

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。



順豪控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：253)

截至二零二五年六月三十日止六個月之 中期業績公布

業績

順豪控股有限公司（「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）宣布截至二零二五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重估及土地、物業及設備之折舊前之淨溢利為 39,000,000 港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：30,000,000 港元），增加 9,000,000 港元。本公司及其附屬公司（統稱「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：

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	變動
除稅後及除非控制性權益後之虧損	(79,376)	(54,034)	
加：重估虧損	83,468	49,413	
加：土地、物業及設備之折舊	<u>34,554</u>	<u>34,243</u>	
本公司擁有人應佔除稅後而未計及重 估及土地、物業及設備折舊之淨溢利	38,646	29,622	+30%

中期股息

董事會不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收入	3		
客戶合約		268,032	259,757
租賃		66,281	59,818
股息收入		25	-
總收入		334,338	319,575
銷售成本		(2,234)	(1,750)
其他服務成本		(176,964)	(180,129)
物業、機器及設備之折舊		(81,065)	(80,425)
使用權資產之折舊		(384)	(381)
毛利額		73,691	56,890
投資物業之公平值減值		(154,800)	(92,232)
其他收入及支出及盈利及虧損		2,416	1,280
行政費用		(30,842)	(31,270)
- 折舊		(2,127)	(2,033)
- 其他		(28,715)	(29,237)
財務成本	5	(25,542)	(33,503)
除稅前虧損		(135,077)	(98,835)
所得稅費用	6	(12,484)	(7,685)
本期虧損	7	(147,561)	(106,520)
本期應佔虧損：			
本公司擁有人		(79,376)	(54,034)
非控制性權益		(68,185)	(52,486)
		(147,561)	(106,520)
		港仙	港仙
每股虧損	8		
基本		(32.83)	(22.35)

簡明綜合總全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
本期虧損	<u>(147,561)</u>	<u>(106,520)</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 公平值盈利(虧損)	101	(171)
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>121,222</u>	<u>(13,773)</u>
本期其他全面收益(支出)	<u>121,323</u>	<u>(13,944)</u>
本期全面支出總額	<u>(26,238)</u>	<u>(120,464)</u>
應佔全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(32,433)	(59,430)
非控制性權益	<u>6,195</u>	<u>(61,034)</u>
	<u>(26,238)</u>	<u>(120,464)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 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		4,585,743	4,619,901
使用權資產		21,215	21,454
投資物業		4,507,845	4,571,490
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資		<u>840</u>	<u>739</u>
		9,115,643	9,213,584
流動資產			
存貨		1,381	1,442
貿易及其他應收帳款	9	13,022	15,454
其他按金及預付款項		15,509	14,926
銀行結餘及現金		<u>198,515</u>	<u>235,119</u>
		228,427	266,941
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	10	49,498	60,590
已收租金及其他按金		19,374	17,784
合約負債		9,766	10,736
欠一同系附屬公司之款項		48,940	47,238
欠一股東之款項		5,088	7,487
稅務負債		15,415	6,280
銀行貸款		<u>334,498</u>	<u>378,352</u>
		482,579	528,467
淨流動負債		(254,152)	(261,526)
總資產減流動負債		8,861,491	8,952,058
資本及儲備			
股本		172,252	172,252
儲備		<u>3,840,873</u>	<u>3,873,306</u>
本公司擁有人應佔權益		4,013,125	4,045,558
非控制性權益		<u>4,095,848</u>	<u>4,089,653</u>
總權益		8,108,973	8,135,211
非流動負債			
銀行貸款		566,121	626,721
已收租金按金		9,755	12,216
遞延稅務負債		<u>176,642</u>	<u>177,910</u>
		752,518	816,847
		8,861,491	8,952,058

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 D2 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二零二四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二零二四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。

截至二零二五年六月三十日止六個月之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二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列的一致。

香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則會計準則之所有修訂本應用情況披露如下。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則會計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會計準則之修訂本，該等修訂於本集團二零二五年一月一日的年度期間強制生效：

香港會計準則第 21 號（修訂本） 缺乏可交換性

於本期間應用香港財務報告準則會計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。

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：

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營酒店收入	268,032	259,757
物業租金收入	66,281	59,818
股息收入	<u>25</u>	<u>-</u>
	<u>334,338</u>	<u>319,575</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 - 華美達盛景酒店
8. 酒店服務 - Wood Street Hotel
9. 酒店服務 - 華麗海灣酒店
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

下列為本集團於本期及上期按經營及可呈報分類之收入及業績，其分析如下：

	分類收入		分類業績	
	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
酒店服務	268,032	259,757	9,353	(1,066)
- 最佳盛品酒店尖沙咀	26,944	24,396	(2,729)	(4,389)
- 華大盛品酒店	40,828	40,851	13,093	11,990
- 上海華美國際酒店	12,359	10,523	2,882	1,555
- 華麗銅鑼灣酒店	24,526	24,514	(542)	(850)
- 華美達海景酒店	41,567	40,936	12,242	11,373
- 華美達華麗酒店	40,515	41,658	1,181	2,637
- 華美達盛景酒店	36,794	34,798	3,352	853
- 華麗海灣酒店	44,499	42,081	(20,126)	(24,235)
物業投資	66,281	59,818	(90,487)	(34,276)
- 英皇道 633 號	31,106	32,215	(90,642)	(39,377)
- 順豪商業大廈	6,925	7,166	(21,395)	(9,404)
- 商舖、酒店及住宅 物業	28,250	20,437	21,550	14,505
證券投資	25	-	25	-
	<u>334,338</u>	<u>319,575</u>	<u>(81,109)</u>	<u>(35,342)</u>
其他收入及支出及盈利 及虧損			2,416	1,280
行政費用			(30,842)	(31,270)
財務成本			<u>(25,542)</u>	<u>(33,503)</u>
除稅前虧損			<u>(135,077)</u>	<u>(98,835)</u>

5. 財務成本

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行貸款	23,819	31,657
欠一同系附屬公司之款項	<u>1,723</u>	<u>1,846</u>
	<u>25,542</u>	<u>33,503</u>

6. 所得稅費用

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 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	9,410	7,070
英國	<u>4,231</u>	<u>2,459</u>
	13,641	9,529
往年度撥備不足：		
香港	<u>111</u>	<u>-</u>
	13,752	9,529
遞延稅項	<u>(1,268)</u>	<u>(1,844)</u>
	<u>12,484</u>	<u>7,685</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。截至二零二五年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為 16.5%（截至二零二四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. 本期虧損

截至二零二五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
---	---

本期虧損經已扣除(計及)以下項目：

使用權資產之折舊	384	381
物業、機器及設備之折舊	83,192	82,458
銀行存款利息收入(附註)	(1,487)	(2,981)
出售物業、機器及設備之虧損 (附註)	<u>82</u>	<u>2,497</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. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔本期之虧損 79,376,000 港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：54,034,000 港元）及期內已發行股份 241,766,000 股（截至二零二四年六月三十日止六個月：241,766,000 股）計算。在計算每股虧損所採納之股份數目經已撇除由一本公司之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在外流通，故並未列出本期及前期之攤薄後每股虧損。

9. 貿易及其他應收帳款

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收帳款（客戶合約）	6,999	10,088
租賃應收帳款	2,534	2,250
其他應收帳款	<u>3,489</u>	<u>3,116</u>
	<u>13,022</u>	<u>15,454</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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	9,280	12,139
過期：		
0 – 30 日	80	104
31 – 60 日	173	94
61 – 90 日	<u>-</u>	<u>1</u>
	<u>9,533</u>	<u>12,338</u>

10. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付帳款	4,748	5,288
其他應付帳款及預提帳款	<u>44,750</u>	<u>55,302</u>
	<u>49,498</u>	<u>60,590</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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30 日	4,740	5,281
31 – 60 日	7	6
61 – 90 日	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>4,748</u>	<u>5,288</u>

中期股息

董事會於決定是否派發中期股息及其金額時，已檢討本公司採納的股息政策，認為主要由於本公司未有從其主要附屬公司 – 順豪物業投資有限公司（「順豪物業」）取得現金股息收入，故此並不建議派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

管理層之討論及分析

於期內，本集團繼續透過其主要附屬公司從事其商業物業投資、物業租賃及物業發展，以及酒店投資及酒店管理。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔本公司除稅後而未計及重估及土地、物業及設備折舊之淨溢利為 39,000,000 港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：30,000,000 港元），增加 9,000,000 港元（+30%）。

表現

1. 酒店業務

本集團經營酒店之收入為 268,000,000 港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：260,000,000 港元），增加 3%。

本集團擁有順豪物業之 66.18%權益，順豪物業則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)華麗海灣酒店、(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 3,042 間酒店客房，本集團為香港最大酒店集團之一。

截至二零二五年六月三十日止六個月，華大酒店擁有人應佔本公司除稅後而未計及重估及土地、物業及設備折舊之淨溢利為 59,300,000 港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：41,600,000 港元)，增加 17,700,000 港元（+43%）。

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	變動
經營酒店溢利	8,631	712	+1,112%
物業投資溢利	20,380	14,010	+45%
證券投資收入	25	-	不適用
其他收入及盈利及虧損	<u>1,615</u>	<u>2,182</u>	-26%
	30,651	16,904	+81%
行政費用	(22,205)	(23,159)	-4%
財務成本	(17,177)	(23,228)	-26%
所得稅費用	<u>(6,654)</u>	<u>(3,063)</u>	+117%
除稅後虧損	(15,385)	(32,546)	-53%
非控制性權益	<u>187</u>	<u>186</u>	+1%
除稅後及除非控制性權益後之虧損	(15,198)	(32,360)	-53%
加：重估虧損	5,000	5,000	-
加：物業折舊及預付土地租賃 費用回撥	<u>69,493</u>	<u>68,922</u>	+1%
本公司擁有人應佔除稅後而未計及 重估及土地、物業及設備折舊之淨 溢利	<u>59,295</u>	<u>41,562</u>	+43%

截至二零二五年六月三十日止六個月，華大酒店集團之整體溢利增加主要是由於收入增加 5%及酒店營運成本及財務成本之減少。

期內，華大酒店集團之總收入較前期增加 5%，由約 246,000,000 港元增至約 258,000,000 港元。

於二零二五年六月三十日，位於倫敦之 Royal Scot Hotel 之獨立第三方之估值為 88,500,000 英鎊（於二零二四年十二月三十一日：88,500,000 英鎊）。倫敦之 Royal Scot Hotel 期內之租金收入為 2,362,000 英鎊（截至二零二四年六月三十日止六個月：1,768,000 英鎊）。管理層成功將年租由 3,546,000 英鎊增加 34%至 4,737,000 英鎊。

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 66,000,000 港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：60,000,000 港元）。

截至二零二五年六月三十日，本集團於香港之商業物業出租率如下：

順豪商業大廈	91%
英皇道 633 號	77%

期內，**行政費用**（不包括折舊）為 28,700,000 港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：29,200,000 港元）。

資金流動

於二零二五年六月三十日，本集團（包括順豪物業及華大酒店及其附屬公司）之**整體債務**為 955,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：1,060,000,000 港元）。本集團按整體債務相對已使用資金之資產負債比率為 12%（二零二四年十二月三十一日：13%）。

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就此作出管理及監察以確保合時有效地執行合適措施。

於二零二五年六月三十日，本集團合共有 647 名僱員（二零二四年十二月三十一日：643 名僱員）。薪酬及福利均參照市場而釐定。

重點業務成績

截至二零二五年六月三十日止六個月，訪港過夜旅客約為 1,130 萬人次（二零二四年六月三十日：1,060 萬人次），其中 75% 為中國旅客及 25% 為非中國旅客，而二零一九年疫情爆發前的同期訪港過夜旅客則為 1,500 萬人次。中國旅客人均消費仍然低於 5,100 港元，而二零一九年疫情爆發前的同期人均消費則為 6,000 港元。旅遊業的復甦步伐持續受到港元兌人民幣昂貴，以及中國旅客人均消費下降所影響。

期內，本集團平均酒店入住率持續超過 90%。相對於前期，本集團的酒店收入增加 3% 至 268,000,000 港元，本集團的總收入則增加 5% 至 334,000,000 港元。

管理層成功將倫敦 Royal Scot Hotel 年租由 3,546,000 英鎊增加 34% 至 4,737,000 英鎊。

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。

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）及位於倫敦之 Wood Street Hotel 之翻新工程項目。

鑑於中國經濟疲弱及港元兌人民幣昂貴，更多中國旅客選擇留宿大灣區，並以一日遊形式訪港。然而，隨著中國其他主要城市如北京及上海等進一步推行一簽多行政策，有關未來前景將最為鼓舞。

位於本集團英皇道 633 號辦公室樓宇及順豪商業大廈中之大多數租客為國際貿易公司。由於中美貿易戰及香港進口/出口量下滑，該等貿易公司租客正經歷艱難時期，所以出租率亦因此受到影響。

酒店業務和租金收入的未來前景仍然面臨挑戰，管理層將繼續努力增加收入和控制成本。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月，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。

企業管治

(a) 遵守企業管治守則

截至二零二五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 C1 所載之企業管治守則之全部適用守則條文：

守則條文第 C.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。

(b) 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄 C3 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。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零二五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，二零二五年八月二十二日

於本公告日期，本公司之董事會成員包括四名執行董事，即鄭啓文先生（主席）、許永浩先生、劉金眉女士及伍月瑩女士；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，即陳儉輝先生、林桂璋先生及廖毓初先生。