

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之內容概不負責，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**萬達酒店發展有限公司**  
**WANDA HOTEL DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：169)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度**  
**全年業績公告**

萬達酒店發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零一九年 千元	二零一八年 千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	4	812,948	812,320
銷售成本		<u>(274,210)</u>	<u>(167,013)</u>
毛利		538,738	645,307
其他收益	5	13,547	7,508
其他收入／(虧損)淨額	5	1,262	(39,556)
投資物業估值虧損淨額		(787,975)	(423,327)
銷售開支		(33,763)	(33,899)
行政開支		<u>(175,587)</u>	<u>(147,899)</u>
持續經營業務之(虧損)／溢利		(443,778)	8,134
融資成本	7	<u>(152,933)</u>	<u>(99,168)</u>
持續經營業務之除稅前虧損	6	(596,711)	(91,034)
所得稅抵免／(開支)	8	78,643	(301)
持續經營業務之本年度虧損		<u>(518,068)</u>	<u>(91,335)</u>
<b>終止經營業務</b>			
終止經營業務之本年度溢利	10	<u>129,444</u>	<u>923,677</u>
本年度(虧損)／溢利		<u><u>(388,624)</u></u>	<u><u>832,342</u></u>
<b>以下各項應佔：</b>			
母公司擁有人	9	(150,387)	766,716
非控股權益		<u>(238,237)</u>	<u>65,626</u>
		<u><u>(388,624)</u></u>	<u><u>832,342</u></u>
<b>母公司普通股持有人應佔</b>			
每股(虧損)／盈利(港仙)	9		
基本及攤薄			
— 本年度(虧損)／溢利		(3.2)	16.3
— 持續經營業務(虧損)／溢利		<u><u>(5.3)</u></u>	<u><u>0.3</u></u>

## 綜合全面收入表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零一九年 千元	二零一八年 千元
本年度(虧損)/溢利		<u>(388,624)</u>	<u>832,342</u>
其他全面(虧損)/收入			
其後期間將可重新分類計入損益賬 之其他全面虧損：			
換算海外業務之匯兌差額		(45,892)	(241,902)
本年度出售海外業務之重新分類調整	16	<u>(117,909)</u>	<u>5,130</u>
本年度其他全面虧損(扣除稅項)		<u>(163,801)</u>	<u>(236,772)</u>
本年度全面(虧損)/收入總額		<u>(552,425)</u>	<u>595,570</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		(298,611)	612,187
非控股權益		<u>(253,814)</u>	<u>(16,617)</u>
		<u>(552,425)</u>	<u>595,570</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零一九年 千元	二零一八年 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		99,692	640,214
永久業權土地		—	159,119
投資物業		1,509,238	3,345,150
使用權資產	11(b)	289,231	—
預付土地租賃款項	11(a)	—	16,737
商譽		—	3,079
遞延稅項資產		16,157	16,459
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,914,318</b>	<b>4,180,758</b>
<b>流動資產</b>			
在建物業		—	3,113,666
待售已竣工物業		—	137,898
貿易應收款項及應收票據	12	220,124	319,721
預付款項、其他應收款項及其他資產	13	26,848	1,775,316
合約資產		14,500	—
合約增量成本		—	54,067
其他流動資產		—	5,707
受限制銀行存款		—	5,002
現金及現金等值物		2,421,957	2,741,296
		<b>2,683,429</b>	<b>8,152,673</b>
分類為持作出售之資產	10	<b>4,995,232</b>	—
<b>流動資產總值</b>		<b>7,678,661</b>	<b>8,152,673</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	729,708	4,575,797
合約負債		35,463	118,218
預收款項		20,940	63,974
金融機構貸款		—	46,088
一間中間控股公司貸款		4,187,582	1,445,489
其他借款		—	12,821
租賃負債	11(c)	8,281	—
即期稅項		25,022	185,135
		<b>5,006,996</b>	<b>6,447,522</b>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	10	<b>1,459,703</b>	—
<b>流動負債總值</b>		<b>6,466,699</b>	<b>6,447,522</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,211,962</b>	<b>1,705,151</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,126,280</b>	<b>5,885,909</b>

	附註	二零一九年 千元	二零一八年 千元
<b>非流動負債</b>			
金融機構貸款		—	1,146,769
一間中間控股公司貸款		—	678,321
其他借款		—	372,771
合約負債		26,667	—
租賃負債	11(c)	286,908	—
遞延稅項負債		169,395	480,657
		<u>482,970</u>	<u>2,678,518</u>
<b>非流動負債總值</b>		<b>482,970</b>	<b>2,678,518</b>
		<u>2,643,310</u>	<u>3,207,391</u>
<b>資產淨值</b>			
		<b>2,643,310</b>	<b>3,207,391</b>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	469,735	469,735
保留溢利		205,279	290,498
其他儲備		1,246,465	1,459,857
		<u>1,921,479</u>	<u>2,220,090</u>
非控股權益		721,831	987,301
		<u>2,643,310</u>	<u>3,207,391</u>
<b>總權益</b>		<b>2,643,310</b>	<b>3,207,391</b>

## 附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 編製基準

此等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

除按公允價值計量之投資物業外，此等財務報表已根據歷史成本法編製。持作出售之出售組別乃按彼等賬面值及公允價值減出售成本兩者之較低者呈列。此等財務報表以港元(「元」)呈列，除另有註明者外，所有價值均調整至最接近之千元(「千元」)。

### 2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年循環之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告 準則第11號、香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號之修訂

除了與編製本集團財務報表無關之香港財務報告準則第9號(修訂本)、香港會計準則第19號(修訂本)、香港會計準則第28號(修訂本)及香港財務報告準則二零一五年至二零一七年循環之年度改進外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人以單一資產負債表模式將全部租賃入賬以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則，將租賃分類為經營或融資租賃。當本集團為出租人時，香港財務報告準則第16號對租賃並無任何重大影響。

本集團已使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，而二零一八年之比較資料未予重列，繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

### **租賃之新定義**

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而轉移在一段時間內已識別資產使用之控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益並有權指示已識別資產之使用，則控制權已轉移。本集團選擇使用過渡性實際權宜處理方法，於首次應用日期僅將該準則應用於先前已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未獲識別為租賃之合約不予重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

### **作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃**

#### ***採納香港財務報告準則第16號之影響性質***

本集團擁有多個辦公室、酒店樓宇及倉庫項目之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法就所有租賃確認並計量使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃情況選擇)及租期為12個月或以下之租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產之折舊(及減值(如有))以及未償還租賃負債產生之利息(作為融資成本)，而並非於二零一九年一月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

## 過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值確認(使用二零一九年一月一日之增量借貸利率折現)，並於財務狀況表分開呈列。使用權資產按租賃負債金額計量，並以與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額予以調整。

所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	增加／(減少) 千元
<b>資產</b>	
使用權資產增加	27,352
預付土地租賃款項減少	(16,737)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	(98)
	<u>10,517</u>
總資產增加	<u><u>10,517</u></u>
<b>負債</b>	
租賃負債增加	<u>10,517</u>
總負債增加	<u><u>10,517</u></u>



於二零一九年一月一日之租賃負債與二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔之對賬如下：

	千元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	23,469
減：與短期租賃及剩餘租期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿之租賃相關之承擔	(18,172)
加：於二零一八年十二月三十一日尚未確認之可選擇延長期限付款	5,745
	<hr/>
	11,042
於二零一九年一月一日之加權平均增量借貸利率	4.99%
	<hr/>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>10,517</u>

- (b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號針對涉及可影響應用香港會計準則第12號之不確定因素（常稱為「不確定稅務狀況」）之所得稅（即期及遞延）會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外之稅項或徵費，亦未明確包括與不確定稅項處理相關之利息及罰款規定。該詮釋具體針對(i)實體是否分開考慮不確定之稅務處理；(ii)實體就稅務機關對稅務處理之審查所作之假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況之變動。於採納該詮釋後，本集團已考慮其有否因集團公司間銷售轉讓定價而產生之任何不確定稅務狀況。根據本集團之稅務合規情況及轉讓定價研究，本集團認為其轉讓定價政策將很大機會獲稅務機關接受。因此，該詮釋對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

### 3 經營分部資料

自二零一九年六月起，本公司管理層（「管理層」）已就出售其於 Parcel C LLC（「Parcel C」），本公司之一家在美利堅合眾國（「美國」）芝加哥持有一項興建中物業之附屬公司的權益與潛在買家積極商討。於二零一九年十二月三十一日，有關出售之磋商正在進行中，而 Parcel C 已分類為持作出售之出售公司及終止經營業務。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已決定終止物業發展及銷售之業務分部，因此，物業發展及銷售之業務分類為終止經營業務。

就管理而言，本集團經營的業務乃根據其營運以及所提供的產品及服務性質加以組織及獨立管理。本集團各個經營分部分別代表一個提供產品及服務之策略業務單位，所面臨的風險及回報與其他經營分部各有不同。本集團設有三個報告經營分部，並已重列截至二零一八年十二月三十一日止年度之分部資料之相應項目。本集團報告經營分部之詳情概述如下：

- (a) 本集團持作長期投資之商業物業之租賃及管理；
- (b) 酒店營運及管理服務；及
- (c) 酒店設計及建設管理服務。

管理層分開監控本集團各經營分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分部表現乃基於報告分部溢利／（虧損）進行評估，而報告分部溢利／（虧損）乃按持續經營業務之經調整除稅前溢利／（虧損）計量。持續經營業務之經調整除稅前溢利／（虧損）之計量方式與本集團持續經營業務之除稅前溢利／（虧損）之計量方式一致，惟該計量方式並不包括非租賃相關融資成本、其他收入／（虧損）淨額、銀行利息收入、按公允價值計入損益賬之金融資產之其他利息收入以及公司及其他未分配開支。

分部資產不包括商譽、遞延稅項資產、受限制銀行存款、現金及現金等值物、分類為持作出售之資產以及公司及其他未分配資產，乃由於該等資產按集團基準進行管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、金融機構貸款、一間中間控股公司貸款、其他借款、應付稅項、與分類為持作出售之資產直接相關之負債以及公司及其他未分配負債，乃由於該等負債按集團基準進行管理。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	投資物業 租賃及管理 千元	酒店營運及 管理服務 千元	酒店設計 及建設 管理服務 千元	總計 千元
<b>分部收益：</b>				
銷售予外部客戶	149,118	471,229	192,601	812,948
分部間銷售	—	—	556	556
	<u>149,118</u>	<u>471,229</u>	<u>193,157</u>	<u>813,504</u>
對賬：				
對銷分部間銷售				<u>(556)</u>
持續經營業務收益				<u><u>812,948</u></u>
<b>分部溢利／(虧損)</b>	<b>(666,196)</b>	<b>176,162</b>	<b>57,037</b>	<b>(432,997)</b>
<b>對賬：</b>				
其他收入淨額				1,262
融資成本(租賃負債利息除外)				(143,821)
銀行利息收入				6,152
按公允價值計入損益賬 之金融資產之其他利息收入				7,395
公司及其他未分配開支				<u>(34,702)</u>
持續經營業務之除稅前虧損				<u><u>(596,711)</u></u>
<b>分部資產</b>	<b>1,516,057</b>	<b>493,613</b>	<b>158,791</b>	<b>2,168,461</b>
<b>對賬：</b>				
分類為持作出售 之出售組別資產				4,995,232
公司及其他未分配資產				<u>2,429,286</u>
總資產				<u><u>9,592,979</u></u>
<b>分部負債</b>	<b>144,653</b>	<b>676,385</b>	<b>87,710</b>	<b>908,748</b>
<b>對賬：</b>				
分類為持作出售 之出售組別負債				1,459,703
公司及其他未分配負債				<u>4,581,218</u>
總負債				<u><u>6,949,669</u></u>

## 其他分部資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	投資物業 租賃及管理 千元	酒店營運及 管理服務 千元	酒店設計 及建設 管理服務 千元	總計 千元
已於損益表確認之 減值虧損，淨額：(附註5)				
— 分部資產	—	1,298	26,941	28,239
— 未分配資產				8,758
				<u>36,997</u>
折舊及攤銷(附註6)				
— 分部資產	383	17,807	614	18,804
— 未分配資產				2,751
				<u>21,555</u>
資本支出*				
— 分部資產	13	91,370	266	91,649
— 未分配資產				66
				<u>91,715</u>

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業、在建工程及租賃物業裝修。

截至二零一八年十二月三十一日止年度(經重列)

	投資物業 租賃及管理 千元	酒店營運及 管理服務 千元	酒店設計 及建設 管理服務 千元	總計 千元
<b>分部收益：</b>				
銷售予外部客戶	168,736	429,181	214,403	812,320
<b>分部溢利／(虧損)</b>	<b>(293,873)</b>	<b>236,810</b>	<b>116,680</b>	<b>59,617</b>
<b>對賬：</b>				
其他虧損淨額				(39,556)
融資成本				(99,168)
銀行利息收入				3,367
按公允價值計入損益賬 之金融資產之其他利息收入				4,141
公司及其他未分配開支				(19,435)
持續經營業務之除稅前虧損				<u>(91,034)</u>
<b>分部資產</b>	<b>3,363,487</b>	<b>829,078</b>	<b>267,522</b>	<b>4,460,087</b>
<b>對賬：</b>				
物業銷售分部資產 (其為已分類為 終止經營業務)				3,361,148
公司及其他未分配資產				<u>4,512,196</u>
總資產				<u><u>12,333,431</u></u>
<b>分部負債</b>	<b>66,044</b>	<b>264,819</b>	<b>82,470</b>	<b>413,333</b>
<b>對賬：</b>				
物業銷售分部負債 (其為已分類為 終止經營業務)				1,238,634
公司及其他未分配負債				<u>7,474,073</u>
總負債				<u><u>9,126,040</u></u>

## 其他分部資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度(經重列)

	投資物業 租賃及管理 千元	酒店營運及 管理服務 千元	酒店設計 及建設 管理服務 千元	總計 千元
已於損益表確認之 減值虧損，淨額：(附註5)				
— 分部資產	16	162	31	209
— 未分配資產				—
				<u>209</u>
折舊及攤銷(附註6)				
— 分部資產	969	1,055	1,183	3,207
— 未分配資產				586
				<u>3,793</u>
資本支出*				
— 分部資產	20,279	491	919	21,689
— 未分配資產				12
				<u>21,701</u>

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業及租賃物業裝修。

## 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之持續經營業務收益及(ii)本集團持續經營業務之非流動資產(不包括遞延稅項資產)(「指定非流動資產」)之地理位置資料。來自外部客戶之收益之地理位置乃根據所提供服務或所出售或租賃物業之所在地而定。指定非流動資產之地理位置乃按資產之實際位置(就固定資產而言)及獲分配之營運地點(就商譽而言)而定。

	來自外部客戶之 報告分部收益		指定非流動資產	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元 (經重列)	二零一九年 千元	二零一八年 千元
中國(包括香港)	809,663	809,801	1,898,161	3,382,696
海外	3,285	2,519	—	781,603
	<u>812,948</u>	<u>812,320</u>	<u>1,898,161</u>	<u>4,164,299</u>

## 有關主要客戶之資料

年內，本集團向若干主要客戶組別(已知受共同控制)進行銷售，來自該等客戶的收益個別佔本集團總收益逾10%。分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元 (經重列)
客戶 A	305,160	317,528
客戶 B	150,064	192,079
客戶 C	94,182	89,949
其他	263,542	212,764
	<u>812,948</u>	<u>812,320</u>

## 4 收益

收益分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元 (經重列)
<b>來自客戶合約之收益</b>		
酒店管理服務	460,344	429,181
酒店設計及建設管理服務	192,601	214,403
酒店營運收入	10,885	—
	<u>663,830</u>	<u>643,584</u>
<b>其他來源之收益</b>		
來自投資物業之租金收入總額：		
浮動租金	4,719	4,902
基本租金	144,399	163,834
	<u>149,118</u>	<u>168,736</u>
	<u>812,948</u>	<u>812,320</u>

## 來自客戶合約之收益之收益分拆資料

	二零一九年 千元	二零一八年 千元 (經重列)
<b>於某個時間點確認</b>		
酒店營運收入	4,919	—
<b>於一段時間內確認</b>		
酒店營運收入	5,966	—
酒店管理服務	460,344	429,181
酒店設計及建設管理服務	192,601	214,403
<b>來自客戶合約之收益</b>	<b>663,830</b>	<b>643,584</b>

### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

#### 酒店管理服務、酒店設計及建設管理服務

由於已提供服務及一般於發票日期起計90日內到期付款，因此履約責任於一段時間內獲達成。

#### 酒店營運收入

由於已提供服務或已交付貨品及一般預先收取款項，因此履約責任獲達成。

#### 忠誠計劃管理服務

由於會員積分獲使用或逾期及已收取參與忠誠計劃之酒店之墊款，因此履約責任獲達成。

除與酒店設計及建設管理服務有關之履約責任外，所有履約責任預期於一年內確認。



於十二月三十一日，分配至酒店設計及建設管理服務之餘下履約責任(未獲達成或部分未獲達成)之交易價格金額如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	154,225	145,200
超過一年	137,061	339,407
	<u>291,286</u>	<u>484,607</u>

## 5 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

本集團來自持續經營業務之其他收益及其他收入／(虧損)淨額分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元 (經重列)
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	6,152	3,367
按公允價值計入損益賬 之金融資產之其他利息收入	7,395	4,141
	<u>13,547</u>	<u>7,508</u>
<b>其他收入／(虧損)淨額</b>		
匯兌收益／(虧損)	3,805	(44,791)
金融及合約資產(減值)／減值撥回，淨額		
貿易應收款項減值	(27,292)	(231)
其他應收款項(減值)／撥回減值	(9,651)	22
合約資產減值	(54)	—
來自承租人因違約而產生之其他收入	33,190	—
其他	1,264	5,444
	<u>1,262</u>	<u>(39,556)</u>

## 6 持續經營業務之除稅前虧損

本集團持續經營業務之除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元 (經重列)
	<i>附註</i>	
已售商品成本	9,819	—
所提供服務之成本	244,950	148,173
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	19,441	18,840
	<b>274,210</b>	167,013
物業、廠房及設備折舊	4,083	3,312
使用權資產折舊		
(二零一八年：土地租賃付款攤銷)	17,472	481
最少應付之土地及樓宇經營租賃租金	—	6,076
計量租賃負債時並無計入之租賃付款	7,094	—
投資物業公允價值減少	787,975	423,327
出售物業、廠房及設備項目之虧損	—	250
核數師酬金		
— 年度核數服務	1,061	1,110
— 非核數服務	900	3,220
僱員福利開支(不包括董事薪酬)		
— 薪金、工資及其他福利	105,645	97,746
— 向定額供款退休計劃作出之供款	3,993	3,845
	<b>109,638</b>	101,591

## 7 融資成本

本集團持續經營業務之融資成本分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元 (經重列)
金融機構貸款利息	10,779	20,276
一間中間控股公司貸款利息	133,042	78,892
租賃負債利息	9,112	—
	<u>152,933</u>	<u>99,168</u>

## 8 所得稅

	二零一九年 千元	二零一八年 千元 (經重列)
<b>即期稅項</b>		
企業所得稅(附註(iii))		
— 本年度開支	84,464	93,111
— 過往年度撥備不足／(超額撥備)	269	(565)
	<u>84,733</u>	<u>92,546</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回：		
— 物業重估	(153,639)	(92,616)
— 採納香港財務報告準則第16號之影響	(989)	—
— 其他	(8,748)	371
	<u>(163,376)</u>	<u>(92,245)</u>
持續經營業務之本年度稅項(抵免)／開支總額	(78,643)	301
終止經營業務之本年度稅項開支總額	<u>36,737</u>	<u>13,803</u>
本年度所得稅(抵免)／開支總額	<u>(41,906)</u>	<u>14,104</u>

附註：

- (i) 根據百慕達及英屬處女群島（「英屬處女群島」）規則及法規，本集團於百慕達及英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於本年度內並無在香港或海外產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表提撥香港利得稅或海外企業所得稅（二零一八年：無，惟有關出售 Wanda Australia Commercial Properties Pty Ltd.（「萬達商業澳洲」）全部股權所得資本收益之預扣稅除外。）
- (iii) 企業所得稅（「企業所得稅」）

中國企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國內地之附屬公司之應課稅溢利按適用所得稅率 25%（二零一八年：25%）作出，惟於新疆維吾爾自治區霍爾果斯成立之本公司附屬公司除外，其根據相關稅務規則享有中國企業所得稅豁免。其他地區之應課稅溢利乃按本集團經營業務所在國家之當前稅率計算。

## 9 母公司普通股持有人應佔（虧損）／盈利

### (a) 每股基本（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃按年內母公司普通股持有人應佔（虧損）／溢利及年內已發行普通股之加權平均數 4,697,347,000 股（二零一八年：4,697,347,000 股）計算。

每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃根據下列各項計算：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元 (經重列)
母公司普通股持有人應佔 （虧損）／溢利，用於計算每股基本 及攤薄（虧損）／盈利		
來自持續經營業務	(248,092)	15,818
來自終止經營業務（附註 10）	97,705	750,898
	<u>(150,387)</u>	<u>766,716</u>

	股份數目	
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
本年度內用於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利 之已發行普通股加權平均數(附註15)	<b>4,697,347</b>	4,697,347

**(b) 每股攤薄虧損**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無潛在攤薄之已發行普通股(二零一八年：無)。

**10 終止經營業務**

**截至二零一九年十二月三十一日止年度**

- 管理層已就出售本公司於 Parcel C (本公司之附屬公司，在美國芝加哥持有一項興建中物業) 之權益與潛在買家積極商討。一旦完成有關出售，本集團將不再在美國擁有任何地理業務分部。於二零一九年十二月三十一日，有關出售之磋商正在進行中，而 Parcel C 已分類為持作出售之出售公司及終止經營業務。
- 本公司已決定終止物業發展及銷售業務。因此，物業發展及銷售分類為終止經營業務。

**截至二零一八年十二月三十一日止年度**

於二零一八年一月十六日，本公司(作為賣方)與富力地產(香港)有限公司(「富力」)作為買方就以代價35,609,277.96英鎊出售萬達國際地產投資有限公司(「萬達國際」)全部已發行股本之60%訂立買賣協議。出售萬達國際已於二零一八年七月六日完成。

於二零一八年一月十八日，萬達澳洲地產投資有限公司(「萬達澳洲地產」)、AWH Investment Group Pty Ltd (「AWH」) 與萬達商業澳洲就建議以代價315,044,422澳元出售萬達商業澳洲之全部股權(須遵守當中所載之條款)及分期償還債務815,107,691澳元訂立總協議。出售萬達商業澳洲已於二零一八年五月十八日完成。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，萬達國際及其附屬公司(「萬達國際集團」)以及萬達商業澳洲及其附屬公司(「萬達商業澳洲集團」)已分類為終止經營業務。

(i) Parcel C :

(a) 本年度業績呈列如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
其他收益	103	477
其他收入淨額	5,952	2,381
銷售開支	(27,688)	(31,417)
行政開支	(133)	(214)
融資成本	(140)	—
終止經營業務之除稅前虧損	(21,906)	(28,773)
所得稅開支	—	—
終止經營業務之本年度虧損	<u>(21,906)</u>	<u>(28,773)</u>

(b) 於二零一九年十二月三十一日 Parcel C 分類為持作出售之主要資產及負債類別如下：

	二零一九年 千元
物業、廠房及設備	2,985
在建工程	864,108
永久業權土地	158,203
使用權資產	1,369
在建物業	3,878,764
合約增量成本	57,880
受限制銀行存款	3,434
現金及現金等值物	28,489
分類為持作出售之資產	<u>4,995,232</u>
貿易及其他應付款項	(484,822)
租賃負債	(1,406)
一項金融機構貸款	(973,475)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	<u>(1,459,703)</u>
與 Parcel C 直接相關之資產淨值	<u>3,535,529</u>
換算海外業務之匯兌儲備	<u>(4,202)</u>

(c) Parcel C 產生之現金流量淨額如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
經營活動	(807,388)	(665,502)
投資活動	(260,368)	(79,923)
融資活動	1,026,062	(154,861)
外匯匯率變動之影響	(241)	1,839
現金流量淨額	<u>(41,935)</u>	<u>(898,447)</u>

(d) Parcel C 抵押作為一項金融機構貸款及銀行融資之擔保之若干資產如下：

	二零一九年 千元
在建工程	864,108
永久業權土地	158,203
在建物業	<u>3,878,764</u>
	<u>4,901,075</u>

於二零一九年十二月三十一日，一項金融機構貸款乃由一間中間控股公司大連萬達商業管理集團股份有限公司作出擔保。

(ii) 已終止物業發展及銷售業務：

(a) 本年度業績呈列如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
收益	178,332	207,471
銷售成本	(130,670)	(135,015)
其他收益	19,928	19,283
其他收入淨額	48,737	9,649
銷售開支	(11,235)	(14,323)
行政開支	(16,447)	(20,549)
融資成本	(37,351)	(31,100)
出售附屬公司之收益 (附註 16)	<u>136,793</u>	—
終止經營業務之除稅前溢利	188,087	35,416
所得稅 (開支) / 抵免	<u>(36,737)</u>	18,154
終止經營業務之本年度溢利	<u>151,350</u>	<u>53,570</u>

(b) 已終止物業發展及銷售業務產生之現金流量淨額如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
經營活動	(190,899)	250,661
投資活動	7,268	5,535
融資活動	124,503	(101,292)
外匯匯率變動之影響	597	(9,102)
	<u>          </u>	<u>          </u>
現金流量淨額	<u><u>(58,531)</u></u>	<u><u>145,802</u></u>

(iii) 萬達國際集團

(a) 直至出售日期之期間業績呈列如下：

	二零一八年 千元
其他虧損淨額	(4,256)
銷售開支	(2,425)
出售附屬公司之收益	442,419
行政開支	(14,314)
融資成本	(8,532)
	<u>          </u>
終止經營業務之除稅前溢利	412,892
所得稅開支	—
	<u>          </u>
終止經營業務之本年度溢利	<u><u>412,892</u></u>

(b) 萬達國際集團直至出售日期產生之現金流量淨額如下：

	二零一八年 千元
經營活動	(348,704)
投資活動	(68,409)
融資活動	127,761
外匯匯率變動之影響	34,302
	<u>          </u>
現金流量淨額	<u><u>(255,050)</u></u>



(iv) 萬達商業澳洲集團

(a) 於本期間直至出售日期之業績呈列如下：

	二零一八年 千元
其他收益	59,435
銷售開支	(5,335)
行政開支	(3,106)
融資成本	(6,326)
出售附屬公司之收益	473,277
	<hr/>
終止經營業務之除稅前溢利	517,945
所得稅開支	(31,957)
	<hr/>
終止經營業務之本年度溢利	485,988
	<hr/> <hr/>

(b) 萬達商業澳洲集團直至出售日期產生之現金流量淨額如下：

	二零一八年 千元
經營活動	(434,740)
投資活動	(9,252)
融資活動	401,702
外匯匯率變動之影響	1,656
	<hr/>
現金流量淨額	(40,634)
	<hr/> <hr/>

(v) 每股盈利／(虧損)(港仙)

	二零一九年	二零一八年
基本及攤薄，來自終止經營業務	<u>2.1</u>	<u>16.0</u>
終止經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：		
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
終止經營業務之母公司普通股 持有人應佔溢利(附註9)	<u>97,705</u>	<u>750,898</u>
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
本年度內用於計算每股基本及攤薄盈利 之已發行普通股加權平均數(附註15)	<u>4,697,347</u>	<u>4,697,347</u>

## 11 租賃

### 本集團作為承租人

本集團擁有用於其業務營運之辦公室、酒店樓宇、倉庫及租賃土地之租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為超過40年，而根據該土地租賃之條款，將不會繼續支付任何款項。辦公室之租期通常為2至6年，酒店樓宇之租期通常為15至20年，而倉庫之租期通常為1至2年。

### (a) 預付土地租賃付款(二零一九年一月一日前)

	千元
於二零一八年一月一日之賬面值	18,036
年內於損益確認(附註6)	(481)
匯兌調整	(818)
	<u>16,737</u>
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	<u>16,737</u>

(b) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及年內變動如下：

	辦公室 千元	酒店樓宇 千元	倉庫 千元	預付土地 租賃款項 千元	總額 千元
於二零一九年一月一日	10,240	—	375	16,737	27,352
添置	40,290	259,301	—	—	299,591
折舊開支	(12,237)	(7,852)	(215)	(463)	(20,767)
出售附屬公司 (附註16)	—	—	—	(15,888)	(15,888)
轉至分類為持作出售 之資產	(1,369)	—	—	—	(1,369)
匯兌調整	639	87	(28)	(386)	312
	<u>37,563</u>	<u>251,536</u>	<u>132</u>	<u>—</u>	<u>289,231</u>
於二零一九年 十二月三十一日	<u>37,563</u>	<u>251,536</u>	<u>132</u>	<u>—</u>	<u>289,231</u>

(c) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	二零一九年 千元
於二零一九年一月一日之賬面值	10,517
新訂租賃	299,591
年內確認之累增利息 (附註7)	9,112
付款	(23,398)
轉至與分類為持作出售之資產直接有關之負債	(1,406)
匯兌調整	773
	<u>295,189</u>
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	<u>295,189</u>
分析為：	
即期	8,281
非即期	286,908
	<u>295,189</u>

(d) 於損益確認之租賃相關金額如下：

	二零一九年 千元
租賃負債利息 (附註 7)	9,112
使用權資產折舊開支	20,767
與短期租賃及剩餘租期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿之其他租賃相關之開支 (計入銷售成本) (附註 6)	6,984
與低價值資產租賃相關之開支 (計入行政開支) (附註 6)	110
	<hr/>
於損益確認之總額	<b>36,973</b>
	<hr/> <hr/>

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業 (包括兩項位於桂林及福州之商業物業)，而位於福州之商業物業已在完成出售 Amazing Wise Limited (「Amazing Wise」) 及其附屬公司後於二零一九年十二月二十七日售出。有關出售事項之進一步詳情於附註 16 披露。該等租賃之條款一般規定租戶支付保證金並根據當時市況定期調整租金。本集團年內確認之租金收入為 149,118,000 元 (二零一八年：168,736,000 元)，有關詳情載於財務報表附註 4。

於二零一九年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間之應收未貼現租賃付款如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
一年內	85,945	153,341
一年後但兩年內	57,138	115,559
兩年後但三年內	37,016	88,202
三年後但四年內	32,371	79,886
四年後但五年內	26,428	76,312
五年後	133,549	254,179
	<hr/>	<hr/>
	<b>372,447</b>	767,479
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 12 貿易應收款項及應收票據

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
貿易應收款項	231,696	321,316
減值	(28,493)	(1,595)
	<u>203,203</u>	<u>319,721</u>
應收票據	16,921	—
	<u>220,124</u>	<u>319,721</u>

來自租賃物業的應收款項一般以預收方式結算，承租人須預先支付數月租金並支付保證金。然而，就有良好還款記錄之長期客戶而言，本集團或會向該等客戶提供信貸條款。

就酒店營運業務而言，應收款項一般而言預先結算。然而，本集團或向若干公司客戶提供信貸條款。

就酒店管理服務、酒店設計及建設管理服務而言，本集團與其客戶之貿易條款主要以信貸形式進行。本集團已制定政策以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團亦定期審閱各項個別貿易應收款項結餘之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足之減值虧損撥備。本集團並無就該等貿易應收款項結餘持有任何抵押品或作出其他信貸增級安排。貿易應收款項不計利息。

根據發票日期，於報告期末扣除虧損撥備之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
三個月內	73,183	92,614
超過三個月但六個月內	31,669	48,168
超過六個月但十二個月內	47,351	105,954
超過十二個月	51,000	72,985
	<u>203,203</u>	<u>319,721</u>

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於年初	1,595	1,467
年內減值淨額		
– 持續經營業務	27,292	231
– 終止經營業務	(6)	—
匯兌差額	(388)	(103)
於十二月三十一日	<u>28,493</u>	<u>1,595</u>

減值虧損增加乃由於若干若未價合同金額被視作違約及本集團未能悉數收取相關未價合同金額。

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析以計量預期信貸虧損。撥備率乃根據因就擁有類似虧損模式之多個客戶分部進行分組而逾期之日數計量。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得之有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測之合理及可靠資料。

本集團就使用撥備矩陣計量貿易應收款項而面臨之信貸風險資料載列如下：

於二零一九年十二月三十一日

	即期	逾期				總計
		少於 三個月	三至 六個月	六至 十二個月	超過 十二個月*	
預期信貸虧損率	0.292%	0.846%	1.032%	2.125%	9.361%	1.373%
總賬面值(千元)	86,290	32,615	21,803	55,806	35,182	231,696
預期信貸虧損(千元)	251	276	225	1,186	26,555*	28,493

\* 於超過12個月之總賬面值內，其中9,518,000元已應用預期信貸虧損率9.361%，而該比率是根據超過12個月之歷史信貸虧損經驗確定，並已就特定經濟環境之前瞻性因素作出調整，因此已就891,000元之預期信貸虧損作出撥備，而25,664,000元則被本集團視為不能收回未償合同金額並已全額減值。

於二零一八年十二月三十一日

	即期	逾期				總計
		少於 三個月	三至 六個月	六至 十二個月	超過 十二個月	
預期信貸虧損率	0.018%	0.075%	0.088%	0.267%	10.458%	0.496%
總賬面值(千元)	92,631	48,204	54,586	114,535	11,360	321,316
預期信貸虧損(千元)	17	36	48	306	1,188	1,595

### 13 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零一九年 千元	二零一八年 千元
預付款項		5,810	5,763
按金及其他應收款項	b	25,859	1,767,851
應收關連人士款項		1,004	10
應收一間中間控股公司款項		10,712	2,045
		<u>43,385</u>	<u>1,775,669</u>
減值撥備	a	(16,537)	(353)
		<u>26,848</u>	<u>1,775,316</u>

應收關連人士及一間中間控股公司之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

(a) 年內，其他應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於一月一日	353	139
年內於損益確認／(撥回)之減值淨額		
– 持續經營業務	9,651	(22)
– 終止經營業務	6,659	233
匯兌差額	(126)	3
	<u>16,537</u>	<u>353</u>
於十二月三十一日		

上述其他應收款項之減值撥備乃就個別已減值之其他應收款項而計提之撥備。

(b) 按金及其他應收款項減少主要是由於：

- (i) 有關富力代表萬達國際向本公司償還貸款之應收所得款項於二零一八年為數84,000,000英鎊(相當於約831,774,000港元)，其中60,000,000英鎊(相當於約590,382,000港元)已於年內收到。剩餘結餘24,000,000英鎊(相當於約241,392,000港元)已於二零一九年十二月十七日轉予萬達商業地產(香港)有限公司(「萬達香港」)。

- (ii) AWH向本集團償還貸款之應收所得款項於二零一八年為數130,000,000澳元(相當於約715,871,000港元)，其中25,000,000澳元(相當於約159,098,000港元)已於年內收到。剩餘結餘105,000,000澳元(相當於約556,773,000港元)已於二零一九年十二月十七日轉予萬達香港。
- (iii) 有關出售於萬達澳洲地產之權益而向澳洲稅務局作出之按金於二零一八年為數187,183,000港元，其結餘已於年內退回。
- (c) 除上述已減值之其他應收款項外，上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產與近期並無違約記錄之應收款項有關。

## 14 貿易及其他應付款項

於報告期末之貿易應付款項及其他應付款項之分析如下：

	附註	二零一九年 千元	二零一八年 千元
貿易應付款項	<i>a</i>	<b>84,874</b>	630,190
其他應付款項		<b>215,365</b>	193,111
應計費用		—	1,072
其他借款應付利息		—	126,667
應付一間中間控股公司利息	<i>b</i>	<b>129,523</b>	11,442
應付金融機構利息		—	1,795
應付中間控股公司款項	<i>c</i>	<b>94,852</b>	2,954,320
應付關連人士款項	<i>c</i>	<b>205,094</b>	657,200
		<b>729,708</b>	<b>4,575,797</b>



附註：

- a. 概無本集團貿易應付款項預期將於超過一年後結算(二零一八年：無)。

根據發票日期，於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
三個月內	3,404	481,347
超過三個月但六個月內	2,265	41
超過六個月但十二個月內	143	12
超過十二個月	79,062	148,790
	<u>84,874</u>	<u>630,190</u>

- b. 應付一間中間控股公司利息129,523,000元須於一年內償還(二零一八年：11,442,000元)。該等應付利息為無抵押及毋須支付複利。
- c. 應付中間控股公司及關連人士之款項均須按要求或於一年內償還，而該等結餘全部為無抵押及免息。

## 15 股本及股息

### (i) 股本

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
已發行及繳足：				
4,697,346,488股 (二零一八年：4,697,346,488股)				
普通股	<u>4,697,347</u>	<u>469,735</u>	<u>4,697,347</u>	<u>469,735</u>

### (ii) 股息

本公司董事不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一八年：無)。

## 16 出售附屬公司

於二零一九年十二月二十七日，本集團完成向 Zhizun Holdings Limited 出售其於 Amazing Wise (其間接持有恒力城 100% 權益) 之餘下 53% 權益，現金代價為 2,000,000 港元(「出售事項」)。有關出售事項之進一步詳情請參閱本公司日期為二零一九年十二月十三日、二零一九年十二月二十七日及二零二零年三月二十五日之公告。

Amazing Wise 及其附屬公司已計入於出售日期之資產及負債之資產淨值如下：

	千元
已出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	4,932
投資物業	980,936
使用權資產	15,888
已竣工之持作出售物業	18,345
貿易應收款項	7,679
預付款項及其他應收款項	184,679
其他流動資產	3,344
受限制銀行存款	4,165
現金及現金等價物	10,104
預收款項	(18,926)
其他借款	(394,793)
貿易及其他應付款項	(210,647)
即期稅項	(159,277)
金融機構貸款	(333,852)
遞延稅項負債	(141,704)
非控股權益	11,656
	<hr/>
	(17,471)
匯兌波動儲備	(117,909)
	<hr/>
	(135,380)
交易開支	587
出售附屬公司之收益	136,793
	<hr/>
	2,000
	<hr/> <hr/>
出售所得：	
現金	2,000
	<hr/> <hr/>

有關出售附屬公司之現金及現金等值物流出淨額之分析如下：

	二零一九年 千元
現金代價	2,000
已出售之現金及銀行結餘	(10,104)
	<hr/>
有關出售附屬公司之現金及現金等值物流出淨額	(8,104)
	<hr/> <hr/>

## **17 報告期後事項**

除本公告其他章節所概列之事項外，概無其他報告期後事項須作披露。

## **18 比較金額**

損益表中之比較數字已重新呈列，猶如於本期間終止經營之業務於比較期間開始時已終止經營。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 萬達酒店管理(香港)有限公司(「萬達酒管」)

萬達酒管為中國領先酒店服務供應商，主要從事酒店營運及管理服務業務，以及酒店設計及建設管理服務等相關顧問及其他附屬業務，於酒店營運及管理服務方面具備全方位能力。萬達酒管現時管理下列品牌酒店：

#### 酒店品牌

#### 品牌定位

- |      |   |
|------|---|
| 萬達瑞華 | <ul style="list-style-type: none"><li>為社會名流及精英人士，提供精益求精的個性化貼心服務，並打造極致非凡體驗的奢華酒店品牌。</li></ul>         |
| 萬達文華 | <ul style="list-style-type: none"><li>為崇尚品質生活的尊貴賓客，提供融合東方神韻與當地風情的精緻服務，並營造優雅旅居感受的豪華酒店品牌。</li></ul>   |
| 萬達嘉華 | <ul style="list-style-type: none"><li>為商務旅行及休閒度假賓客，提供品質出眾、高效舒適的國際化服務，並予以安心入住體驗的高端酒店品牌。</li></ul>    |
| 萬達錦華 | <ul style="list-style-type: none"><li>為商務旅行及休閒度假賓客，提供精品設計住宿與優質服務，並營造工作與生活舒適平衡體驗的高端優選酒店品牌。</li></ul> |
| 萬達美華 | <ul style="list-style-type: none"><li>致力於為獨具品味、懂得享受生活、追求不同體驗的商旅夥伴，提供精選服務的超中端設計酒店品牌。</li></ul>       |

截至二零一九年十二月三十一日，萬達酒管管理共82間已開業酒店如下表概述：

	管理營運中酒店			客房數 (‘000)
	酒店數			
	萬達	第三方客戶	總計	
萬達瑞華	3	0	3	0.8
萬達文華	1	23	24	6.5
萬達嘉華	1	47	48	13.9
萬達錦華	0	2	2	0.4
萬達美華	2	1	3	0.7
其他	1	1	2	0.3
<b>總數</b>	<b>8</b>	<b>74</b>	<b>82</b>	<b>22.6</b>

除上述已開業酒店外，截至二零一九年十二月三十一日，萬達酒管已簽約管理69間在建中尚未開業酒店。

#### 美洲大陸合資平臺及美利堅合眾國芝加哥項目

於二零一四年七月，本公司與香港萬達成立一間合資企業，以設立總資本承擔達100億港元的美洲大陸合資平臺，其中本公司及萬達香港分別持有該合資平臺60%及40%權益，以在美洲大陸尋找合適之地產項目共同進行收購及發展。

同日，本公司與萬達香港透過該合資平臺的全資附屬公司 Wanda Chicago Real Estate LLC (「萬達芝加哥」)，(i) 與 Magellan Parcel C/D LLC (「Magellan」) 及 Lakeshore East LLC 訂立成立及注資協議；及 (ii) 與 Magellan 訂立運營協議，以共同開發位於芝加哥的一個項目(「芝加哥項目」)，其中萬達芝加哥及 Magellan 分別持有該合資企業90%及10%權益。

芝加哥項目之規劃總建築面積約為17.6萬平方米，地處芝加哥市核心地段，緊鄰千禧公園和芝加哥CBD，步行可到劇院區、博物館區、密歇根大道等著名場所，地理位置十分優越。該項目計劃建設一座高361米、高101層的五星酒店(預計建造超過200套客房)及高檔公寓項目，建成後將成為芝加哥第三高建築，成為芝加哥新地標。高檔公寓部分已於二零一五年九月開始預售。芝加哥項目已於二零一六年四月取得規劃批准、完成交割，已於二零一六年八月開始建設工程，目前正按計劃施工中。芝加哥項目預計於二零二零年底完成開發。

## 中華人民共和國(「中國」) 桂林項目

於二零一四年二月，本公司與萬達香港以合資企業之形式收購中國廣西壯族自治區桂林市之一塊國有土地，其中本公司及萬達香港分別持有該合資企業51%及49%權益。本項目(「桂林項目」)地處桂林市高新區中心區域，規劃總建築面積約為33萬平方米，其中包括15.3萬平方米的購物中心和17.7萬平方米的商鋪、住宅等銷售物業。

桂林項目建設工程已完成，購物中心亦已於二零一五年九月開業。購物中心商業出租與經營狀況良好，目前已成為桂林市首屈一指的地標式商業中心。

## 中國福州恒力城

恒力城總建築面積約為24.2萬平方米，項目位於中國福州市，為一個集住宅、辦公室及零售於一體的綜合項目。於二零一九年十二月十三日，本公司(作為賣方)與Zhizun Holdings Limited(作為買方)就以總代價2,000,000港元出售恒力城的控股公司Amazing Wise全部已發行股本的53%訂立買賣協議。出售已於二零一九年十二月二十七日完成，而自完成日期起，本公司不再於恒力城項目中擁有任何權益。

## 財務回顧

自二零一九年六月，本公司已就出售其於Parcel C(本公司之非全資擁有附屬公司，其持有芝加哥項目)之本公司權益與潛在買家積極商討。於二零一九年十二月三十一日，有關出售之磋商仍在進行中，因此Parcel C已分類為持作出售之出售公司及已終止經營業務。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司決定不再繼續其物業發展及銷售業務。因此，物業發展及銷售之分部已分類為終止經營業務，截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字亦已重列，以反映以上變動。

本集團已列出下列三個業務分部，以更有效地反映其目前之營運業務：—

1. 本集團持作長期投資之商業物業之租賃及管理；
2. 酒店營運及管理服務；及
3. 酒店設計及建設管理服務。

## 收益

本集團於二零一九年錄得(來自持續經營業務)收益約812,900,000港元(二零一八年(經重列):812,300,000港元),分析如下:—

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)	變動 千港元	%
投資物業租賃及管理	<b>149,118</b>	168,736	(19,618)	(11.6)
酒店營運及管理服務	<b>471,229</b>	429,181	42,048	9.8
酒店設計及建設管理服務	<b>192,601</b>	214,403	(21,802)	(10.2)
<b>總計</b>	<b>812,948</b>	<b>812,320</b>	<b>628</b>	<b>0.1</b>

投資物業租賃及管理分部收益減少約11.6%至149,100,000港元,原因主要為截至二零一九年十二月三十一日止年度來自恒力城的租金收入減少。

截至二零一九年十二月三十一日止年度,來自酒店營運及管理服務的收益約471,200,000港元,較截至二零一八年十二月三十一日止年度約429,200,000港元增加約9.8%。有關增加主要由於於二零一九年所管理酒店及新開業酒店數目增加所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度,來自酒店設計及建築管理服務的收益約192,600,000港元,較截至二零一八年十二月三十一日止年度約214,400,000港元減少約10.2%。有關減少主要由於多個項目於二零一八年的進度較預期快或已完成,導致於二零一九年所收費用收入少於原本計劃所致。

## 分部業績

下表闡述本集團分別於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的分部業績(經重列)：—

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)	變動 千港元	%
投資物業租賃及管理	<b>(666,196)</b>	(293,873)	(372,323)	126.7
酒店營運及管理服務	<b>176,162</b>	236,810	(60,648)	(25.6)
酒店設計及建設管理服務	<b>57,037</b>	116,680	(59,643)	(51.1)
<b>總計</b>	<b><u>(432,997)</u></b>	<b><u>59,617</u></b>	<b><u>(492,614)</u></b>	<b><u>(826.3)</u></b>

用於匯報分部業績之計量單位為除稅前溢利／(虧損)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，投資物業租賃及管理分部虧損增加約126.7%至約666,200,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為293,900,000港元。有關虧損大幅增加主要由於受截至二零一九年十二月三十一日止年度就恒力城之投資物業的估值虧損淨額撥備約788,600,000港元影響，而二零一八年則撥備約430,800,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，酒店營運及管理服務分部之溢利減少約25.6%至約176,200,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為236,800,000港元。有關溢利減少乃因截至二零一九年十二月三十一日止年度發展中型業務後員工數目增加，導致員工成本增加所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，酒店設計及建築管理服務分部之溢利減少約一半至約57,000,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為116,700,000港元。有關溢利減少是由於截至二零一九年十二月三十一日止年度員工數目增加，導致員工成本增加所致。



## 本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利

本年度內，本集團之本公司權益持有人應佔虧損約為150,400,000港元(二零一八年：溢利766,700,000港元)，有關明細載列如下：—

	二零一九年 千元	二零一八年 千元 (經重列)	變動 千元
本公司權益持有人應佔 (虧損)／溢利：			
— 來自持續經營業務	<b>(248,092)</b>	15,818	(263,910)
— 來自終止經營業務	<b>97,705</b>	750,898	(653,193)
總計	<b><u>(150,387)</u></b>	<b><u>766,716</u></b>	<b><u>(917,103)</u></b>

權益持有人之應佔虧損增加主要是由於：i) 由於截至二零一九年十二月三十一日止年度來自恒力城的出售收益約136,800,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度出售澳洲及倫敦項目的收益約915,700,000港元，出售收益顯著下跌約778,900,000港元(有關出售倫敦及澳洲項目的詳情，請參閱本公司日期分別為二零一八年一月十六日及二零一八年一月二十九日的公告，及本公司日期分別為二零一八年三月十五日及二零一八年二月二十二日的通函)；ii) 如上文所述，恒力城之投資物業估值虧損淨額大幅增加約357,800,000港元所致；已由下列因素抵銷iii) 其他收益淨額增加約40,800,000港元，主要由於恒力城租戶因提前終止租賃而作出賠償33,200,000港元所致；及iv) 撥回先前因重估恒力城物業而產生的遞延稅項撥備約153,600,000港元。

## 按金及其他應收款項

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有按金及其他應收款項約25,900,000港元(二零一八年：約1,767,900,000港元)。按金及其他應收款項減少主要由於(i)收到年內來自出售倫敦及澳洲項目之應收所得款項60,000,000英鎊(相當於約590,382,000港元)及25,000,000澳元(相當於約159,098,000港元)；(ii)誠如本公司於二零一九年十月十八日所公告，向萬達香港轉讓來自出售倫敦及澳洲項目的應收款項合共約798,200,000港元，並已於二零一九年十二月十七日完成；及(iii)年內退回於二零一八年就出售萬達澳洲地產之權益而向澳洲稅務機關繳納之按金約187,200,000港元。

## 投資物業

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有投資物業約1,509,200,000元(二零一八年：約3,345,200,000港元)。投資物業金額減少乃主要由於(i)恒力城投資物業之估值虧損淨額約788,600,000港元；及(ii)於年內出售恒力城約980,900,000港元之投資物業所致。

## 資產淨值及權益持有人應佔權益

於二零一九年十二月三十一日，本集團分別錄得總資產及總負債約9,593,000,000港元及6,949,700,000港元。本集團於二零一九年十二月三十一日擁有之資產淨值約為2,643,300,000港元，而於二零一八年十二月三十一日則約為3,207,400,000港元。於二零一九年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔權益約為1,921,500,000港元，而於二零一八年十二月三十一日則為2,220,100,000港元。

## 流動資金、借款及財務撥備

於二零一九年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約2,453,900,000港元，而於二零一八年十二月三十一日則為2,746,300,000港元。該減少主要是由於償還來自一間中間控股公司之其他應付款項及貸款所致。約86%、11%、2%及1%之現金及銀行結餘分別以人民幣(「人民幣」)、澳元(「澳元」)、美元(「美元」)及港元計值。於二零一九年十二月三十一日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為1.19，而於二零一八年十二月三十一日則為1.26。

下表載列本集團之債務及借款之到期情況：

	二零一九年 十二月三十一日 千元	二零一八年 十二月三十一日 千元
<b>債務及借款</b>		
計息：		
— 金融機構貸款	—	1,192,857
— 分類為持作出售之金融機構貸款	973,475	—
— 其他借款	—	385,592
— 一間中間控股公司貸款	3,513,166	1,380,150
不計息：		
— 一間中間控股公司貸款	674,416	743,660
<b>債務及借款總額</b>	<b>5,161,057</b>	<b>3,702,259</b>
還款期：		
— 一年內	4,187,582	1,504,398
— 一年後但兩年內	973,475	1,146,484
— 兩年後但五年內	—	1,051,377
	<b>5,161,057</b>	<b>3,702,259</b>
	二零一九年 十二月三十一日 千元	二零一八年 十二月三十一日 千元
<b>現金及銀行結餘</b>		
— 現金及現金等值物	2,421,957	2,741,296
— 受限制銀行存款	—	5,002
— 分類為持作出售之現金及現金等值物	28,489	—
— 分類為持作出售之受限制銀行存款	3,434	—
<b>現金及銀行結餘總額</b>	<b>2,453,880</b>	<b>2,746,298</b>
債務淨額(債務及借款減現金及銀行結餘)	2,707,177	955,961
總權益	2,643,310	3,207,391
資本負債比率(債務淨額除以債務淨額 與總權益之和)	<b>50.6%</b>	<b>23%</b>

於二零一九年十二月三十一日，資本負債比率(即債務淨額除以債務淨額與總權益之和所得商數)為50.6%，而於二零一八年十二月三十一日則為23%。資產負債比率上升乃主要由於增加一間中間控股公司之貸款所致。

於二零一九年十二月三十一日，本集團資本支出之已訂約承擔約為2,735,800,000港元(於二零一八年十二月三十一日：3,855,100,000港元)。

## 外匯及利率風險

本集團之業務主要以人民幣及美元進行。本集團於中國及美利堅合眾國(「美國」)之附屬公司之功能貨幣分別為人民幣及美元，且該等附屬公司並未持有以彼等各自功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產或負債。本集團其他附屬公司之功能貨幣為港元。本集團主要承受以美元計值之貸款之貨幣風險。本集團維持保守之外匯風險管理方法。本年度內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零一九年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

本年度內，本集團有計息之金融機構及一間中間控股公司貸款。於二零一九年十二月三十一日，計息借款3,613,600,000港元(估計息借款總額約80.5%)按浮動利率基準計息，其餘873,000,000港元之計息借款則按固定利率基準計息，故本集團之借款成本受利率波動影響。本年度內，本集團已監察對沖工具之合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率貸款，以管理利率風險。本集團將審慎考慮於適當時候訂立貨幣及利率對沖安排以將該等風險降至最低。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團將其若干資產抵押予中國數家金融機構，以獲得該等金融機構給予之貸款約973,500,000港元。該等在建工程、永久業權土地及在建物業於二零一九年十二月三十一日之賬面總值分別約為864,100,000港元、158,200,000港元及3,878,800,000港元。

## 股本變動

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之股本並無任何變動。

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團就數家銀行提供予客戶以購買本集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人向該等銀行提供總額約25,800,000港元(二零一八年：413,700,000港元)之擔保。該等擔保各自將於個別買家的抵押品協議獲執行後予以解除。

## 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於二零一九年十二月二十七日，本集團完成出售其於 Amazing Wise Limited 的餘下 53% 股權，現金代價為 2,000,000 港元（「出售事項」）。有關出售事項的詳情已載於本公司日期為二零一九年十二月十三日、二零一九年十二月二十七日及二零二零年三月二十五日的公告內。

## 董事收購股份或債權證之權利

概無董事有任何權利收購本公司或其附屬公司之股份或債權證。

## 員工及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團於中國、香港及美國共聘用約 534 名全職僱員。

本年度內，本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、教育津貼及培訓課程。

## 股息

董事不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一八年：無）。

## 展望

注入萬達酒管後，本集團在業務轉型之策略重點將放在收費業務，以透過下列舉措改善現金流量及降低杠杆率：

1. 繼續將先前的物業投資項目變現。本集團認為按當前市場水平進行之潛在出售有助於變現投資價值及減少當前及未來債務（就項目建設貸款而言），因此現正就芝加哥項目與潛在買家磋商出售事宜；
2. 利用本公司之酒店管理專業知識令本集團可發展為在中國之業界領導者（如酒店設計、施工及運營管理等）；及
3. 透過成本控制及具針對性之營銷，改善桂林項目的營運效率，同時評估對該項資產的未來計劃。

於本年度，本公司已執行上述策略，包括出售本集團於恒力城的餘下53%股權，以專注於收費業務。本集團預期於來年繼續採納相同策略，且本集團將繼續以審慎的態度尋求收益優厚的投資機會，進一步擴展本集團之收益來源，提升本集團之盈利能力，追求股東的回報最大化。

本集團之收費業務主要於中國營運。自二零二零年初起及直至本公告日期，中國一直受到新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)之爆發(「疫情」)影響。董事會一直監察疫情發展並持續評估其對本集團營運之影響。於本公告日期，董事會仍不確定疫情之影響及持續時間，但董事會將繼續密切注視其發展及評估其對本公司業務營運之影響，並於適當回應或作出進一步公告。

## 其他資料

### 購股權計劃

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無任何仍然生效之購股權計劃。

### 購買、出售或贖回股份

截至二零一九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買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守標準守則之條文。

### 遵守企業管治守則及上市規則

本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「守則」)，惟有關守則條文偏離以下者除外：

- (i) 守則條文A.6.7條訂明獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會。由於在有關時間有其他重要公務在身，故此並非所有獨立非執行董事及非執行董事均有出席本公司於二零一九年五月二十九日舉行之股東週年大會以及本公司於二零一九年十二月十七日舉行之股東特別大會；及

- (ii) 守則條文E.1.2條訂明董事會主席應出席股東週年大會。由於在有關時間有其他重要公務在身，故此主席未克出席本公司於二零一九年五月二十九日舉行之股東週年大會。

## 審核委員會對全年業績之審閱

本公司已根據守則之規定設立審核委員會，並以書面列出其職權範圍。其主要職能為審閱本集團之財務資料、風險管理系統、內部監控及外部審核程序，以協助董事會履行其監督職責。於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即何志平先生、Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士)及陳艷博士。

審核委員會定期與本公司高級管理層及本公司外聘核數師會面，以商討本公司之財務申報程序，以及內部監控、審核程序及風險管理之有效性。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表，並與本公司之管理層及外聘核數師商討財務相關事宜。

## 核數師就初步公告之工作範圍

本集團之獨立核數師安永會計師事務所已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績之初步公告中所列數字與本集團於本年度內之綜合財務報表所載之金額核對一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則進行的審核、審閱或其他核證委聘，因此，安永會計師事務所並無對初步公告作出任何保證。

## 刊登全年業績公告及年報

本公告將於本公司網站([www.wanda-hotel.com.hk](http://www.wanda-hotel.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報將適時發送予股東，並於上述網站刊載。

承董事會命  
萬達酒店發展有限公司  
主席  
丁本錫

香港，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，非執行董事為丁本錫先生(主席)、韓旭先生及張霖先生；執行董事為寧奇峰先生；及獨立非執行董事為何志平先生、Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士)及陳艷博士。