

MAGNIFICENT ESTATES LIMITED

(華 大 地 產 投 資 有 限 公 司)

(股 份 代 號 : 201)



二 零 一 四 年 中 期 報 告





順豪商業大廈
中環

華大地產
(股份代號：201)
(順豪集團之附屬公司)
www.magnificentstatesltd.com

二零一四年中期業績

資產總值：**133**億港元
綜合溢利：7.48億港元
經營溢利：1.59億港元

資產淨值：122億港元 (由戴德梁行估值)
每股1.36港元



英皇道633號商廈
北角



206間客房之
九龍華美達酒店
尖沙咀



318間客房之
香港華美達酒店



396間客房之
華麗酒店
尖沙咀



258間客房之
華麗精品酒店
銅鑼灣



432間客房之
華麗海景酒店
皇后大道西



213間客房之
華美國際酒店
上海



214間客房之
華麗都會酒店
皇后大道西

公司資料

執行董事

鄭啓文先生 (主席)
許永浩先生

非執行董事

呂馮美儀女士

獨立非執行董事

郭志燊先生
陳儉輝先生
許堅興先生

公司秘書

禰寶華先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道八十八號
太古廣場第一座三十五樓

律師

胡關李羅律師行
香港
康樂廣場一號
怡和大廈二十六樓

溫斯頓律師事務所

香港中環
花園道一號
中銀大廈四十二樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
創興銀行有限公司

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
合和中心二十二樓
電話：2980 1333

本公司網站

www.magnificentstatesltd.com

中期業績

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」）截至二零一四年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔未經審核綜合除稅後溢利為748,171,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：338,136,000港元），增長121%。

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之業績及其於該日之財務狀況已載列於本報告第22至44頁之簡明綜合財務報表內。

中期股息

董事會議決於二零一五年七月十七日（星期五）派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息每股0.2港仙（截至二零一三年六月三十日止六個月：每股0.2港仙）予二零一五年七月三日（星期五）名列本公司股東名冊上之股東。期望全年股息不少於去年（二零一三年：每股0.775港仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一五年六月二十九日（星期一）至二零一五年七月三日（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，必須於二零一五年六月二十六日（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

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。

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔未經審核除稅後綜合溢利為748,171,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：338,136,000港元），增長121%。（見附註a）

	截至二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審計)	截至二零一四年 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	207,600	1,900	-99%
經營酒店收入	114,564	109,051	-5%
物業租金收入	49,978	56,314	+13%
其他收入	2,510	5,868	+134%
	<u>374,652</u>	<u>173,133</u>	-54%
行政及其他費用	(13,466)	(14,397)	+7%
出售附屬公司之盈利	-	620,478	不適用
所得稅費用	<u>(22,554)</u>	<u>(29,485)</u>	+31%
除稅後溢利	338,632	749,729	+121%
非控制性權益	<u>(496)</u>	<u>(1,558)</u>	+214%
除稅及非控制性權益後之溢利	338,136	748,171	+121%
			(附註a)
減：投資物業之重估溢利	(207,600)	(1,900)	
加：物業折舊及預付土地租賃 費用回撥	<u>34,283</u>	<u>32,770</u>	
除稅後未計及投資物業重估前 之淨溢利	164,819	779,041	+373%
			(附註b)

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月除稅後未計及本集團投資物業重估前之淨溢利為779,000,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：165,000,000港元），增長373%。（見附註b）

引致本期間除稅後經營溢利減少之事項：

	百萬港元
1) 出售澳門酒店後以致本期間除稅後溢利之減少	7
2) 所得稅費用增加	
主要由於與去年相比並無稅務回撥	3
遞延稅項金額增加	2
利得稅增加	2
	14

於二零一四年六月三十日，未計及本集團所有資產物業重估及遞延稅項前之資產淨值（經已扣除非控制性權益）為6,109,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：5,399,000,000港元），每股普通股之資產淨值為0.68港元（二零一三年十二月三十一日：0.60港元）。

於二零一四年六月三十日，計及本集團所有資產物業重估後惟未計及遞延稅項前之資產淨值（經已扣除非控制性權益）為**12,172,000,000港元**（二零一三年十二月三十一日：12,070,000,000港元），經調整後每股普通股之資產淨值為**1.36港元**（二零一三年十二月三十一日：1.35港元）。本集團之所有資產物業均由戴德梁行有限公司（一間全球聞名之估值公司）進行估值。

本集團之**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。本集團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。本集團現時擁有並經營六間酒店包括：(1)九龍華美達酒店、(2)香港華美達酒店、(3)銅鑼灣華麗精品酒店、(4)華麗海景酒店、(5)華麗酒店及(6)上海華美國際酒店，合共1,823間酒店客房，假若連同位於皇后大道西新興建中之華麗都會酒店，本集團將擁有合共2,037間酒店客房，將會成為香港最大酒店集團之一。有關策略成功地有助本集團之市值大幅增加：

	二零一一年 十二月三十一日 百萬港元	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 六月三十日 百萬港元
經調整後股東資金	7,715	10,461	12,070	12,172
經調整後每股普通股 之資產淨值	0.86港元	1.17港元	1.35港元	1.36港元

表現

- 截至二零一四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

	截至二零一三年 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)	變動
經營酒店收入	271,308	264,322	-3%
物業租金收入	51,686	57,721	+12%
其他收入	9,379	12,708	+35%
總額	332,373	334,751	+1%

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增長1%，由332,000,000港元上升至335,000,000港元。

經營酒店之收入下跌3%至264,000,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：271,000,000港元）。下跌主要因為自二零一四年三月起已出售位於澳門之酒店。其他酒店之收入較去年同期增長4%。

	九龍 華美達酒店		香港 華美達酒店		銅鑼灣 華麗精品酒店		華麗 海景酒店		華麗酒店		澳門 格蘭酒店		上海 華美國際酒店	
	平均 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	平均 房間 入住率 %	平均 房間 租金 港元
二零一四年														
一月	98	1,003	98	757	98	873	99	621	99	887	96	647	55	327
二月	99	1,098	99	811	99	926	100	632	99	918	97	859	76	331
三月	99	1,065	98	872	99	982	99	759	99	937	98	555	82	343
四月	98	1,018	98	851	98	904	98	775	99	922	不適用	不適用	90	357
五月	99	824	98	684	98	746	98	579	97	757	不適用	不適用	87	353
六月	99	860	98	683	99	703	99	577	99	730	不適用	不適用	88	332
總額		37,658,000港元		45,906,000港元		40,543,000港元		52,888,000港元		63,354,000港元		14,258,000港元		9,715,000港元
二零一三年														
一至六月總額		36,764,000港元		45,337,000港元		38,722,000港元		52,635,000港元		59,690,000港元		13,546,000港元 (二零一三年一月至 三月二十日)		8,429,000港元
變動		+2%		+1%		+5%		0%		+6%		+5%		+15%
二零一四年														
一月至六月 除利息、 稅項、折舊 及攤銷前之 利潤率 (按收入)		51%		51%		56%		55%		62%		47%		25%

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、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店（截至二零一四年三月二十日）等商舖，合共58,000,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：52,000,000港元）。於本報告日期，英皇道633號商廈帶來每年租金收入90,000,000港元（不包括差餉及管理費收入）。

物業租金收入之分析如下：

	截至二零一三年 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)	變動
英皇道633號	35,882	42,715	+19%
順豪商業大廈	9,701	10,032	+3%
商舖	6,103	4,974	-18%
總額	51,686	57,721	+12%

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12,700,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：9,400,000港元），大部份為物業管理費收入7,700,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：7,700,000港元），其相關支出為6,800,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：6,900,000港元）及從現金存款所得利息收入5,000,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：600,000港元）。

	截至二零一三年 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)	變動
收入	322,994	322,043	-0.3%
銷售成本	(2,052)	(2,117)	
其他服務成本	(111,966)	(117,644)	+5%
物業、機器及設備之折舊 及預付土地租賃費用 回撥	(32,748)	(31,237)	-5%
毛利額	176,228	171,045	
投資物業公平值之升值	207,600	1,900	
其他收入及盈利	9,379	12,708	
出售附屬公司之盈利	-	620,478	
行政費用			
- 折舊	(1,535)	(1,533)	
- 其他	(11,931)	(12,864)	
	(13,466)	(14,397)	
其他費用	(6,869)	(6,840)	
財務成本	(11,686)	(5,680)	-51%
除稅前溢利	361,186	779,214	
所得稅費用	(22,554)	(29,485)	
本期間溢利	338,632	749,729	

於二零一三年十二月二十日，本集團與一獨立第三方簽訂協議出售持有澳門格蘭酒店之附屬公司，作價900,000,000港元，該出售已於二零一四年三月二十日完成。該出售已為二零一四年上半年帶來可呈報盈利約620,000,000港元。

成本

- 本集團於本期間之**整體服務成本**為119,800,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：114,000,000港元），其中119,500,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：113,700,000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300,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：300,000港元）。就出租物業租約已支付之經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。

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	截至二零一三年	截至二零一四年	變動
	六月三十日止 六個月 百萬港元 每月	六月三十日止 六個月 百萬港元 每月	
九龍華美達酒店	2.84	2.84	-
香港華美達酒店	3.37	3.67	+9%
銅鑼灣華麗精品酒店	2.76	2.94	+7%
上海華美國際酒店	1.12	1.22	+9%
華麗海景酒店	3.36	3.98	+18%*
華麗酒店	3.32	4.06	+22%*
每月平均開支	16.77	18.71	+12%
本期間小計	100.62	112.26	+12%
澳門格蘭酒店	13.08	7.24 (截至二零一四年 三月二十日)	-45%
本期間總額	113.70	119.50	+5%

* 新開業之華麗海景酒店及華麗酒店之酒店經營成本增加主要由於與較未穩定的第一年相比，薪金、花紅、政府差餉與及銷售佣金等支出正常化。

期內，行政費用（不包括折舊）為12,900,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：11,900,000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（截至二零一三年六月三十日止六個月：6,900,000港元）。

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31,200,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：32,700,000港元）。

酒店物業之折舊

酒店名稱	截至二零一三年	截至二零一四年	變動
	六月三十日止 六個月 百萬港元	六月三十日止 六個月 百萬港元	
九龍華美達酒店	3.3	3.3	-
香港華美達酒店	1.8	1.8	-
澳門格蘭酒店	1.7	-	-1.7
上海華美國際酒店	1.5	1.5	-
銅鑼灣華麗精品酒店	5.9	6.0	+0.1
華麗海景酒店	3.5	3.5	-
華麗酒店	15.0	15.1	+0.1
本期間總額	32.7	31.2	-1.5

融資

- 於二零一四年六月三十日，本集團之**整體負債**為761,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：759,000,000港元），其中650,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：676,000,000港元）為銀行貸款及111,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：83,000,000港元）為欠股東款項。

負債比率為6%（二零一三年十二月三十一日：6%）按整體負債761,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：759,000,000港元）相對本集團全面重估資產總值13,112,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：13,162,000,000港元）計算。

資本負債比率約13%（二零一三年十二月三十一日：14%）按整體負債761,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：759,000,000港元）相對已使用資金5,994,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：5,290,000,000港元）計算。

整體負債分析如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日止 年度 百萬港元	截至 二零一四年 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 二零一四年 六月三十日止 六個月 百萬港元
銀行貸款	676	650	-26	5.3
股東貸款	83	111	+28	1.5
整體負債	759	761	+2	6.8
負債比率 (按全面重估資產總值)	6%	6%		

財務成本：在上述貸款中，銀行貸款利息總額為5,300,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：10,700,000港元），股東貸款利息開支為1,500,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：2,800,000港元）。

於已付利息總額中，1,100,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：1,800,000港元）已化為資本，另外5,700,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：11,700,000港元）則反映在支出帳目內。利息開支之減少是由於在二零一三年下半年償還銀行貸款385,000,000港元。

- 關於本集團期內之**現金流量**，本集團之總收入為335,000,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：332,000,000港元），扣除經營開支139,000,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：133,000,000港元），本集團之已付利息5,000,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：11,000,000港元），償還銀行貸款26,000,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：13,000,000港元），各項建築費用及購入物業、機器及設備及可供出售投資合共53,000,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：31,000,000港元）。連同出售澳門格蘭酒店之現金流入720,000,000港元，**正現金流量金額為832,000,000港元**（截至二零一三年六月三十日止六個月：144,000,000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，由於出售澳門格蘭酒店，本集團之僱員數目較二零一三年十二月三十一日之數目少約15%。薪酬及福利均參照市場而釐定。

展望

- 於回顧期內，投資物業如順豪商業大廈、英皇道633號，與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店（截至二零一四年三月二十日）等商舖全部租出。

於本報告日期，出租位於英皇道633號之甲級商廈每年租金收入達90,000,000港元（不包括差餉及管理費收入）。管理層預計該辦公室商廈之租金收入於二零一四年會因租約到期重續而有適度的增長。

於回顧期內，或許因為中國經濟週期低迷所致，佔訪港旅客最大部份之中國遊客消費意欲減退令旅遊業受到影響。然而，根據香港旅遊發展局之資料，二零一四年一月至六月來港遊客仍增長12.5%。七間酒店之營業額為264,322,000港元，下跌3%。營業額微跌是因為於二零一四年三月出售澳門格蘭酒店所致。本期間現有酒店收入增長4%。

酒店名稱	平均房間租金		變動
	二零一三年 一月至六月 港元	二零一四年 一月至六月 港元	
九龍華美達酒店	971	976	+1%
香港華美達酒店	792	776	-2%
銅鑼灣華麗精品酒店	830	855	+3%
華麗海景酒店	693	657	-5%
華麗酒店	861	861	-
澳門格蘭酒店			
(截至二零一四年 三月二十日)	638	718	+13%
上海華美國際酒店	339	342	+1%

酒店之管理層將盡力保持高入住率，並將焦點集中在獲得較高的房間價格。

本集團六間酒店由二零一四年七月至八月之酒店營業額為92,183,000港元，較二零一三年同期增長1%。

	九龍 華美達酒店		香港 華美達酒店		銅鑼灣 華麗精品酒店		華麗 海景酒店		華麗酒店		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	
二零一四年													
七月	99	990	99	814	100	855	100	723	99	870	95	345	+6%
八月	99	1,074	99	852	99	908	99	755	100	947	96	353	-3%
總額		13,606,000港元		17,115,000港元		14,337,000港元		20,407,000港元		22,622,000港元		4,096,000港元	+1%

皇后大道西338號 酒店發展項目

具有二百一十四間客房之酒店發展項目定名為華麗都會酒店並預計於二零一四年十二月可獲發入伙紙。港鐵西區支線之接連將大幅提升該物業之未來價值及業務。

展望未來

華大地產擁有在商業及酒店物業方面經常性收入表現優良之華麗組合，現金存款超過1,000,000,000港元。

管理層為港鐵西區支線約於二零一四年年底接連而非常興奮，將會非常有利於本集團三間酒店近1,000間客房之入住率、房租及酒店價值。

然而，由於過多供應而過少需求，在商業及酒店業務均顯示出艱難跡象。出售澳門酒店對經營溢利之影響為每年減少經營溢利37,000,000港元。因此，因為市場狀況及已出售澳門酒店導致本集團穩定經營溢利增長正面臨風險。新建之華麗都會酒店或會每年帶來約相同金額之經營溢利貢獻以補充因出售澳門酒店而減少之溢利。管理層旨在透過每年增加經營溢利以增加派息比率。管理層最渴望運用本集團現金存款透過收購商業或酒店投資／發展以增加每年額外經營溢利50,000,000港元。

在二零一三年，總派息為每股0.775港仙及派息比率為17%。在二零一四年，管理層期望全年派息不少於二零一三年。

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。

董事於上市證券之權益

於二零一四年六月三十日，(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」），本公司之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	彼所控制公司之權益	公司	6,360,585,437 (附註)	71.09

附註：

順豪科技控股有限公司（「順豪科技」）實益擁有本公司之股份（「股份」）2,709,650,873股（30.29%），同時被視為擁有由Good Taylor Limited持有之股份395,656,000股（4.42%）、South Point Investments Limited持有之股份273,579,983股（3.06%）、順豪聯網發展有限公司持有之股份3,500,000股（0.04%）及捷高營造有限公司之股份2,978,198,581股（33.29%），合共股份6,360,585,437股（71.09%）。鄭啓文先生於上述公司中均擁有控股權益。

相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身分	權益性質	持有 股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	順豪科技 (附註1)	彼所控制公司 之權益	公司	359,543,999	66.94
鄭啓文	順豪資源集團 有限公司 (「順豪資源」) (附註2)	彼所控制公司 之權益	公司	216,608,825	71.20
鄭啓文	Trillion Resources Limited (「Trillion Resources」) (附註3)	實益擁有	個人	1	100

附註：

1. 順豪科技，本公司之直屬控股公司，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。
2. 順豪資源，本公司之中介控股公司，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。

本公司於二零一三年十一月十四日舉行之股東特別大會批准採納僱員認股權計劃（該「僱員認股權計劃」）。自採納僱員認股權計劃至本報告日期，並無根據僱員認股權計劃授出認股權。

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，於二零一四年六月三十日，(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、相關股份或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於期內擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或已行使任何該等權利。

主要股東

於二零一四年六月三十日，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（不屬本公司之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	所持股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
順豪科技 (附註1)	實益擁有及彼所 控制公司之權益	6,360,663,987	71.09
Omnico Company Inc. (「Omnico」) (附註2)	彼所控制公司 之權益	6,360,663,987	71.09
順豪資源 (附註2)	彼所控制公司 之權益	6,360,663,987	71.09
Trillion Resources (附註2)	彼所控制公司 之權益	6,360,663,987	71.09
李佩玲 (附註3)	配偶之權益	6,360,663,987	71.09
捷高營造有限公司	實益擁有	2,978,198,581	33.29
Desmarais Andre (為德馬雷家族剩餘遺產的 信託之受託人) (附註4)	受託人	803,622,000	8.98
Desmarais Jacqueline (為德馬雷家族剩餘遺產的 信託之受託人) (附註4)	受託人	803,622,000	8.98
Desmarais Jr. Paul (為德馬雷家族剩餘遺產的 信託之受託人) (附註4)	受託人	803,622,000	8.98
Fortin Guy (為德馬雷家族剩餘遺產的 信託之受託人) (附註4)	受託人	803,622,000	8.98
Gelco Enterprises Ltd (附註4)	彼所控制公司 之權益	803,622,000	8.98
IGM Financial Inc. (附註4)	彼所控制公司 之權益	803,622,000	8.98

股東姓名	身分	所持股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Nordex Inc. (附註4)	彼所控制公司 之權益	803,622,000	8.98
Plessis-Belair Michel (為德馬雷家族剩餘遺產的 信託之受託人) (附註4)	受託人	803,622,000	8.98
Power Corporation of Canada (附註4)	彼所控制公司 之權益	803,622,000	8.98
Power Financial Corporation (附註4)	彼所控制公司 之權益	803,622,000	8.98

附註：

1. 順豪科技實益擁有2,709,729,423股(30.29%)，同時被視為擁有由Good Taylor Limited持有之股份395,656,000股(4.42%)、South Point Investments Limited持有之股份273,579,983股(3.06%)、順豪聯網發展有限公司持有之股份3,500,000股(0.04%)及捷高營造有限公司持有之股份2,978,198,581股(33.29%)，合共股份6,360,663,987股(71.09%)。上述公司均為順豪科技之全資附屬公司。
2. 順豪科技由Omnicco直接及間接擁有65.27%之權益，Omnicco由順豪資源擁有100%之權益，順豪資源由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，Omnicco、順豪資源及Trillion Resources因其在順豪科技中擁有直接或間接權益而被視為擁有股份6,360,663,987股之權益。
3. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生(本公司之董事)於該等股份之權益而被視為擁有股份6,360,663,987股之權益。
4. Mackenzie Financial Corporation (「MFC」) 及其附屬公司合共擁有股份803,622,000股之權益。MFC為IGM Financial Inc.之間接全資附屬公司(被持有100%)。IGM Financial Inc.為Power Financial Corporation之非全資附屬公司(被持有58.63%)，而Power Financial Corporation則為Power Corporation of Canada之間接非全資附屬公司(被持有65.78%)。Power Corporation of Canada由Gelco Enterprises Ltd擁有53.61%，Gelco Enterprises Ltd為Nordex Inc.所擁有94.95%之附屬公司。Desmarais Paul G.曾為Nordex Inc. 68%權益之持有人，而彼已於二零一三年十月八日離世。Desmarais Jr. Paul、Desmarais Andre、Desmarais Jacqueline、Fortin Guy及Plessis-Belair Michel(均為德馬雷家族剩餘遺產的信託之受託人)成為Nordex Inc.68%權益之持有人。

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(本公司之董事或最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

獨立審閱

截至二零一四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21頁內。此外，中期業績及二零一四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

在截至二零一四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。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零一四年八月十四日

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte. 德勤

致華大地產投資有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第22頁至第44頁華大地產投資有限公司(「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二零一四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及其他全面收益表、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。我們的責任是根據我們的審閱對本簡明綜合財務報表作出結論,並按照我們雙方所協定的應聘條款,僅向全體董事會報告,除此以外,我們的報告書不可用作其他用途。我們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

我們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,所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作,我們並無察覺到任何事項,使我們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
二零一四年八月十四日

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	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 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收入	3	322,043	322,994
銷售成本		(2,117)	(2,052)
其他服務成本		(117,644)	(111,966)
物業、機器及設備之折舊及 預付土地租賃費用回撥		(31,237)	(32,748)
毛利額		171,045	176,228
投資物業之公平值升值	11	1,900	207,600
其他收入及盈利		12,708	9,379
出售附屬公司之盈利	20	620,478	-
行政費用			
— 折舊		(1,533)	(1,535)
— 其他		(12,864)	(11,931)
		(14,397)	(13,466)
其他費用		(6,840)	(6,869)
財務成本	5	(5,680)	(11,686)
除稅前溢利		779,214	361,186
所得稅費用	6	(29,485)	(22,554)
本期溢利	7	749,729	338,632
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		(2,431)	1,055
可供出售投資之公平值盈利（虧損）		9,676	(3,922)
本期其他全面收益（支出）		7,245	(2,867)
本期全面收益總額		756,974	335,765

簡明綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	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 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
本期應佔溢利：			
本公司擁有人		748,171	338,136
非控制性權益		<u>1,558</u>	<u>496</u>
		<u>749,729</u>	<u>338,632</u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		755,416	335,269
非控制性權益		<u>1,558</u>	<u>496</u>
		<u>756,974</u>	<u>335,765</u>
		港仙	港仙
每股盈利			
基本	9	<u>8.36</u>	<u>3.78</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 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	2,350,295	2,381,561
預付土地租賃費用		33,775	35,014
投資物業	11	3,066,000	3,064,000
發展中物業	10	327,495	263,276
可供出售投資	12	232,491	217,186
		<u>6,010,056</u>	<u>5,961,037</u>
流動資產			
存貨		859	826
預付土地租賃費用		898	922
貿易及其他應收帳款	13	13,458	23,855
其他按金及預付款項		7,733	12,124
銀行結餘及現金		1,131,908	314,280
		<u>1,154,856</u>	<u>352,007</u>
歸類為持作出售之資產	20	-	290,560
		<u>1,154,856</u>	<u>642,567</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	14	72,848	31,177
已收租金及其他按金		8,625	18,804
欠直屬控股公司之款項	17(a)	104,984	76,557
欠一中介控股公司之款項	17(b)	5,370	5,973
欠最終控股公司之款項	17(c)	414	405
欠一同系附屬公司之款項		-	4,745
稅務負債		36,149	18,525
銀行貸款	15	650,449	676,325
		<u>878,839</u>	<u>832,511</u>
歸類為持作出售之資產之相關負債	20	-	202,030
		<u>878,839</u>	<u>1,034,541</u>
淨流動資產(負債)		<u>276,017</u>	<u>(391,974)</u>
總資產減流動負債		<u>6,286,073</u>	<u>5,569,063</u>

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	16	841,926	89,471
儲備		5,152,479	5,200,964
本公司擁有人應佔權益		5,994,405	5,290,435
非控制性權益		146,097	144,539
		6,140,502	5,434,974
非流動負債			
已收租金按金		30,575	25,762
遞延稅務負債		114,996	108,327
		145,571	134,089
		6,286,073	5,569,063

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人								非控制性		
	股本 千港元	股本溢價 千港元	特別 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	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註c)	保留溢利 千港元	小計 千港元	權益 千港元	總額 千港元
於二零一三年一月一日 (經審核)	89,471	752,455	612,477	179	114,355	21,311	-	3,103,119	4,693,367	-	4,693,367
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	338,136	338,136	496	338,632
因換算海外經營而產生之匯兌差異 可供出售投資之公平值虧損	-	-	-	-	-	1,055	-	-	1,055	-	1,055
	-	-	-	-	(3,922)	-	-	-	(3,922)	-	(3,922)
本期全面 (支出) 收益總額	-	-	-	-	(3,922)	1,055	-	338,136	335,269	496	335,765
就截至二零一二年十二月三十一日 止年度之末期股息 (附註8)	-	-	-	-	-	-	-	(44,735)	(44,735)	-	(44,735)
出售於一附屬公司之部份權益	-	-	-	-	-	-	3,561	-	3,561	141,178	144,739
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	<u>89,471</u>	<u>752,455</u>	<u>612,477</u>	<u>179</u>	<u>110,433</u>	<u>22,366</u>	<u>3,561</u>	<u>3,396,520</u>	<u>4,987,462</u>	<u>141,674</u>	<u>5,129,136</u>
於二零一四年一月一日 (經審核)	89,471	752,455	612,477	179	145,678	23,354	3,561	3,663,260	5,290,435	144,539	5,434,974
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	748,171	748,171	1,558	749,729
因換算海外經營而產生之匯兌差異 可供出售投資之公平值盈利	-	-	-	-	-	(2,431)	-	-	(2,431)	-	(2,431)
	-	-	-	-	9,676	-	-	-	9,676	-	9,676
本期全面收益 (支出) 總額	-	-	-	-	9,676	(2,431)	-	748,171	755,416	1,558	756,974
因根據新香港公司法例廢除面值而轉撥 (附註d)	752,455	(752,455)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應支付就截至二零一三年十二月三十一日 止年度之末期股息 (附註8)	-	-	-	-	-	-	-	(51,446)	(51,446)	-	(51,446)
於二零一四年六月三十日 (未經審核)	<u>841,926</u>	<u>-</u>	<u>612,477</u>	<u>179</u>	<u>155,354</u>	<u>20,923</u>	<u>3,561</u>	<u>4,359,985</u>	<u>5,994,405</u>	<u>146,097</u>	<u>6,140,502</u>

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

附註：

- (a) 特別股本儲備指於一九九九年因本公司削減其股份之面值而產生之差額。
- (b) 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被凍結之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- (c) 其他儲備指出售於一附屬公司部份權益之出售收益與減持該附屬公司權益之資產與負債之帳面值之差額。
- (d) 本公司並無法定股本及自新香港公司法例生效日期(即二零一四年三月三日)起其股份並無面值。

簡明綜合現金流量表

截至二零一四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 (未經審核)	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	198,751	217,648
來自(用於)投資業務之現金淨額：		
發展中物業之支出	(44,436)	(29,161)
購入可供出售投資	(5,629)	-
購入物業、機器及設備	(2,465)	(2,238)
投資物業之支出	(100)	-
出售附屬公司之收益，		
除現金及現金等價物之淨額	20 712,542	-
出售物業、機器及設備之收益	-	1,057
	659,912	(30,342)
用於融資活動之現金淨額：		
已付利息	(5,344)	(10,717)
銀行貸款之還款	(25,876)	(12,984)
欠一同系附屬公司款項之還款	(4,745)	-
欠一中介控股公司款項之(還款)		
貸款	(746)	6,717
欠直屬控股公司之(還款)貸款	(9,434)	32,562
欠最終控股公司款項之還款	-	(51,360)
	(46,145)	(35,782)
現金及現金等價物之增加淨額	812,518	151,524
期初之現金及現金等價物	319,390	179,759
期終之現金及現金等價物， 相當於銀行結餘及現金	1,131,908	331,283

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

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。

截至二零一四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二零一三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」）之新訂或經修訂本：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用的新訂或經修訂之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及物業租金收入之總額，並分析如下：

	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 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營酒店收入	264,322	271,308
物業租金收入	57,721	51,686
	322,043	322,994

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審之用途，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a）
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－英皇道633號
9. 物業投資－順豪商業大廈
10. 物業投資－商舖
11. 證券投資及買賣
12. 酒店物業發展－皇后大道西338號

附註：

(a) 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。

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：

	分類收入		分類溢利(虧損)	
	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 二零一三年 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)	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
酒店服務	264,322	271,308	113,650	124,773
— 九龍華美達酒店	37,658	36,764	17,436	16,496
— 香港華美達酒店	45,906	45,337	22,072	23,333
— 澳門格蘭酒店	14,258	29,731	7,038	14,925
— 上海華美國際酒店	9,715	8,429	879	178
— 銅鑼灣華麗精品酒店	40,543	38,722	16,848	16,132
— 華麗海景酒店	52,888	52,635	25,482	28,971
— 華麗酒店	63,354	59,690	23,895	24,738
物業投資	57,721	51,686	59,295	259,055
— 英皇道633號	42,715	35,882	52,508	195,724
— 順豪商業大廈	10,032	9,701	9,813	9,629
— 商舖	4,974	6,103	(3,026)	53,702
證券投資及買賣	-	-	-	-
酒店物業發展				
— 皇后大道西338號	-	-	-	-
	322,043	322,994	172,945	383,828
其他收入及盈利			12,708	9,379
出售附屬公司之盈利			620,478	-
中央行政成本及董事酬金			(14,397)	(13,466)
其他費用			(6,840)	(6,869)
財務成本			(5,680)	(11,686)
除稅前溢利			779,214	361,186

4. 分類資料 (續)

分類溢利／虧損指並無分配中央行政成本、董事酬金、出售附屬公司之盈利、其他收入及盈利、其他費用與及財務成本下每項分類所賺得之溢利／所產生之虧損。此項計算經已向主要營運決策人士（即本公司主席）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。

下列為本集團按經營及可呈報分類之資產及負債之分析：

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分類資產		
酒店服務	2,330,237	2,501,969
— 九龍華美達酒店	147,280	151,994
— 香港華美達酒店	333,871	338,837
— 澳門格蘭酒店	—	125,451
— 上海華美國際酒店	89,569	93,024
— 銅鑼灣華麗精品酒店	376,552	384,516
— 華麗海景酒店	529,775	536,235
— 華麗酒店	853,190	871,912
物業投資	3,068,668	3,225,372
— 英皇道633號	2,172,459	2,160,974
— 順豪商業大廈	536,209	536,398
— 商舖	360,000	528,000
證券投資及買賣	232,491	217,186
酒店物業發展		
— 皇后大道西338號	327,882	263,348
未分配資產	5,959,278	6,207,875
	1,205,634	395,729
	7,164,912	6,603,604

4. 分類資料 (續)

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分類負債		
酒店服務	28,625	35,092
— 九龍華美達酒店	3,640	4,071
— 香港華美達酒店	3,468	3,174
— 澳門格蘭酒店	—	5,309
— 上海華美國際酒店	1,543	948
— 銅鑼灣華麗精品酒店	2,463	2,135
— 華麗海景酒店	7,474	5,745
— 華麗酒店	10,037	13,710
物業投資	38,718	38,186
— 英皇道633號	28,886	27,632
— 順豪商業大廈	6,217	5,898
— 商舖	3,615	4,656
證券投資及買賣	2	2
酒店物業發展		
— 皇后大道西338號	22,934	739
	90,279	74,019
未分配負債	934,131	1,094,611
	1,024,410	1,168,630

作為監察分類表現及在分類之間作資源分配之用途：

- 所有資產均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）及銀行結餘及現金則除外；及
- 所有負債均分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業負債、出售附屬公司之已收訂金、銀行貸款及現行及遞延稅務負債則除外。

5. 財務成本

	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 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	5,344	10,717
須於五年內全部償還之欠直屬控股公司之款項 (附註17(a))	1,288	2,011
須於五年內全部償還之欠一中介控股公司之 款項 (附註17(b))	143	61
須於五年內全部償還之欠最終控股公司之款項 (附註17(c))	9	685
	<u>6,784</u>	<u>13,474</u>
減：發展中物業之資本化金額	(1,104)	(1,788)
	<u>5,680</u>	<u>11,686</u>

6. 所得稅費用

	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 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港	22,070	19,435
中華人民共和國(「中國」)	126	-
其他司法地區	715	1,519
	<u>22,911</u>	<u>20,954</u>
往年超額撥備		
香港	-	(3,160)
遞延稅項		
本期	6,574	4,760
	<u>29,485</u>	<u>22,554</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。截至二零一四年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為16.5% (截至二零一三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預計在有關司法地區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。

歸屬於本集團之中國附屬公司所賺得未分配保留利潤中遞延稅項負債之暫時差額為38,000港元 (截至二零一三年六月三十日止六個月：無)，已於截至二零一四年六月三十日止六個月之損益表中扣除。

7. 本期溢利

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 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
---	---

本期溢利經已扣除 (計及)：

預付土地租賃費用回撥	449	800
物業、機器及設備之折舊	32,321	33,483
銀行存款利息 (包括在其他收入及盈利內)	(5,153)	(619)
出售物業、機器及設備之虧損 (盈利)	23	(1,050)
	<u>23</u>	<u>(1,050)</u>

8. 股息

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 (於二零一三年六月三十日止六個月內：就截至二零一二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0.5港仙，金額為44,735,000港元)。

截至二零一四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 (截至二零一三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

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本期之溢利748,171,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：338,136,000港元）及期內已發行股份8,947,051,000股（截至二零一三年六月三十日止六個月：8,947,051,000股）計算。

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. 物業、機器及設備／發展中物業

截至二零一四年六月三十日止六個月內，本集團購入傢俬、裝置及設備為2,465,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：2,238,000港元），並使用63,115,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：6,720,000港元）於新酒店物業之建築成本。期內，本集團出售物業、機器及設備帳面值為23,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：7,000港元）。

11. 投資物業

本集團之投資物業於二零一四年六月三十日之公平值經由戴德梁行有限公司（與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師）按該日進行估值之基準而達致。對該等物業作出之估值報告經由戴德梁行有限公司之董事簽署，該董事為香港測量師學會會員，該項估值乃採納收入資本化法及／或參照在現行市況下之可比較銷售交易去評估投資物業之市值。

本集團之投資物業於二零一三年十二月三十一日之公平值經由戴德梁行有限公司及捷利行測量師有限公司（與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師）按該日進行估值之基準而達致。對該等物業作出之估值報告經由戴德梁行有限公司及捷利行測量師有限公司之董事簽署。該等董事為香港測量師學會會員，該項估值乃採納收入資本化法及／或參照在現行市況下之可比較銷售交易去評估投資物業之市值。

本集團之投資物業總帳面值約3,066,000,000港元（二零一三年：3,064,000,000港元）於呈報期末以經營租賃之形式租出。投資物業之公平值變動所產生之盈利為1,900,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：207,600,000港元）已於截至二零一四年六月三十日止六個月之損益表中直接確認。

在估計物業之公平值時，該物業之最高及最佳用途為其現時用途。

12. 可供出售投資

	可供出售投資	
	非流動	
	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
按公平值在香港上市之證券	231,711	216,406
按成本之非上市股本投資	780	780
	<u>232,491</u>	<u>217,186</u>

13. 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：

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	8,695	20,210
過期：		
0－30日	754	2,338
31－60日	87	164
61－90日	—	13
	<u>9,536</u>	<u>22,725</u>
呈報分析如下：		
貿易應收帳款	9,536	22,725
其他應收帳款	3,922	1,130
	<u>13,458</u>	<u>23,855</u>

14. 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：

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	2,931	2,349
31 – 60日	173	190
61 – 90日	19	54
	<u>3,123</u>	<u>2,593</u>
呈報分析如下：		
貿易應付帳款	3,123	2,593
其他應付帳款及預提帳款(附註)	69,725	28,584
	<u>72,848</u>	<u>31,177</u>

附註：其他應付帳款及預提帳款包括應付建築成本為25,872,000港元(二零一三年十二月三十一日：7,193,000港元)。

15. 銀行貸款

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押銀行貸款	650,449	676,325
銀行貸款之帳面值 (包含即時還款條款) :		
須於自呈報期末起計一年內償還	287,432	284,592
毋須於自呈報期末起計一年內償還， 於流動負債下列出	363,017	391,733
於流動負債下列出之款項	650,449	676,325

所有本集團之銀行貸款為浮動利率貸款，截至二零一四年六月三十日止六個月年息為香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加邊際利率約1.5%（截至二零一三年十二月三十一日止年度：年息為香港銀行同業拆息加邊際利率約2%）。該等銀行貸款以本集團若干物業作為抵押。本集團銀行貸款之利率根據香港銀行同業拆息每月重新定價。實際年利率為1.7%（截至二零一三年十二月三十一日止年度：年利率為2.1%）。

16. 股本

	股份數目 千股	千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一三年一月一日（經審核）及 二零一三年十二月三十一日（經審核）	80,000,000	800,000
於二零一四年六月三十日	不適用（附註）	不適用（附註）
已發行及已繳足：		
於二零一三年一月一日（經審核）及 二零一三年十二月三十一日（經審核）	8,947,051	89,471
因廢除面值而轉自股本溢價	-	752,455
於二零一四年六月三十日	8,947,051	841,926

附註：本公司並無法定股本及自新香港公司法例生效日期（即二零一四年三月三日）起其股份並無面值。此項過渡對已發行股份數目及任何股東之相關應得權利並無影響。

17. 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 二零一四年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
本集團		
順豪科技控股有限公司		
(本公司之直屬控股公司) 及其附屬公司*		
租金費用	520	520
就本集團欠款之利息開支 (附註a)	1,288	2,011
就提供行政設施收取之企業管理費收入	1,490	1,504
出售於一附屬公司之部份權益而得之收益 (附註e)	-	113,077
股息	36,534	31,803
順豪資源集團有限公司		
(本公司之中介控股公司) 及其附屬公司*		
就提供行政設施收取之企業管理費收入	50	50
就本集團欠款之利息開支 (附註b)	143	61
出售於一附屬公司之部份權益而得之出售收益 (附註e)	-	31,662
Trillion Resources Limited		
(本公司之最終控股公司)		
就本集團欠款之利息開支 (附註c)	9	685
主要管理層人員之薪酬 (附註d)	<u>4,421</u>	<u>4,675</u>

* 不包括本公司及其附屬公司

17. 關連人士交易 (續)

附註：

- (a) 於接獲通知後須即時償還之欠款為19,178,000港元(二零一三年十二月三十一日：21,334,000港元)，年息為固定利率5% (二零一三年十二月三十一日：5%)。免息及須於二零一四年七月十八日償還之欠款為49,295,000港元(二零一三年十二月三十一日：12,721,000港元)，其餘欠直屬控股公司之款項，按香港銀行同業拆息加4% (二零一三年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加4%) 計算年息及於接獲通知後須即時償還。欠直屬控股公司之款項為無抵押。
- (b) 欠一中介控股公司之款項為無抵押、固定年息5% (二零一三年十二月三十一日：5%) 並於接獲通知後須即時償還。
- (c) 欠最終控股公司之款項為無抵押、年息為香港銀行同業拆息加4% (二零一三年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加4%) 並於接獲通知後須即時償還。
- (d) 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。
- (e) 截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團分別出售其全資附屬公司25%及7%之股本權益予其直屬控股公司及其中介控股公司。

18. 項目承擔

於二零一四年六月三十日，本集團就發展中物業開支之已訂約但尚未於簡明綜合財務報表撥備之尚餘承擔金額為67,072,000港元(二零一三年十二月三十一日：114,535,000港元)。

19. 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團之投資物業、發展中物業與及物業、機器及設備之帳面值分別約2,280,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,272,000,000港元)，327,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：263,000,000港元)及2,047,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,070,000,000港元)；
- (b) 若干附屬公司之股份抵押及其後償貸款之總帳面值約1,250,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,294,000,000港元)；及
- (c) 本集團租金及酒店收入之轉讓契約。

20. 歸類為持作出售之資產／歸類為持作出售之資產之相關負債／出售附屬公司

於二零一三年十二月二十日，本集團與一獨立第三方簽訂協議出售於Himson Enterprises Limited (「Himson」) 及Longham Investment Limited (「Longham」) (均於英屬維爾京群島註冊成立之全資附屬公司) 之全部股本權益連同Himson及Longham欠本集團之股東貸款，總作價為900,000,000港元(該「出售」)。Himson及Longham分別持有格蘭投資發展有限公司(一間於澳門註冊成立之公司及其主要業務為在澳門之格蘭酒店之物業投資及經營) 70%及30%之權益。於二零一三年十二月三十一日，本集團已收取180,000,000港元作為訂金並已包括在歸類為持作出售之資產之相關負債內。

於二零一三年十二月三十一日，Himson及Longham之財務資料已歸類為持作出售。

該出售已於二零一四年三月二十日完成。該等附屬公司於出售當日之資產淨值如下：

	千港元
物業、機器及設備	95,529
預付土地租賃費用	24,846
投資物業	160,000
貿易及其他應收帳款	296
其他按金及預付款項	205
銀行結餘及現金	748
租金及其他已收按金	(1,615)
遞延稅務負債	(12,197)
	<hr/>
出售資產淨值	267,812

出售附屬公司之盈利

	千港元
現金代價	900,000
出售資產淨值	(267,812)
直接歸屬於該出售之法律及專業費用	(11,171)
	<hr/>
出售之盈利	620,478

20. 歸類為持作出售之資產／歸類為持作出售之資產之相關負債／出售附屬公司（續）

因出售所產生之現金流入淨額

千港元

現金代價	900,000
截至二零一三年十二月三十一日止年度內之已收訂金	(180,000)
截至二零一四年六月三十日止六個月內已付之法律及專業費用	(6,710)
出售銀行結餘及現金	(748)
	<u>712,542</u>

21. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產之公平值乃按經常基準計量公平值

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
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日		
歸類為可供出售投資之 上市股本證券	231,711,000港元	216,406,000港元	第一級別	於活躍市場之 買入報價

除了若干可供出售投資以成本入帳外，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。