

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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度
全年業績公告
及
有關可能出售一間附屬公司權益之內幕消息

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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元
持續經營業務			
收益	4	655,419	812,948
銷售成本		<u>(264,237)</u>	<u>(274,210)</u>
毛利		391,182	538,738
其他收入及收益，淨額	5	55,420	14,809
投資物業估值虧損淨額		(34,538)	(787,975)
銷售開支		(27,685)	(33,763)
行政開支		(136,979)	(175,587)
融資成本	7	<u>(111,892)</u>	<u>(152,933)</u>
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)		135,508	(596,711)
所得稅(開支)／抵免	8	<u>(39,409)</u>	<u>78,643</u>
持續經營業務之本年度溢利／(虧損)		96,099	(518,068)
終止經營業務			
終止經營業務之本年度溢利	10	<u>134,057</u>	<u>129,444</u>
本年度溢利／(虧損)		<u>230,156</u>	<u>(388,624)</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人	9	165,131	(150,387)
非控股權益		<u>65,025</u>	<u>(238,237)</u>
		<u>230,156</u>	<u>(388,624)</u>
母公司普通股持有人應佔			
每股盈利／(虧損)(港仙)	9		
基本及攤薄			
— 本年度溢利／(虧損)		3.5	(3.2)
— 持續經營業務溢利／(虧損)		<u>1.8</u>	<u>(5.3)</u>

綜合全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元
本年度溢利／(虧損)		<u>230,156</u>	<u>(388,624)</u>
其他全面收入／(虧損)			
其後期間可重新分類計入損益賬 之其他全面收入／(虧損)：			
換算海外業務之匯兌差額		203,869	(45,892)
本年度出售海外業務之重新分類調整	16	<u>5,360</u>	<u>(117,909)</u>
本年度其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)		<u>209,229</u>	<u>(163,801)</u>
本年度全面收入／(虧損)總額		<u>439,385</u>	<u>(552,425)</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		298,502	(298,611)
非控股權益		<u>140,883</u>	<u>(253,814)</u>
		<u>439,385</u>	<u>(552,425)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		149,594	99,692
投資物業		1,570,800	1,509,238
使用權資產	11(a)	409,727	289,231
長期應收款項		1,592,983	—
遞延稅項資產		39,383	16,157
非流動資產總值		3,762,487	1,914,318
流動資產			
貿易應收款項及應收票據	12	341,829	220,124
合約資產		22,469	14,500
預付款項、其他應收款項及其他資產	13	65,973	26,848
可收回所得稅		696	—
現金及現金等值物		2,375,300	2,421,957
		2,806,267	2,683,429
分類為持作出售之出售組別資產		—	4,995,232
流動資產總值		2,806,267	7,678,661
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	2,153,329	729,708
合約負債		34,882	35,463
預收款項		13,529	20,940
一間中間控股公司貸款		873,000	4,187,582
租賃負債	11(b)	19,948	8,281
應付所得稅		32,447	25,022
		3,127,135	5,006,996
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		—	1,459,703
流動負債總值		3,127,135	6,466,699
流動(負債)／資產淨值		(320,868)	1,211,962
總資產減流動負債		3,441,619	3,126,280

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元
非流動負債			
合約負債		57,162	26,667
租賃負債	11(b)	421,825	286,908
遞延稅項負債		176,039	169,395
		<u>655,026</u>	<u>482,970</u>
非流動負債總值		<u>655,026</u>	<u>482,970</u>
資產淨值		<u>2,786,593</u>	<u>2,643,310</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	469,735	469,735
保留溢利		367,688	205,279
其他儲備		1,382,558	1,246,465
		<u>2,219,981</u>	<u>1,921,479</u>
非控股權益		<u>566,612</u>	<u>721,831</u>
總權益		<u>2,786,593</u>	<u>2,643,310</u>

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。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」)。

本集團於二零二零年十二月三十一日錄得流動負債淨值320,868,000元。儘管本公司的淨流動負債狀況，惟財務報表乃按持續經營基礎編製，由於本公司之中間控股公司萬達商業地產(香港)有限公司(「萬達香港」)已確認其將不會於未來十二個月內要求支付其向本集團作出之墊款及貸款合共2,522,799,000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二零一八年財務報告概念框架及下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	2019冠狀病毒病(COVID-19)相關租金減免 (已提早採納)
香港會計準則第1號 及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)載列有關財務報告及標準制定之整套概念，且提供指引以供財務報表編製者制定一致的會計政策，並向各方提供協助以理解及詮釋準則。概念框架包括有關計量及報告財務表現之新章節、有關取消確認資產及負債之新指引以及資產及負債之更新定義及確認標準。其亦闡明監管、審慎及計量不確定性於財務報告之角色。概念框架並非一項準則，且其中包含之概念概無凌駕任何準則之概念或規定。概念框架對本集團之財務狀況及表現並未產生任何重大影響。

- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂本)釐清業務之定義並為其提供額外指引。有關修訂闡明被視為業務之一系列活動及資產必須至少包括共同可對產出能力有重大貢獻之投入及實質性進程。業務可以不包括產出所需的所有投入及進程之方式存在。該等修訂移除對市場參與者是否有能力收購業務並持續產出之評估要求。代之，修訂注重所獲得之投入及所獲得之實質性進程是否共同對產出能力作出重大貢獻。該等修訂亦縮小產出之定義，注重向客戶提供之貨品及服務、投資收入或日常業務活動所得之其他收入。此外，該等修訂提供指引，以評估已獲得進程是否具實質性，並引入自選公平值集中性測試，從而可簡化對已取得之一系列活動及資產是否為業務的評估。本集團已就於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件提前應用該等修訂。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並未產生任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)針對以替代無風險利率(「無風險利率」)取替現有利率基準前期間影響財務報告的事宜。有關修訂帶來暫時紓緩，讓對沖會計處理得以在引入替代無風險利率前之不確定期間內繼續進行。此外，有關修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，有關修訂對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法，使其可選擇不就因COVID-19疫情之直接後果而產生之租金減免應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於COVID-19疫情直接後果產生之租金減免，且僅當(i)租賃付款之變動導致租賃代價有所修訂，而經修訂代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前之租賃代價；(ii)租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款；及(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動。該修訂本於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間有效並允許提早應用，且應予追溯應用。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，出租人因疫情緣故已就本集團辦公室租賃調低若干月租付款，且並無對有關租賃條款作出其他變動。本集團已於二零二零年一月一日提早採納修訂本，並因疫情緣故選擇不就出租人於截至二零二零年十二月三十一日止年度授予之所有租金減免應用租賃修訂會計處理。因此，租金減免產生之租賃付款減少183,000元透過終止確認部分租賃負債以及計入損益入賬為可變租賃付款。

- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)就重大提供了新定義。新定義指出，倘資料之遺漏、誤述或掩蓋足以合理地預計影響通用財務報表之主要用戶於該等財務報表的基礎上所作之決策，則資料屬重大。該等修訂釐清重大性將取決於資料之性質或重要性或兩者。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並未產生任何重大影響。

3 經營分部資料

就管理而言，本集團經營的業務乃根據其營運以及所提供之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。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投資物業之租賃；
- (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之融資成本、其他收入及收益，淨額以及公司及其他未分配開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回所得稅、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、一間中間控股公司貸款、應付所得稅、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。

分部間銷售及轉讓按當時市價參考出售予第三方時所訂售價進行交易。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	投資物業 租賃 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
分部收益：(附註4)				
銷售予外部客戶	103,653	378,044	173,722	655,419
分部間銷售	—	—	7,346	7,346
	<u>103,653</u>	<u>378,044</u>	<u>181,068</u>	<u>662,765</u>
對賬： 對銷分部間銷售				<u>(7,346)</u>
持續經營業務收益				<u><u>655,419</u></u>
分部溢利	53,062	92,958	51,102	197,122
對賬： 其他收入及收益，淨額(附註5)				55,420
融資成本(租賃負債利息除外) (附註7)				(92,243)
公司及其他未分配開支				<u>(24,791)</u>
持續經營業務之除稅前溢利				<u><u>135,508</u></u>
分部資產	1,592,978	697,939	260,812	2,551,729
對賬： 公司及其他未分配資產				<u>4,017,025</u>
總資產				<u><u>6,568,754</u></u>
分部負債	87,585	869,783	84,671	1,042,039
對賬： 公司及其他未分配負債				<u>2,740,122</u>
總負債				<u><u>3,782,161</u></u>

其他分部資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	投資物業 租賃 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	(914)	30,872	(6,067)	23,891
— 未分配資產				—
				<u>23,891</u>
折舊(附註6)				
— 分部資產	91	36,015	339	36,445
— 未分配資產				1,784
				<u>38,229</u>
資本支出*				
— 分部資產	8	52,348	195	52,551
— 未分配資產				7
				<u>52,558</u>

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、在建工程及租賃物業裝修。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	投資物業 租賃 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
分部收益：(附註4)				
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>812,948</u>
分部虧損	(666,196)	176,162	57,037	(432,997)
對賬：				
其他收入及收益，淨額(附註5)				14,809
融資成本(租賃負債利息除外) (附註7)				(143,821)
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>(596,711)</u>
分部資產	1,516,057	493,613	158,791	2,168,461
對賬：				
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>9,592,979</u>
分部負債	144,653	676,385	87,710	908,748
對賬：				
與分類為持作出售之 資產直接相關之負債				1,459,703
公司及其他未分配負債				<u>4,581,218</u>
總負債				<u>6,949,669</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 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(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。

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而定。

	來自外部客戶之 分部收益		指定非流動資產	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元
中國(包括香港)	655,419	809,663	3,723,104	1,898,161
海外	—	3,285	—	—
	<u>655,419</u>	<u>812,948</u>	<u>3,723,104</u>	<u>1,898,161</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：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
客戶 A	204,338	305,160
客戶 B	113,240	94,182
客戶 C	71,829	150,064
其他	266,012	263,542
	<u>655,419</u>	<u>812,948</u>

4 收益

收益分析如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
來自客戶合約之收益		
酒店管理服務	304,658	460,344
酒店設計及建設管理服務	173,722	192,601
酒店營運收入	73,386	10,885
	<u>551,766</u>	<u>663,830</u>
其他來源之收益		
來自投資物業經營租賃之租金收入總額：		
浮動租金	2,712	4,719
基本租金	100,941	144,399
	<u>103,653</u>	<u>149,118</u>
	<u>655,419</u>	<u>812,948</u>

(i) 收益分拆資料

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於某個時間點確認		
酒店營運收入	37,944	4,919
於一段時間內確認		
酒店營運收入	35,442	5,966
酒店管理服務	304,658	460,344
酒店設計及建設管理服務	173,722	192,601
來自客戶合約之收益	551,766	663,830

下表載列於本報告期間計入報告期初合約負債及自過往期間達成履約責任所確認之已確認收益金額：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
計入報告期初之合約負債之已確認收益金額：		
產品銷售	9,983	—
忠誠計劃管理服務	12,297	11,845
酒店管理服務	6,154	4,693
酒店設計及建設管理服務	201	16,577
其他	57	—
	28,692	33,115

(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九十日內到期付款，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。

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：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	193,949	154,225
超過一年	157,486	137,061
	<u>351,435</u>	<u>291,286</u>

5 其他收入及收益，淨額

本集團來自持續經營業務之其他收入及收益，淨額分析如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
銀行利息收入	16,691	6,152
長期應收款項之利息收入	10,690	—
按公允價值計入損益賬 之金融資產之其他利息收入	13,133	7,395
匯兌收益，淨額	20,999	3,805
金融及合約資產(減值)／減值撥回，淨額		
貿易應收款項減值	(23,389)	(27,292)
其他應收款項減值撥回／(減值)	800	(9,651)
合約資產減值	(1,302)	(54)
違約而產生之其他收入	14,409	33,190
其他	3,389	1,264
	<u>55,420</u>	<u>14,809</u>

6 持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)

本集團持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元
已售商品成本		30,408	9,819
所提供服務之成本		221,998	244,950
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)		11,831	19,441
		<u>264,237</u>	<u>274,210</u>
物業、廠房及設備折舊		8,946	4,083
使用權資產折舊		29,283	17,472
計量租賃負債時並無計入之租賃付款	II(c)	7,835	7,094
投資物業公允價值減少		34,538	787,975
核數師酬金			
— 年度核數服務		1,095	1,061
— 非核數服務		1,164	900
僱員福利開支(不包括董事薪酬)			
— 薪金、工資及其他福利		93,915	105,645
— 向定額供款退休計劃作出之供款		932	3,993
		<u>94,847</u>	<u>109,638</u>

7 融資成本

本集團持續經營業務之融資成本分析如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
金融機構貸款利息	—	10,779
一間中間控股公司貸款利息	92,243	133,042
租賃負債利息 (附註 11(b))	19,649	9,112
	<u>111,892</u>	<u>152,933</u>

8 所得稅

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
即期稅項		
企業所得稅 (附註 (iii))		
— 本年度開支	65,039	84,464
— 過往年度撥備不足	—	269
	<u>65,039</u>	<u>84,733</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回：		
— 物業重估	(2,639)	(153,639)
— 採納香港財務報告準則第 16 號之影響	(5,858)	(989)
— 其他	(17,133)	(8,748)
	<u>(25,630)</u>	<u>(163,376)</u>
持續經營業務之本年度稅項開支／(抵免)總額	39,409	(78,643)
終止經營業務之本年度稅項開支總額	—	36,737
本年度所得稅開支／(抵免)總額	<u>39,409</u>	<u>(41,906)</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（二零一九年：無）。
- (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%（二零一九年：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盈利／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃按年內母公司普通股持有人應佔溢利／（虧損）及年內已發行普通股之加權平均數4,697,347,000股（二零一九年：4,697,347,000股）計算。

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃根據下列各項計算：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
母公司普通股持有人應佔 溢利／（虧損），用於計算每股基本 及攤薄盈利／（虧損）：		
來自持續經營業務	84,754	(248,092)
來自終止經營業務（附註10）	80,377	97,705
	<u>165,131</u>	<u>(150,387)</u>

	股份數目	
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
本年度內用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損) 之已發行普通股加權平均數(附註15)	4,697,347	4,697,347

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零二零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(二零一九年：無)。

10 終止經營業務

(i) Parcel C

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 LLC(「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。自此，Parcel C已分類為持作出售之出售公司及終止經營業務。Parcel C之出售已於二零二零年十一月二十四日完成。

(ii) 於中國之已終止物業發展及銷售業務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司決定終止於中國之物業發展及銷售業務。因此，物業發展及銷售分部已分類為終止經營業務。

(i) Parcel C :

(a) 直至出售日期之期間之業績呈列如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
其他收益	18	103
其他收入及收益，淨額	6,075	5,952
銷售開支	(17,319)	(27,688)
行政開支	(4,475)	(133)
融資成本	(18)	(140)
出售附屬公司之收益 (附註16)	149,776	—
終止經營業務之除稅前溢利／(虧損)	134,057	(21,906)
所得稅開支	—	—
終止經營業務之本年度溢利／(虧損)	134,057	(21,906)

(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	4,995,232
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	(1,459,703)
與 Parcel C 直接相關之資產淨值	3,535,529
換算海外業務之匯兌儲備	(4,202)

(c) 直至出售日期之期間之現金流量淨額呈列如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
經營活動	(851,479)	(807,388)
投資活動	(179,358)	(260,368)
融資活動	1,004,388	1,026,062
外匯匯率變動之影響	(72)	(241)
現金流量淨額	<u>(26,521)</u>	<u>(41,935)</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，而此貸款及相關擔保已於 Parcel C 之出售完成前解除。

(ii) 已終止物業發展及銷售業務：

(a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度業績呈列如下：

	二零一九年 千元
收益	178,332
銷售成本	(130,670)
其他收益	19,928
其他收入及收益，淨額	48,737
銷售開支	(11,235)
行政開支	(16,447)
融資成本	(37,351)
出售附屬公司之收益	<u>136,793</u>
終止經營業務之除稅前溢利	188,087
所得稅開支	<u>(36,737)</u>
終止經營業務之本年度溢利	<u>151,350</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
經營活動	(190,899)
投資活動	7,268
融資活動	124,503
外匯匯率變動之影響	597
	<hr/>
現金流量淨額	<u><u>(58,531)</u></u>

(iii) 每股盈利(港仙)

	二零二零年	二零一九年
基本及攤薄，來自終止經營業務	<u>1.7</u>	<u>2.1</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：

	二零二零年 千元	二零一九年 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>80,377</u>	<u>97,705</u>
	二零二零年 千股	二零一九年 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、倉庫及機器之租賃合約。辦公室之租期通常為二至六年、酒店樓宇之租期通常為十五至二十年、倉庫之租期通常為一至二年而機器之租期通常為一至三年。其他辦公室空間或設備之租期通常為十二個月或以下及／或個別屬低價值。

(a) 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 租賃付款 千元	機器 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 之資產	—	—	—	(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>—</u>	<u>289,231</u>
於二零一九年 十二月三十一日 及二零二零年一月一日	37,563	251,536	132	—	—	289,231
添置	820	126,874	—	—	486	128,180
折舊開支	(9,352)	(19,600)	(136)	—	(195)	(29,283)
匯兌調整	1,920	19,665	4	—	10	21,599
	<u>30,951</u>	<u>378,475</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>310</u>	<u>409,727</u>
於二零二零年 十二月三十一日	<u>30,951</u>	<u>378,475</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>310</u>	<u>409,727</u>

(b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於一月一日之賬面值	295,189	10,517
新訂租賃	128,180	299,591
年內確認之累增利息 (附註 7)	19,649	9,112
付款	(24,227)	(23,398)
轉至與分類為持作出售之資產直接有關之負債	—	(1,406)
來自出租人之 COVID-19 相關租金減免	(183)	—
匯兌調整	23,165	773
	<u>441,773</u>	<u>295,189</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>441,773</u>	<u>295,189</u>
分析為：		
即期	19,948	8,281
非即期	421,825	286,908
	<u>441,773</u>	<u>295,189</u>

(c) 於損益確認之租賃相關金額如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
租賃負債利息 (附註 7)	19,649	9,112
使用權資產折舊開支	29,283	20,767
與短期租賃相關之開支 (附註 6)	7,747	6,984
與低價值資產租賃相關之開支 (計入行政開支) (附註 6)	88	110
來自出租人之 COVID-19 相關租金減免	(183)	—
	<u>56,584</u>	<u>36,973</u>
於損益確認之總額	<u><u>56,584</u></u>	<u><u>36,973</u></u>

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其位於桂林之投資物業。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，另一位於福州之商業物業乃根據經營租賃安排出租，惟該物業已在完成出售 Amazing Wise Limited 及其附屬公司後於二零一九年十二月二十七日售出。該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 103,653,000 元 (二零一九年：149,118,000 元)，有關詳情載於財務報表附註 4。

於二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
一年內	80,921	85,945
一年後但兩年內	56,523	57,138
兩年後但三年內	40,094	37,016
三年後但四年內	29,641	32,371
四年後但五年內	23,331	26,428
五年後	103,370	133,549
	<u>333,880</u>	<u>372,447</u>
	<u><u>333,880</u></u>	<u><u>372,447</u></u>

12 貿易應收款項及應收票據

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
貿易應收款項	340,257	231,696
減值	(54,702)	(28,493)
	<u>285,555</u>	<u>203,203</u>
應收票據	56,274	16,921
	<u>341,829</u>	<u>220,124</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：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
三個月內	111,859	73,183
超過三個月但六個月內	59,315	31,669
超過六個月但十二個月內	56,853	47,351
超過十二個月	57,528	51,000
	<u>285,555</u>	<u>203,203</u>

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於年初	28,493	1,595
年內減值，淨額		
— 持續經營業務	23,389	27,292
— 終止經營業務	—	(6)
匯兌調整	2,820	(388)
於年末	<u>54,702</u>	<u>28,493</u>

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

於各報告日期參考應收款項之信貸風險特徵進行減值分析(不論個別或共同)。就信貸風險顯著惡化之應收款項而言，管理層已按個別基準作出撥備，或會另行使用撥備矩陣計量其餘應收款項之預期信貸虧損。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。

於二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項48,037,000元(二零一九年：25,664,000元)乃按個別基準評估，並被本集團視為不能收回未償合同金額且已全額減值。本集團並無就該等未償金額持有信貸增級安排。

本集團就使用撥備矩陣計量貿易應收款項之其餘部分而面臨之信貸風險資料載列如下：

於二零二零年十二月三十一日

	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	0.236%	0.882%	1.768%	2.226%	8.741%	2.281%
總賬面值(千元)	112,132	59,725	24,723	44,880	50,760	292,220
預期信貸虧損(千元)	<u>265</u>	<u>527</u>	<u>437</u>	<u>999</u>	<u>4,437</u>	<u>6,665</u>

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	9,518	206,032
預期信貸虧損(千元)	<u>251</u>	<u>276</u>	<u>225</u>	<u>1,186</u>	<u>891</u>	<u>2,829</u>

13 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元
預付款項		7,209	5,810
按金及其他應收款項		62,572	25,859
應收關連人士款項		263	1,004
應收一間中間控股公司款項		11,457	10,712
		<u>81,501</u>	<u>43,385</u>
減值撥備	a	(15,528)	(16,537)
		<u>65,973</u>	<u>26,848</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：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於一月一日	16,537	353
年內於損益(撥回)/確認之減值，淨額		
— 持續經營業務	(800)	9,651
— 終止經營業務	—	6,659
匯兌調整	(209)	(126)
	<u>15,528</u>	<u>16,537</u>
於十二月三十一日	<u>15,528</u>	<u>16,537</u>

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。

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	二零二零年 千元	二零一九年 千元
貿易應付款項	a	52,745	84,874
其他應付款項及應計費用		238,106	215,365
應付一間中間控股公司利息	b	221,291	129,523
應付中間控股公司款項	c	1,430,424	94,852
應付關連人士款項	c	210,763	205,094
		<u>2,153,329</u>	<u>729,708</u>

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(二零一九年：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：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
三個月內	10,017	3,404
超過三個月但六個月內	250	2,265
超過六個月但十二個月內	6,238	143
超過十二個月	36,240	79,062
	<u>52,745</u>	<u>84,874</u>

- b. 應付一間中間控股公司利息221,291,000元須按要求償還(二零一九年：129,523,000元)。該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

	二零二零年		二零一九年	
	股份數目	金額	股份數目	金額
	千股	千元	千股	千元
已發行及繳足：				
4,697,346,488 股				
(二零一九年：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二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。

16 出售一間附屬公司

於二零二零年十一月二十四日，本集團已完成出售其於 Parcel C 之股權。有關出售事項之進一步詳情已載於本公司日期為二零二零年七月三十日、二零二零年八月十七日及二零二零年十一月二十五日之公告、本公司日期為二零二零年九月二十九日之通函。

於二零二零年七月二十四日，本公司之全資附屬公司 Wanda Chicago Real Estate LLC (「萬達芝加哥」) (作為賣方) 與 Magellan Parcel C/D LLC (「Magellan」) (作為買方) 就出售 Parcel C 90% 之已發行及發行在外股東權益 (「出售事項」) 訂立股東權益購買協議 (「該協議」)，代價為 270,000,000 美元及償還金額為 281,370,000 美元之債務，其中 200,000,000 美元已遞延支付 (「遞延金額」)。由於 Magellan 將初始原定完成日期由二零二零年十月二十二日延後至最終完成日期 (於二零二零年十一月二十四日)，因此遞延金額根據協議增加 3,500,001 美元。

Parcel C 於出售日期之資產淨值如下：

	二零二零年 千元
已出售之資產淨值：	
在建工程	1,049,332
永久業權土地	157,467
在建物業	4,638,288
合約增量成本	57,761
預付款項、其他應收款項及其他資產	40,933
現金及現金等值物	1,968
貿易及其他應付款項	(438,636)
其他借款	(3,340,910)
非控股權益	(216,737)
	<hr/>
	1,949,466
匯兌波動儲備	5,360
交易開支	20,136
出售一間附屬公司之收益 (附註 10)	149,776
	<hr/>
	2,124,738
	<hr/> <hr/>
出售所得：	
現金	2,092,932
遞延金額增加	27,194
遞延金額之公允價值收益	4,612
	<hr/>
	2,124,738
	<hr/> <hr/>

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值物流入淨額之分析如下：

	二零二零年 千元
現金代價	2,092,932
已出售之現金及銀行結餘	<u>(1,968)</u>
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值物流入淨額	<u><u>2,090,964</u></u>

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。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零二零年，本集團的主要業務由以下三個分部組成：—

酒店業務	1. 酒店管理與營運
	2. 酒店設計與建設管理服務
物業業務	3. 投資物業租賃

酒店業務

於二零二零年，本集團的酒店業務由萬達酒店管理(香港)有限公司(「萬達酒管」)經營，該公司為中華人民共和國(「中國」)領先的酒店服務供應商，主要從事租賃與經營酒店、酒店設計、酒店建設管理及相關諮詢等輔助業務，具有全面的酒店管理和運營能力。

酒店管理與營運

截至二零二零年十二月三十一日，萬達酒管集團管理的酒店網絡包括94家酒店，運營客房25,473間，覆蓋中國71個城市，以及106家已簽約管理正在開發中尚未開業的酒店。

為瞄準不同的客戶群，萬達酒管集團目前管理以下品牌的酒店：—

酒店品牌	品牌定位	服務特色
萬達瑞華	• 奢華品牌	• 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。
萬達文華	• 豪華品牌	• 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。
萬達嘉華	• 超高端品牌	• 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。
萬達錦華	• 高端精選品牌	• 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。

酒店品牌	品牌定位	服務特色
萬達頤華	• 高端品牌	• 為熱愛生活、樂在驚喜、追求精品的旅客提供設計與眾不同，空間充滿想像力，宜居樂活的高端生活方式酒店品牌。
萬達美華	• 超中端品牌	• 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。
萬達悅華	• 中端品牌	• 致力於為極具個性、樂於體驗新潮的商旅夥伴，提供貼心服務的中端酒店品牌。

下表載列截至二零二零年十二月三十一日，按酒店品牌和經營模式計萬達酒管正在經營管理的酒店明細：—

	租賃與 經營酒店	管理酒店	特許經營 酒店	客房數目
萬達瑞華	—	3	—	845
萬達文華	—	25	—	6,241
萬達嘉華	—	49	2	14,997
萬達錦華	—	5	—	1,542
萬達頤華	—	1	—	346
萬達美華	3	4	—	1,152
萬達悅華	—	1	—	81
其他	—	1	—	269
總數	3	89	2	25,473

租賃與經營酒店

截至二零二零年十二月三十一日，本集團有三間租賃與經營酒店，約佔我們營運酒店數的3%。根據租賃與經營酒店模式，本集團向酒店業主租賃酒店，管理及經營該等酒店，並承擔所有相關費用。

對於我們的租賃與經營酒店，我們負責招聘、培訓和監督酒店經理和員工，支付與這些酒店的建造和翻新有關的租賃和費用，並購置所有用品和其他必需的設備。我們的租賃期限通常為15至20年，最初的2到15個月為免租期。我們通常在租賃期最初的三到五年按季或每半年支付固定租金，此後每年租金通常按擬訂幅度增加。我們的租賃通常允許通過雙方協議進行延期。截至二零二零年十二月三十一日，我們的租賃均未預期在二零二一年到期。

管理酒店

截至二零二零年十二月三十一日，我們擁有89家管理酒店，約佔我們所有運營酒店的95%。根據管理酒店模式，我們將相關品牌許可授予酒店業主，通過我們任命的現場酒店管理團隊來管理此類酒店，並向酒店業主收取管理費用。

對於我們的管理酒店，我們准許酒店業主使用我們的品牌名稱、徽標、操作手冊和程序的權利。這些酒店將按照我們的品牌標準運營，包括變更酒店物業以符合相應品牌產品的標準設計和佈局，使用我們的中央預訂系統和酒店管理IT系統，包括使用我們的採購系統。酒店業主將負責其酒店的開發和運營成本，包括為滿足我們的標準而對酒店進行翻修的成本。

特許經營酒店

截至二零二零年十二月三十一日，我們擁有兩家特許經營酒店，約佔我們所有運營酒店的2%。在特許經營酒店模式下，我們將相關品牌許可授予酒店業主，但我們為加盟酒店提供培訓、預訂和技術支持服務，並向特許經營商收取費用，而不任命現場酒店管理人員。另外。這些酒店將按照我們的品牌標準進行運營，包括在我們的監督下使酒店物業符合相應品牌的標準。

對於我們的特許經營酒店，我們准許酒店業主使用我們的品牌名稱、徽標、操作手冊和程序的權利，並根據我們的品牌標準(與我們的管理酒店類似)改造特許經營酒店。然而相對於在地委任酒店經理以管理酒店，我們只向酒店員工給予培訓，向特許經營酒店提供預訂和技術支持服務。為確保特許經營酒店的服務質素於我們管理的其他酒店一致，本集團將對特許經營酒店經營的各方面採取定期評核與報告。

關鍵績效指標

平均可出租客房收入(「RevPAR」)是高級管理層經常審視的非財務關鍵績效指標。它是酒店業中常用的關鍵績效指標，定義為平均入住率和所獲得的平均每日每間房價的乘積。我們酒店的入住率主要取決於酒店的位置、產品和服務的提供、銷售和品牌推廣工作的有效性、有效管理酒店預訂的能力、酒店管理人員和其他員工的表現以及作為我們應對競爭壓力的能力。我們主要根據酒店的位置、競爭對手在同一地區收取的房價以及我們在城市或城市群中的相對品牌和產品實力來設置酒店的房價。

下表列出了我們截至二零二零年十二月三十一日止年度的酒店的可出租客房收入、平均每日房價和入住率：—

截至十二月三十一日
二零二零年 二零一九年

入住率(%)

所有酒店	44.2%	61.8%
高端與以上酒店	43.8%	62.0%
中端酒店	53.8%	49.0%

平均每日房價(人民幣)

所有酒店	519	544
高端與以上酒店	530	547
中端酒店	268	268

平均可出租客房收入(人民幣)

所有酒店	230	336
高端與以上酒店	232	339
中端酒店	144	131

COVID-19冠狀病毒的影響(「疫情」)

自二零二零年第一季度以來爆發的疫情給集團主要位於中國開展業務的酒店管理和運營業務造成了重大影響。本集團管理的酒店(主要位於中國)二零二零年第一季度的入住率已由二零一九年同期約54%大幅下降至約24%。入住率下降主要是由於疫情期間在中國的旅行警示或限制所致。針對疫情帶來的艱難的商業環境，本集團已力求降低成本，降低運營風險和提高運營效率作應對措施。經過這些努力，我們酒店的表現已不斷改善，在二零二零年十月國慶黃金周假期期間，入住率達到了約70.8%，超過了二零一九年同期的約66.7%。

酒店設計與建設管理服務

集團的酒店設計與建築管理服務業務的目標客戶群與酒店管理和運營業務相同。我們的酒店設計業務主要提供室內和機械，電氣和水暖設計服務(包括室內、家具、照明、早期和後期設計服務、機械和電器零件設計、廚房和後院設計)，並根據所提供設計服務的類型，以每平方米為基礎的酒店建築面積，收取設計費用。我們的酒店建設管理業務為本集團管理的酒店提供諮詢和項目管理服務，以確保根據成本，時間和質量方面的商定規格完成項目。服務費是根據相關項目總成本的百分比計算收取，並帶有一定的激勵措施以實現節省成本(相對於預算)的目標。

物業業務

中國桂林項目

於二零一四年二月，本公司與萬達商業地產(香港)有限公司(「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。

桂林項目的所有商鋪、住宅等銷售物業均已售出，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。

美利堅合眾國(「美國」)芝加哥項目

於二零一四年七月，本公司與萬達香港於美洲大陸成立一個合資企業平臺，其中本公司及萬達香港分別持有60%及40%權益。該合資平臺的全資附屬公司Wanda Chicago Real Estate LLC(「萬達芝加哥」)，及後與Magellan Parcel C/D LLC(「Magellan」)共同收購了一個在芝加哥的物業項目(「芝加哥項目」)。芝加哥項目由萬達芝加哥與Magellan分別持有90%及10%權益。芝加哥項目為一個商業及住宅物業項目，地處芝加哥市核心地段，緊鄰千禧公園與芝加哥市中心商業區，已於二零一六年八月開始建設工程，並估計於二零二零年底完成開發。

為配合本集團專注於收費業務並降低槓桿率的策略，於二零二零年七月二十四日，萬達芝加哥作為賣方，Magellan作為買方就萬達芝加哥出售芝加哥項目90%的權益訂立協議。出售已於二零二零年十一月二十四日(美國時間)完成，自完成日期起，本公司不再擁有芝加哥項目的任何權益。

財務回顧

儘管二零二零年之疫情導致經營環境嚴峻，本集團仍能錄得溢利約230,200,000港元對收益約655,400,000港元，而於二零一九年則錄得虧損約388,600,000港元對收益約812,900,000港元。

收益

本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之收益分析如下：—

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	變動 千港元	%
酒店營運及管理服務	378,044	471,229	(93,185)	(19.8)
酒店設計及建設管理服務	173,722	192,601	(18,879)	(9.8)
投資物業租賃	103,653	149,118	(45,465)	(30.5)
總計	655,419	812,948	(157,529)	(19.4)

酒店營運及管理服務收益減至約378,000,000港元，而二零一九年則約為471,200,000港元。由於租用率在疫情下銳減，導致由本集團管理之經營酒店之平均可出租客房收入 (RevPAR) 由二零一九年之人民幣336元減至二零二零年之人民幣230元，令到所收取之管理費收入較低。

酒店設計及建設管理服務收益減至約173,700,000港元，而於二零一九年則約為192,600,000港元，主要是由於疫情期間施工有所延誤導致在建工程進度放緩。

投資物業租賃收益由二零一九年約149,100,000港元減至二零二零年約103,700,000港元，主要是由於恒力城項目於二零一九年完成出售後不再貢獻租金收入所致。有關恒力城項目及其出售之進一步詳情，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。

銷售成本

本集團之銷售成本由二零一九年之274,200,000港元減少3.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度之264,200,000港元，主要由於疫情導致銷售額下降所致。

毛利及毛利率

毛利於二零二零年約391,200,000港元，而於二零一九年則約538,700,000港元。毛利率由二零一九年約66.3%減至二零二零年約59.7%。有關毛利率下降乃由於上述管理酒店之平均可出租客房收入及租用率較低導致酒店管理服務之盈利能力輕微下跌所致。

其他收入及收益，淨額

本集團之其他收入及收益淨額由二零一九年約14,800,000港元增至二零二零年約55,400,000港元。有關增幅主要是由於1) 外匯收益淨額約21,000,000港元；及2) 出售Parcel C (持有芝加哥項目之項目公司) 之遞延金額導致錄得長期應收款項利息收入約10,700,000港元。

投資物業估值虧損淨額

本集團投資物業估值虧損淨額大幅減至二零二零年約34,500,000港元，而於二零一九年則約788,000,000港元。該等估值虧損乃由於恒力城項目(其已產生估值虧損約788,600,000港元)已於二零一九年出售。

銷售及行政開支

銷售及行政開支分別由二零一九年約33,800,000港元及175,600,000港元減少18%及22%至二零二零年約27,700,000港元及137,000,000港元，主要由於本集團為應對因疫情導致營商環境艱難而實施之成本削減措施所致。

融資成本

融資成本由約152,900,000港元減少26.8%至二零二零年約111,900,000港元，主要由於在二零二零年受利率波動影響及償還來自萬達香港(本集團之中間控股公司)之貸款導致該等貸款之利息付款減少約40,800,000港元所致。

來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)

由於上述各項，本集團錄得來自持續經營業務之除稅前溢利約135,500,000港元，而於二零一九年則錄得虧損約596,700,000港元。

分部業績

下表闡述本集團分別於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的分部業績：—

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	變動 千港元	%
酒店營運及管理服務	92,958	176,162	(83,204)	(47.2)
酒店設計及建設管理服務	51,102	57,037	(5,935)	(10.4)
投資物業租賃	53,062	(666,196)	719,258	不適用
總計	197,122	(432,997)	630,119	不適用

用於匯報分部業績之計量單位為來自持續經營業務之經調整除稅前溢利／(虧損)。

酒店營運及管理服務分部之溢利由二零一九年約176,200,000港元減至二零二零年約93,000,000港元，主要是由於上述管理酒店之平均可出租客房收入及租用率較低導致酒店管理服務之盈利能力輕微下跌所致。

酒店設計及建設管理服務分部之溢利由二零一九年約57,000,000港元減至二零二零年約51,100,000港元，主要是由於疫情期間施工有所放緩導致二零二零年錄得之收益較低所致。

投資物業租賃分部之溢利於二零二零年錄得溢利約53,100,000港元，而於二零一九年則錄得虧損約666,200,000港元，主要是由於恒力城項目於二零一九年出售後並無錄得進一步估值虧損所致。

所得稅開支

本集團於二零二零年錄得所得稅開支約39,400,000港元，而於二零一九年則錄得所得稅抵免約78,600,000港元，主要是由於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。

來自持續經營業務之本年度溢利／(虧損)

由於上述各項，本集團錄得來自持續經營業務之本年度溢利約96,100,000港元，而二零一九年則為虧損約518,100,000港元。

來自終止經營業務之本年度溢利

來自終止經營業務之溢利由二零一九年約129,400,000港元增至二零二零年約134,100,000港元，主要是由於1) 出售Parcel C錄得收益約149,800,000港元；及2) 已終止物業發展及銷售業務於二零二零年不再貢獻任何溢利所致。

本年度溢利／(虧損)及本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)

由於上述各項，下表闡述本集團之本年度溢利／(虧損)以及本公司權益持有人分別於二零二零年及二零一九年之應佔溢利／(虧損)：—

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	變動 千港元
以下各項應佔溢利／(虧損)：—			
— 本公司權益持有人	165,131	(150,387)	315,518
— 非控股權益	65,025	(238,237)	303,262
本年度溢利／(虧損)	230,156	(388,624)	618,780

資產淨值及母公司權益持有人應佔權益

本集團之資產淨值及母公司權益持有人應佔權益概述下：—

	於十二月三十一日	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
總資產	6,568.8	9,593.0
總負債	3,782.2	6,949.7
資產淨值	2,786.6	2,643.3
母公司權益持有人應佔權益	2,220.0	1,921.5

流動資金、借款及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金約為2,375,300,000港元，而二零一九年十二月三十一日則為2,422,000,000港元。以下載列按貨幣種類分類之現金分析：—

	於十二月三十一日	
	二零二零年 (佔現金 總額%)	二零一九年 (佔現金 總額%)
人民幣(「人民幣」)	94	86
澳元(「澳元」)	4	11
美元(「美元」)	1	2
港元	1	1
	100	100

於二零二零年十二月三十一日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為0.9，而於二零一九年十二月三十一日則為1.19，主要由於有關出售Parcel C之部分代價約16億港元已遞延三年並分類為長期應收款項。

本集團之債務及借款總額之到期情況載列如下：—

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
債務及借款		
計息：		
分類為持作出售之一項金融機構貸款	—	973,475
一間中間控股公司貸款	873,000	3,513,166
不計息		
一間中間控股公司貸款	—	674,416
債務及借款總額	873,000	5,161,057
還款期：		
一年內	873,000	4,187,582
一年後但兩年內	—	973,475
兩年後但五年內	—	—
	873,000	5,161,057

本集團之資本負債比率計算如下：—

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
債務及借款總額	873,000**	5,161,057
減：現金及銀行結餘總額	2,375,300	2,453,880*
(現金)／債務淨額	(1,502,300)	2,707,177
總權益	2,786,593	2,643,310
總資產	6,568,754	9,592,979
資本負債比率：		
債務淨額除以債務淨額與總權益之和	現金淨額	50.6%
債務淨額除以總資產	現金淨額	28.2%

* 金額包括現金及銀行結餘以及持作出售的限制銀行存款分別約28,500,000港元及3,400,000港元。

** 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已終止確認來自一間中間控股公司於到期日為1,329,000,000港元之若干貸款，並已將其轉移至應付中間控股公司款項（其於截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未清償）。

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，而於二零二零年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

於二零二零年十二月三十一日，本集團所有計息借款873,000,000港元均按固定利率基準計息。因此，本集團之借款成本不受利率風險影響。本集團之政策為監控對沖工具之適用性及成本效率，並考慮混合使用固定利率及浮動利率貸款，以管理利率風險（如有）。本集團將於適當時候審慎考慮訂立貨幣及利率對沖安排，以盡量減少有關風險。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無抵押其資產。

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一家金融機構，以獲得該金融機構給予之貸款約973,500,000港元。該等已抵押在建工程、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

截至二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，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1,500,000港元(二零一九年：25,800,000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

於二零二零年十一月二十四日，本集團完成出售其於Parcel C的股權，現金代價為270,000,000美元(「出售事項」)。有關出售事項的詳情已載於本公司日期為二零二零年七月三十日、二零二零年八月十七日及二零二零年十一月二十五日之公告、本公司日期為二零二零年九月二十九日之通函內。

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團於中國、香港及美國共聘用約526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二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。

展望

芝加哥項目的出售代表本集團的海外物業投資項目變現計劃已完成。本集團將集中發展收費業務，並利用我們在酒店管理的專業知識，令本集團發展為在中國之業界領導者。為符合該目標，本公司正尋求機會出售其於桂林項目之權益。請參閱下文「有關可能出售桂林項目權益之內幕消息」一節。

隨著中國政府實施有效的防疫措施，並出臺各種鼓勵國內消費的政策，中國經濟顯示出強勁的回升跡象。自下半年以來，隨著疫情逐漸得到控制，我們看到了國內旅遊和業務的持續復蘇。自二零二零年第一季度以來，中國酒店的整體入住率已觸底，到第四季度已恢復至二零一九年的約九成。集團預計這種復蘇將在二零二一年繼續，本集團並將抓住這一機會優化我們的品牌，產品和技術，以適應國內旅行需求。此外，集團將繼續擴大酒店業務，並計劃於二零二一年經營及管理10至15家新酒店。

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。

其他資料

購股權計劃

於二零二零年十二月三十一日，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

截至二零二零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二零二零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二零二零年五月二十七日舉行之股東週年大會以及本公司於二零二零年十月十六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二零二零年五月二十七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二零二零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二零二零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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司截至二零二零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。

有關可能出售桂林項目權益之內幕消息

本公告乃由本公司根據上市規則第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出。

為了集中其收費業務及利用我們在酒店管理的專業知識，本公司現正與萬達香港商討向萬達香港出售其於桂林項目之51%權益。該出售事項之條款尚未定案，而各訂約方仍在磋商中，因此，出售事項未必會進行。倘本公司進行出售事項，根據上市規則，其將構成本公司一項關連交易並可能構成一項非常重大出售。於此情況下，本公司將遵守所有適用上市規則之規定。本公司將於適當時候刊發進一步公告。

承董事會命
萬達酒店發展有限公司
主席
丁本錫

香港，二零二一年三月十七日

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。