

MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED

華大酒店投資有限公司

(股份代號：201)



二零二六年中期報告

## 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

香港北角

英皇道六百三十三號

二十二樓

### 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.magnificenthotelinv.com](http://www.magnificenthotelinv.com)

## 中期業績

華大酒店投資有限公司（「本公司」）（連同其附屬公司，「集團」）之董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔除稅後之淨溢利為14,400,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月之虧損：15,200,000港元）。

## 中期股息

本公司之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，並議決不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：無），其原因如下：

- i) 保留更高現金流以應付當前充滿挑戰的經濟及不穩定酒店業市況；
- ii) 保留現金以備償還280,000,000港元短期銀行債務（將於二零二六年九月三十日償還約50,000,000港元）及於二零二八年到期之242,000,000港元長期銀行債務；及
- iii) 保留現金以用於倫敦之Wood Street Hotel約400,000,000港元之翻新工程。

董事會將繼續監察本集團的財務表現、現金流量狀況及債務償還情況，並視乎業務的穩定性，董事會期待就截至二零二六年十二月三十一日止年度考慮派發末期股息。

## 管理層之討論及分析

於期內，本集團繼續從事酒店投資、酒店管理、物業租賃及物業發展。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔本公司除稅後之淨溢利為14,400,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月之虧損：15,200,000港元）。

|                         | 截至二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 變動    |
|-------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------|
| 經營酒店溢利                  | 31,771                                    | 8,631                                     | +268% |
| — 溢利                    | 100,390                                   | 77,237                                    |       |
| — 折舊                    | (68,619)                                  | (68,606)                                  |       |
| 物業投資溢利                  | 27,478                                    | 20,380                                    | +35%  |
| 證券投資收入                  | 50                                        | 25                                        | +100% |
| 其他收入及盈利及虧損              | 1,839                                     | 1,615                                     | +14%  |
|                         | 61,138                                    | 30,651                                    | +99%  |
| 行政費用                    | (20,869)                                  | (22,205)                                  | -6%   |
| 財務成本                    | (12,002)                                  | (17,177)                                  | -30%  |
| 所得稅費用                   | (13,306)                                  | (6,654)                                   | +100% |
| 除稅後溢利（虧損）               | 14,961                                    | (15,385)                                  | 不適用   |
| 非控制性權益                  | (563)                                     | 187                                       | 不適用   |
| 除稅後及除非控制性權益後<br>之溢利（虧損） | 14,398                                    | (15,198)                                  | 不適用   |

截至二零二六年六月三十日止六個月，整體溢利增加主要是由於收入增加及酒店營運成本、財務成本及重估虧損減少。

## 表現

截至二零二六年六月三十日止六個月，**本集團之收入**主要來自經營酒店及投資物業之總收入，其分析如下：

### 收入

|        | 截至二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 變動   | 原因                    |
|--------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|------|-----------------------|
| 經營酒店收入 | 243,903                                   | 231,238                                   | +5%  | 房價增加                  |
| 投資物業收入 | 26,372                                    | 25,380                                    | +4%  | 以英鎊收取之租金收入<br>匯兌港元而升值 |
| 其他收入   | <u>1,889</u>                              | <u>1,640</u>                              | +15% | 銀行存款利息收入增加            |
| 總額     | <u><b>272,164</b></u>                     | <u><b>258,258</b></u>                     | +5%  |                       |

期內，本集團之總收入較去年同期增加5%，由約258,000,000港元增至約272,000,000港元。

## 酒店表現

本集團現時擁有八間酒店，經營七間酒店並出租一間位於倫敦之酒店。經營酒店之收入增加5%至244,000,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：231,000,000港元）。位於倫敦之Royal Scot Hotel已租予一間酒店管理公司(Travelodge)經營。

|                                  | 華美達<br>海景酒店 | 華美達<br>華麗酒店 | 華大<br>盛品酒店 | 華麗<br>銅鑼灣酒店 | 最佳盛品<br>酒店尖沙咀 | 華麗海灣<br>酒店 | 上海華美<br>國際酒店 |
|----------------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|---------------|------------|--------------|
| 二零二六年<br>一月至六月<br>平均房間<br>入住率(%) | 100         | 99          | 98         | 99          | 94            | 98         | 90           |

於二零二六年六月三十日，位於倫敦之Royal Scot Hotel之獨立第三方之估值為88,700,000英鎊（於二零二五年十二月三十一日：88,500,000英鎊）。倫敦之Royal Scot Hotel期內之租金收入為2,362,000英鎊（截至二零二五年六月三十日止六個月：2,362,000英鎊）。

## 成本

期內之酒店服務成本為141,300,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：151,900,000港元），即酒店營運成本。

| 酒店名稱      | 截至二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>百萬港元 | 截至二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>百萬港元 | 變動   |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------|------|
| 華美達海景酒店   | 23.7                             | 26.0                             | -9%  |
| 華美達華麗酒店   | 22.0                             | 24.2                             | -9%  |
| 最佳盛品酒店尖沙咀 | 18.1                             | 18.2                             | -1%  |
| 華大盛品酒店    | 23.6                             | 25.7                             | -8%  |
| 華麗銅鑼灣酒店   | 18.3                             | 19.3                             | -5%  |
| 華麗海灣酒店    | 27.1                             | 30.5                             | -11% |
| 上海華美國際酒店  | 8.5                              | 8.0                              | +6%  |
| 期內總額      | <u>141.3</u>                     | <u>151.9</u>                     | -7%  |

銷售成本2,200,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：2,100,000港元)為食品及飲料之成本。

期內，**行政費用**(不包括折舊)為20,000,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：21,000,000港元)。

本集團期內之酒店物業須按會計準則之規定提供**折舊**，金額為68,200,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：68,200,000港元)。

## 酒店物業之折舊

| 酒店名稱        | 截至二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>百萬港元 | 截至二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>百萬港元 | 變動<br>百萬港元 |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|------------|
| 華美達海景酒店     | 3.0                              | 3.0                              | —          |
| 華美達華麗酒店     | 14.7                             | 14.8                             | -0.1       |
| 最佳盛品酒店尖沙咀   | 8.6                              | 8.7                              | -0.1       |
| 華大盛品酒店      | 2.0                              | 1.9                              | +0.1       |
| 華麗銅鑼灣酒店     | 5.7                              | 5.7                              | —          |
| 華麗海灣酒店      | 33.1                             | 33.1                             | —          |
| 上海華美國際酒店    | 1.1                              | 1.0                              | +0.1       |
|             | <hr/>                            | <hr/>                            |            |
| <b>期內總額</b> | <b>68.2</b>                      | <b>68.2</b>                      | <b>—</b>   |

## 融資

於二零二六年六月三十日，本集團之**整體債務**為527,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：582,000,000港元)(減少55,000,000港元)，其中以資產抵押之銀行貸款為522,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：324,000,000港元)及股東貸款為5,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：258,000,000港元)。

於二零二六年六月三十日，資產負債比率為12%(二零二五年十二月三十一日：14%)，按整體債務527,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：582,000,000港元)(包括5,000,000港元之股東貸款及522,000,000港元之銀行貸款)相對所有酒店物業重估前已使用資金4,239,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：4,219,000,000港元)而計算。

整體債務分析如下：

|      | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>百萬港元 | 於二零二六年<br>六月三十日<br>百萬港元 | 變動<br>百萬港元 | 已付利息<br>於二零二六年<br>六月三十日<br>百萬港元 |
|------|---------------------------|-------------------------|------------|---------------------------------|
| 銀行貸款 | 324                       | 522                     | +198       | 8.8                             |
| 股東貸款 | 258                       | 5                       | -253       | 3.2                             |
| 整體債務 | 582                       | 527                     | -55        | 12                              |

**財務成本：**在上述貸款中，總利息開支為12,000,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：17,200,000港元），銀行貸款利息開支為8,800,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：8,200,000港元）及股東貸款利息開支為3,200,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：9,000,000港元）。財務成本減少是由於利率下降。

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。

於二零二六年六月三十日，本集團合共有564名僱員（二零二五年十二月三十一日：497名僱員）。薪酬及福利均參照市場而釐定。

## 重點業務成績

截至二零二六年六月三十日止六個月，訪港過夜旅客約為1,150萬人次（二零二五年六月三十日：1,130萬人次），其中66%為中國旅客及34%為非中國旅客，而二零一八年的同期訪港過夜旅客則為2,900萬人次。中國過夜旅客人均消費為5,300港元，相較二零一九年疫情爆發前的同期人均消費6,000港元仍然為低。旅遊業的復甦步伐持續受到中國旅客人均消費下降所影響。今年首六個月，訪港過夜旅客比例持續下跌，由去年的48%下跌至今年的43%。這種下跌趨勢顯示，鄰近的深圳在旅遊硬件、價格及服務質量等方面更具優勢，從而吸引旅客留宿。

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5%至244,000,000港元，本集團的總收入則增加5%至272,000,000港元。

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。該酒店之初期工程現已啟動。

## **展望未來**

本集團持有八間帶來收入之酒店（六間位於香港，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。

鑒於中國經濟疲弱，更多中國旅客選擇留宿大灣區，並以一日遊形式訪港。此外，持續不斷的海灣戰爭所帶來的負面影響，導致旅客取消行程，再加上全球經濟放緩以及由高能源價格引發的通貨膨脹，預計將進一步抑制旅遊需求。

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

## **發行股份之一般性授權**

於二零二六年六月十五日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東通過了一項普通決議案，授予董事一般性及無條件授權，以行使本公司權力以配發、發行及處理額外股份（包括將庫存股份作任何出售或轉讓），佔於通過決議案當日本公司已發行股份總數（不包括庫存股份（如有））的10%。

於通過決議案當日已發行股份8,947,051,324股之基準下，董事將獲授權根據新一般性授權發行最多894,705,132股股份。此項授權為本公司提供了靈活性，以便於適當情況下增加股份的流通性及公眾持股量。

於報告期內，並無根據此項一般性授權發行或以庫存形式持有任何新股份。

## **購入、出售或贖回上市證券**

於截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，(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／<br>相關股份數目       | 約佔持股量<br>百分比 |
|------|-----------|------|-----------------------|--------------|
| 鄭啓文  | 彼所控制公司之權益 | 公司   | 6,360,585,437<br>(附註) | 71.09        |

附註：

順豪物業投資有限公司（「順豪物業」）實益擁有本公司股份（「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%）、由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（「捷高」）持有之股份2,978,198,581股（33.29%），合共股份6,360,585,437股（71.09%）之權益。鄭啓文先生於上述公司中均擁有控股權益。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／<br>相關股份數目 | 約佔持股量<br>百分比 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------|-----------------|--------------|
| 鄭啓文  | 順豪物業<br>(附註1)                                                                               | 實益擁有人及彼<br>所控制公司之<br>權益 | 個人及公司 | 385,395,999     | 66.48        |
| 鄭啓文  | 順豪控股有限公司<br>(「順豪控股」)<br>(附註2)                                                               | 實益擁有人及彼<br>所控制公司之<br>權益 | 個人及公司 | 226,454,825     | 74.40        |
| 鄭啓文  | Magnificent Assets<br>Holdings Limited<br>(「Magnificent<br>Assets Holdings<br>(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. 順豪控股，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. 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，於二零二六年六月三十日，(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

於二零二六年六月三十日，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／<br>相關股份數目   | 約佔持股量<br>百分比 |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| 順豪物業（附註1）                                 | 實益擁有人及<br>彼所控制公司之權益 | 6,360,585,437 (L) | 71.09        |
| Omnico Company Inc.<br>（「Omnico」）（附註2）    | 彼所控制公司之權益           | 6,360,585,437 (L) | 71.09        |
| 順豪控股（附註2）                                 | 彼所控制公司之權益           | 6,360,585,437 (L) | 71.09        |
| Magnificent Assets Holdings<br>（BVI）（附註2） | 彼所控制公司之權益           | 6,360,585,437 (L) | 71.09        |
| 李佩玲（附註3）                                  | 配偶之權益               | 6,360,585,437 (L) | 71.09        |
| 捷高                                        | 實益擁有人               | 2,978,198,581 (L) | 33.29        |
| Hashim Majed Hashim A.<br>（附註4）           | 彼所控制公司之權益           | 882,698,524 (L)   | 9.87         |
| North Salomon Limited<br>（附註4）            | 彼所控制公司之權益           | 882,698,524 (L)   | 9.87         |
| Saray Capital Limited<br>（附註4）            | 彼所控制公司之權益           | 882,698,524 (L)   | 9.87         |
| Saray Value Fund SPC<br>（附註4）             | 實益擁有人               | 882,698,524 (L)   | 9.87         |
| Alef United Holdings<br>Limited（附註5）      | 實益擁有人               | 448,080,000 (L)   | 5.00         |
| Shobokshi Hussam Ali H.<br>（附註5）          | 彼所控制公司之權益           | 448,080,000 (L)   | 5.00         |

附註：

1. 順豪物業實益擁有股份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%)、由South Point Investments Limited持有之股份273,579,983股(3.06%)、由順豪聯網發展有限公司持有之股份3,500,000股(0.04%)及由捷高持有之股份2,978,198,581股(33.29%)，合共股份6,360,585,437股(71.09%)。上述公司均為順豪物業之全資附屬公司。
2. 順豪物業由Omnico直接及間接擁有60.38%之權益，Omnico由順豪控股擁有100%之權益，順豪控股由Magnificent Assets Holdings (BVI)直接擁有50.60%之權益，而Magnificent Assets Holdings (BVI)則由鄭啓文先生全資擁有。因此，Omnico、順豪控股及Magnificent Assets Holdings (BVI)因其在順豪物業中擁有直接或間接權益而被視為擁有股份6,360,585,437股(71.09%)之權益。
3. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生(本公司董事)於該等股份之權益而被視為擁有股份6,360,585,437股(71.09%)之權益。
4. 根據Saray Value Fund SPC(「Saray Value Fund」)於二零二二年四月六日提交的通告，Saray Value Fund實益持有股份882,698,524股(9.87%)。Saray Value Fund由Saray Capital Limited間接持有100%權益及由North Salomon Limited直接持有67.4%權益。Saray Capital Limited由Hashim Majed Hashim A.持有50%權益。因此，藉著於Saray Value Fund的直接或間接權益，Saray Capital Limited、North Salomon Limited及Hashim Majed Hashim A.被視為在該882,698,524股(9.87%)股份中擁有權益。此外，根據已提交的通告，於二零二三年二月二十日起Shobokshi Hussam Ali H.及Alef United Holdings Limited已不再為一致行動人士，並於二零二二年四月十四日Saray Value SPV Asia I售出股份8,517,976股及不再為一致行動人士。
5. Alef United Holdings Limited由Shobokshi Hussam Ali H.持有98.21%權益，實益持有股份448,080,000股(5.00%)。
6. 上述所有權益均為好倉。

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

截至二零二六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14頁內。此外，中期業績及二零二六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

截至二零二六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，二零二六年八月二十六日



致華大酒店投資有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

## 引言

吾等已審閱刊載於第15頁至第40頁華大酒店投資有限公司（「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二零二六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

二零二六年八月二十六日

# 簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                 | 附註 | 截至<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|-----------------|----|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 收入              | 3  |                                               |                                               |
| 客戶合約            |    | 243,903                                       | 231,238                                       |
| 租賃              |    | 26,372                                        | 25,380                                        |
| 股息收入            |    | 50                                            | 25                                            |
| 總收入             |    | 270,325                                       | 256,643                                       |
| 銷售成本            |    | (2,195)                                       | (2,105)                                       |
| 其他服務成本          |    | (141,318)                                     | (151,896)                                     |
| 物業、機器及設備之折舊     |    | (68,206)                                      | (68,222)                                      |
| 使用權資產之折舊        |    | (413)                                         | (384)                                         |
| 毛利額             |    | 58,193                                        | 34,036                                        |
| 投資物業之公平值淨升值(減值) | 10 | 1,106                                         | (5,000)                                       |
| 其他收入及盈利及虧損      |    | 1,839                                         | 1,615                                         |
| 行政費用            |    | (20,869)                                      | (22,205)                                      |
| — 折舊            |    | (880)                                         | (887)                                         |
| — 其他            |    | (19,989)                                      | (21,318)                                      |
| 財務成本            | 5  | (12,002)                                      | (17,177)                                      |
| 除稅前溢利(虧損)       |    | 28,267                                        | (8,731)                                       |
| 所得稅費用           | 6  | (13,306)                                      | (6,654)                                       |
| 本期溢利(虧損)        | 7  | 14,961                                        | (15,385)                                      |
| 本期間應佔溢利(虧損)：    |    |                                               |                                               |
| 本公司擁有人          |    | 14,398                                        | (15,198)                                      |
| 非控制性權益          |    | 563                                           | (187)                                         |
|                 |    | 14,961                                        | (15,385)                                      |
|                 |    | 港仙                                            | 港仙                                            |
| 每股溢利(虧損)        | 9  |                                               |                                               |
| 基本              |    | 0.16                                          | (0.17)                                        |

# 簡明綜合總全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                                   | 截至<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 本期溢利 (虧損)                         | <u>14,961</u>                                 | <u>(15,385)</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<br>之公平值盈利 (虧損) | 10,516                                        | (12,292)                                      |
| 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>(6,313)</u>                                | <u>121,222</u>                                |
| 本期其他全面收益                          | <u>4,203</u>                                  | <u>108,930</u>                                |
| 本期全面收益總額                          | <u><u>19,164</u></u>                          | <u><u>93,545</u></u>                          |
| 應佔全面收益 (支出) 總額：                   |                                               |                                               |
| 本公司擁有人                            | 18,601                                        | 93,732                                        |
| 非控制性權益                            | <u>563</u>                                    | <u>(187)</u>                                  |
|                                   | <u><u>19,164</u></u>                          | <u><u>93,545</u></u>                          |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

|                        | 附註 | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>           |    |                                  |                                   |
| 物業、機器及設備               | 10 | 3,472,172                        | 3,534,235                         |
| 使用權資產                  |    | 22,410                           | 21,842                            |
| 投資物業                   | 10 | 1,081,593                        | 1,088,480                         |
| 於其他全面收益內呈列公平值之<br>股權投資 | 18 | 86,491                           | 75,975                            |
|                        |    | <u>4,662,666</u>                 | <u>4,720,532</u>                  |
| <b>流動資產</b>            |    |                                  |                                   |
| 存貨                     |    | 1,147                            | 1,156                             |
| 貿易及其他應收帳款              | 11 | 9,494                            | 13,452                            |
| 其他按金及預付款項              |    | 9,573                            | 10,083                            |
| 銀行結餘及現金                |    | 253,150                          | 232,260                           |
|                        |    | <u>273,364</u>                   | <u>256,951</u>                    |
| <b>流動負債</b>            |    |                                  |                                   |
| 貿易及其他應付帳款及預提帳款         | 12 | 39,885                           | 50,856                            |
| 已收租金及其他按金              |    | 1,282                            | 1,366                             |
| 合約負債                   |    | 8,025                            | 9,299                             |
| 欠直屬控股公司之款項             | 15 | –                                | 253,356                           |
| 欠一股東之款項                | 15 | 5,088                            | 5,088                             |
| 稅務負債                   |    | 13,230                           | 6,828                             |
| 銀行貸款                   | 13 | 280,000                          | 80,000                            |
|                        |    | <u>347,510</u>                   | <u>406,793</u>                    |
| <b>淨流動負債</b>           |    | <u>(74,146)</u>                  | <u>(149,842)</u>                  |
| <b>總資產減流動負債</b>        |    | <u><u>4,588,520</u></u>          | <u><u>4,570,690</u></u>           |

# 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二六年六月三十日

|              | 附註 | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>資本及儲備</b> |    |                                  |                                   |
| 股本           | 14 | 841,926                          | 841,926                           |
| 儲備           |    | <u>3,389,626</u>                 | <u>3,371,025</u>                  |
| 本公司擁有人應佔權益   |    | <b>4,231,552</b>                 | 4,212,951                         |
| 非控制性權益       |    | <u>7,075</u>                     | <u>6,512</u>                      |
| <b>總權益</b>   |    | <u><b>4,238,627</b></u>          | <u>4,219,463</u>                  |
| <b>非流動負債</b> |    |                                  |                                   |
| 銀行貸款         | 13 | 241,941                          | 243,914                           |
| 已收租金按金       |    | 1,126                            | 1,126                             |
| 遞延稅務負債       |    | <u>106,826</u>                   | <u>106,187</u>                    |
|              |    | <u><b>349,893</b></u>            | <u>351,227</u>                    |
|              |    | <u><b>4,588,520</b></u>          | <u><b>4,570,690</b></u>           |

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                              | 歸屬於本公司擁有人      |                |              |               |                 |              |                  | 非控制性             |              | 總計               |
|------------------------------|----------------|----------------|--------------|---------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
|                              | 股本             | 特別<br>股本儲備     | 物業<br>重估儲備   | 證券<br>重估儲備    | 匯兌儲備            | 其他儲備         | 保留溢利             | 小計               | 權益           |                  |
|                              | 千港元            | 千港元<br>(附註a)   | 千港元<br>(附註b) | 千港元           | 千港元             | 千港元<br>(附註c) | 千港元              | 千港元              | 千港元          | 千港元              |
| 於二零二五年一月一日<br>(經審核)          | 841,926        | 612,477        | 1,089        | 15,847        | (100,760)       | 3,561        | 2,756,186        | 4,130,326        | 6,636        | 4,136,962        |
| 本期虧損                         | -              | -              | -            | -             | -               | -            | (15,198)         | (15,198)         | (187)        | (15,385)         |
| 因換算海外經營業務而產生之<br>匯兌差異        | -              | -              | -            | -             | 121,222         | -            | -                | 121,222          | -            | 121,222          |
| 於其他全面收益內呈列公平值<br>之股權投資之公平值虧損 | -              | -              | -            | (12,292)      | -               | -            | -                | (12,292)         | -            | (12,292)         |
| 本期全面(支出)收益總額                 | -              | -              | -            | (12,292)      | 121,222         | -            | (15,198)         | 93,732           | (187)        | 93,545           |
| 於二零二五年六月三十日<br>(未經審核)        | <u>841,926</u> | <u>612,477</u> | <u>1,089</u> | <u>3,555</u>  | <u>20,462</u>   | <u>3,561</u> | <u>2,740,988</u> | <u>4,224,058</u> | <u>6,449</u> | <u>4,230,507</u> |
| 於二零二六年一月一日<br>(經審核)          | <u>841,926</u> | <u>612,477</u> | <u>1,089</u> | <u>(382)</u>  | <u>(10,106)</u> | <u>3,561</u> | <u>2,764,386</u> | <u>4,212,951</u> | <u>6,512</u> | <u>4,219,463</u> |
| 本期溢利                         | -              | -              | -            | -             | -               | -            | 14,398           | 14,398           | 563          | 14,961           |
| 因換算海外經營業務而產生之<br>匯兌差異        | -              | -              | -            | -             | (6,313)         | -            | -                | (6,313)          | -            | (6,313)          |
| 於其他全面收益內呈列公平值<br>之股權投資之公平值盈利 | -              | -              | -            | 10,516        | -               | -            | -                | 10,516           | -            | 10,516           |
| 本期全面收益(支出)總額                 | -              | -              | -            | 10,516        | (6,313)         | -            | 14,398           | 18,601           | 563          | 19,164           |
| 於二零二六年六月三十日<br>(未經審核)        | <u>841,926</u> | <u>612,477</u> | <u>1,089</u> | <u>10,134</u> | <u>(16,419)</u> | <u>3,561</u> | <u>2,778,784</u> | <u>4,231,552</u> | <u>7,075</u> | <u>4,238,627</u> |

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二六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產生之物業重估儲備將轉往保留溢利。
- (c) 其他儲備指往年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。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                  | 截至<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>經營業務</b>      |                                               |                                               |
| 除稅前溢利(虧損)        | 28,267                                        | (8,731)                                       |
| 經調整：             |                                               |                                               |
| 投資物業之公平值淨(升值)減值  | (1,106)                                       | 5,000                                         |
| 出售物業、機器及設備之虧損    | 1                                             | 12                                            |
| 物業、機器及設備之折舊      | 69,086                                        | 69,109                                        |
| 使用權資產之折舊         | 413                                           | 384                                           |
| 其他非現金項目          | 10,454                                        | 15,947                                        |
| 營運資金變動前之經營現金流量   | 107,115                                       | 81,721                                        |
| 貿易及其他應付帳款及預提帳款減少 | (10,777)                                      | (7,654)                                       |
| 其他按金及預付帳款減少(增加)  | 510                                           | (635)                                         |
| 合約負債減少           | (1,274)                                       | (401)                                         |
| 已收租金及其他按金減少      | (84)                                          | (94)                                          |
| 貿易及其他應收帳款減少      | 4,146                                         | 2,105                                         |
| 存貨減少             | 9                                             | 44                                            |
| 由經營所產生之現金        | 99,645                                        | 75,086                                        |
| 已付香港利得稅          | (1,034)                                       | (111)                                         |
| 已付其他地區之收入稅項      | (5,441)                                       | (4,881)                                       |
| 來自經營業務之現金淨額      | 93,170                                        | 70,094                                        |
| <b>投資業務</b>      |                                               |                                               |
| 購入物業、機器及設備       | (9,888)                                       | (3,017)                                       |
| 出售物業、機器及設備之收益    | 6                                             | —                                             |
| 已收利息             | 1,360                                         | 1,190                                         |
| 用於投資業務之現金淨額      | (8,522)                                       | (1,827)                                       |

# 簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                                   | 截至<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>融資活動</b>                       |                                               |                                               |
| 銀行貸款之還款                           | (31,877)                                      | (99,882)                                      |
| 欠直屬控股公司款項之還款                      | (256,563)                                     | (26,831)                                      |
| 已付利息                              | (8,989)                                       | (8,272)                                       |
| 欠一股東款項之還款                         | —                                             | (2,399)                                       |
| 新增銀行貸款                            | <u>232,000</u>                                | <u>32,000</u>                                 |
| <b>用於融資活動之現金淨額</b>                | <u>(65,429)</u>                               | <u>(105,384)</u>                              |
| <b>現金及現金等價物之增加(減少)淨額</b>          | <b>19,219</b>                                 | <b>(37,117)</b>                               |
| <b>期初之現金及現金等價物</b>                | <b>232,260</b>                                | <b>203,139</b>                                |
| <b>外幣兌換率變動之影響</b>                 | <u><b>1,671</b></u>                           | <u><b>8,332</b></u>                           |
| <b>期終之現金及現金等價物，<br/>代表銀行結餘及現金</b> | <u><u><b>253,150</b></u></u>                  | <u><u><b>174,354</b></u></u>                  |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

華大酒店投資有限公司（「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及中介控股公司分別為順豪物業投資有限公司及順豪控股有限公司，上述兩間公司均為於香港註冊成立之公眾有限公司，彼等之股份在香港聯交所上市。董事認為本公司之最終控股公司為Magnificent Assets Holdings Limited，一間在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」及香港聯交所證券上市規則附錄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二零二五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二零二五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)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

## 1. 編製基準(續)

本公司董事在批准簡明綜合財務報表時，具有合理的理由期望本集團有足夠的資源於可預見將來繼續經營。因此，董事們在編製簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營基礎。

## 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。

截至二零二六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二零二五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，該等修訂於本集團二零二六一月一日的年度期間強制生效：

|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號(修訂本) | 金融工具分類和計量的修訂                |
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號(修訂本) | 引用依賴自然條件之電力合約               |
| 香港財務報告準則會計準則(修訂本)                | 香港財務報告準則會計準則年度<br>改進 – 第11卷 |

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<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|--------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 經營酒店收入 | 243,903                                       | 231,238                                       |
| 物業租金收入 | 26,372                                        | 25,380                                        |
| 股息收入   | 50                                            | 25                                            |
|        | <u>270,325</u>                                | <u>256,643</u>                                |

酒店服務分類收入之分析：

|                     | 截至<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(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) | 234,469                                       | 223,334                                       |
| 食物及飲料 (某一時間點確認)     | 9,434                                         | 7,904                                         |
|                     | <u>243,903</u>                                | <u>231,238</u>                                |

市場之地區分佈：

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| 香港             | 230,322        | 218,879        |
| 中華人民共和國 (「中國」) | 13,581         | 12,359         |
|                | <u>243,903</u> | <u>231,238</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－Wood Street Hotel
8. 酒店服務－華麗海灣酒店
9. 物業投資－商舖、酒店及住宅物業
10. 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<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
| 酒店服務        | 243,903                                       | 231,238                                       | 31,771                                        | 8,631                                         |
| — 最佳盛品酒店尖沙咀 | 27,710                                        | 26,944                                        | 912                                           | (99)                                          |
| — 華大盛品酒店    | 42,683                                        | 40,828                                        | 16,879                                        | 13,093                                        |
| — 上海華美國際酒店  | 13,581                                        | 12,359                                        | 3,271                                         | 2,882                                         |
| — 華麗銅鑼灣酒店   | 26,033                                        | 24,526                                        | 2,026                                         | (542)                                         |
| — 華美達海景酒店   | 44,509                                        | 41,567                                        | 17,443                                        | 12,242                                        |
| — 華美達華麗酒店   | 43,256                                        | 40,515                                        | 6,217                                         | 1,181                                         |
| — 華麗海灣酒店    | 46,131                                        | 44,499                                        | (14,977)                                      | (20,126)                                      |
| 物業投資        | 26,372                                        | 25,380                                        | 27,478                                        | 20,380                                        |
| 證券投資        | 50                                            | 25                                            | 50                                            | 25                                            |
|             | <u>270,325</u>                                | <u>256,643</u>                                | <u>59,299</u>                                 | <u>29,036</u>                                 |
| 其他收入及       |                                               |                                               |                                               |                                               |
| 盈利及虧損       |                                               |                                               | 1,839                                         | 1,615                                         |
| 行政費用        |                                               |                                               | (20,869)                                      | (22,205)                                      |
| 財務成本        |                                               |                                               | (12,002)                                      | (17,177)                                      |
| 除稅前溢利(虧損)   |                                               |                                               | <u>28,267</u>                                 | <u>(8,731)</u>                                |

分類溢利／虧損指並無分配行政費用、其他收入及盈利及虧損與及財務成本下，每項分類所賺得之溢利／之虧損。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。

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：

|                     | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>分類資產</b>         |                                  |                                   |
| 酒店服務                | <b>3,440,516</b>                 | 3,506,291                         |
| — 最佳盛品酒店尖沙咀         | <b>182,252</b>                   | 190,795                           |
| — 華大盛品酒店            | <b>296,079</b>                   | 298,002                           |
| — 上海華美國際酒店          | <b>55,280</b>                    | 54,617                            |
| — 華麗銅鑼灣酒店           | <b>241,977</b>                   | 248,311                           |
| — 華美達海景酒店           | <b>461,857</b>                   | 465,685                           |
| — 華美達華麗酒店           | <b>505,068</b>                   | 519,792                           |
| — Wood Street Hotel | <b>439,361</b>                   | 435,987                           |
| — 華麗海灣酒店            | <b>1,258,642</b>                 | 1,293,102                         |
| 物業投資                | <b>1,081,593</b>                 | 1,088,480                         |
| 證券投資                | <b>86,491</b>                    | 75,975                            |
| 分類資產總額              | <b>4,608,600</b>                 | 4,670,746                         |
| 未分配資產               | <b>327,430</b>                   | 306,737                           |
| <b>綜合資產</b>         | <b>4,936,030</b>                 | 4,977,483                         |

#### 4. 分類資料 (續)

##### 分類資產及負債 (續)

下列為本集團按經營及可呈報分類之資產及負債之分析：(續)

|             | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>分類負債</b> |                                  |                                   |
| 酒店服務        | <b>31,476</b>                    | 42,719                            |
| — 最佳盛品酒店尖沙咀 | <b>4,346</b>                     | 5,615                             |
| — 華大盛品酒店    | <b>4,031</b>                     | 5,931                             |
| — 上海華美國際酒店  | <b>2,117</b>                     | 1,555                             |
| — 華麗銅鑼灣酒店   | <b>3,609</b>                     | 6,297                             |
| — 華美達海景酒店   | <b>4,210</b>                     | 6,084                             |
| — 華美達華麗酒店   | <b>4,561</b>                     | 7,204                             |
| — 華麗海灣酒店    | <b>8,602</b>                     | 10,033                            |
| 物業投資        | <b>15,536</b>                    | 15,560                            |
| 證券投資        | <b>1</b>                         | 1                                 |
| 分類負債總額      | <b>47,013</b>                    | 58,280                            |
| 未分配負債       | <b>650,390</b>                   | 699,740                           |
| <b>綜合負債</b> | <b>697,403</b>                   | 758,020                           |

#### 4. 分類資料(續)

##### 分類資產及負債(續)

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)、所有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、欠直屬控股公司之款項、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<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|---------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 利息：                 |                                               |                                               |
| 銀行貸款                | 8,795                                         | 8,195                                         |
| 欠直屬控股公司之款項(附註15(a)) | 3,207                                         | 8,982                                         |
|                     | <u>12,002</u>                                 | <u>17,177</u>                                 |

## 6. 所得稅費用

|          | 截至<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|----------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 所得稅費用包括： |                                               |                                               |
| 現行稅項：    |                                               |                                               |
| 香港       | 6,888                                         | 3,933                                         |
| 中國       | 788                                           | —                                             |
| 英國       | 4,626                                         | 4,231                                         |
|          | <b>12,302</b>                                 | 8,164                                         |
| 往年度撥備不足： |                                               |                                               |
| 香港       | —                                             | 111                                           |
| 中國       | 365                                           | —                                             |
|          | <b>365</b>                                    | 111                                           |
|          | <b>12,667</b>                                 | 8,275                                         |
| 遞延稅項     | <b>639</b>                                    | (1,621)                                       |
|          | <b>13,306</b>                                 | 6,654                                         |

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。截至二零二六年六月三十日止六個月，所用之年度稅率為16.5%（截至二零二五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200,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：275,000港元）於截至二零二六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. 本期溢利(虧損)

| 截至<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(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          | 413      | 384       |
| 物業、機器及設備之折舊       | 69,086   | 69,109    |
| 銀行存款利息收入(附註)      | (1,548)  | (1,230)   |
| 出售物業、機器及設備之虧損(附註) | <u>1</u> | <u>12</u> |

附註：該金額已包括在其他收入及盈利及虧損內。

## 8. 股息

於二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月內，截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，並無宣派及支付股息予股東。

董事會議決不宣派截至二零二六年六月三十日及二零二五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之盈利14,398,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月之虧損：15,198,000港元)及期內已發行股份8,947,051,000股(截至二零二五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有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、機器及設備及投資物業

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團購入物業、機器及設備9,888,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：3,017,000港元）。

本集團出售物業、機器及設備，帳面值為7,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：12,000港元），導致出售虧損1,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：12,000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。

截至二零二六年六月三十日止六個月之投資物業之公平值淨增加1,106,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月之淨減少：5,000,000港元）已直接於損益表中確認。

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。

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

|              | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應收帳款(客戶合約) | 4,267                            | 9,163                             |
| 其他應收帳款       | 5,227                            | 4,289                             |
|              | <u>9,494</u>                     | <u>13,452</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)之帳齡分析：

|        | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 尚未到期   | 4,158                            | 8,805                             |
| 過期：    |                                  |                                   |
| 0－30日  | 79                               | 272                               |
| 31－60日 | 23                               | 73                                |
| 61－90日 | 7                                | 13                                |
|        | <u>4,267</u>                     | <u>9,163</u>                      |

## 12. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

|           | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應付帳款    | 4,156                            | 3,989                             |
| 應付利息      | 188                              | 382                               |
| 其他應付帳款    | 6,169                            | 4,914                             |
| 應付法律及專業費用 | 2,436                            | 2,522                             |
| 預收租金款項    | 11,477                           | 11,506                            |
| 應計員工成本    | 7,405                            | 15,013                            |
| 其他預提帳款    | 8,054                            | 12,530                            |
|           | <u>39,885</u>                    | <u>50,856</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：

|        | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 0－30日  | 4,148                            | 3,977                             |
| 31－60日 | 8                                | 5                                 |
| 61－90日 | —                                | 7                                 |
|        | <u>4,156</u>                     | <u>3,989</u>                      |

### 13. 銀行貸款

|                                                  | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 已抵押銀行貸款                                          | <u>521,941</u>                   | <u>323,914</u>                    |
| 銀行貸款之帳面值(基於貸款協議<br>中規定的預定還款日期)，償還日期：             |                                  |                                   |
| 在超過兩年惟少於五年期間                                     | <u>241,941</u>                   | <u>243,914</u>                    |
| 包含接獲通知後須即時償還條款之銀行<br>貸款之帳面值(載列於流動負債項下)<br>惟償還日期： |                                  |                                   |
| 在一年內                                             | <u>280,000</u>                   | <u>80,000</u>                     |
|                                                  | <u>521,941</u>                   | <u>323,914</u>                    |
| 載列於流動負債項下之金額                                     | 280,000                          | 80,000                            |
| 載列於非流動負債下之金額                                     | <u>241,941</u>                   | <u>243,914</u>                    |
|                                                  | <u>521,941</u>                   | <u>323,914</u>                    |

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內披露。實際年利率為4.16%(二零二五年十二月三十一日：年利率為4.76%)。

## 14. 股本

|                     | 股份數目<br>千股 | 面值<br>千港元 |
|---------------------|------------|-----------|
| 普通股                 |            |           |
| 已發行及已繳足：            |            |           |
| 於二零二五年一月一日（經審核）、    |            |           |
| 於二零二五年六月三十日（未經審核）、  |            |           |
| 於二零二五年十二月三十一日（經審核）及 |            |           |
| 於二零二六年六月三十日（未經審核）   | 8,947,051  | 841,926   |

## 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<br>二零二六年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二五年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元<br>(未經審核) |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 於期內之交易：                           |                                               |                                               |
| 順豪物業投資有限公司<br>(本公司之直屬控股公司)及其附屬公司* |                                               |                                               |
| 短期租賃支出                            | 520                                           | 520                                           |
| 利息支出(附註a)                         | 3,207                                         | 8,982                                         |
| 就提供行政設施收取之企業管理費收益                 | 2,327                                         | 2,323                                         |
| 順豪控股有限公司<br>(本公司之中介控股公司)          |                                               |                                               |
| 就提供行政設施收取之企業管理費收益                 | 75                                            | 75                                            |
| 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)                   | 6,675                                         | 6,651                                         |

## 15. 關連人士交易及結餘(續)

|                      | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 於期末／年末之結餘：           |                                  |                                   |
| 於呈報期末欠直屬控股公司之款項(附註a) | -                                | 253,356                           |
| 欠鄭啓文先生之款項(附註b)       | <u>5,088</u>                     | <u>5,088</u>                      |

\* 不包括本公司及其附屬公司

附註：

- (a) 於二零二六年六月三十日止六個月內，欠直屬控股公司之款項為無抵押、以年利率4.13% (二零二五年十二月三十一日：年利率4.62%) 計算年息並於接獲通知後須即時償還。該金額已於期內全數償還。
- (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. 資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團就未於簡明綜合財務報表中撥備但已訂約的在建工程支出，其資本承擔總額為16,851,000港元。

## 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) 於二零二六年六月三十日，本集團之投資物業及酒店物業之帳面值分別約1,005,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,014,000,000港元)及1,416,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,442,000,000港元)；
- (b) 於二零二六年六月三十日，若干附屬公司之股份抵押之總資產淨值約724,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：706,000,000港元)；
- (c) 轉讓若干附屬公司之物業租金收入；及
- (d) 一間投資物業之保險轉讓。

## 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主要輸入數據）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<br>主要輸入數據 |
|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------|-----------------|
|                        | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |         |                 |
| 於其他全面收益內呈列<br>公平值之股權投資 | <u>86,491</u>                   | <u>75,975</u>                    | 第一級別    | 於活躍市場之<br>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。