

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



華大酒店投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之 末期業績公布

業績

華大酒店投資有限公司（「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）宣布截至二零二二年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利為593,000,000港元（二零二一年：66,000,000港元），增加527,000,000港元。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）在本年度之經審核綜合業績連同去年度同期之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-----------------|----|--------------|--------------|
| 收入 | 3 | | |
| 客戶合約 | | 403,159 | 284,082 |
| 租賃 | | 36,281 | 42,316 |
| 股息收入 | | 42 | - |
| 總收入 | | 439,482 | 326,398 |
| 銷售成本 | | (25,701) | (36,482) |
| 其他服務成本 | | (166,960) | (165,407) |
| 物業、機器及設備之折舊 | | (73,153) | (74,525) |
| 使用權資產之折舊 | | (800) | (880) |
| 毛利額 | | 172,868 | 49,104 |
| 投資物業之公平值淨(減值)升值 | | (5,000) | 62,300 |
| 出售一附屬公司之盈利 | | 521,857 | - |
| 其他收入及盈利及虧損 | | (12,341) | 2,892 |
| 行政費用 | | (37,977) | (33,920) |
| - 折舊 | | (1,858) | (2,781) |
| - 其他 | | (36,119) | (31,139) |
| 財務成本 | 5 | (23,098) | (6,508) |
| 除稅前溢利 | 6 | 616,309 | 73,868 |
| 所得稅費用 | 7 | (24,146) | (8,269) |
| 本年度溢利 | | 592,163 | 65,599 |

綜合損益表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------------|----|-----------------------|----------------------|
| 本年度應佔溢利(虧損)： | | | |
| 本公司擁有人 | | 592,799 | 65,522 |
| 非控制性權益 | | <u>(636)</u> | <u>77</u> |
| | | <u>592,163</u> | <u>65,599</u> |
| | | 港仙 | 港仙 |
| 每股盈利 | 9 | | |
| 基本 | | <u>6.63</u> | <u>0.73</u> |

綜合總全面收益表
截至二零二二年十二月三十一日止年度

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|------------------------------|------------------|-----------------|
| 本年溢利 | <u>592,163</u> | <u>65,599</u> |
| 其他全面支出 | | |
| 其後不會重新歸類至損益表之項目 | | |
| 於其他全面收益內呈列公平值之股權投資 之公平值虧損 | (1,829) | (21,531) |
| 可能會在其後重新歸類至損益表之項目 | | |
| 換算海外經營業務之匯兌差異 | <u>(144,809)</u> | <u>(3,767)</u> |
| 本年其他全面支出 | <u>(146,638)</u> | <u>(25,298)</u> |
| 本年全面收益總額 | <u>445,525</u> | <u>40,301</u> |
| 應佔全面收益(支出)總額： | | |
| 本公司擁有人 | 446,161 | 40,224 |
| 非控制性權益 | <u>(636)</u> | <u>77</u> |
| | <u>445,525</u> | <u>40,301</u> |

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 3,782,568 | 2,879,814 |
| 使用權資產 | | 24,374 | 27,657 |
| 投資物業 | | 1,020,440 | 1,121,905 |
| 於其他全面收益內呈列公平值之股權投資 | | <u>144,403</u> | <u>146,232</u> |
| | | <u>4,971,785</u> | <u>4,175,608</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 1,133 | 1,037 |
| 貿易及其他應收帳款 | 10 | 16,059 | 6,336 |
| 其他按金及預付款項 | | 10,623 | 7,728 |
| 於損益表呈列公平值之金融資產 | | - | 12,450 |
| 銀行結餘及現金 | | <u>265,908</u> | <u>247,842</u> |
| | | <u>293,723</u> | <u>275,393</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付帳款及預提帳款 | 11 | 51,915 | 34,448 |
| 已收租金及其他按金 | | 2,840 | 1,877 |
| 退款負債 | | 14,932 | - |
| 合約負債 | | 5,744 | 26,455 |
| 欠直屬控股公司之款項 | | 609,974 | 189,078 |
| 欠一股東之款項 | | 5,088 | 5,088 |
| 稅務負債 | | 16,497 | 5,159 |
| 銀行貸款 | | <u>22,000</u> | <u>310,299</u> |
| | | <u>728,990</u> | <u>572,404</u> |
| 淨流動負債 | | <u>(435,267)</u> | <u>(297,011)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>4,536,518</u> | <u>3,878,597</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 841,926 | 841,926 |
| 儲備 | | <u>3,383,435</u> | <u>2,937,274</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 4,225,361 | 3,779,200 |
| 非控制性權益 | | <u>7,403</u> | <u>8,039</u> |
| 總權益 | | <u>4,232,764</u> | <u>3,787,239</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | | 219,715 | - |
| 已收租金按金 | | - | 1,262 |
| 遞延稅務負債 | | <u>84,039</u> | <u>90,096</u> |
| | | <u>303,754</u> | <u>91,358</u> |
| | | <u>4,536,518</u> | <u>3,878,597</u> |

附註：

1. 一般事項

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

除了投資物業及若干金融工具按其公平值計量外，本綜合財務報表乃按歷史成本為基準而編製。

歷史成本一般根據交易貨品及服務時所付出代價之公平值。

於二零二二年年度業績初步公布中載有有關截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於這些年度之法定年度綜合財務報告，惟皆來自於這些財務報告。根據香港公司條例第436條規定下披露有關這些法定財務報告的進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求遞交截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報告予公司註冊處處長，以及將會在適當時間遞交截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報告。

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

2. 採用經修訂香港財務報告準則

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

本集團於本年度首次應用由香港會計師公會所頒布之香港財務報告準則之修訂本，該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間於本集團編制的綜合財務報表強制生效：

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| 香港財務報告準則第3號（修訂本） | 對概念框架之提述 |
| 香港財務報告準則第16號（修訂本） | 二零二一年六月三十日以後與 2019冠狀病毒病相關租金減免 |
| 香港會計準則第16號（修訂本） | 物業、機器及設備 - 擬定用途前之所得款項 |
| 香港會計準則第37號（修訂本） | 虧損性合約 - 履行合約之成本 |
| 香港財務報告準則之修訂 | 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 |

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

3. 收入

收入指經營酒店收入、物業租金收入及股息收入之總額，並分析如下：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------|----------------|----------------|
| 經營酒店收入 | 403,159 | 284,082 |
| 物業租金收入 | 36,281 | 42,316 |
| 股息收入 | 42 | - |
| | <u>439,482</u> | <u>326,398</u> |

4. 分類資料

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

根據香港財務報告準則第 8 號，本集團之經營及可呈報分類如下：

1. 酒店服務 - 最佳盛品酒店尖沙咀
2. 酒店服務 - 華大盛品酒店
3. 酒店服務 - 上海華美國際酒店
4. 酒店服務 - 華麗銅鑼灣酒店
5. 酒店服務 - 華美達海景酒店
6. 酒店服務 - 華美達華麗酒店
7. 酒店服務 - 華麗都會酒店
8. 酒店服務 - Wood Street Hotel
9. 酒店服務 - 華麗海灣酒店
10. 物業投資 - 商舖、酒店及住宅物業
11. 證券投資

有關以上分類資料呈報如下。

4. 分類資料 (續)

分類之收入及業績

下列為本集團於本年度及上年度按經營及可呈報分類之收入及業績之分析：

| | 分類收入 | | 分類業績 | |
|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | 截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
| 酒店服務 | 403,159 | 284,082 | 136,545 | 6,788 |
| - 最佳盛品酒店尖沙咀 | 29,922 | 20,566 | (7,355) | (15,030) |
| - 華大盛品酒店 | 57,220 | 55,226 | 14,765 | 13,178 |
| - 上海華美國際酒店 | 19,177 | 18,627 | 4,183 | 3,301 |
| - 華麗銅鑼灣酒店 | 64,135 | 39,260 | 23,295 | (2,032) |
| - 華美達海景酒店 | 109,027 | 64,295 | 61,950 | 16,811 |
| - 華美達華麗酒店 | 101,664 | 54,221 | 34,098 | (11,588) |
| - 華麗都會酒店 | 22,014 | 31,887 | 5,609 | 2,148 |
| 物業投資 | 36,281 | 42,316 | 31,281 | 104,616 |
| 證券投資 | 42 | - | 42 | - |
| | <u>439,482</u> | <u>326,398</u> | <u>167,868</u> | <u>111,404</u> |
| 出售一附屬公司之盈利 | | | 521,857 | - |
| 其他收入及盈利及虧損 | | | (12,341) | 2,892 |
| 行政費用 | | | (37,977) | (33,920) |
| 財務成本 | | | (23,098) | (6,508) |
| 除稅前溢利 | | | <u>616,309</u> | <u>73,868</u> |

地區資料

本集團之經營地區位於香港、中華人民共和國（「中國」）及英國（「英國」）。

下列為本集團主要按各地區市場根據資產所在地區之收入，其分析如下：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 香港 (集團實體之所在地) | 385,840 | 266,685 |
| 中國 | 19,177 | 18,627 |
| 英國 | 34,465 | 41,086 |
| | <u>439,482</u> | <u>326,398</u> |

5. 財務成本

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|------------|---------------|--------------|
| 利息： | | |
| 銀行貸款 | 8,226 | 3,071 |
| 欠直屬控股公司之款項 | <u>14,872</u> | <u>3,437</u> |
| | <u>23,098</u> | <u>6,508</u> |

6. 除稅前溢利

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 除稅前溢利經已扣除： | | |
| 核數師酬金 | 1,386 | 1,526 |
| 僱員薪金包括董事酬金 | 115,655 | 118,658 |
| 物業、機器及設備之折舊 | 75,011 | 77,306 |
| 使用權資產之折舊 | <u>800</u> | <u>880</u> |

7. 所得稅費用

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|---------------|---------------|--------------|
| 所得稅費用包括： | | |
| 現行稅項 | | |
| 香港 | 14,419 | 176 |
| 中國企業所得稅 | 598 | - |
| 英國 | <u>5,477</u> | <u>7,245</u> |
| | 20,494 | 7,421 |
| 往年度（超額撥備）撥備不足 | | |
| 香港 | (60) | (84) |
| 英國 | <u>(93)</u> | <u>271</u> |
| | 20,341 | 7,608 |
| 遞延稅項 | <u>3,805</u> | <u>661</u> |
| | <u>24,146</u> | <u>8,269</u> |

香港利得稅按本年度及上年度估計應課稅溢利以16.5%計算。其他司法地區引致之稅務按其所屬地區之現行稅率計算。

8. 股息

於二零二二及二零二一年度，董事未向本公司普通股股東派發或提議派發股息，自呈報期末並無派發股息。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度之盈利592,799,000港元（二零二一年：65,522,000港元）及年內已發行股份8,947,051,000股（二零二一年：8,947,051,000股）計算。

概因在本年度及上年度並未存有潛在普通股股份，故並未列出本期及前期之攤薄後每股盈利。

10. 貿易及其他應收帳款

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------------|----------------------|---------------------|
| 貿易應收帳款（客戶合約） | 10,730 | 3,402 |
| 其他應收帳款 | <u>5,329</u> | <u>2,934</u> |
| | <u>16,059</u> | <u>6,336</u> |

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

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------|----------------------|---------------------|
| 尚未到期 | 8,122 | 3,391 |
| 過期： | | |
| 0—30日 | 1,194 | - |
| 31—60日 | 1,057 | - |
| 61—90日 | <u>357</u> | <u>11</u> |
| | <u>10,730</u> | <u>3,402</u> |

11. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 貿易應付帳款 | 2,487 | 5,229 |
| 其他應付帳款及預提帳款 | <u>49,428</u> | <u>29,219</u> |
| | <u><u>51,915</u></u> | <u><u>34,448</u></u> |

下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應付帳款之帳齡分析：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|---------|---------------------|---------------------|
| 0–30 日 | 2,414 | 5,198 |
| 31–60 日 | 72 | 4 |
| 61–90 日 | <u>1</u> | <u>27</u> |
| | <u><u>2,487</u></u> | <u><u>5,229</u></u> |

股息

出售酒店附屬公司的收益加上現金及貸款，已用於收購汀蘭居酒店（售價為 1,420,695,000 港元）。預計將需約 50,000,000 港元為汀蘭居酒店翻新成時尚標準酒店，並於今年夏季開始營業。整體債務金額為 857,000,000 港元，來年需支付利息約為 25,000,000 港元。管理層認為裝修汀蘭居酒店及上海、香港及倫敦之各酒店的整體現金支出加上利息支出龐大，而本地酒店業務仍不穩定。

當決定是否派發末期股息及其金額時，董事會已檢討了本公司已採納的股息政策，並不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二一年：無），其原因如下：

- i) 本地酒店業務的前景仍不穩定；
- ii) 較高之利息支出；
- iii) 汀蘭居酒店之裝修費用；及
- iv) 為每間檢疫酒店翻新成符合理想標準酒店之費用。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定合資格有權出席於二零二三年五月三十日（星期二）舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零二三年五月二十四日（星期三）至二零二三年五月三十日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格有權出席股東週年大會及於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二三年五月二十三日（星期二）下午四時三十分前送達香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，辦理過戶登記手續。

管理層之討論及分析

於年內，本集團繼續從事酒店投資、酒店管理、物業租賃及物業發展。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔年內之溢利為 593,000,000 港元（二零二一年：66,000,000 港元），增加 527,000,000 港元。

| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 變動 |
|-----------------|----------------------|------------------------------|---------|
| 經營酒店淨溢利 | 5,853 | 118,828 | +1,930% |
| - 溢利 | 81,258 | 192,781 | |
| - 折舊 | (75,405) | (73,953) | |
| 物業投資淨溢利 | 99,043 | 25,900 | -74% |
| - 溢利 | 36,743 | 30,900 | |
| - 重估收益（虧損） | 62,300 | (5,000) | |
| 證券投資收入 | - | 42 | 不適用 |
| 其他收入及盈利及虧損 | <u>2,892</u> | <u>(12,341)</u> | 不適用 |
| | 107,788 | 132,429 | +23% |
| 出售附屬公司收益 | - | 521,857 | 不適用 |
| 行政費用 | (33,920) | (37,977) | +12% |
| 所得稅費用 | <u>(8,269)</u> | <u>(24,146)</u> | +192% |
| 除稅後之溢利 | 65,599 | 592,163 | +803% |
| 非控制性權益 | <u>(77)</u> | <u>636</u> | 不適用 |
| 除稅後及除非控制性權益後之溢利 | <u><u>65,522</u></u> | <u><u>592,799</u></u> | +805% |

截至二零二二年十二月三十一日止年度之整體溢利增加主要是由於酒店收入增加及出售一間附屬公司之收益。

表現

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之收入主要來自經營酒店及投資物業之總收入，其分析如下：

收入

| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 變動 | 原因 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|------|-----------------------------|
| 經營酒店收入 | 284,082 | 403,159 | +42% | 來自房租及入住率之增加 |
| 投資物業收入 | 42,316 | 36,281 | -14% | 以英鎊收取之租金收入匯兌港元而貶值及倫敦木街之租賃減少 |
| 股息收入 | - | 42 | 不適用 | 來自股票投資之股息 |
| 總額 | <u>326,398</u> | <u>439,482</u> | +35% | |

年內，由於本集團之六間本地酒店中有五間酒店自二零二一年一月起根據政府規定擔任指定檢疫酒店，故本集團之總收入較去年增加42%，由284,000,000港元增至403,000,000港元。酒店收入之顯著增加是由於二零二二年二月至五月期間，五間檢疫酒店中有四間成為“社區隔離設施”酒店。

酒店表現

本集團現時擁有八間酒店，經營七間酒店並出租一間位於倫敦之酒店。經營酒店之收入增加42%至403,000,000港元（二零二一年：284,000,000港元）。位於倫敦之Royal Scot Hotel已租予一間酒店管理公司（Travelodge）經營。

| | 華美達 海景酒店 | 華美達 華麗酒店 | 華大 盛品酒店 | 華麗銅鑼灣 酒店 | 最佳盛品 酒店尖沙咀 | 上海 華美國際酒店 |
|--------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|---------------|--------------|
| 二零二二年 平均房間 入住率 (%) | 80 | 79 | 71 | 79 | 97 | 81 |

於二零二二年十二月三十一日，位於倫敦之Royal Scot Hotel之獨立第三方之估值為88,500,000英鎊（二零二一年：88,500,000英鎊）。Royal Scot Hotel租金上漲的未來前景令人鼓舞，因為每年租金上漲（每5年一次）與英國零售價格指數掛鉤，該指數目前在二零二二年十二月達到40年以來最高點之13.4%。倫敦之Royal Scot Hotel年內之租金收入為3,546,000英鎊（二零二一年：3,546,000英鎊）。

成本

- 年內之**服務成本**（指酒店經營成本）為167,000,000港元（二零二一年：165,400,000港元），增加1,600,000港元。

銷售成本25,700,000港元（二零二一年：36,400,000港元）為食品及飲料之成本。該費用是為指定隔離酒店之客人提供特別膳食。銷售成本之減少是由於指定隔離酒店政策於二零二二年九月終止，不再需要提供特別膳食。

- 年內，**行政費用**（不包括折舊）為36,000,000港元（二零二一年：31,000,000港元）。增加主要是由於出售及收購附屬公司所產生的法律及專業費用所致。

本集團年內之酒店物業須按會計準則之規定提供**折舊**，金額為74,000,000港元（二零二一年：75,000,000港元）。

酒店物業之折舊

| 酒店名稱 | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 變動 千港元 |
|-----------|--------------|---------------------|-----------|
| 華美達海景酒店 | 6,082 | 6,164 | +82 |
| 華美達華麗酒店 | 29,582 | 29,689 | +107 |
| 最佳盛品酒店尖沙咀 | 16,176 | 16,132 | -44 |
| 華大盛品酒店 | 4,200 | 4,176 | -24 |
| 華麗銅鑼灣酒店 | 11,655 | 11,730 | +75 |
| 華麗都會酒店 | 4,860 | 3,574 | -1,286 |
| 上海華美國際酒店 | <u>2,850</u> | <u>2,488</u> | -362 |
| 年內總額 | 75,405 | 73,953 | -1,452 |

融資

- 於二零二二年十二月三十一日，本集團之**整體債務**為857,000,000港元（二零二一年：504,000,000港元），其中以資產抵押之銀行貸款為242,000,000港元（二零二一年：310,000,000港元）及股東（即順豪物業投資有限公司）貸款為615,000,000港元（二零二一年：194,000,000港元）。股東貸款之增加及整體債務淨值之增加為353,000,000港元，是由於以1,420,695,000港元收購汀蘭居酒店所致。

資本負債比率為20%（二零二一年：13%），按整體債務857,000,000港元（二零二一年：504,000,000港元）相對所有酒店物業重估前已使用資金4,233,000,000港元（二零二一年：3,779,000,000港元）而計算。

整體債務分析如下：

| | 二零二一年 百萬港元 | 二零二二年 百萬港元 | 變動 百萬港元 | 已付利息 二零二二年 百萬港元 |
|------|---------------|-------------------|------------|-----------------------|
| 銀行貸款 | 310 | 242 | -68 | 8.2 |
| 股東貸款 | 194 | 615 | +421 | 14.9 |
| 整體債務 | <u>504</u> | <u>857</u> | +353 | 23.1 |

- **財務成本**：在上述貸款中，總利息開支為23,100,000港元（二零二一年：6,500,000港元），銀行貸款利息開支為8,200,000港元（二零二一年：3,100,000港元）及股東貸款利息開支為14,900,000港元（二零二一年：3,400,000港元）。財務成本增加是由於股東貸款及利息之增加。

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團有僱員合共 334 名（二零二一年：424 名僱員）。薪酬及福利均參照市場而釐定。

重點業務成績

於二零二二年，香港的旅遊市場受新型冠狀病毒病破壞。海外及中國遊客人數僅為 605,000 人（下降超過 90%），對酒店業務產生了重大影響。年內，本集團之六間本地酒店中有五間酒店擔任指定檢疫酒店。

年內，本集團以每平方英尺約6,570港元之價格收購汀蘭居酒店，該酒店共有435間客房、餐廳、180個有蓋停車位及216,314平方英尺總面積（不包括180個有蓋停車位）。預計此類大型酒店之營運成本效益將大大提高，長遠而言具有營運利潤上升和資本收益潛力。

倫敦之 Royal Scot Hotel 租金上漲的未來前景令人鼓舞，因為每年租金上漲與英國零售價格指數掛鉤，該指數目前在二零二二年十二月達到 40 年以來最高點之 13.4%。

本集團於二零二零年一月二十九日以 40,000,000 英鎊的代價收購位於倫敦市中心地帶的木街警察局總部，其佔地 20,000 平方呎，內部總面積為 117,472 平方呎，且已獲批翻新為包含約 216 間客房、餐廳、酒吧等設施之豪華酒店。

展望未來

本集團持有八間帶來收入之酒店（六間位於香港，一間位於上海，一間位於倫敦）及位於倫敦之 Wood Street Hotel 之翻新工程項目。

隨著新型冠狀病毒病的影響減弱及中國與國際其他地區邊境之重新開放，預計本地之酒店業務將逐漸改善。然而，酒店業務之改善或會繼續受到中國經濟、全球經濟及地緣政治不穩定所影響。由於本地人力短缺，預計營運費用將大幅上升。管理層將繼續實現高入住率並控制營運開支，同時翻新本集團之檢疫酒店以配合正統式酒店客人之增加。

預計汀蘭居酒店經過大規模翻新後，將於二零二三年夏季開始營業。管理層期待汀蘭居酒店 435 間客房及餐飲設施可帶來的潛在收入。

酒店業務和租金收入的未來前景仍然具挑戰和不穩定性，管理層將繼續努力增加收入和控制成本。

重大收購及出售事項及重大投資

於二零二二年五月十一日，Babenna Limited（本公司之附屬公司）（「Babenna」）與 SYP Investment Limited（本集團之獨立第三方）（「SYP」）訂立買賣協議，據此，Babenna 同意出售華財投資有限公司（本公司之全資附屬公司）（「華財」）之全部已發行股本，並將華財於完成時尚欠 Babenna 之貸款轉讓予 SYP，代價為 900,532,000 港元。出售事項已於二零二二年八月十六日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。出售事項已於二零二二年九月二十七日完成。有關出售事項之進一步詳情已於本公司日期為二零二二年五月十一日之公告及日期為二零二二年七月二十七日之通函中披露。出售華財之收益為 521,857,000 港元。

於二零二二年五月十一日，順豪建築(集團)有限公司（本公司之附屬公司）（「順豪建築」）與 Crest Incorporated（本集團之獨立第三方）（「Crest」）訂立買賣協議，據此，順豪建築同意通過收購海麗投資有限公司（Crest 之全資附屬公司）（「海麗」）之全部已發行股本收購汀蘭居酒店，並接受海麗於完成時尚欠 Crest 之貸款轉讓，代價為 1,420,695,000 港元（可予調整）。收購事項已於二零二二年九月二十九日獲本公司股東批准。收購事項已於二零二二年十二月九日完成。有關收購事項之進一步詳情已於本公司日期為二零二二年五月十一日之公告及日期為二零二二年九月八日之通函中披露。

除上文所披露者外，年內並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營公司或重大投資。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

(a) 遵守企業管治守則

由二零二二年一月一日起，香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）的若干修訂開始生效，企業管治守則的大部份規定適用於所有在二零二二年一月一日或以後開始的財政年度的上市發行人。董事會將繼續審視和加強本公司的企業管治慣例，確保遵守企業管治守則和配合最新發展。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，除下列偏離行為外，本公司已遵守企業管治守則之全部守則條文：

守則條文第C.2.1條：主席與行政總裁不應由一人同時兼任

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

(b) 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為有關董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於年內一直遵守標準守則內所規定之準則。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核財務業績。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於本初步業績公告中本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表及其他全面收益表及相關附註之數字已經獲本集團之核數師德勤·關黃陳方會計師行同意及就董事會於二零二三年三月十七日批准之本集團於本年度經審核之綜合財務報表進行核對。德勤·關黃陳方會計師行所進行之工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本初步業績公告作出任何意見及保證。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零二三年三月十七日

於本公告日期，本公司之董事會成員包括五名執行董事，即鄭啓文先生(主席)、許永浩先生、劉金眉女士、伍月瑩女士及鄭慧君女士；一名非執行董事，即呂馮美儀女士；以及三名獨立非執行董事，即陳儉輝先生、林桂璋先生及廖毓初先生。