

**附錄一 B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日  
止十二個月的綜合財務報表**

目錄

截至 2019 年 12 月 31 日止年度的綜合利潤表 .....	IB-3
截至 2019 年 12 月 31 日止年度的合併綜合收益表 .....	IB-4
截至 2019 年 12 月 31 日的綜合資產負債表 .....	IB-5
截至 2019 年 12 月 31 日止年度的綜合權益變動表 .....	IB-6
截至 2019 年 12 月 31 日止年度的合併現金流量表 .....	IB-7
1 一般信息 .....	IB-8
2 編製基準 .....	IB-9
3 重大會計政策摘要 .....	IB-16
4 綜合範圍 .....	IB-36
5 財務風險管理 .....	IB-39
6 關鍵會計估計及判斷 .....	IB-42
<b>綜合資產負債表附註 .....</b>	<b>IB-44</b>
7 物業、廠房及設備 .....	IB-44
8 無形資產 .....	IB-46
9 業務合併 .....	IB-46
10 於聯營公司及合資企業的投資 .....	IB-48
11 金融工具 .....	IB-50
12 應收貿易款項及其他金融資產 .....	IB-52
13 租賃 .....	IB-54
14 其他非金融資產 .....	IB-57
15 存貨 .....	IB-57
16 現金及現金等價物 .....	IB-57
17 權益 .....	IB-58

---

**附錄 — B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日**  
**止十二個月的綜合財務報表**

---

18	其他非金融負債 .....	IB-58
19	遞延所得稅 .....	IB-59
20	退休福利責任 .....	IB-60
21	其他負債及支出撥備.....	IB-64
	<b>綜合利潤表附註 .....</b>	<b>IB-65</b>
22	收入.....	IB-65
23	其他經營利潤 .....	IB-66
24	人員開支.....	IB-66
25	其他經營開支 .....	IB-67
26	財務利潤及開支 .....	IB-67
27	所得稅.....	IB-68
	<b>其他附註.....</b>	<b>IB-69</b>
28	承擔.....	IB-69
29	有關合併現金流量表的信息.....	IB-69
30	關聯方交易 .....	IB-70
31	資產負債表日期後事件.....	IB-71

**附錄一 B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日**  
**止十二個月的綜合財務報表**

**綜合利潤表**

**截至2019年12月31日止年度**

	附註	歐元(€)
收入	22	470,804,015
其他經營利潤	23	27,384,693
材料及服務成本		-111,400,453
a) 原材料、消費品及貨品開支		-57,323,720
b) 獲得服務的開支		-54,076,733
人員開支	24	-146,738,700
折舊、攤銷及減值	7及8	-85,757,231
其他經營開支	25	<u>-118,033,005</u>
<b>經營利潤(EBIT)</b>		<b>36,259,318</b>
財務利潤	26	2,077,044
財務開支	26	<u>-54,155,206</u>
<b>淨財務開支</b>		<b><u>-52,078,162</u></b>
<b>應佔聯營公司及合資企業利潤／虧損(-)</b>		<b><u>-611,256</u></b>
<b>所得稅前虧損</b>		<b>-16,430,100</b>
所得稅	27	<u>2,040,160</u>
<b>年內虧損</b>		<b><u>-14,389,939</u></b>
其中 貴公司擁有人應佔		-14,389,939

隨附之附註為該等綜合財務報表之一部分。

**附錄 — B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日**  
**止十二個月的綜合財務報表**

合併綜合收益表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	歐元(€)
年內虧損	<u>-14,389,939</u>
其他全面利潤：	
不會重新分類至損益的項目	
離職後福利責任的重新計量	-1,623,146
公允價值的重新計量	<u>466,293</u>
	-1,156,853
日後可能重新分類至損益的項目	
匯率換算調整	693,378
	<b>693,378</b>
年內其他全面利潤	<u>-463,475</u>
全面利潤總計	<u>-14,853,414</u>
其中 貴公司擁有人應佔	-14,853,414

隨附之附註為該等綜合財務報表之一部分。

上表內的項目披露時已扣除稅項。有關其他全面利潤各部分的所得稅於附註26披露。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 綜合資產負債表 截至 2019 年 12 月 31 日

	附註	歐元(€)
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備	7	75,057,570
使用權資產	13	1,315,642,719
無形資產	8	9,137,858
向聯屬公司及聯營公司提供貸款	11	75,000
於聯營公司及合資企業的投資	10	16,359,355
其他非流動金融資產	12	4,988,714
遞延所得稅資產	19	25,991,985
其他非流動資產	14	7,668,548
<b>非流動資產總計</b>		<b>1,454,921,750</b>
存貨	15	3,912,098
應收貿易款項	12	30,191,106
其他流動金融資產	12	13,383,906
合同資產	22	445,584
應收即期所得稅		1,108,222
其他流動資產	14	7,364,307
現金及現金等價物	16	44,033,538
<b>流動資產總計</b>		<b>100,438,760</b>
<b>資產總計</b>		<b>1,555,360,511</b>
<b>權益及負債</b>		
認購股本	17	12,480,000
資本儲備	17	13,272,990
其他儲備	17	3,477,745
未分配利潤	17	-29,652,851
<b>權益總計</b>		<b>-422,116</b>
非流動借款及其他金融負債		15,722,682
非流動租賃負債	13	1,372,201,723
遞延所得稅負債	19	1,410,475
退休福利責任	20	15,167,420
其他非流動負債	18	76,627
非流動撥備	21	10,099,743
<b>非流動負債總計</b>		<b>1,414,678,670</b>
其他金融負債	11	12,575,221
流動租賃負債	13	40,681,590
應付貿易款項		33,752,808
合同負債	18	28,581,271
其他流動負債	18	10,601,011
流動所得稅負債		2,496,165
流動撥備	21	12,415,890
<b>流動負債總計</b>		<b>141,103,956</b>
<b>負債總計</b>		<b>1,555,782,627</b>
<b>權益及負債總計</b>		<b>1,555,360,511</b>

隨附之附註為該等綜合財務報表之一部分。

**附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日  
止十二個月的綜合財務報表**

**綜合權益變動表**

**截至 2019 年 12 月 31 日止年度**

	貴公司擁有人應佔				總計 歐元(€)
	股本 歐元(€)	資本儲備 歐元(€)	未分配利潤 歐元(€)	其他儲備 歐元(€)	
<b>2019年1月1日</b>	12,480,000	13,272,990	-14,106,059 <sup>1</sup>	2,784,367	<b>14,431,298</b>
年內虧損			-14,389,939		<b>-14,389,940</b>
其他全面利潤					
公允價值的重新計量			466,293		<b>466,293</b>
離職後福利責任的重新計量			-1,623,146		<b>-1,623,146</b>
匯率換算調整				693,378	<b>693,378</b>
全面利潤總計			<b>-15,546,792</b>	<b>693,378</b>	<b>-14,853,414</b>
<b>2019年12月31日</b>	<b>12,480,000</b>	<b>13,272,990</b>	<b>-29,652,851</b>	<b>3,477,745</b>	<b>-422,116</b>

1 首次採用《國際財務報告準則》第16號於未分配利潤產生的過渡影響達到19,841千歐元。

隨附之附註為該等綜合財務報表之一部分。

**附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表**

**合併現金流量表**

**截至 2019 年 12 月 31 日止年度**

	<u>2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日</u>
所得稅前期內業績	-16,430,099
+/- 無形資產及物業、廠房及設備以及使用權資產的折舊及攤銷(就其影響業績而言)	85,757,231
+/- 撥備增加／減少	299,561
<b>= 經營現金流量</b>	<u>69,626,693</u>
+/- 其他非現金實際開支／利潤	48,496,874
+/- 出售固定資產的虧損／利潤	44,111
-/+ 存貨、應收貿易賬款以及未分類為投資及融資活動下的其他資產增加／減少	-3,570,650
+/- 應付貿易賬款以及未分類為融資活動的其他負債增加／減少	8,012,193
- 已付所得稅	-9,020,000
<b>= 經營活動產生的現金流量</b>	<u>113,589,221</u>
- 投資物業、廠房及設備流出	-30,325,782
+ 投資補助流入	3,775,000
- 投資無形資產流出	-818,634
- 投資金融資產流出	-15,166,147
+ 新添合併集團的集團現金資金變動	1,091,000
- 新添合併集團的付款	-1,876,000
<b>= 投資活動產生的現金流量</b>	<u>-43,320,563</u>
- 租賃利息付款	-52,463,629
- 租賃本金付款	-33,391,436
<b>= 融資活動產生的現金流量</b>	<u>-85,855,065</u>
<b>= 現金及現金等價物的現金實際變動</b>	<b>-15,586,407</b>
+/- 與貨幣相關的現金及現金等價物變動	407,705
+ 期初現金及現金等價物	<u>59,212,240</u>
<b>= 期末現金及現金等價物</b>	<b>44,033,538</b>
已收利息：千歐元	+82
已付利息：千歐元	-52,679

隨附之附註為該等綜合財務報表之一部分。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 1 一般信息

Steigenberger Hotels AG (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱「貴集團」或「施泰根博閣集團」) 為歐洲領先酒店企業之一，總部位於美茵河畔法蘭克福 (德國美茵河畔法蘭克福60528里昂大道25號)。截至2019年12月31日，貴集團目前在總品牌「德意志酒店」旗下擁有五個獨立酒店品牌。德意志酒店旗下共有108間酒店分佈於三大洲20個國家，其體現歐洲頂級酒店管理融合德國根基及國際視野，以及熱誠、完美及關懷的價值。

德意志酒店旗下五大品牌的詳情載列如下：

- 施柏閣：58間奢華酒店
- IntercityHotel：41間中檔商務酒店
- 「Jaz in the city」：2間音樂特色酒店
- 美輪美奐酒店：3間高檔酒店。
- Zleep Hotels：斯堪的納維亞地區酒店品牌。貴公司於2019年2月1日收購丹麥的Zleep A/S 51%股權。

該等品牌或可根據合同分為以下三類：

- 租賃經營 (58間酒店)
- 管理經營 (24間酒店)
- 加盟經營 (26間酒店)

於2019年12月31日，賽普勒斯利馬索爾的D.H. DEUTSCHE HOSPITALITY Limited (前稱Brierly Investments Limited) (「D.H. DEUTSCHE HOSPITALITY」) 控制施泰根博閣集團100%股權。於2020年1月2日，華住集團通過Huazhu GmbH & Co. KG (美茵河畔法蘭克福) 公司 (「華住」) 收購貴集團。該等財務報表旨在遵守美國證券交易委員會 (證交會) S-X規例之規則第3-05條的申報規定。因此，該等財務報表並無載列比較數字，此舉構成偏離國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》(「《國際財務報告準則》」)。

截至2019年12月31日，合併集團綜合資產負債表日期與母公司及其所包括的附屬公司、合資企業及聯營公司的年度財務報表的報告日期相若。

綜合財務報表已於2020年4月30日獲貴集團管理委員會的批准。



## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

### 2 編製基準

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟附註3重大會計政策概要另行說明的特定資產及負債除外。綜合財務報表乃於假設該業務將持續經營的前提下所編製。有關持續經營，請參閱附註31，其中描述為改善經營表現及現金流量所採取的措施。

除非另有說明，否則所有金額均以施泰根博閣集團的功能貨幣歐元 (€) 列示。

表內呈列的數字可能因四捨五入而存在誤差。

編製該等綜合財務報表所應用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，該等政策已於整個報告期內貫徹應用。

截至2019年12月31日止年度，施泰根博閣集團的綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》編製。

編製符合《國際財務報告準則》的財務報表須採用若干關鍵會計估計，其亦要求管理層於應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍，或假設及估計對綜合財務報表屬重大的範圍，均於附註6關鍵會計估計及判斷中披露。

下文僅明確描述與 貴集團原則上相關的該等準則及詮釋。於生效日期前無獲 貴集團提前採納。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 2 編製基準(續)

#### 已於 2019 年生效的準則、現有準則的修訂及詮釋

以下所載準則、現有準則修訂本及詮釋已於 2019 年生效，並已於報告期內首次應用。首次採用《國際財務報告準則》第 16 號租賃的性質及影響於附註 13 租賃中描述。

其他若干修訂及詮釋於 2019 年首次應用，但對施泰根博閣集團的綜合財務報表並無造成重大影響。

《國際財務報告準則》聲明	生效日期	意見
《國際財務報告準則》 第 16 號租賃	2019 年 1 月 1 日	<p>《國際財務報告準則》第 16 號租賃(《國際財務報告準則》第 16 號)，載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，旨在確保承租人及出租人提供真實反映該等交易之相關信息。該信息提供基準供財務報表使用者評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。</p> <p>《國際財務報告準則》第 16 號引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過 12 個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。出租人會計處理基本上維持不變。</p> <p>承租人計量使用權資產的方式與其他非金融資產(如物業、廠房及設備)相若，對租賃負債的計量類似於其他金融負債。因此，承租人確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並於《國際會計準則》第 7 號現金流量表項下的現金流量表中將租賃負債及利息的現金還款呈列為融資活動下租賃的總現金流出。</p>

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 2 編製基準（續）

#### 已於 2019 年生效的準則、現有準則的修訂及詮釋（續）

《國際財務報告準則》聲明	生效日期	意見
		<p>截至 2019 年 12 月 31 日止年度，貴集團已根據《國際財務報告準則》第 16.C5(b) 號項下經修訂追溯法連同《國際財務報告準則》第 16.C8/C9/C10/C16 號的簡化法採納《國際財務報告準則》第 16 號。</p> <p>如第 9 節租賃中所詳述，該準則對綜合財務報表具有重大影響。</p>
《國際會計準則》第 19 號的修訂：計劃修訂、縮減或結清	2019 年 1 月 1 日	<p>該等修訂要求實體在進行計劃修訂、縮減或結清時，應使用重新計量所用的假設釐定當期服務成本及期內淨利息。該等修訂亦澄清計劃修訂、縮減或結清對資產上限規定的影響。</p> <p>該等變動對綜合財務報表並無造成任何重大影響。</p>
《國際會計準則》第 28 號的修訂：於聯營公司及合資企業的長期權益	2019 年 1 月 1 日	<p>該等修訂澄清，實體應用《國際財務報告準則》第 9 號「金融工具」至聯營公司或合資企業的長期權益（權益法不適用）。《國際財務報告準則》第 9 號中的減值規定亦應適用。</p> <p>該等變動對綜合財務報表並無造成任何重大影響。</p>
《國際財務報告準則》第 9 號的修訂：具負補償的預付款項特性	2019 年 1 月 1 日	<p>該修訂允許實體以攤銷成本計量比《國際財務報告準則》第 9 號先前版本項下更多的資產，特別是具負補償的金融資產。此外，該修訂澄清更改金融負債的會計處理。</p> <p>該等變動對綜合財務報表並無造成任何重大影響。</p>

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 2 編製基準（續）

#### 已於 2019 年生效的準則、現有準則的修訂及詮釋（續）

《國際財務報告準則》聲明	生效日期	意見
《國際財務報告準則》2015 年至 2017 年週期之年度改進	2019 年 1 月 1 日	<p>該等修訂本包括《國際財務報告準則》2015 年至 2017 年週期的以下改進：</p> <p>《國際財務報告準則》第 3 號：「業務合併」— 實體取得業務控制權時會重新計量其先前於共同經營中持有的權益。</p> <p>《國際財務報告準則》第 11 號：「聯合安排」— 實體取得業務的共同控制權時，將不會重新計量其先前於共同經營中持有的權益。</p> <p>《國際會計準則》第 12 號：「所得稅」— 實體以相同方式承擔支付股息的全部所得稅後果。</p> <p>《國際會計準則》第 23 號：「借款成本」— 當資產可作擬定用途或出售時，實體將最初為開發資產而進行的任何借款視為一般借款的一部分。</p> <p>該等變動對綜合財務報表並無造成任何重大影響。</p>
國際財務報告解釋公告第 23 號 — 所得稅處理的不確定性	2019 年 1 月 1 日	<p>國際財務報告解釋公告第 23 號澄清，在所得稅處理存在不確定性的情況下，《國際會計準則》第 12 號「所得稅」的確認及計量規定應用於遞延及即期所得稅資產及負債的方法。</p> <p>該等變動對綜合財務報表並無造成任何重大影響。</p>

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

### 2 編製基準 (續)

尚未生效且未獲 貴集團提早採納的準則、現有準則的修訂及詮釋

以下準則及現有準則修訂本已頒佈且於 2020 年 1 月 1 日或之後開始的 貴集團會計期間強制採納， 貴公司並無提早採納該等準則及修訂本：

#### 1) 已獲歐盟認可的準則、現有準則的修訂及詮釋

<u>《國際財務報告準則》聲明</u>	<u>生效日期</u>	<u>意見</u>
提述《國際財務報告準則》 概念框架的修訂	2020 年 1 月 1 日	<p>經修訂概念框架主要作為國際會計準則理事會制定《國際財務報告準則》準則及詮釋的概念基礎。當《國際財務報告準則》準則或詮釋不適用於特定交易時，經修訂概念框架亦將協助《國際財務報告準則》財務報表編製者制定會計政策。</p> <p>概念框架的修訂主要專注於與資產及負債的計量、報告財務業績的指引、經修訂資產及負債的定義及澄清管理職責以及《國際財務報告準則》一般目的財務報告目標下的審慎概念有關的新章節。</p> <p>目前，該等變動預期對綜合財務報表並無造成任何重大影響。</p>

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 2 編製基準(續)

#### 尚未生效且未獲 貴集團提早採納的準則、現有準則的修訂及詮釋(續)

##### 1) 已獲歐盟認可的準則、現有準則的修訂及詮釋(續)

<u>《國際財務報告準則》聲明</u>	<u>生效日期</u>	<u>意見</u>
《國際財務報告準則》第9號、 《國際財務報告準則》第7號及 《國際會計準則》第39號 金融工具的利率基準改革	2020年1月1日	<p>董事會已修訂其新舊金融工具準則、《國際財務報告準則》第9號金融工具及《國際會計準則》第39號金融工具：確認及計量，以及有關披露的相關準則、《國際財務報告準則》第7號金融工具：披露。</p> <p>該等修訂對部分特定套期會計規定進行修改，以減輕因銀行同業拆息改革造成不確定性帶來的潛在影響。此外，該等修訂要求企業向投資者提供更多關於彼等套期關係的信息，該等套期關係受上述不確定性的直接影響。</p> <p>目前，該等變動預期對綜合財務報表並無造成任何重大影響。</p>
《國際會計準則》第1號及 《國際會計準則》第8號的修訂： 重要性的定義	2020年1月1日	<p>該修訂澄清重要性將取決於信息的性質或規模。實體須評估財務報表中的信息(無論單獨或與其他信息合併使用)是否屬重要。倘信息錯誤陳述可合理預期會影響主要使用者的決定，則有關信息錯誤陳述屬重要。</p> <p>目前，該等變動預期對綜合財務報表並無造成任何重大影響。</p>

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019年 12月 31日 止十二個月的綜合財務報表

### 2 編製基準 (續)

#### 尚未生效且未獲 貴集團提早採納的準則、現有準則的修訂及詮釋 (續)

##### 2) 尚未獲歐盟認可的準則、現有準則的修訂及詮釋

<u>《國際財務報告準則》聲明</u>	<u>預期生效日期</u>	<u>意見</u>
<p>《國際財務報告準則》第10號的修訂「綜合財務報表」及《國際會計準則》第28號「於聯營公司及合資企業的投資」的資產出售或注資</p>	延遲	<p>該等修訂針對《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號之間有關投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資兩者的不一致性。當交易涉及一項業務，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成業務的資產，須確認部分收益或虧損，即使該等資產在附屬公司以內。</p> <p>目前，該等變動預期對綜合財務報表並無造成任何重大影響。</p>
<p>《國際財務報告準則》第3號的修訂：業務的定義</p>	2020年1月1日	<p>該修訂旨在協助實體釐定交易是否應作為業務合併或資產收購入賬。其澄清業務的最低要求，消除對市場參與者取代遺失要素的能力之評估，並縮小產出的定義。該修訂增加評估收購過程是否為實質性的指引、提供說明性示例，並引入選擇性的集中測試以簡化評估。</p> <p>目前，該等變動預期對綜合財務報表並無造成任何重大影響。</p>

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要

#### 3.1 合併

##### 3.1.1 附屬公司

所有附屬公司均由施泰根博閣集團直接或間接控制。根據《國際財務報告準則》第10號，只有當投資者擁有對被投資方的權力，承擔可變回報並能夠使用權力影響其可變回報金額時，控制權方可存在。當投資者擁有現有權利使其當前有能力指導相關活動時，投資者便擁有對被投資方的權力。相關活動乃該等對被投資方的回報有重大影響的活動。評估實體是否受控制時，會考慮當前可行使或可轉換的實質性潛在表決權（包括其他集團公司持有的潛在表決權）的存在及影響。附屬公司於控制權轉移至 貴集團當日起全面綜合入賬，並於該控制權終止之日起不再綜合入賬。

施泰根博閣集團取得另一實體的控制權時，即發生業務合併。 貴集團採用收購會計法為業務合併列賬。收購一間附屬公司所轉讓之對價為已轉移資產、承擔之負債及 貴集團發行之權益之公允價值。所轉讓對價包括任何或然對價安排之資產或負債之公允價值。收購相關之成本於產生時支銷。於業務合併時所購之可識別資產及承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公允價值作出初始計量。 貴集團根據逐項收購基準，於被收購方之任何非控股權益可選擇以公允價值或以歸屬於非控股權益被收購方淨資產的比例確認。

所轉讓之對價、被收購方之任何非控股權益以及在收購日期於被收購方權益之公允價值超逾 貴集團應佔所收購可識別淨資產之公允價值，將列賬為商譽。倘對價低於所收購附屬公司淨資產的公允價值（於議價收購之情況下），該差額將直接在利潤表內確認。

集團公司內的公司間之交易、結餘及交易之未變現收益已予抵銷。未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司之會計政策已作必要之變更以確保與 貴集團採納之政策一致。

##### 3.1.2 交易及非控股權益

非控股權益分佔報告期盈利。一般而言， 貴集團將非控股權益的交易視為與 貴集團權益擁有人的交易。截至2019年12月31日， 貴集團內並無非控股權益。



## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.1 合併 (續)

##### 3.1.3 業務合併

業務合併採用收購法報賬。收購成本按所轉讓對價的總額計量，而對價總額則以收購日期的公允價值以及被收購方的任何非控股權益的金額計量。就各項業務合併而言，貴集團選擇是否按公允價值或應佔被收購方可識別淨資產的比例，計量於被收購方的非控股權益。收購相關成本於產生時列為開支，並計入行政開支內。

當貴集團收購業務時，則根據合同條款、收購日期的經濟環境及相關條件評估所承擔金融資產及負債，並進行適當分類及指派。其包括區分被收購方主合同中嵌入式衍生工具。

收購方轉讓的任何或然對價將於收購日期按公允價值確認。分類為權益的或然對價不予重新計量，而其往後結算在權益內入賬。或有對價作為一項金融工具分類為資產或負債並根據《國際財務報告準則》第9號金融工具按公允價值計量，而公允價值變動根據《國際財務報告準則》第9號在損益表內確認。不屬《國際財務報告準則》第9號範圍內的其他或然對價於每個報告日期按公允價值計量，而公允價值變動於損益內確認。

商譽最初按成本 (即所轉讓總對價及就非控股權益及所持有任何之前權益確認的金額超出所收購可識別淨資產及所承擔負債的數額) 計量。倘所收購淨資產的公允價值超出所轉讓的總對價，則貴集團重新評估是否已正確識別所有所收購的資產及所有所承擔的負債，並檢討所使用的程序以計量將於收購日期確認的金額。倘重新評估後，所收購的淨資產的公允價值仍超出所轉讓的總對價，則收益在損益內確認。

商譽經初始確認後，將按成本減任何累計減值虧損計量。為進行減值測試，業務合併中獲得的商譽自收購日期起分配至預期從合併中受益的貴集團各現金產生單位，不論被收購方的其他資產或負債是否分派至該等單位。

若商譽已分配至一個現金產生單位 (現金產生單位) 且該單位中部分業務已出售，則已出售業務相關商譽於釐定出售收益或虧損時計入業務的賬面

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.1 合併 (續)

##### 3.1.3 業務合併 (續)

值。在該等情況下出售的商譽基於已出售業務及現金產生單位的保留份額的相對價值計量。

對於同一控制下的業務合併，施泰根博閣集團選擇根據先前會計方法對同一控制下的業務合併進行會計處理。因此，不會按公允價值重述資產及負債，也不會記錄新的商譽。交易成本與淨資產賬面價值之間的任何差額均計入權益。

##### 3.1.4 聯營公司及合資企業

聯營公司是指 貴集團對其有重大影響但無控制權的實體，一般持有其 20% 至 50% 的表決權。重大影響是指有權參與被投資方的財務和經營決策，但無法控制或與其他方共同控制該等政策的制定。於聯營公司的投資以權益會計法核算，並按成本初始確認。

貴集團應佔其聯營公司收購後的利潤或虧損在利潤表中確認，貴集團應佔其在收購後儲備的變動在 貴集團的儲備確認。投資的賬面值按累計收購後的變動作調整。除非 貴集團已代聯營公司承擔責任或作出付款，否則當 貴集團應佔聯營公司的虧損達至或超過 貴集團在聯營公司的權益 (包括任何其他無抵押應收款項) 時，貴集團不再確認額外的虧損。

貴集團與其聯營公司間交易之未變現收益按 貴集團應佔聯營公司權益的份額予以抵銷。除非該交易提供轉移資產減值之證明，未變現虧損亦予以抵銷。

與聯營公司類似，貴集團在共同控制實體中的權益採用權益法核算，並在收購時以成本確認。投資的賬面值可能包括商譽，此為投資成本與施泰根博閣集團於該實體的可識別資產及負債的公允價值中所佔的比例份額之間的正差。如有跡象表明存在減值跡象，則在每個報告日對投資的賬面值進行減值測試。如投資的賬面值超過其可收回金額，則必須在其差額中確認減值虧損。可收回金額以公允價值減處置成本及使用價值兩者中的較高者計量。聯營公司及合資企業的會計政策已在必要時進行更改，以確保與 貴集團採用的政策保持一致。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.2 外幣匯率換算

##### (a) 功能及呈列貨幣

貴集團旗下各實體之財務報表中所載項目乃應用該實體營運之主要經濟環境所使用之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以「歐元」(€)呈列，其乃貴公司之功能貨幣及貴集團之呈列貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易按重新計量項目的交易或估值日期現行之匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值之貨幣性資產或負債按年結日之匯率換算所產生之匯率換算收益及虧損，乃於利潤表內確認。

以功能貨幣以外的其他貨幣計值的匯率波動引起的匯率換算收益及虧損通常在利潤表中的「其他營業利潤／開支」中列示。就金融資產或負債的換算而言，相關匯率換算收益及虧損在「財務利潤／開支」入賬。

##### (c) 集團公司

所有功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(其均非超通脹經濟之貨幣)之業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (a) 各綜合資產負債表所呈列之資產及負債按綜合資產負債表之日期之收市匯率換算；
- (b) 各全面利潤表之利潤及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率不足以合理地概括反映於交易日期通行匯率的累計影響，則在此情況下，利潤及開支按交易日期的匯率換算)；及
- (c) 所有匯率換算差額將確認為權益賬內一個獨立項目。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019年 12月 31日 止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.2 外幣匯率換算 (續)

##### (c) 集團公司 (續)

瑞士法郎 (作為影響外幣換算的最重要貨幣) 以及阿拉伯聯合酋長國迪拉姆 (AED)、埃及鎊 (EGP)、突尼斯丁那 (TND) 及丹麥克朗 (DKK) 的匯率如下：

	2019年12月31日	
	即期匯率	平均匯率
歐元兌瑞士法郎	1.0854	1.1124
歐元兌AED	4.1126	4.1066
歐元兌EGY	17.9249	18.6939
歐元兌TND	3.1291	3.2809
歐元兌DKK	7.4715	7.4661

#### 3.3 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備均按歷史成本減折舊及累計減值開支 (如有記錄) 後列賬。歷史成本包括直接歸屬於收購該等項目之支出。

只有當一項資產可能給 貴集團帶來相關連之未來經濟利益，以及該項目之成本可以可靠地計量時，該項資產之後續成本才會列於資產之賬面值中或作為個別資產確認 (如適用)。資產被更換部分之賬面值會被撤銷確認。所有其他維修及保養開支均於產生之財政期間於損益內扣除。

土地不予折舊。其他資產的折舊應用直線法計算，並按估計可使用年期分攤其成本至剩餘價值。

資產之剩餘價值及可使用年期於各資產負債表日期將被審閱，並在合適之情況下作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則該資產之賬面值將即時被撇減至其可收回金額。

出售產生的損益按所得款項與賬面值之間的差額釐定及確認於綜合利潤表「其他經營利潤／開支」內。

非自有樓宇的配件的可使用經濟年期主要界定為8至25年，而技術設備、廠房及機械以及其他設備、營運及辦公設備的可使用經濟年期為2至20年。可使用年期不超過各自的租賃期。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.3 物業、廠房及設備 (續)

Steigenberger 於開始日期之前初始在租賃酒店中安裝的家具、固定裝置及設備在物業、廠房及設備下予以資本化。該等安裝被視為「未達成」售後回租交易。Steigenberger 於租賃期內進行初步安裝的家具、固定裝置及設備以及相應的家具、固定裝置及設備再投資分為三類，並於 1.5 年或 10 年內折舊。於租賃期結束之前對家具、固定裝置及設備的再投資將折舊，直至租賃合約終止日期為止。

#### 3.4 無形資產

##### (a) 商譽

商譽是指收購成本超過收購當日 貴集團在被收購附屬公司可識別淨資產中所佔份額的公允價值的差額。收購附屬公司的商譽於「無形資產」入賬。商譽每年進行減值測試，並在突發事件或情況變化表明賬面值超過其可收回金額時臨時性進行測試。商譽按成本減去累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不能撥回，出售實體之收益及虧損包含該出售實體之商譽賬面值。

商譽被分配至現金產生單位以作為其減值測試。所分配之單位為預期可受惠於產生該商譽之業務合併之各現金產生單位或現金產生單位組別。

##### (b) 商標、許可證及其他權利

單獨收購的商標、許可證及其他權利按歷史成本列賬。於業務合併中購入的商標、許可證及其他權利按收購日期的公允價值確認。商標、許可證及其他權利的可使用年期有限，按成本減累計攤銷列賬。攤銷通過直線法將商標、許可證及其他權利的成本分攤至其估計可使用年期 3 至 10 年計算。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.5 非金融資產減值

無確定可使用年期的資產毋須攤銷(如商譽)，但須每年進行減值測試。須作攤銷的資產於突發事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。根據《國際會計準則》第36號，使用權資產亦須按照《國際財務報告準則》第16號進行減值。除商譽外，已計提減值的非金融資產在各報告日期均就減值能否撥回進行檢討。

關於本期資產及商譽減值的評估，請參閱附註7及8。

#### 3.6 金融工具

金融工具是指產生一個實體的金融資產及另一個實體的金融負債或權益工具的任何合同。

##### 3.6.1 分類及初始計量

###### 金融資產

初始確認時，貴集團按公允價值計量金融資產。金融資產根據用於管理金融資產的模型及現金流量的合同條款進行分類。

為了進行後續計量，金融資產分為四類：

- 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)
- 按公允價值計入其他全面利潤的金融資產，並回收累計收益及虧損(權益及債務工具)
- 按公允價值計入其他全面利潤的金融資產，終止確認時不回收累計收益及虧損(權益工具)
- 按公允價值計入損益的金融資產。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.6 金融工具(續)

##### 3.6.1 分類及初始計量(續)

###### 金融資產(續)

金融資產的分類及計量一方面基於現金流量條件(「本金及利息的唯一支付」標準)，即單個金融資產的合同現金流量特徵。另一方面，其亦取決於用於管理金融資產組合的業務模式。基於該兩項標準，以下為與 Steigenberger 有關的金融資產計量類別：

###### 攤銷成本

按攤銷成本計量的金融債務工具包括所有附帶合同條款的資產，該等資產會於特定日期產生現金流量，惟該等現金流量乃按照《國際財務報告準則》第9號的現金流量條件的未償還本金的本金及利息的唯一支付，條件是持有該資產是為了在其期限內收取預期的合同現金流量。

###### 按公允價值計入其他全面利潤

按公允價值計入其他全面利潤的金融債務工具包括所有附帶合同條款的資產，該等資產會於特定日期產生現金流量，惟該等現金流量乃按照《國際財務報告準則》第9號的現金流量條件的未償還本金的本金及利息的唯一支付，條件是持有該資產不僅是為了在其期限內收取預期的合同現金流量，亦為了自其銷售中產生現金流量。根據《國際財務報告準則》第9號，亦存在另一種按公允價值計入其他全面利潤計量權益工具的選擇權，條件是其並非持作交易(不進行回收)。Steigenberger 就權益工具行使該選擇權。

###### 按公允價值計入損益

該類別包括不屬於其他兩個類別的金融資產。由於權益工具是由 Steigenberger 指定「按公允價值計入全面利潤」計量，因此並無資產被分類為按公允價值計入損益。

###### 金融負債

金融負債在初始確認時分類為按公允價值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項，或有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初始按公允價值確認，對於貸款及借款以及應付款項，則直接扣除應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項及貸款。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.6 金融工具 (續)

##### 3.6.1 分類及初始計量 (續)

###### 金融負債 (續)

為了進行後續計量，金融負債分為兩類：

- 按公允價值計入損益的金融負債
- 按攤銷成本計量的金融負債 (貸款及借款)

###### 按公允價值計入損益

按公允價值計入損益的金融負債包括持作交易金融負債及於初始確認時指定按公允價值計入損益的金融負債。

如金融負債為出於短期回購目的而產生，則分類為持作交易。持作交易的負債的收益或虧損於損益表中確認。

於初始確認時指定按公允價值計入損益的金融負債僅在符合《國際財務報告準則》第9號的準則時才指定。施泰根博閣集團尚未指定任何按公允價值計入損益的金融負債。

###### 攤銷成本

此類別與 貴集團最為相關。於初始確認後，計息貸款及借款隨後使用實際利率方法按攤銷成本計量。當負債終止確認以及通過實際利率攤銷過程時，收益及虧損於損益中確認。

攤銷成本於計及收購中的任何折讓或溢價以及作為實際利率組成部分的費用或成本計算所得。實際利率攤銷於損益表中計入融資成本。

此類別通常適用於計息貸款及借款。有關更多信息，請參閱附註11金融工具。

##### 3.6.2 後續計量

施泰根博閣集團成為金融工具的一方時，金融資產及金融負債於綜合資產負債表中確認。當Steigenberger不再擁有對金融資產產生的現金流量的共同權利，或者當金融資產連同所有權的所有重大風險及報酬一起轉移時，而Steigenberger於金融資產轉移後對其並無控制權，則終止確認金融資



## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.6 金融工具 (續)

##### 3.6.2 後續計量

產。例如，當應收款項被確定為無法收回時則予以終止確認。當合同義務到期、清償或取消時，則終止確認金融負債。定期買賣金融工具均以結算日期入賬。

金融工具的公允價值是指在計量日期市場參與者之間的有序交易中出售資產所收到的價格或轉讓負債所支付的價格。如可以獲得活躍市場的定價，例如以股份價格的形式，則將其作為計量的基礎。否則，計量基於使用當前市場參數的內部計量模型或外部計量（例如來自銀行）。該等內部計量主要使用現值淨額法（比較附註5.3）。

金融工具的計量類別如下：

##### *攤銷成本*

按攤銷成本計量的金融工具於添加時按公允價值確認。在預計未來會發生減值的範圍內，除非無關緊要，否則將考慮進行計量。期限超過一年的無息或低息金融工具按現值計量。首次確認後，該等金融工具按攤銷成本計量。按攤銷成本是指首次確認時對金融資產進行估值的金額，減去償還款項，加上或減去初始分配的價值與根據實際利率法在最終到期時應償還的款項之間的任何差額的累計攤銷，再減去預期信貸虧損的任何估值撥備。

##### *按公允價值計入損益*

按公允價值計入損益的金融工具於添加時按公允價值確認。後續計量產生的收益或虧損將於損益中確認。

##### *按公允價值計入其他全面利潤*

按公允價值計入損益以外的債務工具及權益工具於添加時按公允價值確認。後續計量產生的收益或虧損將於損益以外的權益中確認。於出售債務工具後，計入重估儲備的損益將於利潤表中確認。對於權益工具，計入損益的重估儲備權益不進行重新分類。除非股息明確表示收回部分投資成本，否則僅有分配的股息方可於損益中確認。Steigenberger 行使選擇權以於後續計量計入其他全面利潤不持作交易的權益工具。

金融負債以攤銷成本列賬。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.7 金融資產減值

基於預期信貸虧損按照《國際財務報告準則》第9號對「按攤銷成本計量的金融資產」類別的應收貿易款項、其他金融資產、投資及現金及現金等價物以及「按公允價值計入其他全面利潤」類別的債務工具採用減值模型。預期信貸虧損被計算為資產期限內所有付款違約的概率加權現值。就此採用三階段模型。

第一階段：記錄整個期限內由於未來十二個月內發生的事件而導致的預期信貸虧損，包括新合同及信貸風險並無顯著增加的現有合同。

第二階段：記錄整個期限內的預期信貸虧損，而不影響信貸評級，包括信貸風險顯著上升但信貸評級未受影響的金融資產。

第三階段：記錄信貸評級發生減值的整個期限內的預期信貸虧損，包括信貸評級受損或違約的金融資產。

貴集團用於釐定在第三階段有客觀證據表明存在減值虧損的標準包括：

- 發行人或債務人的重大財務困難；
- 違反合同，例如違約或拖欠利息或本金；
- 貴集團出於與借款人財務困難有關的經濟或法律原因，授予貸款人原本不會考慮的特許權；
- 借款人很有可能會破產或進行其他財務重組；
- 可觀察到的數據表明，自金融資產的初始確認以來，該金融資產組合的估計未來現金流量存在可衡量的減少，儘管該減少尚未能識別與組合中的單個金融資產，包括：
  - (i) 組合中借款人的付款狀況發生不利變動；及
  - (ii) 與組合中的資產違約相關的國家或地方經濟狀況。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.7 金融資產減值 (續)

根據《國際財務報告準則》第9號的要求，施泰根博閣集團對應收貿易款項及合同資產採用簡化方法，並釐定整個期間(第二階段)的預期信貸虧損。有關預期信貸虧損乃根據客戶群、逾期天數及施泰根博閣集團的不同業務模式匯總。基於外部及未來的市場數據以及內部信息及違約歷史事件，計算兩個減值矩陣以釐定未來違約風險。由於信貸風險存在顯著差異，根據酒店業務合同，應收貿易款項及客戶一般分為以下兩個類別：

- 租賃業務
- 管理及特許經營業務

如預期按成本列賬的金融資產會有未來虧損，則沖銷較低的預期可變現價值。在預期信貸虧損模型下，確認已發生的虧損以及未來期間的預期虧損。

如在隨後的期間內減值虧損的金額減少並且減少的金額可以客觀地與確認減值後發生的事件相關(例如債務人信貸評級的提高)，則先前確認的減值虧損撥回於損益中確認。

#### 3.8 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列示。存貨主要包括營運用品以及食品及飲料的存貨項目。

存貨成本採用先進先出法釐定。

#### 3.9 應收貿易款項

應收貿易款項是在日常業務過程中就銷售商品或提供服務應收客戶的款項。如預計在一年或更短時間內收回，則將其分類為流動資產。如否，則將其列為非流動資產。

應收貿易款項初始按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。對於沒有重大融資成分的應收貿易款項，根據《國際財務報告準則》第9.5.5.15條，在資產期限內採用確認為風險撥備項目的簡化方法釐定預期信貸虧損。

#### 3.10 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及其他三個月或更短原始期限的高流動性短期投資。銀行透支在綜合資產負債表的流動負債借款中列示。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.11 股東權益

於 2019 年 12 月 31 日，貴集團的唯一股東為 D.H. DEUTSCHE HOSPITALITY。認購股本為 12,480,000.00 歐元。股本已悉數繳足，由 480,000 股無面值股份組成，每股 26 歐元。

#### 3.12 應付貿易款項

應付貿易款項是在日常業務過程中向供應商購買的商品或服務的付款義務。如應付賬款在一年或更短時間內到期，則應付賬款被分類為流動負債。如否，則將其列為非流動負債。

應付貿易款項初始按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。當指定的義務被取消或期滿，或負債的主要責任合法轉移至另一方時，則終止確認應付貿易款項。

#### 3.13 借款

借款初始按公允價值扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項 (扣除交易成本) 與贖回價值之間的任何差額均採用實際利率法在借款期內於損益中確認。當指定的義務被取消或期滿，或負債的主要責任合法轉移至另一方時，則終止確認借款。

在融資很可能會部分或全部提取的情況下，為建立貸款融資支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用會遞延至提款發生為止。在沒有證據表明融資有可能部分或全部提取的情況下，該筆費用資本化作為流動資金償債的預付款項，並在與之有關的融資期間內攤銷。

除非貴集團有無條件的權利將負債的結算推遲至資產負債表日期之後至少 12 個月，否則借款將分類為流動負債。

#### 3.14 客戶忠誠計劃的責任

為了提高客戶忠誠度，Steigenberger 為在其酒店購買的服務設立積分獎勵計劃。客戶可以將該等獎勵積分兌換成 Steigenberger 的服務。累積但尚未使用的獎勵積分以遞延收入法遞延，惟須以可能用於獎勵目錄內的商品或服務為限。貴集團提供服務所累積之積分之公允價值於資產負債表中的合同負債項下確認為遞延收入。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.15 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益中確認，惟與於其他全面利潤或直接於權益中確認的項目則除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面利潤或直接於權益中確認。

即期所得稅支出的計算基準乃以於資產負債表日期，貴公司的附屬公司於國家營運及產生應課稅利潤的已頒佈或實質頒佈的稅法而釐定。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的款項計提撥備。

遞延所得稅以負債法、按各資產及負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差額及結轉的稅項虧損而確認。然而，如遞延所得稅乃源自業務合併以外的交易中初始確認資產或負債，而在交易時並不影響《國際財務報告準則》或應課稅利潤或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅按於資產負債表日期前已頒佈或實質頒佈，並預期在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時的適用稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產僅在未來應課稅利潤將可用於利用暫時性差額時予以確認。

遞延所得稅會因在附屬公司及聯營公司的投資所產生的暫時性差額而計提撥備，惟暫時性差額的撥回時間可由貴集團控制及暫時性差額不能在可預見未來撥回則除外。

倘存在可依法強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及同一稅務機構對一個應納稅實體或不同納稅實體徵稅的所得稅，而有關實體有意按淨額基準清償結餘，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019年 12月 31日 止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.16 僱員福利

##### (a) 退休金責任

集團公司採用不同的退休金計劃。施泰根博閣集團已設有界定福利及界定供款計劃。界定供款計劃為退休金計劃，據此 貴集團將固定供款支付予獨立實體。在Steigenberger內部， 貴集團根據法律法規向政府及私人退休保險組織支付費用。 貴集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在到期時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

大部分僱員福利計劃是界定福利計劃(無論是有資助或無資助)。主要界定福利計劃為德國福利計劃，該計劃界定了僱員退休時將獲得退休金，具體取決於服務年限及薪酬。界定福利計劃在退休、傷殘及死亡的情況下提供終身養卹金福利。

瑞士退休金計劃由瑞士退休金基金資助；僱主及僱員均有義務向退休金基金作出供款。供款取決於各年的薪金。

在綜合資產負債表內就有關界定福利退休金計劃而確認的負債，為資產負債表日期的界定福利責任的現值減計劃資產的公允價值(如有)，連同未確認的過往服務成本一併作調整。界定福利責任每年由獨立精算師利用預期單位信貸方法計算。界定福利責任的現值利用將用以支付福利的貨幣為單位計值，且到期日與有關退休金負債的年期近似的優質公司債券的利率，將估計未來現金流出貼現計算。

根據經驗而調整的重新計量以及精算假設的變動，在產生期間內透過其他全面利潤在未分配利潤中扣除或計入。

除非退休金計劃的變更取決於在指定時期(歸屬期)內仍在職的僱員，否則過往服務成本會立即在利潤中確認。在此情況下，過往服務成本在歸屬期內按直線法攤銷。

##### (b) 離職福利

離職福利於 貴集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取該等福利時支付。 貴集團在可證明承諾如下時確認離職福利：根據一項詳細而並無可能撤回的正式計劃終止僱用現有僱員；或因為提出一項要約鼓勵自願遣散而提供的離職福利。在資產負債表日期後超過12個月到期支付的福利乃貼現至其現值。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.17 撥備

當 貴集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任，有可能需要有資源流出以償付責任以及金額已獲可靠估計時確認撥備。 貴集團並不就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似責任，償付責任時須流出資源的可能性乃經考慮整體責任類別後釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備乃採用反映貨幣時間價值及特定責任風險的現行市場評估的稅前利率，按預期償付責任所須的開支現值計量。因時間流逝所產生的撥備增加確認為利息費用。

#### 3.18 收入確認

收入包括 貴集團日常業務過程中就銷售商品及服務而已收或應收對價的公允價值。收入於扣除增值稅、回報、回扣及折扣以及對銷 貴集團內部銷售後呈列。當收入的數額能夠可靠計量，未來經濟利益很有可能流入有關實體，且 貴集團各項活動均符合具體條件時 (如下文所述)， 貴集團便會確認收入。 貴集團會根據過往業績並考慮客戶類別、交易類別和各項安排的具體情況後作出估計。

收入按實體因履行義務而預期收到的金額計量。當客戶獲得對承諾商品或服務的控制權且客戶能夠從中受益時，收入即已實現。根據《國際財務報告準則》第 15 號，收入的確認乃基於一個五步驟模型：

1. 確定與客戶訂立的合同
2. 確定單獨的履約義務
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配至各項履約義務
5. 根據履行義務的時間確認收入

通過應用該五步驟模型，施泰根博閣集團在與客戶簽訂的每份合同中確定不同的履約義務。根據《國際財務報告準則》第 15 號的規定，釐定交易價格並將其分配予履約義務。 貴集團於確認收入時分析、計量與客戶簽訂的合同中的可變對價 — 如回扣、花紅協議或其他類型的價格優惠。在有一項以上履約義務的情況下，交易價格的分配將根據《國際財務報告準則》第 15 號的建議方法進行。根據

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019年 12月 31日 止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.18 收入確認 (續)

《國際財務報告準則》第15號，對於每項履約義務，收入確認在某一時間點或在一段時間內完成。貴集團已對包含不同履約義務且收入確認時間不同的多部分合同進行了分析，認為其目前並不重要。

##### (a) 與客戶所訂合同有關的銷售

與客戶簽訂的合同收入包括：

- 就租賃酒店而言，自客戶處收到的所有住宿、餐飲和其他服務收入（「住宿、食品及飲料」）。
- 對於特許經營酒店，由簽約方支付的所有費用（「特許經營費」）
- 對於所管理的酒店，由簽約方支付的所有費用（「管理費」）

銷售商品產生的收入通常在控制權轉移至客戶時確認。銷售服務產生的收入通常在一段時間內確認。在酒店業務中，服務的期限較短（僅有幾天時間）並影響不大。因此，其收入不按時間遞延。提供服務後，收入即予確認。「住宿、食品及飲料」在許多情況下被認為是一系列不同的商品或服務。捆綁收入在大部分住宿服務提供時確認。對於協助費收入，收入在客戶同時接受和消費Steigenberger所提供的利益時確認。出現可能改變與客戶合同相關的估計的情況時，該等估計將根據《國際財務報告準則》第15號的適用指引進行修訂和入賬。

##### (b) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。當貸款及應收款項減值時，貴集團將賬面值減至其可收回金額，即按該工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量，並繼續解除貼現作為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入以原實際利率確認。

##### (c) 股息利潤

股息利潤於收取款項的權利確立時確認。



## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.19 租賃

於2016年1月，國際會計準則理事會頒佈《國際財務報告準則》第16號租賃，取代了《國際會計準則》第17號租賃，適用於2019年1月1日或之後開始的所有年度報告期間。《國際財務報告準則》第16號引入了新的租賃定義，以單一的承租人會計模式消除了過往經營租賃及融資租賃的區別。根據《國際財務報告準則》第16號，承租人須以類似於現行融資租賃會計在財務狀況表上確認租賃資產及負債的方式對所有租賃進行核算。出租人會計處理則與現行做法相似。

《國際財務報告準則》第16號將取代《國際會計準則》第17號租賃、國際財務報告解釋公告第4號釐定一項安排是否包含租賃、準則詮釋委員會第15號經營租賃—激勵及準則詮釋委員會第27號評估涉及租賃法律形式的交易的實質。該準則規定了租賃的確認、計量、列報和披露原則，並要求承租人在資產負債表中確認大多數租賃。

貴集團主要為其酒店物業及總部租賃土地、樓宇及家具、固定裝置及設備。酒店的租賃一般具有20至25年的不可撤銷租賃期，並可能包括延長或終止選擇權及可變租賃付款。租賃期乃按個別情況磋商，並載有多種不同條款及條件。貴集團亦有其他資產的租賃協議，如辦公室、汽車、停車場和信息技術設備，其租賃期通常為3至5年。分租合同主要與酒店內的餐廳及商店有關。於發生時列作開支的低價值資產主要包括複印機、電話、小型酒店設備及員工制服。

#### 承租人會計處理

貴集團於合同開始時評估合同是否為租賃或包含租賃。如一項合同轉讓於一段時間內控制已識別資產使用的權利以換取對價，則該合同為租賃或包含租賃。

貴集團對所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃和低價值資產租賃除外。貴集團確認用於支付租賃付款的租賃負債及代表相關資產使用權的使用權資產。貴集團已完成對其租賃承擔的審核，並在截至2019年12月31日止年度採納《國際財務報告準則》第16號租賃。貴集團根據《國際財務報告準則》第16.C5(b)條修改後的追溯方法採納《國際財務報告準則》第16號。

根據《國際財務報告準則》第16.C5(b)條修改後的追溯方法以及《國際財務報告準則》第16.C8/C9/C10/C16條的簡化程序，貴集團已於截至2019年12月31日止年度採納《國際財務報告準則》第16條。尤其是，貴集團選擇對租賃期少於12個月或相關資產價值較低的所有資產類別的租賃，以及在過渡日期剩餘租賃期少於12個月的租賃採取實際權宜方法。在該等情況下，貴集團不確認使用權資產及租賃負債。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內以直線法確認為開支。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.19 租賃 (續)

##### *承租人會計處理 (續)*

##### *(a) 使用權資產*

貴集團於租賃開始日期 (即相關資產可供使用的日期) 確認使用權資產。於過渡階段，使用權資產按成本計量，等於剩餘租賃負債減去於 2019 年 1 月 1 日已收取的任何遞延租賃獎勵。隨後，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃付款減已收取的任何租賃獎勵。使用權資產於租賃期和資產估計可使用年期 (以較短者為準) 內以直線法折舊。

如租賃資產所有權於租賃期結束時轉移至 貴集團或成本反映了購買選擇權的行使，則使用該資產的估計可使用年期計算折舊。使用權資產亦須進行減值。參見附註 3.5 非金融資產減值當中的會計政策。

##### *(b) 租賃負債*

貴集團於租賃開始日期按於租賃期內作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款 (包括實質性固定付款) 減任何應收租賃獎勵、取決於某一指數或比率的可變租賃付款及根據剩餘價值擔保預期支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團經合理確定將會行使的購買選擇權的行使價，以及終止租約的罰款 (倘於租賃期內 貴集團行使終止選擇權)。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或狀況出現期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，由於租賃中所隱含的利率不易釐定，貴集團於租賃開始日期或於 2019 年 1 月 1 日 (倘為較晚日期) 使用其增量借款利率。所使用的不同增量借款利率反映貨幣及租賃期。於開始日期後，貴集團增加租賃負債金額，以反映利息增加，而減少租賃負債以反映所付的租賃付款。此外，如出現租約修訂、租賃期變動、租賃付款變動 (例如，因用於釐定該等租賃付款的指數或比率的變動導致未來付款的變動) 或購買相關資產選擇權的評估變動，則租賃負債的賬面值將重新計量。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要 (續)

#### 3.19 租賃 (續)

##### 承租人會計處理 (續)

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團將短期租賃確認豁免適用於其短期租賃 (即自開始日期起租賃期為 12 個月或更短且不包含購買選擇權的租賃)。貴集團亦對被認為是低價值的租賃實行低價值資產租賃確認豁免。低價值資產租賃的確認豁免乃按逐項租賃進行。倘一項資產的相關價值低於 5 千歐元，則將被視為低價值資產。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

##### (d) 租賃部分和非租賃部分

合同通常會整合供應商的不同類別的義務，其可能是租賃部分的組合或是租賃及非租賃部分的組合。對於包含租賃部分和其他租賃及非租賃部分的酒店租賃合約，貴集團將土地和樓宇以及家具、固定裝置及設備等部分分開。與服務相關的部分一般包括在租賃負債的計算當中。

##### (e) 售後回租交易

僅有當初始交易符合《國際財務報告準則》第 15 號與客戶的合同收入規定的作為一項銷售的資格時，交易才作為相關資產的銷售及回租入賬。為符合收入準則下的資產銷售資格，客戶 (買方 — 出租人) 需要從賣方 — 承租人處獲得資產控制權。倘情況並非如此，則銷售並未發生，且該交易應作為未達成的銷售入賬。為將未達成的銷售作為融資安排進行核算，賣方 — 承租人將不取消對相關資產的確認，並將繼續對資產進行折舊，猶如其為合法的所有者。從買方 — 出租人獲得的銷售所得款項將確認為金融負債。「未達成」售後回租交易在物業、廠房及設備中列示。(附註 7)

##### (f) 現金流量表

租賃付款在 貴集團現金流量表中呈列如下：

- 未列入租賃負債計量的可變租賃付款在經營活動現金流量中列示；
- 已確認租賃負債的本金及利息付款在融資活動現金流量中列示。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.19 租賃(續)

##### *出租人會計處理*

出租人應將其每項租賃歸類為經營租賃或融資租賃。倘一項租賃轉移了相關資產所有權所附帶的幾乎所有風險及報酬，則該租賃被歸類為融資租賃。否則，該租賃被歸類為經營租賃。

一項租賃為融資租賃或經營租賃取決於交易的實質而非合同的形式。

貴集團在其分租安排中作為出租人。貴集團資產的分租通常被歸類為經營租賃，因為所有權的風險及報酬並沒有實質性地轉移至分租人。因此，租賃利潤於合同期內以直線法入賬，並在綜合利潤表的收入中列示。

#### 3.20 持作出售的非流動資產

當非流動資產(或出售集團)的賬面值將主要通過出售交易收回，且被認為極有可能進行出售時，將被歸類為持作出售的資產。該等資產按賬面值與公允價值減去出售成本兩者中較低者列賬。

#### 3.21 股息分派

向貴公司股東分派的股息於貴公司股東批准股息期間在貴集團財務報表中確認為負債。

### 4 合併的範圍

#### 4.1 合併集團的變化

截至2019年12月31日，合併集團包括Steigenberger Hotels AG以及八間國內公司及八間國外公司，Steigenberger Hotels AG就該等公司直接或間接持有多數表決權。

截至2019年12月31日，以下為首次綜合入賬公司：

- Tunisian Hospitality Group Limited，突尼斯／突尼西亞(「Tunisian Hospitality」)的股份於2019年8月被Steigenberger Hotels AG以分階段收購的方式由50%增持至100%完全收購。
- Zleep Hotel GmbH，美茵河畔法蘭克福自2019年9月4日成立，並從該日起全面綜合入賬。

---

## 附錄 — B                      STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

---

### 4 合併的範圍(續)

#### 4.2 業務合併

Tunisian Hospitality 的股份已於 2019 年 8 月被 Steigenberger Hotels AG 以分階段收購的方式由 50% 增持至 100% 完全收購。因此，Tunisian Hospitality 已於截至 2019 年 12 月 31 日的綜合財務報表全面綜合入賬。

##### *Tunisian Hospitality*

- 按股權 (50% 股份)：自 2017 年 12 月 31 日起
- 全面綜合入賬 (100% 股份)：自 2019 年 8 月 31 日起

#### 4.3 聯營公司及合資企業

截至 2019 年 12 月 31 日，下列實體已作為對聯營公司及合資企業的投資列入綜合財務報表：

- Steigenberger Middle East Hotels & Resorts S.A.E.，開羅／埃及(「SME」，自 2016 年 11 月 1 日起)
- Aurea Palacio Hospitality Limited，新德里／印度(自 2016 年 12 月 31 日起)
- Sourcify GmbH，美茵河畔法蘭克福(「Sourcify」，自 2018 年 12 月 31 日起)
- Zleep Hotels A/S，措斯楚斯／丹麥(「Zleep」，自 2019 年 2 月 1 日起)

施泰根博閣集團持有被確認為合資企業的 SME 及 Sourcify 的 50% 股本及附表決權股份，以及合資企業 Aurea Palacio Hospitality Limited 的 49% 的股份。此外，施泰根博閣集團自 2019 年 2 月起持有 Zleep 的 51% 股本及附表決權股份。然而，Zleep 並未完全綜合入賬，此乃由於受表決權限制，貴集團僅對其業務及財務決策擁有共同控制權。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 4 合併的範圍(續)

#### 4.4 股權概況

關於施泰根博閣集團股權的詳情，請參考以下圖表：

	資本權益	於表決權 的權益	幣種
<b>聯屬公司(已合併)</b>			
IntercityHotel GmbH, 美茵河畔法蘭克福	100%	100%	歐元
STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH, 維也納/奧地利	100%	100%	歐元
Steigenberger Hotels AG, 蘇黎世/瑞士	100%	100%	瑞士法郎
STAG Hotels Netherlands B.V., 阿姆斯特丹/荷蘭	100%	100%	歐元
H.E.A.D. HOTEL EQUIPMENT AND DESIGN GmbH, 美茵河畔法蘭克福	100%	100%	歐元
Steigenberger Consulting GmbH, 美茵河畔法蘭克福	100%	100%	歐元
D.H. Deutsche Hospitality GmbH, 美茵河畔法蘭克福	100%	100%	歐元
Jaz Hotel GmbH, 美茵河畔法蘭克福	100%	100%	歐元
Steigenberger Spa GmbH, 美茵河畔法蘭克福	100%	100%	歐元
Steigenberger Italia S.r.L., 梅拉諾/意大利	100%	100%	歐元
MAXX Hotel GmbH, 美茵河畔法蘭克福	100%	100%	歐元
Zleep Hotel GmbH, 美茵河畔法蘭克福	100%	100%	歐元
Scheveningen Hotel Holding B.V., 海牙/荷蘭	100%	100%	歐元
STAG Belgium N.V., 布魯塞爾/比利時	100%	100%	歐元
Steigenberger DMCC, 迪拜/阿聯酋	100%	100%	阿聯酋迪拉姆
Tunesian Hospitality Group, 突尼斯/突尼西亞	100%	100%	突尼西亞第納爾
<b>聯營公司(按權益計)</b>			
Aurea Palacio Hospitality Private Limited, 新德里/印度	49%	49%	印度盧比
Sourcify GmbH	50%	50%	歐元
Steigenberger Middle East Hotels+ Resorts S.A.E., 開羅/埃及	50%	50%	埃及鎊
Zleep Hotels A/S, 措斯楚斯/丹麥	51%	51%	丹麥克朗
Zleep Hotel Copenhagen City ApS, 措斯楚斯/丹麥	100%	100%	丹麥克朗
Zleep Hotel Ishøj ApS, 措斯楚斯/丹麥	100%	100%	丹麥克朗
Zleep Hotel Aarhus ApS, 措斯楚斯/丹麥	100%	100%	丹麥克朗
Zleep Hotel Kolding ApS, 措斯楚斯/丹麥	100%	100%	丹麥克朗
Zleep Hotel Roskilde ApS, 措斯楚斯/丹麥	100%	100%	丹麥克朗
Zleep Hotel Aalborg ApS, 措斯楚斯/丹麥	100%	100%	丹麥克朗
Zleep Hotel Lyngby ApS, 措斯楚斯/丹麥	100%	100%	丹麥克朗
Zleep Hotel Aashus Skejby ApS, 措斯楚斯/丹麥	100%	100%	丹麥克朗
Zleep Hotel Copenhagen Arena ApS, 措斯楚斯/丹麥	100%	100%	丹麥克朗
Zleep Hotels AB, 瑞典	100%	100%	瑞典克朗
Zleep Hotels Upplands Väsby AB, 瑞典	100%	100%	瑞典克朗

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019年 12月 31日 止十二個月的綜合財務報表

### 5 財務風險管理

#### 5.1 財務風險因素

貴集團的經營活動使其面臨各種財務風險：市場風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理方案專注於金融市場的難測性，並力求將對貴集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

財務風險管理於集團層面進行。與風險管理相關的責任及控制由貴集團管理層釐定。貴集團庫務部門及控制部門與貴集團的經營單位密切合作，識別並評估財務風險。

##### (a) 市場風險

市場風險主要包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險。對貴集團而言，因價格或現金流量波動而產生的風險並不重大。

貴集團於國外業務有若干投資，其淨資產面臨外幣換算風險。Steigenberger的業務主要在德國、奧地利、荷蘭和比利時開展，在阿拉伯聯合酋長國、埃及、阿曼、突尼西亞及中國亦有業務。匯率風險主要與瑞士法郎、阿拉伯迪拉姆、突尼西亞第納爾、丹麥克朗和埃及磅有關，但對貴集團來說並不重大。

由於貴集團並無重大計息資產及外部銀行貸款，故利率風險亦不重大。

由於施泰根博閣集團不存在任何其他價格風險（如股票交易價格或商品價格），相關市場價格在合理範圍內的升降不會對貴集團的利潤或權益產生影響。因此，貴集團面臨的其他價格風險被視為不重大。

##### (b) 信貸風險

信貸風險以集團為單位進行監測。

貴集團產生的信貸風險為交易對手未能履行其因經營活動及金融交易而產生的責任的風險。貴集團的主要金融資產為現金及現金等價物以及應收貿易款項和其他應收款項。一般而言，現金及現金等價物均存放於信貸評級較高的銀行。貴集團在經營業務中持續監控違約風險，並考慮適當的減值。

貴集團通過完善作為內部控制系統一部分的現金相關程序，以及維持運轉良好的應收賬款管理及催款系統來減低應收款項領域的違約及流動資金風險。

有關逾期應收款項的概況，請參閱附註11貿易及其他應收款項。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 5 財務風險管理(續)

#### 5.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險

為確保Steigenberger的償付能力及財務靈活性，貴集團通過現金及現金等價物保持流動資金儲備。貴集團將根據貴集團的業務表現及計劃投資對流動資金儲備進行持續監控。

為優化整個集團範圍內流動資金的綜合供應及管理，於2019年，Steigenberger Hotels AG與所有主要海外附屬公司之間訂立現金池協議。

截至資產負債表日期，貴公司並無銀行負債。

於2015年12月30日，股東信貸額度由6.0百萬歐元下降至3.0百萬歐元。於2016年，股東信貸額度未獲動用及延期，並於截至2019年12月31日已用盡。

截至2019年12月31日，施泰根博閣集團在Commerzbank AG有一筆貸款融資。其中，2.5百萬歐元可作為經常賬戶信貸，7.5百萬歐元可用於保證和擔保。貸款融資已獲延長至另行通知。

此外，貴集團亦與UniCredit Bank AG簽訂了5.0百萬歐元的貸款融資。其中，2.0百萬歐元可作為透支融資，3.0百萬歐元用於保證和擔保。此兩筆融資均可動用直至另行通知。

下表根據資產負債表日期至合同到期日的剩餘期限，將貴集團的主要金融負債列入相關到期組別進行分析。表中披露的金額為合同未貼現現金流量。

(所有金額均為歐元)	1年內	1至5年	5年以上
<b>2019年12月31日</b>			
應付貿易款項	33,752,808		
租賃負債	85,858,489	556,859,215	2,047,557,786
其他金融負債 (不包括租賃負債)	12,575,221	12,642,864	4,113,584
	<b>132,186,519</b>	<b>569,502,079</b>	<b>2,051,671,370</b>

根據2012年4月30日／5月2日的協議，StAG向其唯一股東D.H. Deutsche Hospitality授予了一筆最高金額為3.0百萬歐元的貸款融資。該貸款於2013年12月31日到期，除非至少一方提出終止(且須遵守三個月的通知期)，否則自動續期一年。利息以3個月的歐洲銀行同業拆息加年利率6厘計算。由於該信貸額度被提取，截至2019年12月31日，StAG披露了應收股東款項2.7百萬歐元(加上利息1.2百萬歐元)。



## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

### 5 財務風險管理 (續)

#### 5.2 資本風險管理

貴集團的資本管理目標為保障 貴集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，確保有足夠的投資財務資源且同時維持最優資本結構。 貴集團的資本管理目標為確保集團內部流動資金的可用性以及管理流動資金。Steigenberger 的大部分業務均由 貴集團的經營現金流量提供資金。 貴集團通過定期的現金流量預測及財務報告來監測中短期的淨債務及流動性。

關於資本風險， 貴集團根據綜合賬戶管理其資本。資本架構由董事會持續審查。該審查包括對權益比率的評估 (該比率被定義為股東權益與總資產的比率)。截至 2019 年 12 月 31 日，權益比率為 -0.03%。

需遵守財務契約的金融負債尚未訂立。

#### 5.3 公允價值估計

金融工具適用的《國際財務報告準則》第 13.76 條規定按以下公允價值計量層級披露公允價值的計量：

- (a) 第一級：相同資產或負債在活躍市場上的報價 (未經調整)
- (b) 第二級：除第一級所列報價以外的，對資產或負債而言可直接 (即價格) 或間接 (即從價格中得出) 觀察的其他輸入。
- (c) 第三級：並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入 (即不可觀察的輸入)。

公允價值計量在公允價值結構中分類的層級，是根據對公允價值計量整體有重要意義的最低層級輸入而釐定。不同的結構層級要求不同的披露金額。

年內，第一級及第二級經常性公允價值計量之間並無轉移。

截至 2019 年 12 月 31 日，向一間德國公司股份的金融工具基於第二級計量準則按公允價值計量，並在其他非流動金融資產中報告。

有關詳情請參閱附註 3.6 重大會計政策 — 金融工具及附註 10 於聯營公司及合資企業的投資。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 6 關鍵會計估計及判斷

應用《國際財務報告準則》及國際財務報告解釋公告規定的會計及估值方法需作出大量估計及假設。貴集團基於過往經驗及其他因素對估計及判斷進行持續評估，包括對未來事件的預期，而這些預期在當時情況下被視為合理。

貴集團就未來作出估計及假設。所得會計估計，如其性質使然，甚少與相關的實際結果相同。下文詳述是在下一個財政年度內對資產及負債的賬面值造成重大調整的重大風險的估計和假設。

#### (a) 釐定有重續選擇權合同的租賃期時所用的重大判斷

貴集團將租賃期釐定為不可撤銷租賃期限，而倘能合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

根據其部分酒店租約，貴集團擁有額外續租資產五至十年的選擇權。貴集團於評估有否合理確定行使續租選擇權時運用判斷。貴集團將對所有對行使續租構成經濟激勵的相關因素進行考量，例如，其租賃的物業資產中存在具有顯著剩餘價值的家具、固定裝置及設備。在生效日期後，倘發生在其控制範圍內的重大事件或情況變化，並影響其行使（或不行使）重續選擇權的能力（例如，業務策略的變化），貴集團將重新評估租賃期。基於歷史經驗及當前預期，貴集團在釐定租賃負債時已考慮酒店租賃合約的所有延期選擇權。

#### (b) 估計增量借款利率所用的判斷

貴集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，其使用增量借款利率（增量借款利率）計量租賃負債。增量借款利率為貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了貴集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件（例如，當租賃並非以附屬公司的功能貨幣表示時）時，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，貴集團使用可觀察輸入數據（如市場利率）估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司之獨立信貸評級）。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 6 關鍵會計估計及判斷(續)

#### (c) 所得稅

貴集團須在不同的司法管轄區繳納所得稅。在釐定整個集團的所得稅撥備時須作出重大判斷。許多交易及計算方法之最終稅項釐定並不確定。貴集團根據對是否應繳納額外稅款的估計確認預期稅收審計問題的負債。倘這些事項的最終稅收結果與最初記錄的金額不同，則該等差異將影響作出此釐定期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

#### (d) 退休金福利

退休金責任的現值視乎使用多項假設按精算基準釐定的多項因素而定。釐定淨退休金成本(利潤)所用的假設包括貼現率。該等假設的任何變動將影響退休金責任的賬面值。

貴集團於每年年終釐定適當貼現率。此乃釐定為償付退休金責任的估計未來現金流出的現值時應使用的利率。釐定適當貼現率時，貴集團會考慮將用以支付福利的貨幣為單位計值，且到期日與有關退休金負債的年期相近的優質公司債券的利率。

退休金責任的其他主要假設部分以現行市況為基礎。額外資料披露於附註18其他非金融負債。

倘所使用的貼現率與管理層的估計相差 $+0.25\%$ / $-0.25\%$ ，則退休金福利的界定福利責任將估計減少2.7%或增加2.89%。

#### (e) 撥備

當前義務是否可能發生需要判斷。該等撥備風險性質和類型有所不同，管理層在確定資源是否可能外流時根據義務的性質和程度作出判斷。終止福利的撥備及重組撥備包括管理層在估計遣散費的預期現金流出時作出的判斷。

#### (f) 資產及商譽的估計減值

根據附註3重大會計政策概要中所述的會計政策，貴集團每年測試商譽是否遭受任何減值。倘發生任何觸發事件，貴集團亦測試其他資產的賬面值是否減值。現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算釐定。該等計算須使用估計(有關進一步詳情，請參閱附註7物業、廠房及設備以及附註8無形資產)。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 6 關鍵會計估計及判斷(續)

#### (g) 客戶忠誠計劃的責任

累積但尚未使用的獎勵積分，在可能用於計劃目錄中提供的商品或服務的範圍內，採用遞延收入法進行遞延。在貴集團所提供的服務中累積的積分公允價值在資產負債表的其他應付款項中按遞延收入確認。公允價值乃按經考慮預訂等級及地區後，等量積分的商品／服務可以單獨出售的價值(即平均收益)而釐定。

貴集團使用判斷以釐定累積積分被兌換的可能性以及釐定其公允價值。

#### (h) 物業、廠房及設備以及無形資產的可使用年期

貴集團的管理層釐定其物業、廠房及設備以及無形資產的估計可使用年期以及相關的折舊／攤銷費用。該估計基於預計的生命週期。其可能因外部因素(如嚴峻的行業形勢)而出現變動。倘可使用年期少於過往估計年期，則管理層將增加折舊費用，或將已廢棄或出售之過時或非戰略資產撤銷或撤減。

### 綜合資產負債表附註

#### 7 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇	技術設備、 廠房及機械	其他設備、 運營及 辦公設備	在建工程	總計
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
期初賬面金額總額	29,715,803	19,959,270	71,649,875	3,199,196	124,524,144
添置	3,092,474	4,053,318	19,461,412	3,718,578	30,325,781
合併範圍變動	–	28,950	–	–	28,950
出售	(837,781)	(260,525)	(1,667,943)	(55,713)	(2,821,961)
重新分類	1,267,991	1,153,488	469,244	(2,887,192)	3,531
匯率換算差額	167,878	353,094	198,951	69,959	789,881
<b>期末賬面金額總額</b>	<b>33,406,364</b>	<b>25,287,595</b>	<b>90,111,540</b>	<b>4,044,829</b>	<b>152,850,327</b>
期初累計折舊	(19,172,470)	(12,015,485)	(29,458,702)	–	(60,646,656)
減值	–	–	(238,865)	–	(238,865)
折舊費用	(1,646,328)	(1,834,144)	(14,544,977)	–	(18,025,449)
出售	837,781	126,376	790,828	–	1,754,985
重新分類	–	(1,202)	1,202	–	–
匯率換算差額	(155,398)	(300,853)	(180,520)	–	(636,771)
<b>期末累計折舊</b>	<b>(20,136,414)</b>	<b>(14,025,308)</b>	<b>(43,631,034)</b>	<b>–</b>	<b>(77,792,756)</b>
<b>截至2019年12月31日的</b>					
淨賬面金額	13,269,949	11,262,286	46,480,506	4,044,829	75,057,570

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019年 12月 31日 止十二個月的綜合財務報表

### 7 物業、廠房及設備(續)

在建工程主要與酒店的數字化及信息技術硬件的投資有關。重新分類涉及在建工程及資產首付款項。一旦不滿足物業、廠房及設備項目的定義，首付款項即為「其他非金融資產」(附註12應收貿易款項及其他金融資產)的一部分。施工完成後，其將於適用類別中確認為添置。

物業、廠房及設備的其他項目主要包括租戶設備及家具以及酒店的飯店及小酒館資產。根據合同，施泰根博閣集團有責任在其大部分租賃酒店中投資家具、固定裝置及設備。就於開始日期前在租賃酒店中初步安裝家具、固定裝置及設備而言，施泰根博閣集團已資本化15.6百萬歐元(與出租人的「未達成」售後回租交易，請參閱附註13租賃)。施泰根博閣集團在租賃期內對該等資產進行強制性續期，截至2019年12月31日，達11.5百萬歐元的再投資已被資本化。施泰根博閣集團有責任在合同期滿時將已安裝的家具、固定裝置及設備退還予出租人。因此，在租賃期末之前對家具、固定裝置及設備的再投資將折舊直至租賃合約終止日期。

概無資產作為擔保被質押。

合併範圍變動主要指Tunisian Hospitality物業、廠房及設備資產的整合。(請參閱附註9業務合併)

折舊開支及減值虧損在綜合利潤表中計入「折舊、攤銷及減值」。

貴集團分別監視各間酒店的業務績效。各間酒店為產生現金流入的最小單位，在很大程度上獨立於其他資產的現金流量。因此，根據《國際會計準則》第36號，各間酒店各為一個現金產生單位。

由於布魯塞爾的施泰根博閣維爾特切爾酒店於過往出現虧損，已對該酒店進行截至2019年12月31日止的減值測試。為確定資產是否發生減值，將現金產生單位的賬面值與其可收回金額進行比較。現金產生單位的可收回金額已根據使用價值計算釐定。該等計算使用基於管理層批准的涵蓋九年期間之財務預算稅前現金流量預測。現金流量預測乃基於酒店過往業績(轉讓前)、Steigenberger在類似酒店中的經驗以及管理層對市場發展的期望。預計在詳細計劃期內，毛利率將適度增加。不與收益掛鈎的其他經營成本的預測將根據業務的當前結構進行調整。其不反映任何未來的重組或節省成本的措施。年度資本支出乃基於過往經驗及計劃的翻新支出。九年期後直至租賃合約終止前的現金流量採用1.5%的不變增長率進行推算。貼現率按6.2%計算。根據《國際財務報告準則》第13號，此對應公允價值層級的第三級。將現金產生單位的賬面值與所計算的使用價值進行比較，2019年「其他設備、運營及辦公設備」確認了239千歐元的減值虧損。

**附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表**

**8 無形資產**

	商譽	商標、 許可及 其他權利	在建工程	總計
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
期初賬面金額總額	4,136,846	4,679,943	669,758	9,486,547
添置	145,152	527,670	145,811	818,634
合併範圍變動	–	4,316,334	–	4,316,334
出售	–	–	(48,375)	(48,375)
重新分類	–	428,051	(431,582)	(3,531)
匯率換算差額	–	(2,933)	–	(2,933)
<b>期末賬面金額總額</b>	<b>4,281,999</b>	<b>9,949,066</b>	<b>335,612</b>	<b>14,566,677</b>
期初累計折舊	(1,651,482)	(2,956,216)	–	(4,607,697)
攤銷費用	–	(821,121)	–	(821,121)
<b>期末累計折舊</b>	<b>(1,651,482)</b>	<b>(3,777,337)</b>	<b>–</b>	<b>(5,428,818)</b>
<b>截至2019年12月31日的</b>				
淨賬面金額	<b>2,630,517</b>	<b>6,171,729</b>	<b>335,612</b>	<b>9,137,858</b>

商譽的賬面值與收購IntercityHotel GmbH前的交易收購有關。於2019年底已進行商譽減值測試。概無發現減值。

商譽的增加乃由於當年逐步收購Tunisian Hospitality，且交易價格反映了商譽的公允價值。概無發現減值。

商標、許可及其他權利增加4,316千歐元，此乃由於Tunisian Hospitality交易中客戶合同價值資本化所致。

概無無形資產作為擔保被質押。

攤銷費用已記錄在綜合利潤表的「折舊、攤銷及減值」中。

**9 業務合併**

於2019年8月31日，施泰根博閣集團以2,401千歐元的購買價以分階段的收購方式增持Tunisian Hospitality的剩餘股份由50%至100%。於收購前，Tunisian Hospitality已被認定為擁有50%股份的合資企業，並採用權益會計法入賬。

Tunisian Hospitality的企業價值主要按與當地酒店的三種不同的管理合同計算。收購Tunisian Hospitality旨在進入北非市場。

**附錄 — B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019年 12月 31日**  
**止十二個月的綜合財務報表**

**9 業務合併(續)**

於收購日期，Tunisian Hospitality的資產及負債的公允價值如下：

	<u>千歐元</u>
淨資產	1,420
客戶合同價值	4,316
遞延稅項	<u>-1,079</u>
<b>股權</b>	<b>4,658</b>

作為業務合併會計處理的一部分，施泰根博閣集團按公允價值重新計量先前持有的50%權益，其對應於2019年所收購的50%股份之購買價2,401千歐元。在釐定商譽時將考慮此金額，而舊股份的公允價值與賬面值之間之1,691千歐元的差額在綜合利潤表中確認為財務利潤，在合併現金流量表中被確認為其他非現金有效開支／利潤。

**舊股份公允價值調整**

	<u>千歐元</u>
公允價值	2,401
賬面值	<u>710</u>
<b>收益</b>	<b>1,691</b>
公允價值股份	4,803
股權	<u>4,658</u>
<b>商譽</b>	<b>145</b>

自收購日期起，Tunisian Hospitality通過持續經營為施泰根博閣集團業績貢獻244千歐元的收入及157千歐元的所得稅前利潤。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 10 於聯營公司及合資企業的投資

報告期內聯營公司及合資企業的變動情況如下：

	<u>2019年1月1日至 2019年12月31日</u>
期初，2019年1月1日	2,243,979
收購／添置	15,166,147
出售	-709,285
應佔(虧損)／溢利	-611,256
匯率換算差額	272,278
其他股權變動	-2,508
	<hr/>
期末，2019年12月31日	<b>16,359,356</b>

通過收購Steigenberger DMCC，迪拜／阿聯酋(「DMCC」)，貴公司獲得了SME名義資本的共同控制權，而SME自2016年11月1日起確認為關聯實體。SME的主要業務乃於酒店業進行。

此外，截至2016年12月31日，施泰根博閣集團與MBD集團在印度成立合資企業Aurea Palacio Hospitality Limited。該合資企業的成立最初乃為了管理印度的經營業務活動及投資組合發展。

於資產負債表日期，施泰根博閣集團持有Sourcify GmbH，美茵河畔法蘭克福(德國) 50%的股份。於先前年度，成功開發的電子採購平台「從尋源到付款」在2018年以「Sourcify GmbH」的名義外包。自2018年以來，施泰根博閣集團的數字採購選項不僅提供給貴公司的自有品牌酒店，還提供給餐飲、護理及醫院領域的其他合作夥伴。持有其餘50%股份的Kloepfel Operations GmbH已成為在Sourcify GmbH的銷售合作夥伴。

施泰根博閣集團於2016年12月收購Tunisia Hospitality的50%的股份，並於2019年8月收購餘下50%的股份以進入北非市場。因此，截至2019年12月31日，Tunisia Hospitality Group Limited不再按權益入賬，而是全數併入綜合財務報表中。

2019年2月，施泰根博閣集團以11,416千歐元的購買價格收購Zleep 51%的股份。通過此次收購，施泰根博閣集團將第五家酒店品牌納入其品牌家族，並為其於歐洲計劃的擴張戰略作出貢獻。於收購日期，Zleep的投資組合包括丹麥的十間酒店和瑞典的一間酒店。於收購後，施泰根博閣集團又提供了3,750千歐元的額外注資。

貴集團在Zleep中的權益在綜合財務報表中使用權益法入賬，因為由於投票權的限制，貴集團在業務及財務決策中僅擁有共同控制權。



## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 10 於聯營公司及合資企業的投資(續)

於2019年12月31日，應佔聯營公司業績以及應佔資產及負債情況如下：

名稱	註冊 成立國家	資產	負債	股權	收入	溢利/ (虧損)	擁有 權益%
<b>Steigenberger Middle East</b>							
Hotels & Resorts S.A.E.	埃及	3,769,861	698,855	3,071,006	1,730,673	1,046,608	50%
<b>Aurea Palacio Hospitality</b>							
Private Limited	印度	93,455	2,016	91,439	3,261	-34,597	49%
Sourcify GmbH	德國	1,433,756	487,119	946,637	1,004,548	-220,844	50%
Zleep Hotels A/S	丹麥	14,892,091	4,588,073	10,304,018	12,552,186	-2,638,268	51%
		<b>20,189,164</b>	<b>5,776,063</b>	<b>14,413,100</b>	<b>15,290,668</b>	<b>-1,847,101</b>	

\* 就Zleep Hotels A/S而言，反映十一個月期間的數據

此外，截至2019年12月31日，施泰根博閣集團自對Zleep Hotels A/S的投資中確定2,166千歐元為客戶合同價值，以及3,273千歐元為商標價值。

所呈列的財務資料概要與在聯營公司及合資企業中權益的賬面值的對賬如下：

	Steigenberger Middle East Hotels & Resorts S.A.E.	Aurea Palacio Hospitality Private Limited	Sourcify GmbH	Zleep Hotels A/S	總計
聯營公司及合資企業的淨資產	3,071,006	91,439	946,637	10,304,018	<b>14,413,100</b>
貴集團於合資企業中所有權益 的比例	50%	49%	50%	51%	
所佔淨資產	1,535,503	44,805	473,318	5,255,049	
商譽	752,869			8,630,768	
中期業績消除			-219,572		
減值		-29,671			
其他調整		-15,134	-3,394	-65,186	
貴集團於合資企業權益的賬面值	<b>2,288,373</b>	<b>0</b>	<b>250,352</b>	<b>13,820,631</b>	<b>16,359,356</b>

**附錄 — B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日**  
**止十二個月的綜合財務報表**

**11 金融工具**

貴集團持有下列金融工具：

<b>金融資產</b>	<b>2019 年</b>
	<i>歐元</i>
<b>以攤銷成本計量的金融資產</b>	
應收貿易款項	30,191,106
以攤銷成本計量的其他金融資產 <sup>1</sup>	17,018,205
其他貸款及應收款項	75,000
現金及現金等價物	44,033,538
按公允價值計入其他全面利潤的金融資產	<u>1,800,000</u>
	<b>93,117,848</b>

<sup>1</sup> 包括流動及非流動部分。

<b>金融負債</b>	<b>2019 年</b>
	<i>歐元</i>
<b>以攤銷成本計量的負債</b>	
應付貿易款項及其他金融負債	46,328,029
非流動借款及其他金融負債	15,722,682
流動及非流動租賃負債	<u>1,412,883,313</u>
	<b>1,474,934,025</b>

分類為以攤銷成本計量的金融資產的金融工具淨虧損為 838 千歐元，主要涉及應收款項減值撥備的增加。

與按公允價值計入其他全面利潤的金融資產相關的淨收益為 474 千歐元，並在權益中確認為外部收益及虧損。

以攤銷成本計量的金融負債淨虧損為 52,574 千歐元，其中與租賃負債的利息開支有關的虧損為 52,464 千歐元，而與借款的利息開支有關的虧損為 110 千歐元。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 11 金融工具(續)

根據《國際財務報告準則》第9號，金融資產及金融負債的評估類別及賬面值如下：

	《國際財務報告準則》 第9號之類別	於12月31日 的賬面值	按公允價值 計入其他 全面利潤	於12月31日 的公允價值
<b>金融資產</b>				
權益工具	按公允價值計入其他全面利潤	1,800,000	1,800,000 <sup>(2)</sup>	1,800,000
應收貿易款項	以攤銷成本計量	30,191,106		30,191,106
其他金融資產 <sup>(1)</sup>	以攤銷成本計量	17,018,205		17,004,335
其他貸款及應收款項	以攤銷成本計量	75,000		75,000
現金及現金等價物	以攤銷成本計量	44,033,538		44,033,538
<b>金融負債</b>				
非流動借款及其他非流動	以攤銷成本計量	15,722,682		15,722,682
流動及非流動租賃負債	以攤銷成本計量	1,412,883,313		98,367,506
應付貿易款項	以攤銷成本計量	33,752,808		33,752,808
其他流動金融負債	以攤銷成本計量	12,575,221		12,575,221

(1) 包含流動及非流動部分。

(2) 公允價值乃根據購買協議釐定，並根據《國際財務報告準則》第13號分類為第二層級。

	於12月31日 的賬面值
<b>各類別總計</b>	
以攤銷成本計量的金融資產	91,303,978
按公允價值計入其他全面利潤的金融資產	1,800,000
以攤銷成本計量的金融負債	160,418,217

應收貿易款項以及現金及現金等價物均於短期內到期。由於折現的影響並不重大，因此報告日的賬面值等於其公允價值。

其他金融資產在折現影響重大的情況下進行折現。於該等情況下，公允價值乃根據預期的未來現金流量而釐定，並分類為公允價值第二層級。其他金融資產包括(其中包括)為租賃酒店支付的其他按金，並按成本列賬。截至2019年12月31日，還包括一個受限制的現金賬戶。

應付貿易款項及其他流動金融負債均於短期內到期；因此，所呈報的賬面值近似於公允價值。其他金融負債與各類商品及服務的應計成本有關。

於上年度，概無對任何表現良好的金融資產進行重新談判。

減值金融資產的利息收入為0千歐元。

**附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表**

**12 應收貿易款項及其他金融資產**

	<b>於2019年 12月31日</b>
應收貿易款項	32,905,557
減：應收款項減值撥備	-2,714,452
<b>應收貿易款項－淨額</b>	<b>30,191,106</b>
應收母公司款項	9,932,669
應收其他聯屬公司款項	493,749
合同資產	445,584
其他流動金融資產	2,957,488
<b>流動總額</b>	<b>44,020,596</b>
<b>其他非流動金融資產</b>	<b>4,988,714</b>
<b>非流動總額</b>	<b>4,988,714</b>
<b>總計</b>	<b>49,009,310</b>

非流動金融資產的平均到期日為2年。

所有其他金融資產（應收貿易款項除外）均按照減值模型的一般方法分配至第一階段（更多詳情請比對附註第1.7節）。由於客戶的違約風險低且滿足合同現金流的能力強，因此金融資產乃分配至「良好」類別（《國際財務報告準則》7.35M）。

於2019年12月31日，其他非流動金融資產包括受限制銀行存款416千歐元，以及在一間德國公司的股份1,800千歐元。

由於非流動金融資產賺取市場標準利息，其賬面值相當於其公允價值。

貴集團應收貿易款項減值撥備的變動如下：

	<b>2019年1月1日至 2019年12月31日</b>
<b>期初</b>	<b>3,244,616</b>
添置	475,450
出售	-760,961
撥回	-344,482
<b>期末</b>	<b>2,614,623</b>

對於不含重大融資成分的應收貿易款項，根據《國際財務報告準則》9.5.5.15（請參閱第3.7節）使用在資產期限內被確認為風險準備項目的簡化方法確定預計信貸虧損。

**附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表**

**12 應收貿易款項及其他金融資產(續)**

貴集團應收貿易款項的預計信貸虧損包括下列各項：

		逾期1 至30天	逾期30 至60天	逾期61 至90天	逾期91天 至1年	總計
<b>2019年12月31日</b>	<b>未逾期</b>					
預期虧損率	0.01%	0.18%	0.35%	0.65%	0.94%	
應收貿易款項總賬面值	3,919,378	16,052,019	3,948,912	1,146,783	5,223,843	30,290,936
虧損撥備	398	28,862	13,812	7,510	49,248	99,830
於2019年12月31日應收 貿易款項的賬面值	3,918,980	16,023,157	3,935,100	1,139,274	5,174,595	30,191,106
		逾期1 至30天	逾期30 至60天	逾期61 至90天	逾期91天 至1年	總計
<b>2019年1月1日</b>	<b>未逾期</b>					
預期虧損率	0.02%	0.24%	0.43%	0.78%	1.41%	
應收貿易款項總賬面值	3,700,920	14,712,772	5,893,871	1,005,362	3,648,970	28,961,895
虧損撥備	792	34,769	25,218	7,887	51,569	120,234
於2019年1月1日應收 貿易款項的賬面值	3,700,128	14,678,003	5,868,653	997,475	3,597,401	28,841,660

期末金額包括與當年入賬的虧損撥備有關的100千歐元。

逾期91日的應收貿易款項包括對政府的索賠，金額為1.6百萬歐元。

應收貿易款項減值撥備的設立及解除已計入綜合利潤表的「其他經營利潤／開支」內。

於報告日期的最大信貸風險敞口為上述每類應收款項的賬面價值。貴集團概無持有任何抵押品作為擔保。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 13 租賃

#### 使用權資產

按相關資產類別及於該期間的變動所確認的使用權資產賬面值載列如下：

	酒店租賃	家具、固定 裝置及設備	辦公室租賃	停車場	IT租賃	汽車租賃	總計
於2019年1月1日							
首次應用	1,362,060,236	4,207,203	7,660,508	4,701,579	694,656	1,564,790	1,380,888,972
添置			700,005	52,081		673,458	1,425,544
終止確認	-	-				-	-
折舊費用	63,845,330	884,080	641,428	242,767	178,569	879,621	66,671,796
減值虧損							-
匯率換算調整							-
2019年12月31日	<u>1,298,214,906</u>	<u>3,323,124</u>	<u>7,719,084</u>	<u>4,510,893</u>	<u>516,087</u>	<u>1,358,626</u>	<u>1,315,642,719</u>

使用權資產在租賃期及資產的估計可使用年期（範圍在1至39年之間）之間以較短者按直線法折舊。2019年1月1日至2019年12月31日期間的使用權資產折舊66,672千歐元乃計入綜合利潤表的折舊、攤銷及減值。

#### 租賃負債

租賃負債在合同成立之初及2019年1月1日之間的較晚者以 貴集團的增量借款利率折現。為計算增量借款利率，以相應期限內各租賃資產所在國家的銀行間同業拆借利率為參考利率，並增加了 貴集團債務成本的價差（請參閱附註11應收貿易款項及其他金融資產）作為風險溢價。

下列增量借款利率已用於計算：

合同期限	利率
1年	1.50%
2至5年	2.00%
5至15年	3.00%
15至25年	3.50%
25年以上	4.00%

**附錄 — B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019年 12月 31日**  
**止十二個月的綜合財務報表**

**13 租賃(續)**

於2019年1月1日的租賃負債可與於2018年12月31日的經營租賃承擔對賬如下：

**租賃負債對賬**

截至2018年12月31日已簽署經營租賃的債務	<b>1,814,810,671</b>
- 截至2018年12月31日尚未開始的經營租賃	-520,056,941
<b>= 截至2018年12月31日的經調整經營租賃</b>	<b>1,294,753,730</b>
+ 合理確定將獲行使的延期選擇權的租金	587,847,477
- 首次應用《國際財務報告準則》第16號時 使用增量借款利率進行折現	-573,145,628
- 其他調整，包括短期租賃、低價值資產	-22,521,595
+ 截至2018年12月31日的融資租賃負債	<u>157,918,486</u>
<b>截至2019年1月1日的總租賃負債</b>	<b><u>1,444,852,470</u></b>

截至2019年12月31日止年度，租賃負債的變動如下：

	<u>總計</u>
於2019年1月1日首次應用	1,444,852,470
添置	1,422,244
還款	85,855,056
利息費用	<u>52,463,655</u>
<b>2019年12月31日</b>	<b><u>1,412,883,313</u></b>

貴集團於2019年的總租賃現金流出為111,047千歐元。

租賃負債的期限分析如下：

	<u>2019年1月1日</u>	<u>2019年12月31日</u>
少於一年	33,165,085	40,681,590
1至5年	180,851,411	189,145,492
5年以上	<u>1,230,835,973</u>	<u>1,183,056,232</u>
<b>總租賃負債</b>	<b><u>1,444,852,470</u></b>	<b><u>1,412,883,313</u></b>

**附錄一 B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日**  
**止十二個月的綜合財務報表**

**13 租賃(續)**

於2019年，貴集團在綜合利潤表中就租賃確認了下列金額：

	<u>2019年12月31日</u>
分租使用權資產的利潤	1,161,676
使用權資產的折舊費用	66,671,796
租賃負債利息開支	52,463,655
短期租賃開支	19,560
與低價值資產租賃有關的開支	565,186
可變租賃付款	<u>24,606,974</u>
<b>於損益確認的總額</b>	<b>145,488,847</b>

酒店物業的部分租賃包含或然租金付款，其乃基於協議界定的酒店績效(例如收入)確定。該等付款條款乃酒店業的慣例。可變租賃付款在觸發該等付款條件發生期間在綜合利潤表中確認。

倘可變租賃包括應付出租人的擔保金額，則該等擔保金額被視為實質固定付款，並因此計入租賃負債。

貴集團擁有數份租賃合約，其中包含延期及終止選擇權。一般而言，租賃協議包含5至10年的延期選擇權。管理層對該等選擇權進行協商，以對租賃資產組合進行靈活管理，並與貴集團的業務需求保持一致。管理層在確定延期及終止選擇權是否可合理確定獲行使時運用重大判斷。根據歷史經驗及當前期望，貴集團在確定租賃負債時納入酒店租賃合約的所有延期選擇權(請參閱3.19(e)節)。

貴集團與出租人訂立數份合同，以在相應的開始日期之前在各租賃酒店中安裝家具、固定裝置及設備。該等交易中被歸類為「未達成」出售及回租交易者，其家具、固定裝置及設備的控制權不會轉移予出租人。因此，自出租人收取的代價列為金融負債。已安裝資產被資本化為物業、廠房及設備，並在預期可使用年期內折舊。截至2019年12月31日，該等資產的賬面值為15.6百萬歐元(請參閱附註7物業、廠房及設備)。

貴集團有義務在幾乎所有酒店租賃合約中於租賃合約期限內更新家具、固定裝置及設備。更新投資的預算一般為年度最低租賃付款的2至3%。貴集團使用其年度經營利潤為家具、固定裝置及設備的再投資週期提供資金。於合同期滿時，貴集團有義務將家具、固定裝置及設備退還予出租人。



## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 14 其他非金融資產

	2019 年 12 月 31 日	即期	非即期
遞延開支及應計開支		3,693,253	7,668,548
資產首付款		501,632	
應收稅項(所得稅除外)		2,572,395	
不符合計劃資產要求的保單		435,834	
雜項應收款項及其他資產撥備		161,194	
小計		<u>7,364,307</u>	<u>7,668,548</u>
總計		<u><b>15,032,855</b></u>	

遞延開支、應計開支及資產首付款項主要包括經營租賃項下酒店的主要租賃物業裝修。相對於接受租金上漲，Steigenberger 選擇直接支付裝修費用，並將裝修成本分攤至相應租賃期內。

雜項應收款項包括大量與不同主題及不同酒店有關的小額款項。

### 15 存貨

	2019 年 12 月 31 日
原材料及物資	1,892,371
商品	<u>2,019,726</u>
總計	<u><b>3,912,098</b></u>

貴集團並無作為擔保抵押的存貨。

原材料及物資主要包括食品(822千歐元)以及營銷、辦公材料和小型運營設備(1,037千歐元)。

存貨尚未撇銷。報告期內確認為開支的材料成本為57,324千歐元。

### 16 現金及現金等價物

現金及現金等價物合共44,034千歐元，主要包括年末銀行存款41,178千歐元及手頭現金2,845千歐元。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019年 12月 31日 止十二個月的綜合財務報表

### 17 權益

資本儲備主要包括發行股份時支付的股份溢價，以及於2011年股東支付的額外款項9.0百萬歐元。根據 貴公司與D.H. *DEUTSCHE HOSPITALITY*於2011年9月12日訂立的豁免協議，雙方同意將目前已動用的股東貸款9.0百萬歐元作為額外款項轉入資本儲備。

受限制儲備將計入未分配利潤。受限制儲備連同資本儲備已超過股本10%的法定門檻。此筆614千歐元的儲備不得用於股息分派。

其他儲備包括換算瑞士實體、DMCC、Tunisian Hospitality以及合資企業SME和Zleep的財務報表所產生的匯率換算差額。

未分配利潤包括財政年度的淨利潤，以及綜合利潤表中所包含的公司在過去實現的未分配利潤，以及對離職後福利義務的重新計量。由於首次採用《國際財務報告準則》第16號，未分配利潤中的過渡影響為-19,841千歐元。

下表列示了直接於其他全面利潤中確認的利潤及開支以及其所得稅影響：

2019年	除所得稅前	所得稅	扣除所得稅
匯率換算調整	693,378	0	693,378
公允價值重新計量	473,740	-7,447	466,293
離職後福利義務的重新計量	-2,307,501	684,356	-1,623,146
其他全面利潤	-1,140,383	676,908	-463,475

### 18 其他非金融負債

	2019年 12月31日	即期	非即期
合同負債		28,581,271	
稅項負債(所得稅除外)		2,667,020	
對員工的負債(薪金及工資、 社會及醫療供款、假日工資)		2,886,224	
薪酬監督委員會		405,000	
預付開支		2,041,403	
其他雜項負債		2,601,364	76,627
小計		39,182,282	76,627
總計		<b>39,258,910</b>	

收到的合同負債主要與客人的預付款項及忠誠計劃有關。

**附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表**

**19 遞延所得稅**

本年度遞延所得稅資產及負債的變動情況如下（以歐元計）：

遞延所得稅賬目的總變動 (+利潤，-支出)	2019年1月1日至 2019年12月31日
期初	9,798,540
期初餘額調整	2,218,202
匯率換算差額	-5,147
收購附屬公司	0
於利潤表中扣除	9,424,649
直接計入權益的稅項	676,908
其他調整	2,468,358
<b>期末</b>	<b><u>24,581,510</u></b>

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下（不計及同一稅務管轄區內的餘額抵銷）：

2019年12月31日 (所有金額單位均為歐元)	總計	
	遞延稅項 資產	遞延稅項 負債
無形資產	2,026,237	3,169,051
物業、廠房及設備	233,000	9,235,780
使用權資產	-	395,885,906
金融資產	-	-
存貨	-	-
應收款項	90,250	91,797
其他資產	969,896	680,000
退休福利責任	3,848,737	938,409
其他撥備	3,260,620	4,592,700
租賃負債	425,464,539	-
負債	5,385,038	1,993,710
遞延利潤	-	952,000
預付開支	351,034	735,463
稅項虧損結轉	1,226,975	-
<b>沖銷前的總額</b>	<b><u>442,856,326</u></b>	<b><u>418,274,816</u></b>
沖銷影響	-416,864,341	-416,864,341
<b>總計</b>	<b><u>25,991,985</u></b>	<b><u>1,410,475</u></b>

**附錄 — B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日**  
**止十二個月的綜合財務報表**

**19 遞延所得稅 (續)**

遞延所得稅資產在相關稅項利益有可能透過未來應課稅溢利實現的情況下，確認稅項虧損結轉。貴集團並未就可結轉以抵銷未來應課稅利潤的稅項虧損（於2019年12月31日達22,628千歐元）確認遞延所得稅資產。其中12,358千歐元與德國企業的所得稅虧損有關（無貿易稅虧損），由於稅法的限制，該等虧損在未來不太可能使用。

未確認的虧損到期時間如下：

<i>(金額單位為歐元)</i>	<b>2019年12月31日</b>
於1年內到期	—
2至5年內到期	—
5年後到期	—
無限期結轉	22,627,900
<b>總計</b>	<b>22,627,900</b>

Steigenberger已為當期遭受虧損的實體確認遞延稅項資產。管理層假定該等實體將於不久將來實現盈利，支持遞延稅項資產的證據。截至2019年12月31日，根據《國際會計準則》第12.82條將予披露的遞延稅項資產金額為0千歐元。

**20 退休福利責任**

退休福利責任主要來自德國退休金計劃，由於此退休金計劃為貴集團最重要的計劃。

此外，貴集團還根據法律規定向政府和私人養老保險組織供款。該等款項確認為開支，並於2019年達到11,255千歐元。

在資產負債表中確認的金額乃根據下列各項釐定：

	<b>2019年12月31日</b>
已撥資責任的現值	4,783,211
計劃資產的公允價值	-4,084,431
	698,779
<b>未撥資責任的現值</b>	<b>14,468,640</b>
<b>資產負債表內的負債</b>	<b>15,167,419</b>

**附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表**

**20 退休福利責任 (續)**

本年度界定福利責任的變動情況如下：

	<b>2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日</b>
期初	17,036,946
當前服務成本	582,991
利息成本	259,241
計劃參與者供款	174,826
重新計量：	2,200,016
由於財務假設的變化	1,688,854
由於人口假設的變化	-2,540
由於經驗	513,702
匯率換算差額	55,524
已支付的福利	-1,057,693
<b>期末</b>	<b>19,251,850</b>

本年度計劃資產的公允價值變動如下：

	<b>2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日</b>
期初	1,752,395
計劃資產的利息收入	23,714
重新計量 (由於財務假設的變化)	-127,482
行政開支	-4,517
匯率換算差額	34,182
僱主供款	2,477,911
僱員供款	174,826
已支付的福利	-246,597
<b>期末</b>	<b>4,084,431</b>

退休金供款的變動情況如下：

	<b>2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日</b>
期初	15,284,553
匯率換算差額	21,341
退休金付款	-811,096
添置	823,035
不影響損益的重估	2,327,498
分配予計劃資產／員工費用	-2,477,911
<b>期末</b>	<b>15,167,421</b>

**附錄一 B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日**  
**止十二個月的綜合財務報表**

**20 退休福利責任(續)**

在綜合利潤表中確認的金額(員工成本及財務成本)如下：

	<b>2019年1月1日至</b> <b>2019年12月31日</b>
當期服務成本	582,991
利息成本	259,241
計劃資產的利息收入	-23,714
<b>總計</b>	<b>818,518</b>

當期服務成本及過往服務成本已計入員工成本，計劃資產的利息成本及利息收入為財務成本的一部分。計劃資產的利息收入乃以應用界定福利負債的貼現率釐定。

2019年因財務假設、經驗和人口假設的變化而產生的重新計量，在其產生的當期計入其他綜合利潤的權益內。於2019年，其他綜合利潤增加2,308千歐元(稅前)。

所使用的主要精算假設如下：

	<b>2019年12月31日</b>
貼現率－德國	0.76%
貼現率－其他	0.35%
通脹率	1.00%
未來薪金增長	1.50%
未來退休金增加	1.80%

倘所用的貼現率與管理層的估計相差+0.25%/-0.25%，則退休金界定的福利責任估計將減少2.7%或增加2.89%。

上述敏感性分析的基礎是一項假設發生變動，而所有其他假設保持不變。實際而言，此情況不太可能發生，一些假設的變動可能是相互關聯的。計算界定福利責任對重大精算假設的敏感度時，已採用與計算在財務狀況報表內確認的退休金負債時相同的方法(於報告期末以預測單位信貸方法計算界定福利責任的現值)。

與上期相比，編製敏感性分析時使用的方法及假設類型概無變動。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 20 退休福利責任 (續)

僱員福利責任根據服務年限、預期貼現率、估計薪酬增長及特定國家死亡率釐定 (對德國而言，則採用教授 Klaus Heubeck 博士 RT 2018 G 的指引表格)。

下表列示計劃資產劃入的不同資產類別：

	<u>2019 年 12 月 31 日</u>
資產類別：	
股本證券	5%
債務工具	6%
物業	5%
其他	84%
	<u>100%</u>

「其他」資產類別主要包括德國公司的再保險單。其不包括集團內各公司發行的金融工具或集團公司使用的財產。計劃資產僅用於履行界定福利責任。以資產為該等福利責任提供資金，可為未來付款提供擔保。除瑞士退休金計劃外，該等計劃均為 貴集團自願作出。

除利率風險、預期壽命風險及通貨膨脹風險等各種精算風險外，退休金計劃還使 貴集團面臨與計劃資產有關的財務風險。計劃資產的收益率在期初假定為貼現率，而貼現率是針對計劃負債釐定的。計劃負債乃採用參照公司債券收益率設定的貼現率計算；倘計劃資產的收益率低於該收益率，將產生虧損結餘。倘計劃資產的實際收益率低於所採用的貼現率，則退休金計劃的淨債務就會增加。

淨債務金額在很大程度上取決於利率，而目前的低利率環境導致淨債務金額相對較高。倘公司債券的收益率繼續下降，將導致界定福利債務進一步增加，而計劃資產中持有的公司債券市場價值的正面發展可能只能部分抵消此一債務。

預計 2020 年的福利付款為 1,030 千歐元。預期的計劃資產供款為 20 千歐元。

截至 2019 年 12 月 31 日，退休金責任的加權期限為 14.96 年。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 21 其他負債及開支撥備

	周年花紅	不競爭條文	虧損合同	付款保證	花紅及 遣散費	重組開支	經營 租賃維修	其他	總計
<b>2019年1月1日</b>	7,404,325	2,405,540	-	162,534	5,946,031	203,670	441,454	5,652,517	<b>22,216,071</b>
重新分類	-	-	-	-	-	-	-	-	-
綜合範圍變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於利潤表扣除/ (計入)：									
— 添置	988,575	152,167	145,119	-	5,399,848	-	569,476	3,888,378	<b>11,143,562</b>
— 未動用已 撥回金額	-	-	-	-	(378,499)	-	(74,724)	(700,649)	<b>(1,153,872)</b>
— 解除貼現	272,734	73,107	-	-	-	-	-	3,886	<b>349,727</b>
— 匯率換算 差額	546	-	-	6,209	-	-	-	47	<b>6,802</b>
年內動用	(395,920)	(149,642)	-	(168,743)	(5,529,173)	(203,670)	(190,902)	(3,408,608)	<b>(10,046,658)</b>
<b>2019年12月31日</b>	<b>8,270,261</b>	<b>2,481,172</b>	<b>145,119</b>	<b>-</b>	<b>5,438,207</b>	<b>-</b>	<b>745,304</b>	<b>5,435,570</b>	<b>22,515,633</b>
總撥備分析：									
流動	617,767	149,642	145,119	-	5,438,207	-	745,304	5,319,852	<b>12,415,890</b>
非流動	7,652,495	2,331,530	-	-	-	-	-	115,718	<b>10,099,743</b>
	<b>8,270,261</b>	<b>2,481,172</b>	<b>145,119</b>	<b>-</b>	<b>5,438,207</b>	<b>-</b>	<b>745,304</b>	<b>5,435,570</b>	<b>22,515,633</b>

經濟利益預期流出時間：

	周年花紅	不競爭條文	虧損性合同	付款保證	花紅及 遣散費	重組開支	經營 租賃維修	其他	總計
2020年	617,767	149,642	145,119	-	5,438,207	-	745,304	5,319,852	<b>12,415,890</b>
2021年	1,326,141	120,000	-	-	-	-	-	25,715	<b>1,471,856</b>
2022年	1,438,167	120,000	-	-	-	-	-	25,715	<b>1,583,882</b>
2023年	1,511,654	120,000	-	-	-	-	-	25,715	<b>1,657,369</b>
2024年	1,454,145	120,000	-	-	-	-	-	25,715	<b>1,599,860</b>
2023年或以後	1,922,388	1,851,530	-	-	-	-	-	12,858	<b>3,786,776</b>
<b>總計</b>	<b>8,270,261</b>	<b>2,481,172</b>	<b>145,119</b>	<b>-</b>	<b>5,438,207</b>	<b>-</b>	<b>745,304</b>	<b>5,435,570</b>	<b>22,515,633</b>



## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 21 其他負債及開支撥備（續）

2019 年後的預期流出將於日後透過解除貼現增加。

Steigenberger 的僱員有權收取長年服務的特別花紅。該等服務周年花紅撥備已按教授 Klaus Heubeck 博士 2018 G 死亡率表的現值方法的精算報告及貼現年利率 0.76% 進行評估。

不競爭條文撥備與 Steigenberger 家族成員的協議有關，避免以 Steigenberger 名稱作商業用途換取定期不競爭付款。

保證撥備與由 Steigenberger 出售的服務存量有關，是基於對可能發生的各種質量問題作出補救的成本估算，並計入發生這些問題的概率加權平均值得出。

花紅及遣散費包括管理層董事會成員及僱員的僱員花紅及終止付款。

經營租賃維修乃撥備作為定期維修的合同義務。

其他撥備包括個別較小項目。解除貼現計入融資開支。

### 綜合利潤表附註

### 22 收入

有關《國際財務報告準則》第 15 號來自客戶合同的收入，施泰根博閣集團將收入分類為下列業務模式：

	<b>2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日</b>
住宿、食品及飲料	457,844,902
特許經營費	4,991,965
管理費	6,159,489
酒店服務及其他	1,807,659
<b>總計</b>	<b><u>470,804,015</u></b>

於收到住宿及活動事宜的發票時應即時付款，不得扣減。特許經營及管理費須於收到發票的三十日內由合同夥伴結清。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 22 收入(續)

履約責任的達成通常與服務完成相關。付款通常於履約責任達成前(預付款項)或於服務提供時履行。合同負債及合同資產的期初及期末結餘如下：

	合同負債	合同資產
於 2019 年 1 月 1 日的期初結餘	19,174,784	289,709
於 2019 年 12 月 31 日的期末結餘	28,581,271	445,584

合同負債主要包括墊款。添置為 28,101 千歐元，而扣減為 18,694 千歐元。

於特定合同中，施泰根博閣集團已同意將合同夥伴於合同期內應付的特許經營或管理費減至最低。有關該等合同未達成履行責任的交易價格如下：

於 2019 年 12 月 31 日未償還交易價格	18,744,245
其中將於 1 年內確認	5,826,188
其中將於 1 年後確認	12,918,057

### 23 其他經營利潤

	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
損害賠償(保險理賠賠償及缺席賠償)	9,627,481
供應商花紅	125,888
行政及人員成本補還	41,516
向員工銷售及服務	1,731,688
撥備撥回	1,153,872
其他成本補還	1,042,501
特殊撥備解除	789,979
其他經營利潤雜項	12,871,768
<b>總計</b>	<b>27,384,693</b>

### 24 人員開支

	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
工資及薪金	121,932,765
社會保險成本	23,447,925
退休金及其他福利成本	1,358,010
<b>總計</b>	<b>146,738,700</b>

於 2019 年報告期，年度僱員平均數為 3,335 名。

**附錄 — B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日**  
**止十二個月的綜合財務報表**

**25 其他經營開支**

	<b>2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日</b>
可變及其他租賃開支	25,191,720
維修及保養開支	20,709,077
旅行社佣金	20,552,480
行政成本	13,906,421
營銷開支	9,107,557
法律及諮詢開支	7,987,582
其他員工開支(膳食服務員工)	8,007,806
娛樂成本(音樂、裝修等)	2,503,800
汽車開支	763,627
差旅開支	1,497,058
其他	7,805,875
<b>總計</b>	<b><u>118,033,005</u></b>

租賃及租金開支涵蓋可變租賃付款的租金成本，且低價值及短期資產並未資本化。

**26 財務利潤及開支**

	<b>2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日</b>
<b>財務利潤</b>	
貸款利息收入	334,768
投資利潤	1,691,202
其他	51,075
<b>小計</b>	<b><u>2,077,044</u></b>
<b>財務開支</b>	
租賃負債利息費用	52,463,655
其他撥備利息費用	349,727
退休金撥備利息費用	321,646
稅務審計利息費用	96,587
其他	923,591
<b>小計</b>	<b><u>54,155,206</u></b>
<b>淨財務開支</b>	<b><u>(52,078,162)</u></b>

淨財務開支不包括任何匯率差額。

**附錄 — B**                      **STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日**  
**止十二個月的綜合財務報表**

**27 所得稅**

所得稅分析如下：

(+開支 / -利潤) (金額單位均為千歐元)	2019年1月1日至 2019年12月31日
<b>即期稅項</b>	
德國	6,553,715
其他國家	830,774
	<b>7,384,489</b>
<b>遞延稅項</b>	
德國	-9,381,074
其他國家	-43,575
	<b>-9,424,649</b>
<b>總計</b>	<b>-2,040,160</b>

施泰根博閣集團於2019年報告期的合併集團法定所得稅率為31.37%，包含企業所得稅率15%、企業所得稅率5.5%的團結附加稅，及平均倍數444.2%的經調整交易所得稅。

貴集團就稅前利潤之稅項與綜合實體利潤應用適用集團稅率所產生之理論稅款的差異如下：

(金額單位均為歐元)	2019年1月1日至 2019年12月31日
<b>所得稅前虧損</b>	<b>-16,430,100</b>
集團稅率	31.37%
<b>德國合併法定所得稅率稅項</b>	<b>-5,154,122</b>
先前年度稅務負債變動	616,588
就所得稅而言毋須課稅利潤的稅務影響	-484,569
確認 / 使用先前未確認稅項虧損	-13,105
就所得稅而言不可扣稅的開支稅務影響	2,399,610
額外當地稅項	27,892
稅率差異影響	-72,438
未確認遞延稅項資產的可扣稅暫時差額及稅項虧損	393,924
其他調整	246,062
<b>所得稅(+開支 / -利潤)</b>	<b>-2,040,160</b>

於報告期，與離職後福利責任重新計量及公允價值調整相關的遞延所得稅677千歐元已直接於其他全面利潤中錄得。

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表

### 其他附註

#### 28 承擔

Steigenberger Hotels Aktiengesellschaft 已向附屬公司為其業務拓展個別提供擔保並發出擔保函件。貴公司授予第三方的擔保為 3,003 千歐元。該等名義或然負債並未錄得撥備，由於按當前計劃計算，其並無預期動用或為公司帶來負擔。

使用授予的擔保及擔保函的風險，以及隨之而來的流動資金外流風險，與毋須外部融資即可擴展集團公司或管理業務所提供的好處形成對比。

以彼等作為酒店經營供應商的身份，施泰根博閣集團的公司與酒店擁有人締結長期租賃協議。儘管租賃期涉及位置相關風險，彼等仍致力於改善流動資金計劃並加快戰略投資決策。

#### 29 有關合併現金流量表的信息

融資活動產生的租賃負債變動對賬如下：

	2019年1月1日	現金流量*	新租賃	其他	2019年12月31日
流動租賃負債	33,165,085	-33,391,401	377,821	40,530,085	40,681,590
非流動租賃負債	1,411,687,384	-	1,044,423	-40,530,084	1,372,201,723
融資活動總負債	<u>1,444,852,470</u>	<u>-33,391,401</u>	<u>1,422,244</u>	<u>0</u>	<u>1,412,883,313</u>

\* 無利息部分的本金付款對價

於現金流量表中，經營活動、投資活動及融資活動的付款流量已作出區別。

經營活動現金流量指與主要收入產生活動相關的交易及其他事項的現金影響。已付及已收利息的現金流量計入經營活動。經營活動現金流量使用間接方法呈報。進一步詳情請參閱主要報表。

經營活動現金流量幾乎涵蓋投資活動現金流量，故額外的外部融資並非必要。報告期的融資活動流出與租賃負債的本金及利息相關。

就現金流量表而言，「現金及現金等價物」乃按綜合資產負債表呈列的用途使用。

**附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日止十二個月的綜合財務報表**

**30 關聯方交易**

以下交易與關聯方一同進行：

(i) 銷售商品及服務 (以歐元計)	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	
	合資企業	最終母公司
向合資企業及關聯方銷售商品及服務：		
SME	29,409	
D.H. Deutsche Hospitality Limited Sourcify GmbH <sup>1)</sup>	133,100	271,994
	<u>162,509</u>	<u>271,994</u>

(ii) 銷售／購買商品／服務產生的 未償還結餘 (以歐元計)	2019 年 12 月 31 日	
	合資企業	最終母公司
應收合資企業及關聯方的應收款項：		
SME	257,302	
D.H. Deutsche Hospitality Limited Sourcify GmbH <sup>1)</sup>	236,448	5,994,827
	<u>493,749</u>	<u>5,994,827</u>

應付合資企業及關聯方的應付款項：		
SME	(60,257)	
Zleep Hotels A/S, Taastrup, Dänemark <sup>2)</sup>	(13,606)	
	<u>(73,864)</u>	<u>-</u>

貸款利息收入 334 千歐元呈報於財務利潤內。

(iii) 貸款 (以歐元計)	2019 年 12 月 31 日	
	合資企業	最終母公司
D.H. Deutsche Hospitality Limited Sourcify GmbH <sup>1)</sup>	75,000	3,937,842
	<u>75,000</u>	<u>3,937,842</u>

## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 30 關聯方交易(續)

<u>(iv)董事酬金(以歐元計)</u>	<u>2019年1月1日至 2019年12月31日</u>
-----------------------	-----------------------------------

董事總酬金如下：	1,630,864
	<u>1,630,864</u>

(1) 於2018年收購股份

(2) 於2019年收購股份

向合資企業銷售商品及服務乃按一般商業條款及條件進行。向聯營公司銷售主要包含管理費。

董事酬金僅指短期僱員福利。退休金開支為404千歐元。

於2019年，監察董事會成員的薪酬開支為405千歐元，並與短期服務相關。

### 31 資產負債表日期後事件

以下為於2019財政年度結束後所發生具重大意義的事項：

- **股東變動**

於2020年1月2日，華住集團(領先酒店經營者及特許經營商)透過Huazhu GmbH & Co. KG(美茵河畔法蘭克福)公司實際收購Steigenberger Hotels AG股份的100%。華住為全球最成功的酒店公司之一，於400多個城市擁有逾5,000間酒店。其忠誠計劃擁有超過139百萬名會員。華住於不同市場領域經營18個品牌，進一步滿足商務及休閒旅客的需求。以客房數量計，華住為全球第九大酒店公司，以市值計則為第五大公司。德意志酒店品牌與華住的牌輔相成，此合併組合將能為旅客、擁有人及加盟商提供更多品牌選擇。收購德意志酒店加速華住的拓展策略，於拓展華住國際版圖的同時，亦帶動亞洲(包括中國)高端領域的收入成長。

- **業務規劃**

於2020年1月，貴集團就凱爾斯特爾巴赫的Zleep Hotel Frankfurt Airport(165間客房)訂立租賃協議。該酒店計劃於2022年開業。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 31 資產負債表日期後事件 (續)

- **業務規劃 (續)**

於2020年2月，貴集團就於布拉格的Zleep Hotel簽署租賃合約，其擁有170間客房。此外，貴集團就於法蘭克福鄰近機場的Steigenberger Kongresshotel Gateway Gardens訂立租賃協議，其擁有527間客房。此兩間酒店預期將於2024年開業。

Intercity Hotels Hannover central station以及Hamburg Barmbeck均將於2020年開業。

- **Zleep Hotels**

Zleep Hotels A/S的少數股東以日期為2020年2月11日的函件告知Steigenberger Hotels AG，彼擬就49%股份行使協定認沽期權。該函件正在進行法律審閱。

- **冠狀病毒疫情危機及持續經營能力**

於2020年頭幾周，冠狀病毒疫情於歐洲及全球爆發。德意志酒店已受到牽連整個酒店行業經濟的嚴厲措施所影響，如旅遊限制、隔離、城市及旅遊景點停擺、活動取消等，繼而導致訂房減少及預訂取消。於第一季度結束時，鑑於對公共衛生及緊急措施的高度關注及問題逐漸攀升，幾乎所有貴集團的酒店均被勒令逐步關閉。貴集團於2020年第一季度面臨收入及盈利減少的問題。對於當前的業務限制及法規，管理層每周預估收入、資產及盈利的最壞情況以及持續經營能力議題，並主要以下列觀點積極處理疫情危機：

**(a) 與銀行及股東的融資／集資安排**

貴集團與德國復興信貸銀行採用金額35百萬歐元且年期為60個月的貸款合同，並與德國商業銀行訂立金額為12百萬歐元的貸款合同。華住集團計劃發行一項金額20百萬歐元且期限為12個月的股東貸款。首批5百萬歐元的款項已透過電匯支付。

**(b) 股東擔保函件**

華住集團發出擔保函件以確保集團的流動資金符合其於未來十二個月的所有義務。

**(c) 與業務夥伴協定遞延付款條件**

出租人同意將大部分租賃付款自2020年4月遞延至7月。計量的現況及假設是為償還2021年1月初的遞延付款及攤銷剩餘合同期內的還款。為支持特許經營及管理合同業務夥伴，貴集團延長暫時性付款的期限。所有遞延付款均無利息對價。



## 附錄一 B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至2019年12月31日止十二個月的綜合財務報表

### 31 資產負債表日期後事件(續)

- 冠狀病毒疫情危機及持續經營能力(續)

#### (d) 內部成本控制

德國以及其他國家的公司辦公室及酒店已採取各種「短時工作」措施。我們已要求並收取法定短時工作津貼。經考量安全健康因素，我們已實施特殊程序以確保重要工作執行順利。大部分員工已具備在家辦公的能力。員工通過休假獲得加班補償。高級管理層已自願減薪。此外亦進一步執行成本控制，如暫停招聘、推遲花紅支付及停止晉升。

投資計劃及建設項目均暫時推遲。

#### (e) 利用稅務機關的稅收優惠

企業所得稅的預付款項將根據新冠病毒疫情相關的稅收政策減少。社會保險供款已暫停支付。

根據所採取的實質性措施，管理層對 貴集團在整個疫情危機中的現金流狀況抱持信心，並認為 貴集團於未來十二個月的持續經營能力仍屬樂觀。然而，此次的全球公共危機於2020年不可避免地引發一定程度的虧損。目前仍無法估計財務影響。

### 獨立核數師報告

致Steigenberger Hotels Aktiengesellschaft，美茵河畔法蘭克福

吾等審核了Steigenberger Hotels Aktiengesellschaft，美茵河畔法蘭克福及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括截至2019年12月31日的綜合資產負債表，及截至該日止年度的相關綜合利潤表、綜合全面利潤表、綜合權益變動表及合併現金流量表以及相關附註。

#### 管理層就綜合財務報表須承擔的責任

管理層須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》編製及公平地呈列綜合財務報表，其包括設計、執行及維持與編製及公平地呈列綜合財務報表有關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 附錄 — B STEIGENBERGER HOTELS AG 截至 2019 年 12 月 31 日 止十二個月的綜合財務報表

### 核數師的責任

吾等的責任為根據吾等的審核對綜合財務報表發表意見。吾等已根據美利堅合眾國公認的會計準則進行審計。該等準則要求吾等規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，吾等考慮與貴集團編製及公平地呈列綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，惟其目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。因此，吾等並無就此發表任何意見。審核亦包括評價管理層所採用會計政策的恰當性及作出重大會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。吾等認為，吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

### 保留意見的基礎

誠如附註1所述，隨附之綜合財務報表不包括《國際會計準則》第1號「財務報表的編製」所規定的上一年比較數字，此與國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》構成偏離。

### 保留意見

吾等認為，除「保留意見的基礎」一段所述事項產生的影響外，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》在各重大方面公平地呈列 Steigenberger Hotels Aktiengesellschaft 及其附屬公司截至 2019 年 12 月 31 日的財務狀況，及截至該日止年度的經營業績及現金流量。

美茵河畔法蘭克福，2020 年 4 月 30 日

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

/s/ Thomas Heck  
Wirtschaftsprüfer  
(德國執業核數師)

/s/ ppa. Sonia Nixdorf  
Wirtschaftsprüferin  
(德國執業核數師)