

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**GREATER BAY AREA DYNAMIC GROWTH HOLDING LIMITED**

**大灣區聚變力量控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1189)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度  
未經審核年度業績公佈**

茲提述大灣區聚變力量控股有限公司(「本公司」)日期為二零二一年三月二十二日、二零二一年三月三十一日及二零二一年四月十四日之公佈，內容有關(其中包括)延遲刊發二零二零年年度業績(統稱「該等公佈」)。除另有所指外，本公佈所採用之詞彙與該等公佈所界定者具有相同涵義。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績及財務狀況，連同截至二零一九年十二月三十一日止相應年度之比較數字載列如下：

未經審核綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二零年十二月三十一日止年度

|                          | 附註 | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核)        | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核)<br>(經重列) |
|--------------------------|----|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>持續經營業務</b>            |    |                               |                                |
| 收入                       | 3  | 63,337                        | 139,949                        |
| 銷售成本                     |    | <u>(55,322)</u>               | <u>(77,992)</u>                |
| <b>毛利</b>                |    | <b>8,015</b>                  | 61,957                         |
| 其他收入、收益及虧損淨額             |    | 12,336                        | 2,590                          |
| 出售附屬公司之收益                |    | 48,835                        | -                              |
| 投資物業公平價值變動的虧損            |    | (16,209)                      | (37,743)                       |
| 物業、機器及設備之減值虧損            |    | (28,992)                      | (7,356)                        |
| 銷售及分銷開支                  |    | (284)                         | (972)                          |
| 行政及其他經營開支                |    | (80,390)                      | (94,099)                       |
| 融資成本                     |    | <u>(1,762)</u>                | <u>(150)</u>                   |
| <b>除稅前虧損</b>             |    | <b><u>(58,451)</u></b>        | <u>(75,773)</u>                |
| 所得稅抵免(開支)                | 5  | <u>6,859</u>                  | <u>(1,398)</u>                 |
| <b>持續經營業務之本年度虧損</b>      | 7  | <b><u>(51,592)</u></b>        | <u>(77,171)</u>                |
| <b>已終止經營業務</b>           |    |                               |                                |
| 已終止經營業務之本年度虧損            | 6  | <u>(15,892)</u>               | <u>(33,725)</u>                |
| <b>本年度虧損</b>             |    | <b>(67,484)</b>               | (110,896)                      |
| <b>本年度其他全面收益(開支)</b>     |    |                               |                                |
| <i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>   |    |                               |                                |
| 換算海外業務時產生之匯兌差額           |    | 15,648                        | (12,118)                       |
| 於出售附屬公司後重新分類至損益之<br>匯兌差額 |    | <u>(19,153)</u>               | <u>-</u>                       |
| <b>本年度其他全面開支</b>         |    | <b><u>(3,505)</u></b>         | <u>(12,118)</u>                |
| <b>本年度全面開支總額</b>         |    | <b><u><u>(70,989)</u></u></b> | <b><u><u>(123,014)</u></u></b> |

|                             | 附註 | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核)<br>(經重列) |
|-----------------------------|----|------------------------|--------------------------------|
| 由下列人士應佔本年度虧損：               |    |                        |                                |
| 本公司擁有人                      |    |                        |                                |
| 持續經營業務之本年度虧損                |    | (41,494)               | (65,285)                       |
| 已終止經營業務之本年度虧損               |    | <u>(14,208)</u>        | <u>(30,150)</u>                |
|                             |    | <u>(55,702)</u>        | <u>(95,435)</u>                |
| 非控股權益                       |    |                        |                                |
| 持續經營業務之本年度虧損                |    | (10,098)               | (11,886)                       |
| 已終止經營業務之本年度虧損               |    | <u>(1,684)</u>         | <u>(3,575)</u>                 |
|                             |    | <u>(11,782)</u>        | <u>(15,461)</u>                |
|                             |    | <u>(67,484)</u>        | <u>(110,896)</u>               |
| 由下列人士應佔本年度全面開支總額：           |    |                        |                                |
| 本公司擁有人                      |    |                        |                                |
| 非控股權益                       |    | (55,599)               | (106,287)                      |
|                             |    | <u>(15,390)</u>        | <u>(16,727)</u>                |
|                             |    | <u>(70,989)</u>        | <u>(123,014)</u>               |
| 持續經營業務及已終止經營業務<br>之每股虧損(港元) |    |                        |                                |
| 基本及攤薄                       | 8  | <u>(0.07)</u>          | <u>(0.12)</u>                  |
| 持續經營業務之每股虧損(港元)             |    |                        |                                |
| 基本及攤薄                       | 8  | <u>(0.05)</u>          | <u>(0.08)</u>                  |

## 未經審核綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

|                  | 附註 | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------|----|------------------------|-----------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                        |                       |
| 物業、機器及設備         |    | 211,996                | 253,961               |
| 使用權資產            |    | 2,609                  | 33,746                |
| 投資物業             |    | 75,000                 | 90,000                |
|                  |    | <u>289,605</u>         | <u>377,707</u>        |
| <b>流動資產</b>      |    |                        |                       |
| 存貨               |    | 908                    | 1,488                 |
| 貿易及其他應收賬款        | 9  | 32,576                 | 56,500                |
| 持作買賣之投資          |    | 116                    | 189                   |
| 銀行結餘及現金          |    | 1,814,081              | 1,816,076             |
|                  |    | <u>1,847,681</u>       | <u>1,874,253</u>      |
| 分類為持作出售資產        | 6  | 2,951                  | 49,910                |
|                  |    | <u>1,850,632</u>       | <u>1,924,163</u>      |
| <b>流動負債</b>      |    |                        |                       |
| 貿易及其他應付賬款        | 10 | 45,853                 | 81,875                |
| 計息借貸             |    | 22,000                 | –                     |
| 應付稅項             |    | 11,263                 | 9,859                 |
| 租賃負債             |    | 1,863                  | 40,462                |
| 合約負債             |    | 2,030                  | 1,883                 |
|                  |    | <u>83,009</u>          | <u>134,079</u>        |
| 與分類為持作出售資產有關的負債  | 6  | 1,376                  | 37,053                |
|                  |    | <u>84,385</u>          | <u>171,132</u>        |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <u>1,766,247</u>       | <u>1,753,031</u>      |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <u>2,055,852</u>       | <u>2,130,738</u>      |

|              | 附註 | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核)  | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|----|-------------------------|-----------------------|
| <b>非流動負債</b> |    |                         |                       |
| 遞延稅項負債       |    | 24,033                  | 30,055                |
| 租賃負債         |    | 871                     | 2,691                 |
|              |    | <u>24,904</u>           | <u>32,746</u>         |
| <b>資產淨值</b>  |    | <u><b>2,030,948</b></u> | <u>2,097,992</u>      |
| <b>股本及儲備</b> |    |                         |                       |
| 股本           | 11 | 7,892                   | 7,892                 |
| 儲備           |    | 1,840,252               | 1,915,580             |
|              |    | <u>1,848,144</u>        | <u>1,923,472</u>      |
| 本公司擁有人應佔權益   |    | 182,804                 | 174,520               |
| 非控股權益        |    |                         |                       |
| <b>權益總額</b>  |    | <u><b>2,030,948</b></u> | <u>2,097,992</u>      |

## 未經審核綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

大灣區聚變力量控股有限公司（「本公司」）於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份乃於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年報公司資料內披露。

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司（連同本公司統稱為「本集團」）主要從事經營酒店業務、租賃及證券買賣。

除在中華人民共和國（「中國」）成立之附屬公司以人民幣（「人民幣」）為功能貨幣外，本公司及其他附屬公司之功能貨幣為港元（「港元」）。除另有註明外，未經審核綜合財務報表以港元呈列，並四捨五入至最接近之千位數。

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

### 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂

#### 於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

本集團已於本年度首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則概念框架之提述之修訂以及下列香港財務報告準則之修訂，有關修訂就編製未經審核綜合財務報表而言為對二零二零年一月一日或之開始的年度期間強制生效：

|   |        |
|---|--------|
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂                    | 重大之定義  |
| 香港財務報告準則第3號之修訂                            | 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<br>及香港財務報告準則第7號之修訂 | 利率基準改革 |

於本年度應用香港財務報告準則概念框架之提述之修訂以及香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於未經審核綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

### 3. 收入

本集團擁有／租賃及經營酒店，並提供酒店管理及相關服務。本集團亦擁有投資物業作物業租賃業務。年內於未經審核綜合財務報表內確認之收入如下：

| 持續經營業務       | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核)<br>(經重列) |
|--------------|------------------------|--------------------------------|
| 酒店業務         |                        |                                |
| － 酒店客房       | 26,884                 | 70,890                         |
| － 餐飲         | 8,622                  | 21,165                         |
| 與客戶合約收益      | 35,506                 | 92,055                         |
| 租金收入         | 27,831                 | 47,655                         |
| 股息收入         | —                      | 239                            |
| 總收入          | 63,337                 | 139,949                        |
| 地區市場         |                        |                                |
| － 中國         | 35,506                 | 92,055                         |
| 確認與客戶合約收益的時間 |                        |                                |
| － 於時間點       | 8,622                  | 21,165                         |
| － 隨時間        | 26,884                 | 70,890                         |
|              | 35,506                 | 92,055                         |
| 已終止經營業務(附註6) |                        |                                |
| 酒店業務         |                        |                                |
| － 酒店客房       | 22,110                 | 67,785                         |
| － 餐飲         | 654                    | 7,642                          |
|              | 22,764                 | 75,427                         |

|                        | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核)<br>(經重列) |
|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| <b>已終止經營業務(附註6)(續)</b> |                        |                                |
| <b>地區市場</b>            |                        |                                |
| — 香港                   | <b>22,764</b>          | 75,427                         |
| <b>確認與客戶合約收益的時間</b>    |                        |                                |
| — 於時間點                 | <b>654</b>             | 7,642                          |
| — 隨時間                  | <b>22,110</b>          | 67,785                         |
|                        | <b>22,764</b>          | 75,427                         |

#### 與客戶合約之履約責任

本集團之與客戶合約收入包括酒店客房及餐飲。

酒店客房及餐飲之交易價格為就有關貨品及服務向客戶收取之款項淨額。當於客戶入住酒店期間向客戶轉讓或提供貨品或服務時，或當提供餐飲時，該等交易按交易價格記錄為收入。

本集團之若干合約包括多種貨品及服務，如將餐飲及其他服務與酒店住宿結合之組合服務。就該等安排而言，本集團基於各貨品或服務之相關單獨售價，向各貨品或服務分配收入。本集團主要基於在相似情況下其向相似客戶單獨提供酒店客房及餐飲時收取之金額釐定各自之單獨售價。

本集團已選擇應用香港財務報告準則第15號之實際權宜安排及並無披露向預期有效期為一年或以下之合約或酒店業務合約之餘下責任所分配之交易價格金額。



租賃  
持續經營業務

|          | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|------------------------|-----------------------|
| 就經營租賃而言： |                        |                       |
| 固定租賃付款   | <u>27,831</u>          | <u>47,655</u>         |

或然租金並不計入經營租賃收入。

本集團根據經營租賃出租多個辦公室、倉庫、廣告位、餐廳及零售店。該等租賃一般初步為期一至八年。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約並無載有剩餘價值擔保及／或承租人於租賃期結束時購買物業的選擇權。

#### 4. 經營分類

向本公司執行董事，即主要營運決策者（「主要營運決策者」）呈報用於分配資源及評估分類表現之資料乃集中於本集團經營分類所提供之服務類型及所進行之活動。

概無匯總經營分類以達致本集團可呈報分類。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分類」劃分之可報告分類如下：

- (1) 酒店經營－酒店住宿、餐飲服務，以及來自位於本集團酒店的商舖單位的租金及來自投資物業的租金收入；及
- (2) 證券買賣－股本證券買賣。

## 分類收入及業績

以下為本集團收入及業績按可報告分類之分析：

| 截至二零二零年十二月三十一日止年度<br>(未經審核)  | 持續經營業務          |             |                 | 已終止<br>經營業務     |                 |
|--|-----------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | 酒店經營<br>千港元     | 證券買賣<br>千港元 | 小計<br>千港元       | 酒店經營<br>千港元     | 綜合<br>千港元       |
| 分類收入   | <u>63,337</u>   | <u>-</u>    | <u>63,337</u>   | <u>22,764</u>   | <u>86,101</u>   |
| 分類(虧損)/溢利(不包括物業、機器及設備<br>以及使用權資產折舊、物業、機器及設備<br>減值虧損，以及持作買賣投資之公平價值變<br>動虧損) | (9,494)         | (11)        | (9,505)         | 13,643          | 4,138           |
| 物業、機器及設備折舊   | (28,803)        | -           | (28,803)        | (142)           | (28,945)        |
| 使用權資產折舊  | (382)           | -           | (382)           | (29,393)        | (29,775)        |
| 物業、機器及設備減值虧損   | (28,992)        | -           | (28,992)        | -               | (28,992)        |
| 持作買賣投資公平價值變動虧損   | -               | (73)        | (73)            | -               | (73)            |
| 分類虧損   | <u>(67,671)</u> | <u>(84)</u> | <u>(67,755)</u> | <u>(15,892)</u> | <u>(83,647)</u> |
| 未分配收入及開支   |                 |             |                 |                 |                 |
| 董事酬金   |                 |             |                 |                 | (3,321)         |
| 銀行存款之利息收入  |                 |             |                 |                 | 20,133          |
| 投資物業公平價值變動虧損   |                 |             |                 |                 | (16,209)        |
| 出售附屬公司之收益  |                 |             |                 |                 | 48,835          |
| 中央行政成本及未分配企業開支   |                 |             |                 |                 | <u>(40,134)</u> |
| 除稅前虧損  |                 |             |                 |                 | <u>(74,343)</u> |

| 截至二零一九年十二月三十一日止年度<br>(經審核)   | 持續經營業務          |                |                 | 已終止<br>經營業務     | 綜合<br>千港元        |
|--|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
|  | 酒店經營<br>千港元     | 證券買賣<br>千港元    | 小計<br>千港元       | 酒店經營<br>千港元     |                  |
| 分類收入   | <u>139,710</u>  | <u>239</u>     | <u>139,949</u>  | <u>75,427</u>   | <u>215,376</u>   |
| 分類溢利(不包括物業、機器及設備以及使用<br>權資產折舊、物業、機器及設備以及使用權<br>資產減值虧損，以及持作買賣投資之公平價<br>值變動虧損) | 14,796          | 228            | 15,024          | 14,464          | 29,488           |
| 物業、機器及設備折舊   | (29,097)        | -              | (29,097)        | (447)           | (29,544)         |
| 使用權資產折舊  | (161)           | -              | (161)           | (38,542)        | (38,703)         |
| 物業、機器及設備減值虧損   | (7,356)         | -              | (7,356)         | -               | (7,356)          |
| 使用權資產減值虧損  | -               | -              | -               | (9,200)         | (9,200)          |
| 持作買賣投資公平價值變動虧損   | -               | (3,089)        | (3,089)         | -               | (3,089)          |
| 分類虧損   | <u>(21,818)</u> | <u>(2,861)</u> | <u>(24,679)</u> | <u>(33,725)</u> | <u>(58,404)</u>  |
| 未分配收入及開支   |                 |                |                 |                 |                  |
| 董事酬金   |                 |                |                 |                 | (3,548)          |
| 銀行存款之利息收入  |                 |                |                 |                 | 7,623            |
| 投資物業公平價值變動虧損   |                 |                |                 |                 | (37,743)         |
| 中央行政成本及未分配企業開支   |                 |                |                 |                 | <u>(17,426)</u>  |
| 除稅前虧損  |                 |                |                 |                 | <u>(109,498)</u> |

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類虧損指各分類產生之虧損，當中並未分配董事酬金、銀行存款之利息收入、投資物業之公平價值變動虧損、出售附屬公司之收益以及中央行政成本及未分配企業開支。此乃向主要營運決策者呈報供其分配資源及評估業績之計量方法。

## 分類資產及負債

以下為本集團按可報告及經營分類之資產及負債分析：

|                  | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核)  | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核)   |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>分類資產</b>      |                         |                         |
| 酒店經營             | 237,454                 | 334,899                 |
| 證券買賣             | 123                     | 200                     |
| 分類資產總值           | <u>237,577</u>          | <u>335,099</u>          |
| 投資物業             | 75,000                  | 90,000                  |
| 銀行結餘及現金          | 1,814,081               | 1,816,076               |
| 分類為持作出售之資產 (附註6) | 2,951                   | 49,910                  |
| 其他未分配資產          | 10,628                  | 10,785                  |
| 綜合資產             | <u><u>2,140,237</u></u> | <u><u>2,301,870</u></u> |
| <b>分類負債</b>      |                         |                         |
| 酒店經營             | 50,617                  | 126,426                 |
| 證券買賣             | -                       | 485                     |
| 分類負債總額           | <u>50,617</u>           | <u>126,911</u>          |
| 稅項負債             | 11,263                  | 9,859                   |
| 遞延稅項負債           | 24,033                  | 30,055                  |
| 計息借貸             | 22,000                  | -                       |
| 分類為持作出售之負債 (附註6) | 1,376                   | 37,053                  |
| 綜合負債             | <u><u>109,289</u></u>   | <u><u>203,878</u></u>   |

為監察分類表現及對各分類作資源分配：

- 所有資產均會分配至經營分類，惟投資物業、銀行結餘及現金、分類為持作出售之資產及其他未分配資產除外；及
- 所有負債均會分配至經營分類，惟應付稅項、遞延稅項負債、計息借貸及分類為持作出售之負債除外。

## 其他分類資料

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度(未經審核)

|                            | 持續經營業務            |                   | 已終止<br>經營業務       | 未分配<br>千港元        | 綜合<br>千港元         |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                            | 酒店經營<br>千港元       | 證券買賣<br>千港元       | 酒店經營<br>千港元       |                   |                   |
| 計量分類(虧損)溢利或分類資產時計入之<br>款項： |                   |                   |                   |                   |                   |
| 物業、機器及設備增加                 | 213               | -                 | -                 | -                 | 213               |
| 物業、機器及設備之折舊                | 28,803            | -                 | 142               | 315               | 29,260            |
| 使用權資產之折舊                   | 382               | -                 | 29,393            | 1,405             | 31,180            |
| 物業、機器及設備之減值虧損              | 28,992            | -                 | -                 | -                 | 28,992            |
| 出售物業、機器及設備之虧損              | 15                | -                 | -                 | -                 | 15                |
|                            | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> | <u>          </u> |

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度(經審核)

|                        | 持續經營業務               |                   | 已終止<br>經營業務          | 未分配<br>千港元        | 綜合<br>千港元         |
|------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
|                        | 酒店經營<br>千港元<br>(經重列) | 證券買賣<br>千港元       | 酒店經營<br>千港元<br>(經重列) |                   |                   |
| 計量分類溢利(虧損)或分類資產時計入之款項： |                      |                   |                      |                   |                   |
| 物業、機器及設備增加             | 476                  | -                 | -                    | -                 | 476               |
| 物業、機器及設備之折舊            | 29,097               | -                 | 447                  | 276               | 29,820            |
| 使用權資產之折舊               | 161                  | -                 | 38,542               | 803               | 39,506            |
| 物業、機器及設備之減值虧損          | 7,356                | -                 | -                    | -                 | 7,356             |
| 出售物業、機器及設備之虧損          | 29                   | -                 | -                    | -                 | 29                |
| 撇銷貿易應收賬款               | 934                  | -                 | -                    | -                 | 934               |
|                        | <u>          </u>    | <u>          </u> | <u>          </u>    | <u>          </u> | <u>          </u> |

## 地域資料

本集團在香港及中國經營業務。

有關本集團來自外部客戶之收入的資料乃按經營地點呈列。有關本集團非流動資產之資料乃按資產所在地理位置呈列。

|               | 來自外部客戶之收入              |                                | 非流動資產                  |                       |
|---------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
|               | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核)<br>(經重列) | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
| 已終止經營酒店業務－香港  | 22,764                 | 75,427                         | –                      | 33,359                |
| 持續經營酒店業務－中國   | 63,337                 | 139,710                        | 287,755                | 344,348               |
| 持續經營證券買賣業務－香港 | –                      | 239                            | 1,850                  | –                     |
|               | <u>86,101</u>          | <u>215,376</u>                 | <u>289,605</u>         | <u>377,707</u>        |

## 有關主要客戶之資料

於兩個年度，並無任何單一客戶所貢獻收入佔本集團總收益超過10%。

## 5. 所得稅(抵免)／開支

|               | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|---------------|------------------------|-----------------------|
| <b>持續經營業務</b> |                        |                       |
| 即期稅項：         |                        |                       |
| 中國企業所得稅       | <u>963</u>             | <u>3,504</u>          |
| 過往年度撥備不足：     |                        |                       |
| 中國企業所得稅       | <u>98</u>              | <u>179</u>            |
|               | <u>1,061</u>           | <u>3,683</u>          |
| 遞延稅項：         |                        |                       |
| 本年度           | <u>(7,920)</u>         | <u>(2,285)</u>        |
|               | <u><b>(6,859)</b></u>  | <u><b>1,398</b></u>   |

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「該草案」)，引入兩級制利得稅率制度。該草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元的應課稅溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的應課稅溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的集團實體應課稅溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

本公司董事認為，實施兩級利得稅制度所涉及的金額對未經審核綜合財務報表並無重大影響。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的香港利得稅乃按估計應課稅溢利的16.5%計算。

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無於香港產生應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之稅率為25%。

## 6. 已終止經營業務／分類為持作出售之出售組別

於二零一八年十一月二十三日，索普物業有限公司（「索普物業」，本公司之間接全資附屬公司）與洛陽鼎和電力建設有限公司（「買方」）訂立買賣協議（「出售協議」），據此，索普物業已有條件地同意向買方出售其於洛陽金水灣大酒店有限公司（「洛陽金水灣」，一間由索普物業擁有60%權益之附屬公司）之全部股權，代價為人民幣61,000,000元（相當於約68,500,000港元）。於二零一九年五月二十二日，買方與索普物業訂立一份補充協議，將最後完成日期延長至出售協議日期起計十個月，而所有條款及條件則維持不變。本公司已於二零一八年十一月收到按金人民幣21,000,000元（相當於約23,906,000港元）並計入於二零一九年十二月三十一日之「貿易及其他應付賬款」內。

洛陽金水灣的主要資產為位於中國洛陽的洛陽金水灣大酒店。預期於二零一九年十二月三十一日報告期結束後十二個月內出售之洛陽金水灣應佔資產及負債已分類為持作出售之出售組別，並於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表內單獨呈列。

出售洛陽金水灣一事已於二零二零年二月二十六日完成。



於二零二零年十二月三十一日，本公司間接全資附屬公司珀麗酒店集團有限公司（「珀麗酒店集團」）與Kocan Investment Limited（「Kocan」）訂立買賣協議。據此，珀麗酒店集團已同意向Kocan出售其於珀麗酒店集團100%擁有之附屬公司Rosedale Park Limited（「Rosedale Park」）之全部股本權益，代價為1,106,300港元及Rosedale Park於完成日期之流動資產淨值。

預期於二零二零年十二月三十一日報告期結束後十二個月內出售之Rosedale Park應佔資產及負債已分類為持作出售之出售公司，並於二零二零年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表內單獨呈列。

由於Rosedale Park之營運代表一個獨立之主要營運地區（即香港之酒店業務），因此在未經審核綜合損益及其他全面收益表中重新分類為已終止經營業務。比較數字已重列，以符合呈列方式（如適用）。

來自已終止經營業務之損益：

|               | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核)  |
|---------------|------------------------|------------------------|
| 收入            | 22,764                 | 75,427                 |
| 直接經營成本        | <u>(42,138)</u>        | <u>(76,157)</u>        |
| 毛損            | (19,374)               | (730)                  |
| 其他收入及虧損       | 17,585                 | 1,359                  |
| 使用權資產減值虧損     | -                      | (9,200)                |
| 分銷及銷售開支       | (169)                  | (312)                  |
| 行政及其他經營開支     | (12,744)               | (21,544)               |
| 融資成本          | <u>(1,190)</u>         | <u>(3,298)</u>         |
| 除稅前虧損         | (15,892)               | (33,725)               |
| 所得稅開支         | <u>-</u>               | <u>-</u>               |
| 已終止經營業務之本年度虧損 | <u><u>(15,892)</u></u> | <u><u>(33,725)</u></u> |

## 已終止經營業務之現金流量

|             | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|------------------------|-----------------------|
| 經營活動之現金流入淨額 | 9,724                  | 15,458                |
| 投資活動之現金流入淨額 | -                      | 7                     |
| 融資活動之現金流出淨額 | (13,475)               | (22,344)              |
| 現金流出淨額      | <u>(3,751)</u>         | <u>(6,879)</u>        |

## 分類為持作出售之資產及負債

Rosedale Park於二零二零年十二月三十一日分類為持作出售並在未經審核綜合財務狀況表中單獨呈列之主要資產及負債類別如下：

|                 | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) |
|-----------------|------------------------|
| 存貨              | 80                     |
| 貿易及其他應收賬款       | 1,398                  |
| 銀行結餘及現金         | <u>1,473</u>           |
| 分類為持作出售之資產      | <u>2,951</u>           |
| 貿易及其他應付賬款       | 1,319                  |
| 合約負債            | <u>57</u>              |
| 分類為持作出售之資產的相關負債 | <u>1,376</u>           |

出售事項已於報告期結束後在二零二一年一月一日完成。

洛陽金水灣於二零一九年十二月三十一日分類為持作出售並在綜合財務狀況表中單獨呈列之主要資產及負債類別如下：

|                 | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------------|-----------------------|
| 物業、機器及設備        | 45,328                |
| 存貨              | 650                   |
| 貿易及其他應收賬款       | 2,906                 |
| 銀行結餘及現金         | <u>1,026</u>          |
| 分類為持作出售之資產      | <u><u>49,910</u></u>  |
| 貿易及其他應付賬款       | 36,191                |
| 應付稅項            | 130                   |
| 遞延稅項負債          | <u>732</u>            |
| 分類為持作出售之資產的相關負債 | <u><u>37,053</u></u>  |

7. 年內虧損  
持續經營業務

年內虧損已扣除(計入)下列各項：

|  | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核)<br>(經重列) |
|--|------------------------|--------------------------------|
| 物業、機器及設備折舊   | 29,118                 | 29,373                         |
| 使用權資產折舊  | 1,787                  | 964                            |
| 折舊總額   | <u>30,905</u>          | <u>30,337</u>                  |
| 核數師酬金  | 2,100                  | 2,847                          |
| 僱員福利開支   | 42,065                 | 51,116                         |
| 與短期租賃及租賃期於首次應用香港財務報告準則<br>第16號日期後12個月內屆滿的其他租賃相關的開支 | —                      | 990                            |
| 酒店管理費  | <u>10,308</u>          | <u>25,565</u>                  |

## 8. 每股虧損

### 持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

|                                | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司<br>擁有人應佔年內虧損 | <u>55,702</u>          | <u>95,435</u>         |

### 股份數目

|                         | 二零二零年<br>(未經審核)    | 二零一九年<br>(經審核)     |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| 用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數目 | <u>789,211,046</u> | <u>789,211,046</u> |

計算截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設行使本公司之購股權，原因是假設行使購股權將會導致每股虧損減少。

### 持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

|                         | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| 本公司擁有人應佔年內虧損            | 55,702                 | 95,435                |
| 減：                      |                        |                       |
| 已終止經營業務之本公司擁有人應佔年內虧損    | <u>(14,208)</u>        | <u>(30,150)</u>       |
| 用作計算持續經營業務之每股基本及攤薄虧損之虧損 | <u>41,494</u>          | <u>65,285</u>         |

所用分母與上文就每股基本及攤薄虧損所詳述之股份數目相同。

9. 貿易及其他應收賬款

|                 | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------------|------------------------|-----------------------|
| 貿易應收賬款          |                        |                       |
| — 與客戶合約         | 1,140                  | 2,644                 |
| — 經營租賃應收款項      | 242                    | 426                   |
|                 | <u>1,382</u>           | <u>3,070</u>          |
| 租金及水電按金         | 1,250                  | 21,025                |
| 其他應收賬款及經營費用預付款項 | 29,944                 | 32,405                |
|                 | <u>32,576</u>          | <u>56,500</u>         |

以下為貿易應收賬款按發票日期呈列之賬齡分析。

|        | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|------------------------|-----------------------|
| 0至30日  | 1,063                  | 2,673                 |
| 31至60日 | 272                    | 184                   |
| 61至90日 | 43                     | 68                    |
| 超過90日  | 4                      | 145                   |
|        | <u>1,382</u>           | <u>3,070</u>          |

本集團給予客戶最長為發票發出後30日之賒賬期。按到期日呈列之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

|        | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|------------------------|-----------------------|
| 尚未到期   | 1,063                  | 2,673                 |
| 逾期：    |                        |                       |
| 30日內   | 272                    | 184                   |
| 31至60日 | 40                     | 60                    |
| 61至90日 | 3                      | 8                     |
| 90日以上  | 4                      | 145                   |
|        | <u>1,382</u>           | <u>3,070</u>          |

於二零二零年十二月三十一日，本集團之貿易應收賬款結餘包括賬面總值為319,000港元(二零一九年：397,000港元)之應收賬款。該等貿易應收賬款於呈報日期已逾期。該等逾期結餘中，4,000港元(二零一九年：145,000港元)已逾期90日或以上，且並無被視為違約，原因為本集團有合理資料支持該等賬款及可悉數收回。

#### 10. 貿易及其他應付賬款

|             | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|------------------------|-----------------------|
| 貿易應付賬款      | <u>4,411</u>           | <u>5,189</u>          |
| 其他應付賬款及應計項目 |                        |                       |
| 已收按金        | 6,870                  | 29,947                |
| 應計開支        | 16,352                 | 11,854                |
| 其他應付稅項      | 556                    | 682                   |
| 其他應付賬款      | <u>17,664</u>          | <u>34,203</u>         |
|             | <u>41,442</u>          | <u>76,686</u>         |
|             | <u>45,853</u>          | <u>81,875</u>         |

貿易應付賬款按發票日期列示之賬齡分析如下。

|        | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|------------------------|-----------------------|
| 0至30日  | 1,062                  | 2,507                 |
| 31至60日 | 762                    | 1,388                 |
| 61至90日 | 442                    | 461                   |
| 超過90日  | 2,145                  | 833                   |
|        | <u>4,411</u>           | <u>5,189</u>          |

購貨之賒賬期介乎30日至60日。

## 11. 本公司股本

|   | 股份數目                   | 股本<br>千港元        |
|---|------------------------|------------------|
| 每股面值0.01港元之普通股  |                        |                  |
| <b>法定</b>   |                        |                  |
| 於二零一九年一月一日、<br>二零一九年十二月三十一日(經審核)及<br>二零二零年十二月三十一日(未經審核) | <u>150,000,000,000</u> | <u>1,500,000</u> |
| <b>已發行及繳足</b>   |                        |                  |
| 於二零一九年一月一日、<br>二零一九年十二月三十一日(經審核)及<br>二零二零年十二月三十一日(未經審核) | <u>789,211,046</u>     | <u>7,892</u>     |



## 管理層論述及分析

### 市場回顧

回顧二零二零年，全球陷入重重挑戰造成的混亂局面之中，COVID-19大流行及相關控疫措施對商界造成巨大損失。疫情席捲全球，影響所及，幾乎沒有一個行業能夠倖免。於截至二零二零年十二月三十一日止之回顧年度，高傳染性的疫情持續升級，加上中華人民共和國（「中國」）各地出現大量旅遊限制與封鎖，以及許多國家大幅減少甚至關閉與中國的航空往返，造就「以家為本」的經濟，對酒店業的打擊猶為沉重。在中國政府實施封鎖措施下，我們在中國的若干酒店於二零二零年第一季度的入住率大幅下降。中美貿易與政治緊張局勢，以及香港反引渡條例的示威活動，加上COVID-19的大流行，意味著香港及中國經濟受到三重打擊。

儘管全球經濟出現放緩跡象，加上COVID-19的大流行及美國貿易談判帶來的壓力，經營環境充滿挑戰，但中國已採取強硬的防疫措施以及一系列積極的財政政策，以遏制疫情蔓延及加強逆週期調整。該等政策的執行情況良好，中國於二零二零年仍錄得增長。二零二零年中國的國內生產總值（「GDP」）增長2.3%，較二零一九年下降約3.7%，為一九九二年以來的最低數字。即使於二零零九年全球爆發金融危機之時，中國的季度GDP增長亦未下降至低於6.4%。與此同時，香港的經濟表現嚴重萎縮，長時間受疫情困擾而表現乏力，勞動市場狀況惡化，導致中國內地訪港旅客驟減。大型展覽、會議及活動已取消或延期，進一步對香港造成技術性衰退的壓力。香港GDP繼二零一九年收縮1.2%後，於二零二零年按實質計算按年下跌6.1%。

自二零一九年起，訪港旅客人數下跌超過50%，是自二零零三年非典型肺炎危機以來的最大跌幅。二零二零年的訪港旅客總數約為3,600,000人次（其中來自中國內地旅客佔總數75.8%），繼二零一九年下跌14.2%後，按年減少93.6%，而中國內地旅客亦於二零一九年減少14.2%後，按年減少93.8%。於二零二零年，來自傳統短途地區市場（不包括中國內地）的旅客按年下跌93.7%。在旅客總人數中，過夜旅客佔約1,400,000人次，按年減少94.3%。根據香港旅遊發展局，截至二零二零年十二月三十一日止年度，所有受訪香港不同類別之酒店之平均酒店客房入住率由約79.1%下降至46.1%，入住率顯著下跌。與入住率相比，二零二零年整體房價按年下跌約26.5%。

## 財務回顧

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團業務及財務表現受COVID-19大流行引致旅遊限制的嚴重及不利影響，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入為63,300,000港元（「港元」），較截至二零一九年十二月三十一日止年度的140,000,000港元減少54.8%。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績錄得虧損67,500,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：虧損110,900,000港元），主要來自毛利8,000,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：毛利62,000,000港元）、其他收入及收益12,300,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：2,600,000港元）以及出售附屬公司之收益48,800,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：無），被行政及其他經營開支80,400,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：94,100,000港元）、銷售及分銷開支300,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：1,000,000港元）、融資成本1,800,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：200,000港元）、物業、機器及設備之減值虧損29,000,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：7,400,000港元）、投資物業之公平價值變動虧損16,200,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：37,700,000港元）及所得稅抵免6,900,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：所得稅開支1,400,000港元）所抵銷。

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之酒店業務及證券買賣業務之表現、對酒店行業之評論及整體市場情況變化以及對其經營表現之潛在影響及未來展望，載於下文「業務回顧」一節。

## 業務回顧

### (a) 酒店投資

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，持續經營酒店業務主要包括經營兩間分別位於廣州及瀋陽以「珀麗」為品牌之四星級酒店。截至二零二零年十二月三十一日止年度，酒店投資之整體收入減少54.8%至63,300,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：140,000,000港元）。為應對競爭環境，本集團將繼續投放資源提升其市場網絡及定位，同時亦將進一步精簡其業務營運以高效地控制成本。

### (b) 證券買賣

截至二零二零年十二月三十一日止年度，該分類錄得虧損100,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：分類虧損2,900,000港元），此主要為於結算日之按市價計值的估值而產生持作買賣之投資之公平價值虧損。

## 重大收購及出售事項

於二零一八年十一月二十三日，本公司一間間接全資附屬公司（「附屬公司」）與一名獨立第三方（「買方」）訂立出售協議（「出售協議」），內容有關可能出售洛陽金水灣大酒店有限公司（「目標公司」），一間於中國成立之有限責任公司，並由附屬公司擁有60%權益）之60%股本權益，代價為人民幣61,000,000元（相當於約68,500,000港元）（「代價」）。於訂約雙方簽訂出售協議時，買方向附屬公司支付人民幣21,000,000元（相當於約23,900,000港元）（「按金」）。買方及附屬公司須於本公司股東於股東特別大會上批准出售協議後三個營業日內訂立託管協議及開立託管賬戶（「託管賬戶」）。買方須於開立有關賬戶起計三個營業日內向託管賬戶存入代價之餘下結餘人民幣40,000,000元（相當於約44,600,000港元）。於出售協議日期，目標公司已向租戶出租若干空間。根據出售協議，附屬公司已承諾不會要求有關租戶預付來年租金。倘目標公司已收取任何有關預收租金付款，則買方應付附屬公司之代價金額將相應調減。於二零一九年五月二十二日，買方與附屬公司訂立一份補充協議，將最後完成日期延長至出售協議日期起計十個月，而所有條款及條件則維持不變。進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十一月二十六日、二零一八年十二月十七日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月十八日、二零一九年二月四日、二零一九年三月八日、二零一九年四月四日、二零一九年四月二十六日、二零一九年五月二十四日、二零一九年六月二十一日、二零一九年七月十九日、二零一九年八月二十三日、二零一九年九月二十日、二零一九年九月二十五日、二零一九年十月二十五日及二零一九年十一月四日之公佈。出售協議已於本公司於二零一九年十二月十日舉行之股東特別大會上獲股東批准，並已於二零二零年二月二十六日完成。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘以及持作買賣之投資為1,814,100,000港元（二零一九年十二月三十一日：1,816,100,000港元）。本集團之計息借貸為22,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：無）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別為1,850,600,000港元及84,400,000港元（二零一九年十二月三十一日：1,924,200,000港元及171,100,000港元）。因此，本集團於二零二零年十二月三十一日之流動比率為21.9（二零一九年十二月三十一日：11.2）。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團超過95%的現金及銀行結餘以及持作買賣投資均以港元及美元計值，餘額約3.9%（二零一九年十二月三十一日：4.2%）則以人民幣計值。

## 或然負債

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 外幣風險

本集團大部分資產與負債及業務交易乃以港元及人民幣計算。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團並無訂立任何對沖安排。然而，本集團將積極考慮使用相關金融工具以因應本身業務發展而管理匯兌風險。

## 利率風險

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團並無面對重大利率波動風險。本公司將繼續監察利率市場並積極考慮使用相關金融工具以管理利率相關風險。

## 繼續暫停買賣

本公司股份已自二零二一年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至二零二零年年度業績發佈為止。

承董事會命  
大灣區聚變力量控股有限公司  
董事總經理  
賴子華

香港，二零二一年四月十九日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

譚頌榮先生(主席)

賴子華先生(董事總經理)

劉浩先生

獨立非執行董事：

郭嘉立先生

潘國興先生

冼志輝先生