控股公司)及其附屬公司*</b>		
提供行政設施收取之企業管理費收益	75	75
主要管理層人員之薪酬(附註a)	8,419	7,682
於呈報期末欠一中介控股公司 之款項(附註b)	<u>27,457</u>	<u>34,294</u>

\* 不包括本公司及其附屬公司

附註：

- (a) 主要管理層人員之薪酬包括歸屬予該人員之短期及離職後福利。
- (b) 欠一中介控股公司之貸款為無抵押，年息為2%及於接獲通知後須即時償還。

## 17. 資產之抵押

於呈報期末，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 於二零二一年六月三十日，本集團之投資物業與及酒店物業之帳面值分別約3,964,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：3,960,000,000港元)及3,257,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：3,300,000,000港元)；
- (b) 於二零二一年六月三十日，若干附屬公司之已抵押股份之總資產淨值約3,909,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：4,462,000,000港元)；
- (c) 轉讓若干附屬公司之物業租金收入；及
- (d) 若干酒店物業之保險轉讓。

## 18. 金融工具之公平值計量

### 按經常基準計量公平值之本集團之金融資產公平值

本集團之若干金融資產於每個呈報期末按公平值計量。以下列表提供有關如何釐定所述金融資產之公平值(尤其是所用之估值技巧及輸入數據)之資料及提供公平值等級制度之級別之資料,從而按計量公平值的輸入數據的可觀察程度作出分類(第一級別至第三級別)。

- 第一級別公平值計量為根據相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)而達致;
- 第二級別公平值計量為根據不論直接地(即價格)或間接地(即由價格所引伸而得)之輸入數據而達致,惟包含在第一級別內就資產或負債可觀察而得之報價則除外;及
- 第三級別公平值計量為根據估值技巧而達致,該估值技巧包括資產或負債之輸入數據而該輸入數據並不是根據可觀察市場數據(不可觀察之輸入數據)。

金融資產	公平值於		公平值 等級制度	估值技巧及 主要輸入數據
	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日		
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)		
於其他全面收益內呈列 公平值之股權投資	56,616	64,191	第一級別	於活躍市場之 買入報價

本公司之董事認為於簡明綜合財務報表按攤銷成本入帳之其他金融資產及金融負債之帳面值與其公平值相近。