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。

華大地產投資有限公司

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：201）

二零一五年中期業績

業績

華大地產投資有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣布本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一五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投資物業重估盈利前及出售附屬公司之盈利前及扣除物業折舊前之淨溢利為118,000,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：159,000,000港元），減少26%。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：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	**截至二零一五年六月三十日止六個月** *千港元* **(未經審核)**	截至二零一四年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核及重列)
持續經營業務			
收入	3	207,183	269,296
銷售成本		(2,022)	(2,117)
其他服務成本		(112,105)	(117,322)
物業、機器及設備之折舊及預付土地租賃費用回撥		(31,867)	(31,233)
毛利額		61,189	118,624
投資物業之公平值減值		-	(8,000)
其他收入及盈利		9,115	5,153
出售附屬公司之盈利		-	620,478
行政費用			
- 折舊		(835)	(1,086)
- 其他		(12,224)	(12,661)
		(13,059)	(13,747)
其他費用		(1,862)	-
財務成本	5	(4,726)	(3,945)
除稅前溢利		50,657	718,563
所得稅費用	6	(10,968)	(21,761)
來自持續經營業務之本期溢利	7	39,689	696,802
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本期溢利		46,956	52,927
本期溢利		86,645	749,729

簡明綜合損益及其他全面收益表*(續)*
截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	**截至二零一五年六月三十日止六個月** *千港元* **(未經審核)**	截至二零一四年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核及重列)
其他全面收益(支出)			
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		(346)	(2,431)
可供出售投資之公平值盈利		169,348	9,676
本期其他全面收益		169,002	7,245
本期全面收益總額		255,647	756,974
本期本公司擁有人應佔溢利			
- 來自持續經營業務之本期溢利		39,689	696,802
- 來自已終止經營業務之本期溢利		45,269	51,369
本期本公司擁有人應佔溢利		84,958	748,171
本期本公司非控制性權益應佔溢利		1,687	1,558
本期應佔溢利：			
本公司擁有人		84,958	748,171
非控制性權益		1,687	1,558
		86,645	749,729
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		253,960	755,416
非控制性權益		1,687	1,558
		255,647	756,974
		港仙	*港仙*
每股盈利			
來自持續及已終止經營業務之本期溢利			
基本	9	0.95	8.36
來自持續經營業務之本期溢利			
基本	9	0.45	7.79

簡明綜合財務狀況表
於二零一五年六月三十日

	附註	於二零一五年六月三十日 *千港元* (未經審核)	於二零一四年十二月三十一日 *千港元* (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		2,300,001	2,324,497
預付土地租賃費用		32,901	33,440
投資物業		360,000	3,082,700
發展中物業		397,671	382,339
可供出售投資		426,384	257,036
		3,516,957	6,080,012
流動資產			
存貨		866	891
預付土地租賃費用		901	901
貿易及其他應收帳款	10	7,721	21,480
其他按金及預付款項		40,107	7,912
銀行結餘及現金		1,168,811	1,164,762
		1,218,406	1,195,946
歸類為持作出售之資產		2,753,603	-
		3,972,009	1,195,946
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	11	48,575	41,295
已收租金及其他按金		2,571	11,261
欠直屬控股公司之款項		137,159	145,203
欠一中介控股公司之款項		-	12,491
欠最終控股公司之款項		429	423
稅務負債		12,031	15,680
銀行貸款		418,392	621,733
		619,157	848,086
歸類為持作出售之資產之相關負債		293,375	-
		912,532	848,086
淨流動資產		3,059,477	347,860
總資產減流動負債		6,576,434	6,427,872
資本及儲備			
股本		841,926	841,926
儲備		5,519,434	5,316,920
本公司擁有人應佔權益		6,361,360	6,158,846
非控制性權益		119,459	117,772
		6,480,819	6,276,618
非流動負債			
已收租金按金		1,337	33,724
遞延稅務負債		94,278	117,530
		95,615	151,254
		6,576,434	6,427,872

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。

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。

截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

於本中期期間，本集團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」)之新訂或修訂本：

香港會計準則第19號（修訂本）	界定利益福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

於本中期期間應用的新訂及經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表所載列之款項及/或披露均無重大影響。

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：

	截至二零一五年六月三十日止六個月 *千港元* **(未經審核)**	截至二零一四年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核及重列)
持續經營業務		
經營酒店收入	203,054	264,322
物業租金收入－商舖	3,893	4,974
股息收入	236	-
	207,183	269,296

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 - 九龍華美達酒店
2. 酒店服務 - 香港華美達酒店
3. 酒店服務 - 澳門格蘭酒店 (附註)
4. 酒店服務 - 上海華美國際酒店
5. 酒店服務 - 銅鑼灣華麗精品酒店
6. 酒店服務 - 華麗海景酒店
7. 酒店服務 - 華麗酒店
8. 物業投資 - 商舖
9. 證券投資及買賣
10. 酒店物業發展 - 皇后大道西338號

附註：本集團於二零一四年六月三十日止六個月期間出售持有澳門格蘭酒店之控股公司。

於二零一五年三月二十五日，本公司與其直屬控股公司順豪科技控股有限公司簽訂買賣協議出售 Houston Venture Limited 及其附屬公司 Tennyland Limited 之 100%權益，與及傳利有限公司之 68%權益 (統稱為「出售附屬公司」)連同其欠本公司之股東貸款 (該「出售」)。當完成該出售，該出售附屬停止為本公司之附屬公司。該附屬公司主要從事於商業樓宇之物業投資，名稱為英皇道 633 號及順豪商業大廈。因此，下列所呈報分類資料並不包括就有關該出售附屬公司已終止經營務業之財務資料，而截至二零一四年六月三十日止六個月之分類資料之比較數字經已重列。

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：

持續經營業務

	分類收入		分類溢利(虧損)	
	截至二零一五年六月三十日止六個月	截至二零一四年六月三十日止六個月	**截至二零一五年六月三十日止六個月**	截至二零一四年六月三十日止六個月
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*
	（未經審核）	(未經審核及重列)	**（未經審核）**	(未經審核及重列)
酒店服務	**203,054**	264,322	**57,060**	113,650
- 九龍華美達酒店	**28,955**	37,658	**7,739**	17,436
- 香港華美達酒店	**38,434**	45,906	**13,306**	22,072
- 澳門格蘭酒店	**-**	14,258	**-**	7,038
- 上海華美國際酒店	**10,292**	9,715	**1,417**	879
- 銅鑼灣華麗精品酒店	**31,048**	40,543	**7,245**	16,848
- 華麗海景酒店	**44,971**	52,888	**17,146**	25,482
- 華麗酒店	**49,354**	63,354	**10,207**	23,895
物業投資				
- 商舖	**3,893**	4,974	**3,893**	(3,026)
證券投資及買賣	**236**	-	**236**	-
酒店物業發展				
- 皇后大道西338號	**-**	-	**-**	-
	207,183	269,296	**61,189**	110,624
其他收入及盈利			**9,115**	5,153
出售附屬公司之盈利			**-**	620,478
中央行政成本及董事酬金			**(13,059)**	(13,747)
其他費用			**(1,862)**	-
財務成本			**(4,726)**	(3,945)
除稅前溢利			**50,657**	718,563

5. 財務成本

	截至二零一五年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核)	截至二零一四年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核及重列)
持續經營業務		
利息:		
須於五年內全部償還之銀行貸款	3,968	4,263
須於五年內全部償還之欠直屬控股公司之款項	1,861	777
須於五年內全部償還之欠最終控股公司之款項	9	9
	5,838	5,049
減：發展中物業之資本化金額	(1,112)	(1,104)
	4,726	3,945

6. 所得稅費用

	截至二零一五年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核)	截至二零一四年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核及重列)
持續經營業務		
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	9,767	15,305
中華人民共和國（「中國」）	271	126
其他司法地區	-	715
	10,038	16,146
遞延稅項		
本期	930	5,615
	10,968	21,761

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%（截至二零一四年六月三十日止六個月：16.5%）。

在中國和其他司法地區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

	截至二零一五年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核)	截至二零一四年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核及重列)
持續經營業務		
本期溢利經已扣除(計及)：		
預付土地租賃費用回撥	451	449
物業、機器及設備之折舊	32,251	31,870
銀行存款利息(包括在其他收入及盈利內)	(4,779)	(5,153)
出售物業、機器及設備之 (盈利) 虧損	(4,040)	23

8. 股息

於二零一五年六月三十日止六個月內，就截至二零一四年十二月三十一日止年度宣派及應支付予股東之末期股息為每股0.575港仙，金額為51,446,000港元（於二零一四年六月三十日止六個月內 ： 就截至二零一三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0.575港仙，金額為51,446,000港元）。

截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息為每股0.2港仙，金額為17,894,000港元經由董事會宣派 (截至二零一四年六月三十日止六個月：每股0.2港仙，金額為17,894,000港元）。

9. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列資料而計算：

從持續及已終止經營業務

	截至二零一五年六月三十日止六個月	截至二零一四年六月三十日止六個月
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核及重列)
溢利		
就計算每股基本盈利之溢利 (本期本公司擁有人應佔溢利)	**84,958**	748,171

	二零一五年六月三十日止六個月	二零一四年六月三十日止六個月
	千股	*千股*
股份數目		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均值	**8,947,051**	8,947,051

從持續經營業務

	截至二零一五年六月三十日止六個月	截至二零一四年六月三十日止六個月
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核及重列)
溢利數字乃按下列計算:		
本期本公司擁有人應佔溢利	**84,958**	748,171
減: 本期本公司擁有人從已終止經營業務應佔溢利	**(45,269)**	(51,369)
就計算每股基本盈利之從持續經營業務之溢利	**39,689**	696,802

計算所用分母與上文就計算每股基本盈利詳述者相同。

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

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：

	於二零一五年六月三十日	於二零一四年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
尚未到期	**4,974**	17,042
過期：		
0 - 30日	**769**	937
31 - 60日	**-**	51
	5,743	18,030
呈報分析如下：		
貿易應收帳款	**5,743**	18,030
其他應收帳款	**1,978**	3,450
	7,721	21,480

11. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

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：

	於二零一五年六月三十日	於二零一四年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
0 - 30 日	**3,938**	2,812
31 - 60 日	**449**	380
61 - 90 日	**30**	6
	4,417	3,198
呈報分析如下：		
貿易應付帳款	**4,417**	3,198
其他應付帳款及預提帳款（附註）	**44,158**	38,097
	48,575	41,295

附註：其他應付帳款及預提帳款包括應付建築成本 8,778,000 港元（二零一四年十二月三十一日：13,445,000 港元）。

中期股息

董事會議決於二零一六年七月十五日（星期五）派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息每股0.2港仙（截至二零一四年六月三十日止六個月：每股0.2港仙）予二零一六年六月三十日（星期四）名列本公司股東名冊上之股東。**派息比率為15%（二零一四年六月三十日：11%），增加4%。**

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一六年六月二十七日（星期一）至二零一六年六月三十日（星期四）（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，必須於二零一六年六月二十四日（星期五）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

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔**除稅後**未計及本集團之投資物業重估盈利前及出售附屬公司之盈利前及扣除物業折舊前之**淨溢利**為118,000,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：159,000,000港元），減少26%。*(見附註a)*

於回顧期內，本集團繼續從事物業投資、物業發展及酒店經營。

於二零一五年三月二十五日，華大地產投資有限公司宣布集團重組架構建議，以致集中於酒店投資及發展業務而出售於商業投資物業業務。本公司(「作為賣方」)出售 Houston Venture Limited 及其附屬公司 Tennyland Limited 之 100%權益，與及傳利有限公司之 68%權益 (統稱為「出售附屬公司」)連同其欠本公司之股東貸款予其直屬控股公司順豪科技控股有限公司（「作為買方」）於二零一五年七月十七日完成。該出售附屬公司主要從事於商業樓宇（即英皇道 633 號及順豪商業大廈）之物業投資。

	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 *千港元* (未經審計)	**截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 *千港元* (未經審計)**	變動
投資物業之重估溢利	1,900	**-**	-100%
經營酒店溢利	109,051	**52,334**	-52%
物業租金收入	56,314	**59,169**	+5%
其他收入	5,868	**8,322**	+42%
	173,133	**119,825**	-31%
行政及其他費用	(14,397)	**(13,684)**	-5%
出售附屬公司之盈利	620,478	**-**	-100%
所得稅費用	(29,485)	**(19,496)**	-34%
除稅後溢利	749,729	**86,645**	-88%
非控制性權益	(1,558)	**(1,687)**	+8%
除稅及非控制性權益後之溢利	748,171	**84,958**	-89%
減: 投資物業之重估溢利	(1,900)	**-**	
減: 出售附屬公司之盈利	(620,478)	**-**	
加: 物業折舊及預付土地租賃費用回撥	32,770	**33,149**	
除稅後但未計及投資物業重估前及出售附屬公司之盈利前之淨溢利	158,563	**118,107**	-26% *(附註a)*

導致本期間除稅後溢利減少之事項：

	百萬港元
1) 並無重估盈利	2
2) 並無非經常性出售盈利	620
3) 酒店溢利之減少	41
	663

於二零一五年六月三十日，未計及本集團所有資產物業重估前及遞延稅項前之資產淨值(不包括非控制性權益)為6,480,000,000港元 （二零一四年十二月三十一日：6,276,000,000港元），每股普通股之資產淨值為0.72港元（二零一四年十二月三十一日：0.70港元）。

於二零一五年六月三十日，計及本集團**所有資產物業重估後**而未計及遞延稅項前之**資產淨值(不包括非控制性權益)**為**12,227,000,000港元**（二零一四年十二月三十一日：12,119,000,000港元），**經調整後每股普通股之資產淨值為1.37港元**（二零一四年十二月三十一日：1.36港元）。本集團之所有資產物業均由戴德梁行有限公司（一間享譽國際之估值公司）進行估值。

	二零一二年 十二月三十一日 *百萬港元*	二零一三年 十二月三十一日 *百萬港元*	二零一四年 十二月三十一日 *百萬港元*	**二零一五年 六月三十日 *百萬港元***	**二零一五年 七月十八日** *(附註)* ***百萬港元***
經調整後 股東資金	10,461	12,070	12,119	**12,227**	**9,546**
經調整後 每股普通股 之資產淨值	1.17港元	1.35港元	1.36港元	**1.37港元**	**1.07港元**

附註: 根據已完成集團重組架構出售附屬公司之出售，總出售收益加特別現金股息每股0.03港元，中期股息及末期股息已於二零一五年七月十七日派發予本公司之股東。由於上述分派，本公司經調整後之資產淨值因此由每股1.37港元（12,227,000,000港元）已調整至每股1.07港元（9,546,000,000港元）。

表現

- 截至二零一五年六月三十日止六個月，**本集團之收入**主要來自經營酒店收入及物業租金收入，其分析如下：

收入

	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 *千港元* （未經審核）	**截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 *千港元* （未經審核）**	變動
經營酒店收入	264,322	**203,054**	-23%
物業租金收入	57,721	**61,801**	+7% *(附註)*
股息收入	-	**236**	不適用
其他收入	12,708	**16,767**	+32%
總額	334,751	**281,858**	-16%

附註: 非控制性權益將於簡明綜合損益及其他全面收益表扣除。

本集團之總收入較去年同期減少16%，由335,000,000港元減至282,000,000港元。

經營酒店之收入減少23%至203,000,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：264,000,000港元)。減少主要原因為不利酒店市場狀況及因出售澳門酒店而導致兩個半月酒店收入之損失。現有營運酒店收入減少19%。

	九龍 華美達酒店		香港 華美達酒店		華麗酒店		華麗 海景酒店		銅鑼灣 華麗精品酒店		上海 華美國際酒店		變動
	平均房間入住率 %	平均房間租金 港元	平均房間入住率 %	平均房間租金 港元	平均房間入住率 %	平均房間租金 港元	平均房間入住率 %	平均房間租金 港元	平均房間入住率 %	平均房間租金 港元	平均房間入住率 %	平均房間租金 港元	
二零一五年													
一月	98	865	98	722	99	756	98	603	98	734	66	256	
二月	99	905	99	736	99	836	99	657	89	802	67	273	
三月	97	781	98	681	98	676	96	565	99	720	82	294	
四月	94	758	98	624	96	629	99	567	96	660	92	313	
五月	100	605	99	546	99	540	100	486	99	513	88	304	
六月	99	610	99	537	99	525	100	467	99	515	81	291	
總額	28,955,000 港元		38,434,000 港元		49,354,000 港元		44,971,000 港元		31,048,000 港元		10,292,000 港元		
二零一四年一至六月總額	37,658,000 港元		45,906,000 港元		63,354,000 港元		52,888,000 港元		40,543,000 港元		9,715,000 港元		
變動	-23%		-16%		-22%		-15%		-23%		+6%		-19%
二零一五年一月至六月除利息、稅項、折舊及攤銷前之利潤率 (按收入)	**49%**		**43%**		**51%**		**46%**		**43%**		**28%**		

於回顧期內，酒店行業因過夜旅客及其消費力顯著減少而經營困難。根據香港旅遊發展局所公布於二零一五年一月至六月之數據，過夜旅客減少 3.8% (12,696,759 名旅客人次)，旅客類別分析如下:

中國內地	-3.8%
其他亞洲市場	-4.1%
長途地區市場	-2.6%
新市場	-5.9%

物業租金收入乃來自順豪商業大廈、英皇道633號，與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及華麗酒店等商舖，合共62,000,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：58,000,000港元）。於本公布日期，英皇道633號商廈帶來每年租金收入95,000,000港元（不包括差餉及管理費收入）。

物業租金收入之分析如下：

	截至二零一四年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核)	**截至二零一五年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核)**	變動	
英皇道633號	42,715	**47,059**	+10%	
順豪商業大廈	10,032	**10,849**	+8%	*(附註)*
商舖	4,974	**3,893**	-22%	
總額	57,721	**61,801**	+7%	

附註: 非控制性權益將於簡明綜合損益及其他全面收益表扣除。

其他收入金額為16,800,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月： 12,700,000港元），大部份為物業管理費收入7,700,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：7,700,000港元），其相關支出為6,900,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：6,900,000港元），現金存款所得利息收入為4,800,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：5,000,000港元）及出售物業、機器及設備及雜項收入4,300,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

來自持續經營及已終止經營業務

	截至二零一五年 六月三十日止 六個月 *千港元* (未經審核) 合共	酒店	酒店 商舖	寫字樓 租金	銀行/ 其他
收入	**265,091**	203,054	3,893	57,908	236
銷售成本	**(2,022)**	(2,022)	-	-	-
服務成本	**(112,463)**	(112,105)	-	(358)	-
毛利額	**150,606**	88,927	3,893	57,550	236
折舊	**(31,867)**	(31,867)	-	-	-
其他收入及盈利	**16,767**		-	7,652	9,115
其他支出	**(8,681)**	(1,862)	-	(6,819)	-
財務成本	**(7,000)**	(4,726)	-	(2,274)	-
所得稅	**(15,810)**	(7,282)	-	(8,528)	-
除稅後淨溢利	**104,015**	43,190	3,893	47,581	9,351
整體行政費用	**(13,684)**				
所得稅	**(3,686)**				
本期間溢利	**86,645**				

成本

- 本集團於本期間之**整體服務成本**為114,500,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：119,800,000港元），其中114,100,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：119,500,000港元）用作酒店經營（包括食品及飲料及銷售成本)，而就投資物業所支付之差餉及經紀佣金為400,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：300,000港元）。已付之租約經紀佣金為出租物業租期三年之應付經紀佣金總額。

各經營酒店之**經營成本**（包括食品及飲料及銷售成本）概約如下：

酒店名稱	截至二零一四年六月三十日止六個月 *每月百萬港元*	**截至二零一五年六月三十日止六個月** ***每月百萬港元***	變動
九龍華美達酒店	2.84	**2.88**	+1.4%
香港華美達酒店	3.67	**3.89**	+6.0%
華麗酒店	4.06	**4.00**	-1.5%
華麗海景酒店	3.98	**4.05**	+1.8%
銅鑼灣華麗精品酒店	2.94	**2.95**	+0.3%
上海華美國際酒店	1.22	**1.23**	+0.8%

期內，**行政費用**（不包括折舊）為12,400,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：12,900,000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。

其他費用為物業管理費支出6,900,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：6,900,000港元）及華麗都會酒店開業前之費用1,800,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

期內，本集團的酒店物業須按會計準則之規定計提**折舊**，金額為31,900,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：31,200,000港元)。

酒店物業之折舊

酒店名稱	截至二零一四年六月三十日止六個月 *百萬港元*	**截至二零一五年六月三十日止六個月** ***百萬港元***	變動 *百萬港元*
九龍華美達酒店	3.3	**3.9**	+0.6
香港華美達酒店	1.8	**1.8**	-
華麗酒店	15.1	**15.1**	-
華麗海景酒店	3.5	**3.5**	-
銅鑼灣華麗精品酒店	6.0	**6.1**	+0.1
上海華美國際酒店	1.5	**1.5**	-
本期間總額	31.2	**31.9**	+0.7

融資

- 於二零一五年六月三十日，本集團之**整體負債**為775,000,000港元（二零一四年十二月三十一日：780,000,000港元），其中銀行貸款為593,000,000港元（二零一四年十二月三十一日：622,000,000港元）及欠股東款項為182,000,000港元（二零一四年十二月三十一日：158,000,000港元）。

  負債比率為6%（二零一四年十二月三十一日：6%）按整體負債775,000,000港元（二零一四年十二月三十一日：780,000,000港元）相對本集團全面重估資產總值13,180,000,000港元（二零一四年十二月三十一日：12,936,000,000港元）計算。

  資本負債比率約12%（二零一四年十二月三十一日：13%）按整體負債775,000,000港元（二零一四年十二月三十一日：780,000,000港元）相對已使用資金6,361,000,000港元（二零一四年十二月三十一日：6,159,000,000港元）計算。

  整體負債分析如下：

	截至二零一四年十二月三十一日止年度 *百萬港元*	**截至二零一五年六月三十日止六個月** ***百萬港元***	變動 *百萬港元*	**已付利息截至二零一五年六月三十日止六個月** ***百萬港元***
銀行貸款	622	**593**	-29	**4.9**
股東貸款	158	**182**	+24	**3.2**
整體負債	780	**775**	-5	**8.1**
負債比率（按全面重估資產總值）	6%	**6%**		

  財務成本：於上述貸款中，銀行貸款利息開支為 4,900,000 港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：5,300,000 港元），股東貸款利息開支為 3,200,000 港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：1,500,000 港元）。

  於已付利息總額中，已化作資本為1,100,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：1,100,000港元），另外在支出帳目內扣除為7,000,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：5,700,000港元）。利息開支增加是由於股東貸款增加。

- 關於本集團期內之**現金流量**，本集團之總收入為282,000,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：335,000,000港元），扣除經營開支136,000,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：139,000,000港元），本集團之已付利息5,000,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：5,000,000港元），償還銀行貸款淨額29,000,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：26,000,000港元），各項建築費用及購入物業、機器及設備合共42,000,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月: 53,000,000港元)。**正現金流量金額為70,000,000港元**（截至二零一四年六月三十日止六個月：832,000,000港元）為本集團之現金儲備。

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息。因此，本集團之外匯風險極低。於回顧期內，本集團之僱員數目較二零一四年十二月三十一日之數目增加約4%。薪酬及福利均參照市場而釐定。

展望

於二零一五年七月，華大地產投資有限公司已完成本集團重組架構以集中於酒店之投資、發展及營運。華大地產投資有限公司將更改其公司名稱為華大酒店投資有限公司。

華大酒店投資有限公司(「華大」)之**企業策略**為於乙級商業地區興建酒店，因收購成本低而回報率高，該等乙級商業地區最適合發展酒店業務。華大因發展該等酒店而獲得理想營運收入，然而，最重要是該等物業本身之資本增值。華大現時擁有並營運七間酒店包括：(1)九龍華美達酒店、(2)香港華美達酒店、(3)華麗酒店、(4)華麗海景酒店、(5)銅鑼灣華麗精品酒店、(6)華麗都會酒店及(7)上海華美國際酒店，合共 2,037 間酒店客房。華大現為香港最大酒店集團之一。

展望將來，酒店行業將仍然艱難，過夜旅客減少，消費力疲弱，新酒店房間供應增加，房租及入住率的競爭。此狀況可能由於中國現正經歷經濟循環低潮，而中國為本集團之最大旅客來源(68%)。然而，對於將來前景仍然樂觀，因為本集團最大之旅客來源中國之中產階級高速增長，具潛在消費力，另外，本集團第二大旅客來源美國之經濟正在復蘇。

本集團具有七間酒店擁有資產總值 10,000,000,000 港元。現金儲備 1,000,000,000 港元將有助本集團在適當時機趁正調整之市場狀況下作進一步酒店投資/發展。

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

在截至二零一五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

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，二零一五年八月十七日

於本公布日期，董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事，即鄭啓文先生及許永浩先生；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、陳儉輝先生及許堅興先生。