



SHUN HO HOLDINGS LIMITED

順豪控股有限公司

(股份代號：253)

二零二五年中期報告

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

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

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

註冊辦事處

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

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道十六號

遠東金融中心十七樓

電話：2980 1333

公司網站

www.shunho.com.hk

中期業績

順豪控股有限公司（「本公司」）（連同其附屬公司，「集團」）之董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈截至二零二五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%)。

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><u>59,295</u></u>	<u><u>41,562</u></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。

董事於上市證券之權益

於二零二五年六月三十日，(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	身份	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	226,454,825 (附註)	74.40

附註：

Magnificent Assets Holdings Limited（「Magnificent Assets Holdings (BVI)」）實益擁有本公司之股份（「股份」）154,006,125股(50.60%)及Mercury Fast Limited（「Mercury Fast」）實益擁有股份62,602,700股(20.60%)。鄭啓文先生於上述公司中均擁有控股權益。此外，鄭啓文先生個人擁有股份9,846,000股(3.23%)。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	身份	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	順豪物業 (附註1)	實益擁有人及 彼所控制公司 之權益	個人及公司	385,395,999	66.48
鄭啓文	華大酒店 (附註2)	彼所控制公司 之權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	Magnificent Assets Holdings (BVI) (附註3)	實益擁有人	個人	2	100.00

附註：

1. 順豪物業，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. 華大酒店，本公司之間接附屬公司，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。
3. Magnificent Assets Holdings (BVI)，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。

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，於二零二五年六月三十日，(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

於二零二五年六月三十日，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）擁有股份之權益：

股東姓名	身份	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Mercury Fast	實益擁有人	62,602,700	20.60
華大酒店 (附註1)	彼所控制公司之權益	62,602,700	20.60
順豪物業 (附註1)	彼所控制公司之權益	62,602,700	20.60
Magnificent Assets Holdings (BVI) (附註2)	實益擁有人及彼所 控制公司之權益	216,608,825	71.17
李佩玲 (附註3)	配偶之權益	226,454,825	74.40

附註：

1. 華大酒店及順豪物業均被視為擁有由Mercury Fast (華大酒店之全資附屬公司) 持有之股份62,602,700股之權益，而華大酒店由順豪物業及其附屬公司擁有71.09%之權益。
2. Magnificent Assets Holdings (BVI)實益擁有股份154,006,125股(50.60%)，同時被視為擁有由Mercury Fast (本公司之間接附屬公司) 所持有之股份62,602,700股(20.60%)之權益。
3. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生 (本公司董事) 於該等股份中之權益而被視為擁有股份226,454,825股(74.40%)之權益。
4. 上述於股份的所有權益均為好倉。

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之登記冊所載，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

截至二零二五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10頁至第11頁內。此外，中期業績及二零二五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，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「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。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零二五年八月二十二日

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

致順豪控股有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

吾等已審閱列載於第12頁至第36頁順豪控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於二零二五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、簡明綜合總全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。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（「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之工作準則第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

二零二五年八月二十二日

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	10	(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)
每股虧損		港仙	港仙
基本	9	(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	10	4,585,743	4,619,901
使用權資產		21,215	21,454
投資物業	10	4,507,845	4,571,490
於其他全面收益內呈列公平值 之股權投資	17	840	739
		<u>9,115,643</u>	<u>9,213,584</u>
流動資產			
存貨		1,381	1,442
貿易及其他應收帳款	11	13,022	15,454
其他按金及預付款項		15,509	14,926
銀行結餘及現金		198,515	235,119
		<u>228,427</u>	<u>266,941</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	12	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	15	48,940	47,238
欠一股東之款項	15	5,088	7,487
稅務負債		15,415	6,280
銀行貸款	13	334,498	378,352
		<u>482,579</u>	<u>528,467</u>
淨流動負債		<u>(254,152)</u>	<u>(261,526)</u>
總資產減流動負債		<u><u>8,861,491</u></u>	<u><u>8,952,058</u></u>

簡明綜合財務狀況表(續)

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)
資本及儲備			
股本	14	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		<u>8,108,973</u>	<u>8,135,211</u>
非流動負債			
銀行貸款	13	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>
		<u>752,518</u>	<u>816,847</u>
		<u>8,861,491</u>	<u>8,952,058</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人									
	由一附屬公司持有之本公司							非控制性權益		總額
	股本	物業重估儲備	證券重估儲備	匯兌儲備	股份	其他儲備	保留溢利	小計	權益	
	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元	千港元	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元	千港元	千港元	
於二零二四年一月一日 (經審核)	172,252	23,043	(13,956)	(27,477)	(12,834)	1,017,745	3,064,604	4,223,377	4,254,651	8,478,028
本期虧損	-	-	-	-	-	-	(54,034)	(54,034)	(52,486)	(106,520)
因換算海外經營業務而產生之匯兌差異	-	-	-	(5,329)	-	-	-	(5,329)	(8,444)	(13,773)
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之公平值虧損	-	-	(67)	-	-	-	-	(67)	(104)	(171)
本期全面支出總額	-	-	(67)	(5,329)	-	-	(54,034)	(59,430)	(61,034)	(120,464)
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	172,252	23,043	(14,023)	(32,806)	(12,834)	1,017,745	3,010,570	4,163,947	4,193,617	8,357,564
於二零二五年一月一日 (經審核)	172,252	23,043	(14,074)	(38,741)	(12,834)	1,017,745	2,898,167	4,045,558	4,089,653	8,135,211
本期虧損	-	-	-	-	-	-	(79,376)	(79,376)	(68,185)	(147,561)
因換算海外經營業務而產生之匯兌差異	-	-	-	46,904	-	-	-	46,904	74,318	121,222
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之公平值盈利	-	-	39	-	-	-	-	39	62	101
本期全面收益 (支出) 總額	-	-	39	46,904	-	-	(79,376)	(32,433)	6,195	(26,238)
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	172,252	23,043	(14,035)	8,163	(12,834)	1,017,745	2,818,791	4,013,125	4,095,848	8,108,973

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

附註：

- (a) 倘有關物業被出售，由物業、機器及設備轉往投資物業時而產生之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- (b) 於二零二五年六月三十日，證券重估儲備包括(i)截至二零零一年十二月三十一日，本集團應佔歸屬於由一前聯營公司所持有之證券之證券價值變動之減少金額12,252,000港元，及(ii)本集團應佔之於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之累積公平值虧損為1,783,000港元(二零二四年六月三十日：1,771,000港元)。該聯營公司已於二零零一年成為本公司之附屬公司。
- (c) 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。
- (d) 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。

簡明綜合現金流量表

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)
經營業務		
除稅前虧損	(135,077)	(98,835)
經調整：		
投資物業之公平值減值	154,800	92,232
出售物業、機器及設備之虧損	82	2,497
物業、機器及設備之折舊	83,192	82,458
使用權資產之折舊	384	381
其他非現金項目	24,055	30,522
營運資金變動前之經營現金流量	127,436	109,255
貿易及其他應付帳款及預提帳款減少	(10,091)	(10,395)
合約負債減少	(970)	(411)
已收租金及其他按金(減少)增加	(871)	532
其他按金及預付款項增加	(583)	(2,404)
貿易及其他應收帳款減少	2,417	12,633
存貨減少	61	271
由經營所產生之現金	117,399	109,481
(已付)退還香港利得稅	(111)	923
已付其他地區之收入稅項	(4,881)	(3,762)
來自經營業務之現金淨額	112,407	106,642
投資業務		
購入物業、機器及設備	(3,123)	(12,985)
已收利息	1,502	3,504
購入投資物業	—	(207,000)
投資物業之支出	—	(10,532)
出售物業、機器及設備及設備之所得款項	—	1,000
用於投資業務之現金淨額	(1,621)	(226,013)

簡明綜合現金流量表(續)

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)
融資活動		
銀行貸款之還款	(160,483)	(146,733)
已付利息	(24,820)	(31,973)
欠一股東款項之還款	(2,399)	—
欠一同系附屬公司款項之還款	(21)	(21)
新增銀行貸款	<u>32,000</u>	<u>150,000</u>
用於融資活動之現金淨額	<u>(155,723)</u>	<u>(28,727)</u>
現金及現金等價物之減少淨額	(44,937)	(148,098)
期初之現金及現金等價物	235,119	334,709
外匯兌換率變動之影響	<u>8,333</u>	<u>(1,794)</u>
期終之現金及現金等價物， 代表銀行結餘及現金	<u><u>198,515</u></u>	<u><u>184,817</u></u>

簡明綜合財務表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

順豪控股有限公司（「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。董事認為本公司之母公司及最終控股公司為Magnificent Assets Holdings 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。

本簡明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。

在編製本簡明綜合財務報表時，鑑於本集團於二零二五年六月三十日之流動負債超出其流動資產254,152,000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，本集團擁有可為其營運提供資金之財務來源，包括內部財務資源及再融資銀行貸款，金額為23,336,500英鎊（相等於251,334,000港元）。Saola Enterprises Inc.（一同系附屬公司）同意在本集團具備財務能力之前不要求償還欠一同系附屬公司之款項。因此，本簡明綜合財務報表是在符合持續經營之基礎上之原則編製。

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。

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。

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
-----------------	--------

於本中期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	25	—
	<u>334,338</u>	<u>319,575</u>

酒店服務分類收入之分析：

	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)
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)	259,352	252,270
食物及飲料 (某一時間點確認)	8,680	7,487
	<u>268,032</u>	<u>259,757</u>

市場之地區分佈：

香港	255,673	249,234
中華人民共和國 (「中國」)	12,359	10,523
	<u>268,032</u>	<u>259,757</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之分析：

	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			(25,542)	(33,503)
除稅前虧損			<u>(135,077)</u>	<u>(98,835)</u>

分類業績指並無分配中央行政費用、其他收入及支出及盈利及虧損與及財務成本下之每項分類之虧損／所賺得之溢利。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。

4. 分類資料 (續)

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)
分類資產		
酒店服務	4,498,937	4,536,933
— 最佳盛品酒店尖沙咀	262,049	273,896
— 華大盛品酒店	299,249	300,739
— 上海華美國際酒店	53,400	54,229
— 華麗銅鑼灣酒店	253,646	259,495
— 華美達海景酒店	467,643	470,359
— 華美達華麗酒店	533,490	547,699
— 華美達盛景酒店	856,180	866,917
— Wood Street Hotel	447,475	404,384
— 華麗海灣酒店	1,325,805	1,359,215
物業投資	4,511,873	4,575,240
— 英皇道633號	2,542,810	2,662,488
— 順豪商業大廈	589,349	617,479
— 商舖、酒店及住宅物業	1,379,714	1,295,273
證券投資	840	739
分類資產總額	9,011,650	9,112,912
未分配資產	332,420	367,613
綜合資產	9,344,070	9,480,525

4. 分類資料 (續)

分類資產及負債 (續)

	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)
分類負債		
酒店服務	34,797	47,497
— 最佳盛品酒店尖沙咀	3,974	5,881
— 華大盛品酒店	3,880	5,839
— 上海華美國際酒店	2,176	1,895
— 華麗銅鑼灣酒店	3,753	4,935
— 華美達海景酒店	3,623	5,655
— 華美達華麗酒店	3,797	5,812
— 華美達盛景酒店	4,679	7,002
— 華麗海灣酒店	8,915	10,478
物業投資	47,336	47,956
— 英皇道633號	24,595	26,750
— 順豪商業大廈	5,727	5,688
— 商舖、酒店及住宅物業	17,014	15,518
證券投資	1	1
分類負債總額	82,134	95,454
未分配負債	1,152,963	1,249,860
綜合負債	1,235,097	1,345,314

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）、全部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、欠一同系附屬公司之款項、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 (附註15(a))	1,723	1,846
	<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	4,231	2,459
	<u>13,641</u>	<u>9,529</u>
往年度撥備不足：		
香港	111	—
	<u>13,752</u>	<u>9,529</u>
遞延稅項	(1,268)	(1,844)
	<u>12,484</u>	<u>7,685</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。

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之暫時差異為275,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：140,000港元)於截至二零二五年六月三十日止六個月之損益表中扣除。

本集團於若干第二支柱規則已頒佈但尚未生效之司法地區營運。然而，因本集團之綜合年收入預計少於750,000,000歐元，本集團管理層認為本集團無須就第二支柱規則繳納補充稅。

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)	82	2,497

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

於二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月內，截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月之中期股息。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔本期虧損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。

10. 物業、機器及設備及投資物業

截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團購入物業、機器及設備3,123,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：12,985,000港元）。

本集團出售物業、機器及設備，帳面值為82,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：3,497,000港元），所得款項為無（截至二零二四年六月三十日止六個月：1,000,000港元），導致出售虧損82,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：2,497,000港元）。

投資物業乃根據獨立專業估值師（與本集團概無關連）進行估值之公平值列帳。該公平值乃採納收益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、復歸收益率及市值租金）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。

10. 物業、機器及設備及投資物業(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月之投資物業之公平值減少154,800,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：92,232,000港元)已直接於損益表中確認。

截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團並無購入投資物業(截至二零二四年六月三十日止六個月：207,000,000港元)。

本集團之投資物業總帳面值約3,781,074,000港元(二零二四年十二月三十一日：3,786,394,000港元)於呈報期末以經營租賃之形式租出。

在估計物業之公平值時，該物業最有效及最佳用途為其現時用途。

收益法考慮了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，估值師已考慮租期收益率及復歸收益率，採用租期收益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。

11. 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	3,489	3,116
	<u>13,022</u>	<u>15,454</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	—	1
	<u>9,533</u>	<u>12,338</u>

12. 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
應付利息	1,045	2,047
其他應付帳款	6,756	3,304
應付法律及專業費用	2,312	3,931
租金預收款項	12,069	10,716
應計員工成本	6,615	17,953
其他預提帳款	15,953	17,351
	<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	1	1
	<u>4,748</u>	<u>5,288</u>

13. 銀行貸款

	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)
已抵押銀行貸款	900,619	1,005,073
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	284,498	260,352
超過一年惟少於兩年	33,200	33,200
超過兩年惟少於五年	532,921	593,521
	850,619	887,073
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	50,000	118,000
	900,619	1,005,073
載列於流動負債項下之金額	334,498	378,352
載列於非流動負債項下之金額	566,121	626,721
	900,619	1,005,073

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16披露。實際年利率為4.54%(二零二四年十二月三十一日：年利率為6.05%)。

14. 股本

	股份數目 千股	面值 千港元
普通股		
已發行及已繳足：		
於二零二四年一月一日（經審核）、		
二零二四年六月三十日（未經審核）、		
二零二四年十二月三十一日（經審核）及		
二零二五年六月三十日（未經審核）	304,369	172,252

於二零二五年六月三十日，由本公司之一附屬公司持有本公司之已發行股份62,603,000股（二零二四年十二月三十一日：62,603,000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。

15. 關連人士交易及結餘

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及於期末／年末有下列各項結餘：

	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)
於期內之交易：		
欠Saola Enterprises Inc.（「Saola」）之款項之		
利息支出（附註a）	1,723	1,846
來自鄭啓文先生之租金收入	420	420
主要管理層人員之薪酬（附註c）	10,759	10,871
	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)
於期末／年末之結餘：		
於呈報期末欠Saola之款項（附註a）	48,940	47,238
欠鄭啓文先生之款項（附註b）	5,088	7,487

15. 關連人士交易及結餘 (續)

附註：

- (a) 欠SaoIa (一同系附屬公司) 之款項年息為最優惠利率加2% (二零二四年十二月三十一日：最優惠利率加2%)，無抵押並於接獲通知後須即時償還。
- (b) 欠一股東之款項為非貿易相關、無抵押、免利息及於接獲通知後須即時償還。
- (c) 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。

16. 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) 於二零二五年六月三十日，本集團之投資物業與及酒店物業之帳面值分別約3,583,000,000港元 (二零二四年十二月三十一日：3,615,000,000港元) 及1,468,000,000港元 (二零二四年十二月三十一日：1,493,000,000港元)；
- (b) 於二零二五年六月三十日，若干附屬公司之已抵押股份之總資產淨值約3,819,000,000港元 (二零二四年十二月三十一日：3,831,000,000港元)；
- (c) 轉讓若干附屬公司之物業租金收入；及
- (d) 若干投資物業之保險轉讓。

17. 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
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)		
於其他全面收益內呈列 公平值之股權投資	<u>840</u>	<u>739</u>	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。