

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。



SHUN HO HOLDINGS LIMITED

順豪控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：253)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之 末期業績公布

業績

順豪控股有限公司（「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）宣布截至二零二五年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔除稅後而未計及重估及土地、物業及設備折舊之淨溢利為 91,000,000 港元（二零二四年：71,000,000 港元），增加 20,000,000 港元（+28%）。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）在本年度之經審核綜合業績連同去年度同期之比較數字如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	變動
除稅後及除非控制性權益後之虧損	(104,381)	(166,437)	
加：重估虧損	125,939	168,428	
加：物業折舊及減值及預付土地租賃費用回撥	<u>69,072</u>	<u>68,811</u>	
本公司擁有人應佔除稅後而未計及重估、折舊及減值及預付土地租賃費用回撥之淨溢利	90,630	70,802	+28%

股息

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息（二零二四年：無）。

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	3		
客戶合約		586,820	556,086
租賃		129,124	127,887
股息收入		25	-
總收入		715,969	683,973
銷售成本		(4,587)	(3,803)
其他服務成本		(358,477)	(369,121)
物業、機器及設備之折舊		(162,027)	(161,424)
使用權資產之折舊		(793)	(755)
毛利額		190,085	148,870
投資物業之公平值淨減值		(233,700)	(312,632)
其他收入及支出及盈利及虧損		3,379	3,175
行政費用		(63,847)	(67,430)
- 折舊		(4,240)	(4,245)
- 其他		(59,607)	(63,185)
財務成本	5	(46,257)	(64,989)
除稅前虧損	6	(150,340)	(293,006)
所得稅費用	7	(34,067)	(20,394)
本年度虧損		<u>(184,407)</u>	<u>(313,400)</u>
本年度應佔虧損：			
本公司擁有人		(104,381)	(166,437)
非控制性權益		<u>(80,026)</u>	<u>(146,963)</u>
		<u>(184,407)</u>	<u>(313,400)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	9		
基本		<u>(43.17)</u>	<u>(68.84)</u>

綜合總全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	<u>(184,407)</u>	<u>(313,400)</u>
其他全面收益(支出)		
其後不會重新歸類至損益表之項目		
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之 公平值盈利(虧損)	32	(304)
可能會在其後重新歸類至損益表之項目		
換算海外經營業務之匯兌差異	<u>90,654</u>	<u>(29,113)</u>
本年度其他全面收益(支出)	<u>90,686</u>	<u>(29,417)</u>
本年度全面支出總額	<u>(93,721)</u>	<u>(342,817)</u>
應佔全面支出總額：		
本公司擁有人	(69,293)	(177,819)
非控制性權益	<u>(24,428)</u>	<u>(164,998)</u>
	<u>(93,721)</u>	<u>(342,817)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		4,581,934	4,619,901
使用權資產		21,842	21,454
投資物業		4,314,280	4,571,490
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資		771	739
		<u>8,918,827</u>	<u>9,213,584</u>
流動資產			
存貨		1,369	1,442
貿易及其他應收帳款	10	17,811	15,454
其他按金及預付款項		15,974	14,926
銀行結餘及現金		267,713	235,119
		<u>302,867</u>	<u>266,941</u>
流動負債			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	11	65,695	60,590
已收租金及其他按金		11,173	17,784
合約負債		10,709	10,736
欠一同系附屬公司之款項		50,722	47,238
欠一股東之款項		5,088	7,487
稅務負債		9,817	6,280
銀行貸款		113,200	378,352
		<u>266,404</u>	<u>528,467</u>
淨流動資產(負債)		<u>36,463</u>	<u>(261,526)</u>
總資產減流動負債		<u>8,955,290</u>	<u>8,952,058</u>
資本及儲備			
股本		172,252	172,252
儲備		3,804,013	3,873,306
本公司擁有人應佔權益		3,976,265	4,045,558
非控制性權益		4,065,225	4,089,653
總權益		<u>8,041,490</u>	<u>8,135,211</u>
非流動負債			
銀行貸款		716,435	626,721
已收租金按金		15,133	12,216
遞延稅務負債		182,232	177,910
		<u>913,800</u>	<u>816,847</u>
		<u>8,955,290</u>	<u>8,952,058</u>

附註：

1. 一般事項

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則會計準則以及香港公司條例編製。此外，本綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

於二零二五年年度業績初步公布中載有有關截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於這些年度之法定年度綜合財務報告，惟皆來自於這些財務報告。根據香港公司條例第 436 條規定下披露有關這些法定財務報告的進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第 662(3)條及附表 6 第 3 部的要求遞交截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報告予公司註冊處處長，以及將會在適當時間遞交截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報告。

本公司之核數師已就本集團該兩個年度之財務報告出具報告。該核數師報告為無保留；並沒有包含核數師以強調方式而沒有對其報告作出保留意見下所帶出的關注事項之參照；及並沒有載有根據香港公司條例第 406(2)條、第 407(2)或(3)條下之聲明。

2. 採用經修訂香港財務報告準則會計準則

本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

本集團於本年度首次應用由香港會計師公會所頒布的香港財務報告準則會計準則之修訂本，該等修訂於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間於編制的綜合財務報表強制生效：

香港會計準則第 21 號(修訂本)	缺乏可交換性
-------------------	--------

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團在本年度及過往年度之財務狀況和業績及/或該等綜合財務報表所披露的資料並無重大影響。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營酒店收入	586,820	556,086
物業租金收入	129,124	127,887
股息收入	<u>25</u>	<u>-</u>
	<u>715,969</u>	<u>683,973</u>

4. 分類資料

香港財務報告準則第 8 號「經營分類」規定經營及可呈報分類之識別按本集團之有關成分之內部報告而定。該內部報告定期由主要營運決策人士「主要營運決策人士」(即本公司主席)審閱，以作資源分配及表現評估之用途。並無由主要營運決策人士分類之經營分類合併計算以達到本集團之可呈報分類。

根據香港財務報告準則第 8 號，本集團之經營及可呈報分類如下：

1. 酒店服務 - 最佳盛品酒店尖沙咀
2. 酒店服務 - 華大盛品酒店
3. 酒店服務 - 上海華美國際酒店
4. 酒店服務 - 華麗銅鑼灣酒店
5. 酒店服務 - 華美達海景酒店
6. 酒店服務 - 華美達華麗酒店
7. 酒店服務 - 華美達盛景酒店
8. 酒店服務 - Wood Street Hotel
9. 酒店服務 - 華麗海灣酒店
10. 物業投資 - 英皇道 633 號
11. 物業投資 - 順豪商業大廈
12. 物業投資 - 商舖、酒店及住宅物業
13. 證券投資

有關以上分類資料呈報如下。

4. 分類資料 (續)

分類之收入及業績

下列為本集團於本年度及上年度按經營及可呈報分類之收入及業績之分析：

	分類收入		分類業績	
	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元
酒店服務	586,820	556,086	64,842	23,811
- 最佳盛品酒店尖沙咀	58,976	53,177	(1,895)	(6,060)
- 華大盛品酒店	89,381	86,729	34,162	28,344
- 上海華美國際酒店	26,903	24,036	7,266	5,342
- 華麗銅鑼灣酒店	54,058	51,706	4,734	1,756
- 華美達海景酒店	93,049	87,540	33,965	26,642
- 華美達華麗酒店	88,549	86,074	9,782	7,255
- 華美達盛景酒店	79,924	74,871	12,354	6,680
- 華麗海灣酒店	95,980	91,953	(35,526)	(46,148)
物業投資	129,124	127,887	(108,482)	(187,573)
- 英皇道 633 號	58,203	64,552	(124,937)	(178,673)
- 順豪商業大廈	13,584	14,416	(31,182)	(41,787)
- 商舖、酒店及住宅物業	57,337	48,919	47,637	32,887
證券投資	25	-	25	-
	<u>715,969</u>	<u>683,973</u>	<u>(43,615)</u>	<u>(163,762)</u>
其他收入及支出及盈利 及虧損			3,379	3,175
行政費用			(63,847)	(67,430)
財務成本			<u>(46,257)</u>	<u>(64,989)</u>
除稅前虧損			<u>(150,340)</u>	<u>(293,006)</u>

地區資料

本集團之經營地區位於香港、中華人民共和國（「中國」）及英國。

下列為本集團主要按各地區市場根據資產所在地區之收入，其分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	640,414	618,426
中國	26,903	24,036
英國	<u>48,652</u>	<u>41,511</u>
	<u>715,969</u>	<u>683,973</u>

5. 財務成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息：		
銀行貸款	42,749	61,354
欠一同系附屬公司之款項	<u>3,508</u>	<u>3,635</u>
	<u>46,257</u>	<u>64,989</u>

6. 除稅前虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損經已扣除：		
核數師酬金	2,910	2,910
僱員薪金包括董事酬金	234,677	222,385
物業、機器及設備之折舊	166,267	165,669
使用權資產之折舊	793	755
年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>3,906</u>	<u>2,829</u>

7. 所得稅費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
所得稅費用包括：		
現行稅項：		
香港	20,066	16,351
英國	<u>9,349</u>	<u>6,583</u>
	<u>29,415</u>	<u>22,934</u>
往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	330	(1,558)
英國	-	(77)
	<u>330</u>	<u>(1,635)</u>
	29,745	21,299
遞延稅項	<u>4,322</u>	<u>(905)</u>
	<u>34,067</u>	<u>20,394</u>

香港利得稅按本年度及上年度估計應課稅溢利以 16.5%計算。

其他司法地區引致之稅務按其所屬地區之現行稅率計算。

8. 股息

於二零二五年及二零二四年度，董事未向本公司普通股股東派發或提議派發股息，自呈報期末並無提議派發股息。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔本年度之虧損 104,381,000 港元（二零二四年：166,437,000 港元）及年內已發行股份 241,766,000 股（二零二四年：241,766,000 股）計算。在計算每股虧損所採納之股份數目經已撇除由一本公司之附屬公司持有本公司之股份。

概因在本年度及上年度並未存有潛在普通股股份，故並未列出本年度及上年度之攤薄後每股虧損。

10. 貿易及其他應收帳款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收帳款（客戶合約）	10,626	10,088
租賃應收帳款	2,506	2,250
其他應收帳款	<u>4,679</u>	<u>3,116</u>
	<u>17,811</u>	<u>15,454</u>

除了給予酒店之旅遊代理人及若干客戶 30 至 60 日之信貸期外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應收帳款（客戶合約）及租賃應收帳款之帳齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
尚未到期	12,737	12,139
過期：		
0 – 30 日	308	104
31 – 60 日	74	94
61 – 90 日	<u>13</u>	<u>1</u>
	<u>13,132</u>	<u>12,338</u>

11. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付帳款	4,179	5,288
其他應付帳款及預提帳款	<u>61,516</u>	<u>55,302</u>
	<u>65,695</u>	<u>60,590</u>

下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應付帳款之帳齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0 – 30 日	4,167	5,281
31 – 60 日	5	6
61 – 90 日	<u>7</u>	<u>1</u>
	<u>4,179</u>	<u>5,288</u>

股息

董事會於決定是否派發末期股息及其金額時，已檢討本公司採納的股息政策，認為主要由於本公司未有從其主要附屬公司 – 順豪物業投資有限公司（「順豪物業」）取得現金股息收入，故此並不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二四年：無）。

管理層之討論及分析

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本公司除稅後而未計及重估及土地、物業及設備折舊之淨溢利為91,000,000港元（二零二四年：71,000,000港元），增加20,000,000港元（+28%）。

表現

1. 酒店業務

本集團經營酒店之收入為587,000,000港元（二零二四年：556,000,000港元），增加6%。

本集團擁有順豪物業之66.18%權益，順豪物業則擁有華大酒店投資有限公司（「華大酒店」，連同其附屬公司，「華大酒店集團」）之71.09%權益作為其酒店投資附屬公司。本集團及華大酒店集團現時擁有九間酒店，包括：(1)華美達盛景酒店、(2)華美達海景酒店、(3)最佳盛品酒店尖沙咀、(4)華大盛品酒店、(5)華美達華麗酒店、(6)華麗銅鑼灣酒店、(7)華麗海灣酒店、(8)上海華美國際酒店及(9)位於倫敦之Royal Scot Hotel。該九間酒店備有約3,042間酒店客房，本集團為香港最大酒店集團之一。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，華大酒店擁有人應佔本公司除稅後而未計及重估及土地、物業及設備折舊之淨溢利為 155,100,000 港元（二零二四年：103,600,000 港元），增加 51,500,000 港元（+50%）。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	變動
經營酒店淨溢利	57,749	22,392	+158%
物業投資淨溢利	43,652	33,511	+30%
證券投資收入	25	-	不適用
其他收入及盈利及虧損	<u>3,142</u>	<u>3,025</u>	+4%
	104,568	58,928	+77%
行政費用	(43,251)	(49,517)	-13%
財務成本	(30,635)	(45,003)	-32%
所得稅費用	<u>(22,606)</u>	<u>(9,810)</u>	+130%
除稅後溢利（虧損）	8,076	(45,402)	不適用
非控制性權益	<u>124</u>	<u>627</u>	-80%
除稅後及除非控制性權益後之溢利 （虧損）	8,200	(44,775)	不適用
加：重估虧損	8,000	11,000	-27%
加：物業折舊及減值及預付土地租 賃費用回撥	<u>138,898</u>	<u>137,466</u>	+1%
本公司擁有人應佔除稅後而未計及 重估及折舊及減值及預付土地租 賃費用回撥之淨溢利	<u>155,098</u>	<u>103,691</u>	+50%

截至二零二五年十二月三十一日止年度，華大酒店集團之整體溢利增加主要是由於收入增加 32,000,000 港元及酒店營運成本減少 11,000,000 港元、行政費用減少 6,000,000 港元及財務成本減少 14,000,000 港元。

年內，華大酒店集團之總收入較去年同期增加 6%，由約 526,000,000 港元增至約 559,000,000 港元。

於二零二五年十二月三十一日，位於倫敦之 Royal Scot Hotel 之獨立第三方之估值為 88,500,000 英鎊（二零二四年：88,500,000 英鎊）。倫敦之 Royal Scot Hotel 年內之租金收入為 4,737,000 英鎊（二零二四年：4,172,000 英鎊）。

2. 商業物業租金收入

商業物業租金收入乃來自英國之酒店物業（位於倫敦之 Royal Scot Hotel）、順豪商業大廈、英皇道 633 號與及最佳盛品酒店尖沙咀及華大盛品酒店等商舖，合共 129,000,000 港元（二零二四年：128,000,000 港元）。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團於香港之商業物業出租率如下：

順豪商業大廈	91%
英皇道 633 號	80%

該兩幢商業物業之租金收入較去年同期減少由 79,000,000 港元至 72,000,000 港元。

年內，行政費用（不包括折舊）為 60,000,000 港元（二零二四年：63,000,000 港元）。

資金流動

於二零二五年十二月三十一日，本集團（包括順豪物業及華大酒店及其附屬公司）之**整體債務**為 885,000,000 港元（二零二四年：1,060,000,000 港元）。本集團按整體債務相對已使用資金之資產負債比率為 11%（二零二四年：13%）。

本集團之銀行貸款主要以港元及英鎊面值按浮動利率計算利息。因此，本集團承擔外匯風險及管理層就此作出管理及監察以確保合時有效地執行合適措施。

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共有 572 名僱員（二零二四年：643 名僱員）。薪酬及福利均參照市場而釐定。

重點業務成績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，訪港過夜旅客約為 2,300 萬人次（二零二四年十二月三十一日：2,190 萬人次），其中 65% 為中國旅客及 35% 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 5,000 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。

於全年度，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 6% 至 587,000,000 港元，本集團的總收入則增加 5% 至 716,000,000 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。該酒店之初期建設工程現已啟動。

展望未來

本集團持有九間帶來收入之酒店（七間位於香港，一間位於上海，一間位於倫敦）及位於倫敦之 Wood Street Hotel 之翻新工程項目。

鑑於中國經濟疲弱，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。然而，隨著中國其他主要城市如北京及上海等進一步推行一簽多行政策，有關未來前景將最為鼓舞。

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

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

購入、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

(a) 遵守企業管治守則

截至二零二五年十二月三十一日止年度，除下列偏離行為外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 C1 所載之企業管治守則之全部適用守則條文：

守則條文第 C.2.1 條：主席與行政總裁不應由一人同時兼任

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啓文先生現兼任該兩職位。董事會認為同一人士兼任主席及行政總裁可以為本公司提供穩健及一貫的領導，有利於本公司策略的有效計劃及推行，以符合本公司和其股東之利益。由主席鄭先生同時兼任行政總裁亦能大幅節省成本，否則該行政總裁需從市場中以高昂成本聘用。

(b) 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄 C3 所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於年內一直遵守標準守則內所規定之準則。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核財務業績。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於本初步業績公告中本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合總全面收益表及相關附註之數字已經獲本集團之核數師德勤·關黃陳方會計師行同意及就董事會於二零二六年三月二十日批准之本集團於本年度經審核之綜合財務報表進行核對。德勤·關黃陳方會計師行所進行之工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本初步業績公告作出任何意見及保證。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零二六年三月二十日

於本公告日期，本公司之董事會成員包括四名執行董事，即鄭啓文先生（主席）、許永浩先生、劉金眉女士及伍月瑩女士；一名非執行董事，即呂馮美儀女士；以及三名獨立非執行董事，即陳儉輝先生、林桂璋先生及廖毓初先生。