



# 目 錄

---

	頁數
公司資料 .....	2
主席報告 .....	3-5
董事簡介 .....	6
企業管治報告 .....	7-15
董事會報告 .....	16-23
獨立核數師報告 .....	24-28
綜合損益表 .....	29
綜合總全面收益表 .....	30
綜合財務狀況表 .....	31-32
綜合權益變動報表 .....	33
綜合現金流量表 .....	34
綜合財務報表附註 .....	35-101
財務概要 .....	102
主要物業 .....	103-104

## 公司資料

---

### 執行董事

鄭啓文先生 (主席)  
許永浩先生  
劉金眉女士  
伍月瑩女士  
鄭慧君女士

### 非執行董事

呂馮美儀女士

### 獨立非執行董事

陳儉輝先生  
林桂璋先生  
廖毓初先生

### 公司秘書

顧菁芬女士

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
金鐘道八十八號  
太古廣場第一座三十五樓

### 律師

衛達仕律師事務所  
香港  
金鐘道九十五號  
統一中心  
三十樓

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

### 註冊辦事處

香港中環  
雪廠街二十四至三十號  
順豪商業大廈三樓

### 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東一百八十三號  
合和中心五十四樓  
電話：2980 1333

### 公司網站

[www.shunho.com.hk](http://www.shunho.com.hk)

## 主席報告

本人謹向列位股東呈報順豪物業投資有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績及業務發展概況。

### 業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利為68,000,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損：172,000,000港元），增加240,000,000港元。

### 股息

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，董事會認為現時新冠病毒狀病毒病的危機或會影響海外遊客及辦公室租金前景，因此未來酒店收入基礎、租金收入基礎及現金流或會繼續不穩定，董事會不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二零年：無）。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定合資格有權出席於二零二二年五月二十日（星期五）舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零二二年五月十三日（星期五）至二零二二年五月二十日（星期五）（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，必須於二零二二年五月十二日（星期四）下午四時三十分前送達香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四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，本集團繼續從事其商業物業投資、物業租賃及物業發展，並透過其主要附屬公司繼續從事酒店投資及酒店管理。

截至二零二一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68,000,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損：172,000,000港元），增加240,000,000港元。

	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	變動
經營酒店(虧損)溢利	(55,549)	2,872	不適用
物業投資(虧損)溢利	(127,176)	156,010	不適用
證券投資收入	53	-	-100%
其他收入及費用及盈利 及虧損	12,617	760	-94%
	(170,055)	159,642	不適用
行政費用	(49,998)	(48,630)	-3%
所得稅費用	(15,403)	(28,770)	+87%
除稅後(虧損)溢利	(235,456)	82,242	不適用
非控制性權益	63,821	(14,016)	不適用
除稅後及除非控制性 權益後之(虧損)溢利	(171,635)	68,226	不適用

截至二零二一年十二月三十一日止年度之整體溢利增加是由於酒店收入增加。

### 表現

#### 1. 酒店業務

本集團經營酒店之收入為346,000,000港元（二零二零年：218,000,000港元），增加59%。

本集團擁有華大酒店投資有限公司（「華大酒店」），連同其附屬公司，「華大酒店集團」之71.09%權益作為其酒店投資附屬公司。本集團及華大酒店集團現時擁有九間酒店，包括：(1) 華美達盛景酒店、(2) 華美達海景酒店、(3) 最佳盛品酒店尖沙咀、(4) 華大盛品酒店、(5) 華美達華麗酒店、(6) 華麗銅鑼灣酒店、(7) 華麗都會酒店、(8) 上海華美國際酒店及(9) 位於倫敦之Royal Scot Hotel。該九間酒店備有約2,821間酒店客房，本集團為香港最大酒店集團之一。

## 主席報告 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，華大酒店擁有人應佔溢利為66,000,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損：202,000,000港元），增加268,000,000港元。

	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	變動
經營酒店(虧損)溢利	(34,521)	<b>5,853</b>	不適用
物業投資(虧損)溢利	(145,388)	<b>99,043</b>	不適用
證券投資收入	53	-	-100%
其他收入及盈利及虧損	11,662	<b>2,892</b>	-75%
	(168,194)	<b>107,788</b>	不適用
行政費用	(35,731)	<b>(33,920)</b>	-5%
所得稅貸方(費用)	2,215	<b>(8,269)</b>	不適用
除稅後之(虧損)溢利	(201,710)	<b>65,599</b>	不適用
非控制性權益	-	<b>(77)</b>	不適用
除稅後及除非控制性權益後之(虧損)溢利	<u>(201,710)</u>	<u><b>65,522</b></u>	不適用

截至二零二一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及重估收益增加。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，華大酒店之集團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	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	變動 原因
經營酒店收入	183,859	<b>284,082</b>	+55% 房租、入住率及餐飲收入之增加
投資物業收入	39,498	<b>42,316</b>	+7% 倫敦Royal Scot Hotel、木街酒店項目及公寓之租賃
股息收入	53	-	-100% 並無股票投資之股息
其他收入	<u>11,662</u>	<u><b>2,892</b></u>	-75%
總額	<u><b>235,072</b></u>	<u><b>329,290</b></u>	+40%

由於華大酒店集團之六間本地酒店中有五間酒店已自二零二一年一月起根據政府規定擔任指定檢疫酒店，故華大酒店集團之總收入較去年增加55%，由184,000,000港元升至284,000,000港元。

於二零二一年十二月三十一日，位於倫敦之Royal Scot Hotel之獨立第三方之估值為88,500,000英鎊（二零二零年：83,000,000英鎊）。估值收益為5,500,000英鎊。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二月達到30年以來最高點之6.2%，高於二零二二年一月之前的5.5%。由於家庭能源價格上漲，預計4月份將進一步增加至8%。倫敦之Royal Scot Hotel年內之租金收入為3,546,000英鎊，相等於37,408,000港元（二零二零年：3,547,000英鎊，相等於36,889,000港元）。

### 2. 商業物業租金收入

商業物業租金收入乃來自英國之酒店物業(位於倫敦之Royal Scot Hotel)、順豪商業大廈、英皇道633號與及最佳盛品酒店尖沙咀、華大盛品酒店及華美達華麗酒店等商舖，合共168,000,000港元(二零二零年：170,000,000港元)。

年內，**行政費用**(不包括折舊)為44,000,000港元(二零二零年：43,000,000港元)，作為企業管理辦公室開支，包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣費用及辦公室開支。

### 資金流動

於二零二一年十二月三十一日，本集團(包括華大酒店及其附屬公司)之**整體債務**為754,000,000港元(二零二零年：850,000,000港元)。整體債務之減少是由於年內償還了銀行貸款。本集團(包括華大酒店及其附屬公司)之資產負債比率為9%(二零二零年：11%)，按整體債務相對已使用資金計算。

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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有僱員合共486名(二零二零年：566名僱員)。薪酬及福利均參照市場而釐定。

### 重點業務成績

年內，香港的旅遊市場受新型冠狀病毒病破壞最大。海外及中國遊客人數僅為91,000人，顯著下降97.4%，而大多數酒店和零售商舖的營業額則下降90%以上。

倫敦之Royal Scot Hotel享有5,500,000英鎊之估值收益。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二月達到30年以來最高點之6.2%，高於二零二二年一月之前的5.5%。由於家庭能源價格上漲，預計4月份將進一步增加至8%。

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。管理層正進一步申請增加客房數量，並同時為開展翻新工程作好準備。管理層欣然得此機會翻新倫敦市中心的地標性建築。

### 展望未來

本集團持有九間帶來收入之酒店(七間位於香港，一間位於上海，一間位於倫敦)及新收購位於倫敦之Wood Street Hotel之翻新工程項目。

香港一直遭受著中美貿易戰及新型冠狀病毒病的影響，這已經煞停了海外及中國遊客的到訪。這種不可預見的情況對香港的本地經濟、住宿、零售及酒店市場均有負面影響，大多數酒店企業或是關閉或是在低入住率下營運，引致重大虧損。

管理層認為，由於新型冠狀病毒病的持續影響，在二零二二年之餘下時間，大量海外及中國遊客返回香港的可能性頗低。香港酒店和零售業將繼續遭受低入住率和高運營成本的困擾。管理層將繼續努力控制酒店運營成本。

本集團於香港及上海的六間酒店與政府簽訂短期合約，作為隔離酒店營運。

本集團位於英皇道633號辦公室樓宇及順豪商業大廈中大多數租客為國際貿易公司，由於中美貿易戰及零售業倒閉削弱了經濟和消費指數，該等貿易公司租客經歷艱難時期，因此，預期辦公室的空置率或會快速增加。

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

承董事會命  
主席

鄭啓文

香港，二零二二年三月十八日

## 董事簡介

### 鄭啓文先生

#### 主席、執行董事兼行政總裁

鄭先生，六十歲，於一九九零年獲委任為董事會成員。彼亦為本公司提名委員會之主席及本公司薪酬委員會之成員。彼亦為順豪控股有限公司（本公司之控股公司）（「順豪控股」）及華大酒店投資有限公司（本公司之附屬公司）（「華大酒店」）各自之主席、執行董事兼行政總裁，該等公司之股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。鄭先生亦於本公司多間附屬公司擔任董事職務。彼於建築、物業投資及發展有超過三十年之經驗，並於酒店管理有超過二十年之經驗。彼畢業於英國並持有土木工程系之學士學位及結構工程之碩士學位。彼為本公司執行董事鄭慧君女士之兄長。彼亦為本公司主要股東Mercury Fast Limited（「Mercury Fast」）及Omnicco Company Inc.（「Omnicco」）之董事。

### 許永浩先生

#### 執行董事

許先生，五十九歲，於一九八九年獲委任為董事會成員。彼亦為順豪控股及華大酒店之執行董事。彼亦於本公司多間附屬公司擔任董事職務。彼於建築、物業投資及發展有超過三十年之經驗，並於酒店管理有超過二十年之經驗。彼畢業於英國並持有土木工程系之學士學位。彼為本公司主要股東Mercury Fast之董事。

### 劉金眉女士

#### 執行董事兼財務總監

劉女士，五十四歲，英國特許會計師公會資深會員及執業會計師，於二零一七年獲委任為董事會成員。彼亦為順豪控股及華大酒店各自之執行董事兼財務總監。彼亦於本公司三間附屬公司擔任董事職務。彼於會計、審核及財務管理具有豐富經驗，並於酒店管理有超過十年之經驗。彼畢業於香港城市大學並持有會計系之學士學位。

### 伍月瑩女士

#### 執行董事

伍女士，三十九歲，於二零二零年獲委任為董事會成員。彼亦為順豪控股及華大酒店之執行董事。彼為本集團所有本地酒店之營運及會計主管，並於會計及財務管理與及酒店營運及管理具超過十年經驗。彼畢業於南澳大學並持有會計系學士學位。

### 鄭慧君女士

#### 執行董事

鄭女士，五十七歲，於二零二零年獲委任為董事會成員。彼亦為順豪控股及華大酒店之執行董事。彼亦於本公司一間附屬公司擔任董事職務。彼於提供法律諮

詢及家族業務管理擁有豐富經驗。彼在法律事務上之學術知識和實踐經驗可為管理層及董事會作出寶貴貢獻。彼畢業於英國並持有社會科學學士學位及倫敦大學之法律學士學位。彼為本公司之主席、執行董事兼行政總裁鄭啓文先生之妹妹。

### 呂馮美儀女士

#### 非執行董事

呂馮女士，七十歲，律師及公證人，於一九九九年獲委任為董事會成員。彼亦為順豪控股及華大酒店之非執行董事，及中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。彼為衛達仕律師事務所之高級執行顧問及大中華地區業務部主管。

### 陳儉輝先生

#### 獨立非執行董事

陳先生，六十三歲，英國特許會計師公會資深會員及執業會計師，於二零零四年獲委任為董事會成員。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之主席及本公司提名委員會之成員。彼亦為順豪控股、華大酒店及東瀛遊控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。自二零二一年一月一日至二零二一年四月一日，彼亦為中國幸福投資（控股）有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市直至二零二一年九月除牌。彼持有香港中文大學理學學士學位。彼於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。陳先生為陳儉輝會計師行之合夥人。

### 林桂璋先生

#### 獨立非執行董事

林先生，六十一歲，英國特許會計師公會資深會員及執業會計師，於二零一七年獲委任為董事會成員。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦為順豪控股及華大酒店之獨立非執行董事。彼於會計、審核及財務管理具有豐富經驗。彼為林桂璋會計師行之執行人。

### 廖毓初先生

#### 獨立非執行董事

廖先生，六十一歲，於二零二一年七月二十日獲委任為董事會成員。彼亦為本公司審核委員會之成員。彼亦於二零二一年七月二十日獲委任為順豪控股及華大酒店之獨立非執行董事。彼於房地產及發展諮詢方面擁有豐富經驗，並為香港測量師學會及皇家特許測量師學會之資深會員。彼為浩城測量師行有限公司之董事。

# 企業管治報告

本公司致力維持良好的企業管治常規守則及程序。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對股東之透明度及問責性。

## 企業管治

本公司之董事會（「董事會」）已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為本公司之企業管治守則。

### (a) 遵守企業管治守則

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，除下列偏離行為外，本公司已遵守當時有效之企業管治守則之全部守則條文：

*守則條文第A.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。

*守則條文第A.4.1條：非執行董事的委任應有指定任期*

除了三位獨立非執行董事外，本公司之所有董事（包括執行或非執行董事）並無指定任期。根據本公司組織章程細則，每名董事（包括執行或非執行董事）須最少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與企業管治守則的規定同等嚴格。

*守則條文第A.5.2條：提名委員會應履行載列於(a)至(d)段的責任*

於二零二一年一月一日至二零二一年三月十八日期間，本公司採納的提名委員會職權範圍已遵守守則條文第A.5.2條，惟提名委員會並無責任挑選提名有關人士出任董事。大部份提名委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識，故上述責任由董事會負責。然而，提名委員會職權範圍已自二零二一年三月十九日起作出修訂，以完全合乎守則條文第A.5.2條之規定。

*守則條文第B.1.2條：薪酬委員會在職權範圍方面應（作為最低限度）包括(a)至(h)段的責任*

於二零二一年一月一日至二零二一年三月十八日期間，本公司採納的薪酬委員會職權範圍已遵守守則條文第B.1.2條，惟薪酬委員會並無責任批准管理層的薪酬建議、批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償、以及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。大部份薪酬委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識，故上述責任由董事會負責。然而，薪酬委員會職權範圍已自二零二一年三月十九日起作出修訂，以完全合乎守則條文第B.1.2條之規定。

### (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，彼等於年度內一直遵守標準守則內所規定之準則。



## 企業管治報告 (續)

### 董事會組成及常規

董事會共同負責監督本集團業務及不同事務的管理工作，確保達致提升股東價值的目標。

根據上市規則，每家上市發行人必須最少有三位獨立非執行董事，其中至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。於二零二一年十二月三十一日，董事會由九位董事組成，包括五位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事，兩位獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

於本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：

性別	男性		女性							
種族	華裔									
年齡組別	30-49	50-59	>59							
服務年期	<10			>10						
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

董事數目

本公司主席，執行董事兼行政總裁鄭啓文先生為本公司之執行董事鄭慧君女士之兄長。除本文所述者外，董事概無與任何其他董事擁有任何財務、業務、家族或其他重大／有關關係。

根據本公司組織章程細則之規定，所有董事(包括執行或非執行董事)須每三年輪流告退。本公司將定期檢討董事會之組成，確保其具備適當及所需之專長、技能與經驗以應本公司業務之需求。董事個人履歷列載於第6頁。

鑑於本報告中(「企業管治」)一節所披露之原因，本公司主席及行政總裁之職務均由鄭啓文先生擔任。

董事會之職責為製訂本集團之策略性方向、訂立目標及業務發展計劃、監督高級管理層之表現及履行企業管治職責。

在行政總裁之領導下，管理層負責執行由董事會製訂之策略及計劃，及定時就公司之運作提交報告予董事會以確保董事會之職責有效地執行。

所有董事均全力投入董事會事務，而董事會經常以符合本集團最佳利益之方式行事。

董事會負責執行企業管治的職責包括：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司就《企業管治守則》的合規性及在《企業管治報告》內的披露。

## 企業管治報告 (續)

董事會定期開會，於二零二一年合共召開七次會議，各董事之出席率載列如下：

	會議出席 次數／於各自 董事任期內之 會議舉行次數	出席率
<b>執行董事</b>		
鄭啓文 (主席)	7/7	100%
許永浩	7/7	100%
劉金眉	7/7	100%
伍月瑩	4/7	57%
鄭慧君	4/7	57%
<b>非執行董事</b>		
呂馮美儀	4/7	57%
<b>獨立非執行董事</b>		
郭志樂 (於二零二一年七月 八日辭任)	3/3	100%
陳儉輝	6/7	86%
林桂璋	6/7	86%
廖毓初 (於二零二一年七月 二十日獲委任)	2/2	100%

年內定期董事會會議之舉行日期均預早訂定，使各董事有充裕時間及機會出席。董事可親身或以本公司組織章程細則所訂明的其他電子通訊方式出席會議。

各新任董事於就任時均獲提供詳盡資料，載列上市規則、相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。本公司亦於每位新任董事就任時安排會議，就公司之業務及運作向有關董事作出簡介。一切更新資料將於有需要時提供予各董事，確保彼等掌握集團業務所涉及的商業與規管環境之最新變化。

## 董事培訓

本公司管理層每月向董事提呈本集團表現及狀況之更新資料，以供董事會整體及各董事履行其職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發掘並更新彼等的知識及技能。董事於二零二一年所接受的培訓概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	出席有關 監管發展 及／或 董事職責 之研討會	閱讀監管 更新資料或 有關本公司 或其業務 之資料
鄭啓文	√	√
許永浩	√	√
劉金眉	√	√
伍月瑩	√	√
鄭慧君	√	√
呂馮美儀	√	√
郭志樂 (於二零二一年七月 八日辭任)	√	√
陳儉輝	√	√
林桂璋	√	√
廖毓初 (於二零二一年七月 二十日獲委任)	√	√

## 股東大會的出席記錄

股東週年大會  
(於二零二一年  
五月二十一日舉行)

### 執行董事

鄭啓文	√
許永浩	√
劉金眉	√
伍月瑩	√
鄭慧君	√

### 非執行董事

呂馮美儀	-
------	---

### 獨立非執行董事

郭志樂 (於二零二一年七月八日辭任)	√
陳儉輝	√
林桂璋	√
廖毓初 (於二零二一年 七月二十日獲委任)	不適用

### 董事就財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

本公司由集團財務總監掌管會計部，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。

本公司核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第24頁至28頁之獨立核數師報告內。

年內，本集團向本公司高級管理人員（即執行董事）支付之酬金組別如下：

酬金組別（港元）	人數
1－5,000,000	4
10,000,001－15,000,000	1
	<u>5</u>

### 風險管理及內部監控系統

於報告期內，董事會負責評估及釐定風險性質及程度。董事會整體負責維持集團健全及有效的風險管理及內部監控系統。董事會應監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，管理層向董事會提供有關系統是否有效的確認。評估程序將會持續進行。

董事會已對本集團風險管理及內部監控系統效用進行檢討，並按年考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源，員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會認為本集團於回顧年度及截至刊發本年報及財務報表之日期為止之風險管理及內部監控系統為有效及足以維護本集團的資產及股東、客戶及僱員的利益。

審核委員會之職責包括檢討風險管理和內部監控系統。審核委員會在妥善檢討由管理層確認本集團風險管理及內部監控系統的成效後向董事會匯報。董事會透過審核委員會審核本集團之風險管理的充分性及有效性。董事會依據於審核委員會，而審核委員會則依據於風險管理委員會及內部審核小組。

本公司於二零一九年成立風險管理委員會，成員包括三名執行董事，即鄭啓文先生（風險管理委員會的主席），劉金眉女士及許永浩先生。鄭先生負責業務風險，劉女士（同為本集團的財務總監）負責財務風險，許先生則負責物業資產管理風險。彼等在其指定範疇內進行每日、每週及每月的檢視。

本公司於二零一九年成立內部審核小組，成員包括三名執行董事，即鄭啓文先生（內部審核小組的主席），劉金眉女士（內部審核小組的財務成員）及伍月瑩女士（內部審核小組的行政成員）。鄭先生負責最後審批，劉女士則負責財務範疇，及伍女士負責行政範疇。行政成員每月向內部審核小組提交全部支出及提議收購詳情報告。財務成員仔細分析及監察該報告並向主席作出建議，經主席審查及批准後，由主席傳下去給行政成員負責執行。彼等就內部審核及內部監控系統進行每日、每週及每月的檢視。

內部審核小組就本集團主要營運之內部審核及內部監察系統之充分性及有效性進行獨立評審並透過審核委員會向董事會匯報。本集團已建立適當的內部監控程序，以確保會計及管理資料得以完整、準確並及時記錄，並定期進行檢討及內部審查，以確保財務報表的編製符合一般認可的會計準則、本集團之會計政策，以及適用的法律及法規。

## 企業管治報告 (續)

本集團設計的風險管理及內部監控系統用以協助本集團達成商業指標、保管資產以防未經授權使用或處理、確定適當的會計記錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確定符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理（但並非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，並管理（但並非完全消除）營運系統失誤及本集團未能達標的風險。

為了辨認、評估及管理重大風險，包括業務的（酒店營運、酒店管理及物業租賃）及功能上的（財務、人力資源、資訊科技、秘書及企業傳訊）風險，本集團之風險管理綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。董事會透過「上而下」方針，尤其注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。另一方面，「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事會充份地考慮所有重大風險。董事會評定現有監控的有效性，在有需要時提供處理方案，並監察紓緩風險之活動。風險管理需具有前瞻性以確保重大風險得以識別，於考慮其發生之影響及可能性後得以評估，及通過確定適當的控制和應對措施，並評估建議之紓緩方案之成本效益，從而作出有效管理。

董事會評估任何無法預料及重大事件可能對股價或其成交量帶來之影響，並決定有關資料應否被視為內幕消息，及是否須根據上市規則第13.09及13.10條以及證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文在合理實際可行情況下盡快披露。

### 核數師酬金

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團核數師收取之費用包括本公司及其附屬公司核數服務費用約2,200,000港元及稅務與諮詢服務費300,000港元。

### 審核委員會

審核委員會已於一九九五年成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為陳儉輝先生（審核委員會主席）、林桂璋先生及廖毓初先生。

審核委員會之主要職責為(i)監察與本公司核數師之關係；(ii)於年度及中期業績公布前進行審閱；(iii)監察本集團之財務申報制度、風險管理及內部監控系統。審核委員會之職權範圍完整版本可於本公司及聯交所網站查閱。

於二零二一年，審核委員會已舉行兩次會議以履行上述職務，而各成員之出席率載列如下：

	會議出席 次數／於各自 董事任期內之 會議舉行次數	出席率
陳儉輝 (於二零二一年七月 八日獲委任為主席)	2/2	100%
林桂璋	2/2	100%
廖毓初 (於二零二一年七月 二十日獲委任)	1/1	100%
郭志燊 (於二零二一年七月 八日辭任)	1/1	100%

於回顧年度內，審核委員會完成了以下工作範圍：

- 審閱本集團所採納之會計政策；
- 審閱截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績公告；
- 審閱本公司風險管理及內部控制系統的全面性、有效性及充分性；
- 檢討內部審核系統及供其有效運作之資源充分性；
- 審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度已審核財務報告及全年業績公告；及
- 向董事會建議續聘本公司核數師。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報，經已由審核委員會審閱。

## 企業管治報告 (續)

### 薪酬委員會

薪酬委員會已於二零零五年成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。薪酬委員會目前由兩名獨立非執行董事（分別為陳儉輝先生（薪酬委員會主席）及林桂璋先生）及一名執行董事（為鄭啓文先生）組成。

薪酬委員會之主要職責包括就董事及高級管理人員所有薪酬之政策及架構向董事會作出建議，並參照公司宗旨和目標以檢討董事與高級管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會之職權範圍完整版本可於本公司及聯交所網站查閱。

薪酬委員會就執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席及／或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。

於二零二一年，薪酬委員會已舉行兩次會議，而各成員之出席率載列如下：

	會議出席 次數／於各自 董事任期內之 會議舉行次數	出席率
陳儉輝	2/2	100%
鄭啓文	2/2	100%
林桂璋	2/2	100%
郭志榮	0/0	-

（於二零二一年七月八日辭任）

年內，薪酬委員會審議及建議董事會批准二零二一年及二零二二年之董事薪酬，並知悉彼等現時薪酬低於市場上的可比較薪酬。

### 提名委員會

提名委員會已於二零一二年成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。提名委員會目前由一名執行董事（為鄭啓文先生（提名委員會主席））及兩名獨立非執行董事（分別為陳儉輝先生及林桂璋先生）組成。

提名委員會之主要職責為檢討董事會的架構、人數及組成；就任何為配合本公司的企業策略計劃對董事會作出的變動提出建議；就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選；並經計及上市規則第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會之職權範圍完整版本可於本公司及聯交所網站查閱。

於二零二一年，提名委員會已舉行兩次會議，而各成員之出席率載列如下：

	會議出席 次數／於各自 董事任期內之 會議舉行次數	出席率
鄭啓文	2/2	100%
陳儉輝	2/2	100%
林桂璋	2/2	100%

年內，提名委員會(i)審議及建議董事會任命一名獨立非執行董事；(ii)審閱董事會的架構、人數及組成；及(iii)評核獨立非執行董事的獨立性。

本公司已採納董事會成員多元化政策，根據該政策，甄選董事會成員候選人將會考慮多項因素，包括並不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等。最終決定將基於被揀選候選人之長處及將對董事會作出之貢獻而作出。提名委員會認為現時之董事會組成已具備支持本公司執行業務策略及達至董事會有效地運作所需之適當技能、經驗及多元化觀點與角度。

提名委員會將監察董事會多元化政策的執行，並每年評估董事會之組成。

### 提名政策

#### 目標

本公司已採納提名政策，根據該政策，提名委員會在評定及甄選董事候選人時將會考慮下列元素、程序及流程。

#### 提名元素

- (a) 個性及品格；
- (b) 具備資格包括對本公司之業務及公司策略相關的專業資格、技巧、知識及經驗；
- (c) 願意投放適當時間以履行作為董事會成員之職責；
- (d) 採納董事會多元化政策及任何可估量之目標作為達致董事會多元化；及
- (e) 適用於本公司之業務或由董事會提出建議之其他角度。

#### 提名程序及流程

提名委員會將根據下列程序及流程就委任董事一事向董事會作出建議：

- (a) 召開提名委員會會議以提交董事會成員提名人選(如有)供提名委員會考慮；
- (b) 提名委員會在評核候選人的適合程度時可採納其認為合適的任何流程，例如：面試、背景查核、簡介申述及對於第三方轉介作出查核；
- (c) 建議人選將會被要求提交所需的個人資料及履歷供提名委員會作考慮之用。提名委員會如認為有必要，可以要求候選人提供額外資料及文件；
- (d) 在考慮某名候選人是否適合擔任董事一職之後，提名委員會將舉行會議及／或以書面決議案的方式(如其認為合適)以批准向董事會建議作出委任；

- (e) 提名委員會其後將就擬委任一事向董事會作出建議；
- (f) 董事會可安排獲選候選人接受董事會成員面試，而董事會其後將會商議及決定委任事宜(視乎情況而定)；
- (g) 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權；及
- (h) 全部董事委任工作將通過向香港公司註冊處提交指定表格及更新(及，如需要，提交)本公司的董事名冊確認。

#### 董事會作出之決定

經由提名委員會向董事會作出建議後，董事會有最後權力去決定揀選向董事會提名之董事候選人。

#### 公司秘書

顧菁芬女士為香港公司治理公會(前稱為香港特許公司秘書公會)及特許公司治理公會(前稱為特許公司秘書及行政人員公會)的會員，亦為特許公認會計師公會資深會員。彼亦持有香港特許秘書公會頒發的執業者認可證明。雖然公司秘書並非本公司之全職僱員，彼向董事會匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。本公司與公司秘書之主要聯絡人為鄭啓文先生(本公司之主席、執行董事兼行政總裁)。於二零二一年內，顧女士已確認彼已於有關專業培訓進修不少於十五小時。

#### 組織章程文件

年內，本公司之組織章程文件並無重大變動。

#### 股東權利

以下乃根據企業管治守則第O段的強制性披露規定而須就本公司若干股東權利摘要作出之披露。

### 要求召開股東大會

股東可根據公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第566條至第568條要求董事召開股東大會。

根據公司條例第566條，如本公司收到佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的本公司股東的要求，要求召開股東大會，則董事須召開股東大會。該要求須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；及可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本。該要求可採用印本形式(存放於本公司註冊辦事處，地址為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓，並請註明「董事會收」)或電子形式(電郵：shunho@netvigator.com)送交本公司；及須經提出該要求的人認證。根據公司條例第567條，董事須根據公司條例第566條召開股東大會時，須於他們受到該規定所規限的日期後的21日內，召開股東大會。而該股東大會須在召開股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行。

### 於股東週年大會提呈建議

股東可根據公司條例第615條及第616條的規定及程序於股東週年大會提呈議案。

公司條例第615條規定，本公司如收到(a)佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的本公司股東；或(b)最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東的要求，要求發出某決議的通知，則須發出該通知。該要求(a)可採用印本形式(存放於本公司註冊辦事處，地址為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓，並請註明「董事會收」)或電子形式(電郵：shunho@netvigator.com)送交本公司；(b)須指出有待發出通知所關乎的決議；(c)須經所有提出該要求的人認證；及(d)須於(i)該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或(ii)(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東大會的通知發出之時送抵本公司。公司條例第616條規定，本公司根據公司條例第615條須就某決議發出通知時，須(a)按發出有關股東大會的通知的同樣方式；及(b)在發出該股東大會的通知的同時，或在發出該股東大會的通知後，在合理的切實可行的範圍內盡快，自費將該決議的通知的文本，送交每名有權收到該股東週年大會的通知的本公司股東。

根據本公司組織章程細則第120條，除非本公司已獲得有意提名該名人士推選為董事之書面通知及該名人士有意被推選之書面通知，否則概無任何人士(退任董事除外)(除非獲董事會推選)合符資格在任何股東大會上被推選出任董事職位，惟發出有關通知之最少限期應最少為期七天。呈交有關通知之限期應不早於寄髮指定為有關推選而召開之股東大會通告後之日開始，並不得遲於該股東大會日期前七日為止。股東提名候選董事的程序詳情可參閱本公司網站。

### 投資者關係及股東通訊

本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑：(i)公司通訊之印刷本；(ii)為股東發表建議及與董事交換意見提供平台之股東週年大會；(iii)本公司為提供本集團最新業務及業績資料與投資分析員不時舉行之簡佈會；及(iv)本公司之股份過戶登記處就股份登記事宜為股東提供之服務。

股東可於任何時間將其查詢及關注寄往本公司之註冊辦事處致本公司之董事會收。

### 派付股息政策

董事會已採納派付股息政策（「派付股息政策」），據此，本公司可向本公司股東（「股東」）宣派及派發股息。

根據派付股息政策，本公司必須根據相關法律、規則、法規及受限於本公司組織章程細則項下制定股息派發、形式、頻率及金額。根據本公司組織章程細則，本公司可按照股東之相關權利透過普通決議案宣派股息，惟股息不得超過由董事會建議之金額及股息須從本公司之利潤中派付。再者，除現金以外，股息亦可以本公司股份形式分派、以分派任何類別之指定資產支付或以任何其他方式分派。

股息派付政策以提供穩定及可持續回報予股東為目標。本公司在決定是否建議派發股息及在釐定股息金額時，將考慮以下因素（其中包括）：

- i. 本集團的經營情況和市場環境；
- ii. 本集團的一般財務狀況；
- iii. 本集團實際和未來營運及流動資金狀況；
- iv. 本公司及本集團的稅後利潤及可供分配利潤；
- v. 本集團將來收購時之資金需求及預期營運資金需求；
- vi. 任何股息分配的連續性和穩定性；及
- vii. 董事會認為適當的任何其它因素。

董事會亦將不時檢討本派付股息政策並保留隨時更新、修正、修改及／或取消本派付股息政策的絕對自主權利。董事會不能保證將在任何既定期間派發任何特定金額的股息。



# 董事會報告

董事會謹提呈截至二零二一年十二月三十一日止年度之其報告及本公司之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一投資控股公司。本公司主要附屬公司之主要業務則載列於綜合財務報表附註34。

## 業績及分配

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載列於第29頁之綜合損益表內。

## 業務審視

有關本集團本年度業務的審視及業務前景的論述載於本年報第3頁至5頁的主席報告。有關本集團所面對的主要風險及不明朗因素的描述載於本年報第22頁至23頁的董事會報告，而本集團的財務風險管理之目標及政策載於綜合財務報表附註35及36。有關以關鍵表現指標分析本集團於本年內的表现情況載於本年報第3頁至5頁的主席報告以及本年報第102頁的財務概要。此外，關於對本集團有重大影響的相關法律及法規的合規情況、本集團與持分者的關係及本集團的環境政策載於本年報第22頁。

## 股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零二零年：無)。

## 股本

本公司股本之詳情載列於綜合財務報表附註25。年內，本公司之股本並無變動。

## 儲備

本集團年內儲備之變動載列於綜合財務報表第33頁。本公司年內儲備之變動載列於綜合財務報表附註33。

於二零二一年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利1,061,997,000港元(二零二零年：1,017,317,000港元)。

## 物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註14。

## 投資物業

本集團之所有投資物業於二零二一年十二月三十一日進行重估。重估之減值約5,000,000港元已計入綜合損益表。

本集團投資物業於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註16。

## 借款

銀行貸款預定還款之分析載列於綜合財務報表附註24。

## 主要物業

本集團於二零二一年十二月三十一日主要物業之詳情載列於本年報第103頁至104頁。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 董事會報告 (續)

### 董事

年內及截至本報告日期止，本公司之董事為：

#### 執行董事

鄭啓文先生  
許永浩先生  
劉金眉女士  
伍月瑩女士  
鄭慧君女士

#### 非執行董事

呂馮美儀女士

#### 獨立非執行董事

陳儉輝先生  
林桂璋先生  
廖毓初先生 (於二零二一年七月二十日獲委任)  
郭志榮 (於二零二一年七月八日辭任)

根據本公司組織章程細則之細則第116條，三名董事－鄭啓文先生、劉金眉女士及陳儉輝先生將於本公司應屆股東週年大會上輪席退任，彼等並各自符合資格及願意膺選連任。根據本公司組織章程細則之細則第99條，一名董事－廖毓初先生之任期將於本公司應屆股東週年大會上結束，彼並符合資格及願意膺選連任。

每位執行董事及非執行董事之任期為截至依照本公司之組織章程細則輪值告退之日止。

本公司與每位獨立非執行董事之間存有為期一年之服務合約，彼並須根據本公司之組織章程細則，受本公司股東週年大會輪流退任及重選之規限。

擬於即將舉行之股東週年大會上候選連任之董事並無擁有與本集團訂立於一年內沒有賠償 (法定賠償除外) 而本集團不可終止之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事之週年獨立性確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

### 附屬公司董事

年內及截至本報告日期止，本公司附屬公司董事的人士為鄭啓文先生、許永浩先生、劉金眉女士、伍月瑩女士、鄭慧君女士、呂馮美儀女士、陳儉輝先生、林桂璋先生、廖毓初先生及郭志榮先生 (於二零二一年七月八日辭任)，其中陳儉輝先生、林桂璋先生、廖毓初先生及郭志榮先生 (於二零二一年七月八日辭任) 僅為華大酒店之獨立非執行董事。

### 董事於上市證券之權益

於二零二一年十二月三十一日，(a)根據證券及期貨條例 (「證券條例」) 第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團 (按證券條例第XV部之釋義) 擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

#### 本公司

董事姓名	身份	權益性質	持有股份／	約佔持股量
			相關股份數目	百分比
鄭啓文	實益擁有人及 彼所控制公司 之權益	個人及 公司	384,959,999 (附註)	66.40

附註：

Omnicore、Mercury Fast及Trillion Resources Limited (「Trillion Resources (BVI)」) 分別實益擁有本公司股份 (「股份」) 281,904,489股(48.63%)、68,139,510股(11.75%)及33,206,000股(5.73%)，鄭啓文先生於該等公司中均擁有控股權益。此外，鄭啓文先生個人擁有股份1,710,000股(0.29%)。上述於股份的所有權益均為好倉。

## 董事會報告 (續)

### 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質	持有股份／相關股份數目	約估持股量百分比
鄭啓文	華大酒店 (附註1)	彼所控制公司之權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	順豪控股 (附註2)	實益擁有人及彼所控制公司之權益	個人及公司	223,626,825	73.47
鄭啓文	Trillion Resources (BVI) (附註3)	實益擁有人	個人	2	100

附註：

1. 華大酒店，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 順豪控股，本公司之控股公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources (BVI)，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。
4. 上述於相聯法團之股份的所有權益均為好倉。

### 認股權計劃

華大酒店(本公司之附屬公司)已於二零一三年十一月十四日舉行之股東特別大會上採納僱員認股權計劃(該「認股權計劃」)，並於二零一四年六月十八日舉行之股東週年大會上修訂該認股權計劃。根據該認股權計劃，華大酒店之董事會可根據其中所規定之條款及條件，酌情向華大酒店及其附屬公司(「華大酒店集團」)之任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及任何僱員(華大酒店董事會認為其(按其全權酌情釐定)曾對華大酒店集團作出貢獻或將會作出貢獻)(該「參與人」)提議授出認股權以認購華大酒店之股份(「華大酒店股份」)。認股權計劃旨在根據酒店高級管理人員於酒店收入增長的表現而對彼等作出獎勵。自二零一三年採納認股權計劃以來，並無授出認股權並預計並無新認股權會於二零二二年授出。

認股權計劃之概要如下：

#### (i) 目的

認股權計劃為一項股份獎勵計劃，旨在獎勵參與人對華大酒店集團作出貢獻，並鼓勵參與人努力提升華大酒店及其股份之價值，有利華大酒店及其股東整體利益。

#### (ii) 最高股份數目

##### (1) 5%限額

因行使根據認股權計劃而授出之全部認股權而發行之最高華大酒店股份數目不得超過於二零一四年六月十八日所通過普通決議案當日華大酒店之已發行華大酒店股份數目之5%(即華大酒店股份447,352,566股)。

##### (2) 個別限額

於截至授出認股權日期止任何十二個月期間內，根據認股權計劃及華大酒店任何其他認股權計劃授出的認股權(包括已行使及尚未行使的認股權)獲行使而向每位參與人發行及須予發行的華大酒店股份總數，不得超逾授出認股權當日已發行華大酒店股份的1%。額外授出超逾上述1%限額的認股權須獲股東於華大酒店股東大會上批准(該參與人及其聯繫人(定義見上市規則)必須放棄投票權)，及／或遵守上市規則不時訂明的其他規定。

向華大酒店之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授予認股權，必須獲華大酒店之獨立非執行董事批准。倘華大酒店之董事會建議向華大酒店主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出認股權，將導致截至及包括建議授出該認股權日期止十二個月期間內因行使已向該名人士授出及將授出的認股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的認股權）而發行及將發行的華大酒店股份數目：(i)共佔已發行華大酒店股份超過0.1%（或上市規則不時規定的其他百分比）；及(ii)根據華大酒店股份在每個授出日期的正式收市價計算，總值超過5,000,000港元或上市規則可能不時規定的該等其他數額，此等進一步授出的認股權須獲股東於華大酒店股東大會上批准（所有華大酒店關連人士必須放棄投票權）及／或遵守上市規則不時訂明的其他規定。

### (3) 30%之最高限額

根據認股權計劃及華大酒店任何其他認股權計劃授出但尚未行使之認股權在行使時可予發行之華大酒店股份，任何時候不得超過不時已發行華大酒店股份之30%。

### (iii) 認股權行使期限

認股權可根據認股權計劃的條款於認股權期間（認股權期間由華大酒店之董事會於提議授出認股權時釐定並知會承授人）內隨時行使，其屆滿日不得遲於由授出日期起計十年。

### (iv) 於接納認股權時應付款項

於接納認股權後，承授人須向華大酒店支付10.00港元，作為獲授認股權的代價。

### (v) 行使價

根據認股權計劃授出任何個別認股權的華大酒店股份認購價，將由華大酒店之董事會全權酌情釐定，惟該價格不得少於以下的最高者：(i)在授出認股權當日華大酒店股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價；及(ii)華大酒店股份在緊接授出認股權日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報的平均正式收市價。

### (vi) 認股權計劃之餘下年期

除非經由華大酒店股東大會或經由華大酒店之董事會提前終止，否則認股權計劃自其獲採納日期起十年內生效及有效。

### (vii) 認股權計劃下可予發行之股份

於本報告日期，根據認股權計劃可予發行之華大酒店股份總數為447,352,566股，相當於華大酒店已發行華大酒店股份總數之5%。

於二零二一年十二月三十一日，概無根據認股權計劃授出認股權，本公司及其附屬公司亦無採納其他認股權計劃。

除上述所披露者及由一位董事受託於彼等直屬控股公司而持有其附屬公司之股份外，於二零二一年十二月三十一日，(a)根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有任何股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或於年內已行使任何該等權利。

## 董事會報告 (續)

### 股票掛鈎協議

認股權計劃詳情載於本報告。

除上文所披露者外，本公司年內任何時間或於本年度終結日概無訂立或存有任何股票掛鈎協議。

### 收購股份或債權證之安排

除上述所披露者外，年內任何時間本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或其附屬公司概無作出任何安排使本公司董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

### 董事於重大交易、安排或合約中之利益及關連人士交易

年內，本集團與若干關連人士進行交易，該等交易之詳情載列於綜合財務報表附註8及32。

另外，本公司及其附屬公司與華大酒店集團有下列各項交易：

- (a) 由本公司附屬公司擁有之物業租予華大酒店。本年度按雙方協議已收取華大酒店之租金淨額為1,040,000港元。
- (b) 年內，本公司及其附屬公司提供無抵押借款予華大酒店及其附屬公司。截至二零二一年十二月三十一日止，該預繳金額為189,078,000港元，按固定利率為每年2%，並可應要求償還。本公司年內所收取利息及清還貸款金額為3,437,000港元。
- (c) 年內，本公司應支付予華大酒店之行政費用金額為3,476,000港元作為華大酒店以成本代支形式提供服務。
- (d) 年內，由本公司之一附屬公司應付予華大酒店作為華大酒店提供酒店管理服務之費用為524,000港元。

除上文所披露外：

- (a) 本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或其附屬公司於年內任何時間或本年終概無訂立本公司董事或其有關連實體於其中擁有直接或間接重大權益之重大交易、安排或合約；及
- (b) 根據上市規則之規定，概無其他交易須披露為關連交易。

年內，在位之董事中，鄭啓文先生於順豪控股、華大酒店及本公司之股本中擁有直接及／或間接權益。

於該等交易並無利益之董事認為，該等交易乃以本集團一般業務及按正常商業條款進行。

### 管理合約

年內或於年結日，本公司或其任何附屬公司概無就其業務之全部或任何重大部份訂立或存有有關管理及行政之重大合約。

### 獲准許之彌償條文

本公司組織章程規定，本公司每名董事有權就履行其職務或在其他有關方面蒙受或招致之所有損失或法律責任從本公司之資產中撥付彌償，且概無董事須就履行職責或與此有關而使本公司出現或招致之任何損失、損害或不幸事件負責，惟本公司的組織章程細則僅以其條文未經公司條例所廢除者為有效。

本公司已就本公司及其附屬公司之董事可能面對任何訴訟時產生的責任和相關的費用購買保險。

### 主要客戶及供應商

本集團首五大供應商及客戶之購買總額及銷售總額均分別低於本集團之總購買額及總銷售額之10%。

## 董事會報告 (續)

董事、彼等的緊密聯繫人士或據董事所知任何擁有本公司股份5%以上的股東概無擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

### 主要股東

於二零二一年十二月三十一日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士(不屬本公司董事或最高行政人員)擁有本公司股份之權益：

股東姓名	身份	持有股份/ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Mercury Fast	實益擁有人	68,139,510	11.75
華大酒店 (附註1)	彼所控制公司 之權益	68,139,510	11.75
Omnico (附註2)	實益擁有人及 彼所控制公司 之權益	350,043,999	60.38
順豪控股 (附註3)	彼所控制公司 之權益	383,249,999	66.11
Trillion Resources (BVI) (附註3)	彼所控制公司 之權益	383,249,999	66.11
Trillion Resources (HK) (附註3)	實益擁有人	33,206,000	5.73
李佩玲 (附註4)	配偶之權益	384,959,999	66.40
Credit Suisse Trust Limited (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93
Hashim Majed Hashim A. (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93
North Salomon Limited (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93
Saray Capital Limited (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93
Saray Value Fund SPC (附註5)	實益擁有人及 一致行動人士 之權益	63,379,591	10.93
Saray Value SPV Asia I (附註5)	實益擁有人及 一致行動人士 之權益	63,379,591	10.93
Shobokshi Hussam Ali H. (附註5)	彼所控制公司 之權益	63,379,591	10.93

附註：

- Mercury Fast為華大酒店之全資附屬公司。
  - Omnico實益擁有股份281,904,489股，同時被視為擁有由Mercury Fast持有之股份68,139,510股之權益，Mercury Fast由華大酒店持有100%權益，華大酒店由本集團擁有71.09%之權益，而本公司則直接及間接由Omnico擁有60.38%之權益。
  - Omnico及Trillion Resources Limited (於香港註冊成立之有限公司) (「Trillion Resources (HK)」) 均為順豪控股之直接全資附屬公司，而順豪控股由Trillion Resources (BVI)直接及間接擁有71.20%之權益，而Trillion Resources (BVI)則由鄭啓文先生全資擁有。由於Trillion Resources (HK)實益擁有股份33,206,000股(5.73%)，因此，順豪控股及Trillion Resources (BVI)直接或間接擁有Omnico及Trillion Resources (HK)之權益而被視為擁有股份383,249,999股(66.11%)。
  - 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生(本公司董事)於該等股份之權益而被視為擁有股份384,959,999股之權益。
  - Saray Value SPV Asia I (「Saray Value SPV」) 實益持有股份62,303,591股(10.75%)。Saray Value Fund SPC (「Saray Value Fund」) 實益持有股份1,076,000股(0.19%)。Saray Value SPV及Saray Value Fund均為Saray Capital Limited之全資附屬公司。因此，Saray Value SPV被視為於由Saray Value Fund持有之股份1,076,000股中有一致行動人士之權益。Saray Value Fund被視為於由Saray Value SPV持有之股份62,303,591股中有一致行動人士之權益。Saray Capital Limited由Shobokshi Hussam Ali H.持有35%及由Hashim Majed Hashim A.持有45%。因此，根據證券條例第317條及第318條，Saray Value SPV、Saray Value Fund、Saray Capital Limited、Shobokshi Hussam Ali H.及Hashim Majed Hashim A.持有權益的股份總數為63,379,591股(10.93%)。
- Saray Value SPV由North Salomon Limited持有88.49%及Saray Value Fund由North Salomon Limited持有75.04%。North Salomon Limited由Credit Suisse Trust Limited持有100%。因此，根據證券條例第317條及第318條，North Salomon Limited及Credit Suisse Trust Limited持有權益的股份總數為63,379,591股(10.93%)。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

## 董事會報告 (續)

### 公眾持股

根據本公司所擁有之公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股為不少於上市規則所規定的25%。

### 環境政策

至於環境政策方面，本集團旨在對環境的影響減至最低。本集團已採取各項環保措施，以減少碳排放並提升能源及用水效益。上述措施定期檢討，同時密切監察其成果。

進一步詳細資料將於本公司二零二一年的環境、社會及管治報告內披露，該環境、社會及管治報告將不遲於財政年度結束後的五個月內上載於聯交所及本公司的網站上。

### 有關法律及規則之合規性

本公司確保已遵守所有適用之法律、規則及條例。本集團在香港之所有酒店已向民政事務處領取酒店牌照，而在中國之酒店已獲得營業執照可經營酒店業務。經營酒店業務所需之有關准許、執照、證書及其他批准經已獲得。

### 與僱員、顧客及供應商的關係

本公司非常重視人力資源。薪酬及福利均參照市場而釐定，以招聘及留住所需技能的同事共同為本公司策略效力。本公司提供一個健康及安全的管理系統，一個公平的工作環境與及按僱員評分和表現的晉升機會。

為使顧客滿意及在公司內推廣顧客為本，本公司以「以客為尊」為本公司之核心價值。透過日常溝通，定期觀察及顧客滿意調查，本公司珍貴顧客之意見。本公司已就顧客服務，支持及投訴建立機制。本公司務必及時並按國際標準處理顧客問題。

本公司相信供應商同樣重要，使本公司能提供有質素的服務品質。本公司之商務供應商提供持續有質素的產品及服務。本公司透過供應商批准程序與及於送貨時抽查確保供應商之表現。

### 本公司面對的主要風險及不明朗因素

以下是被認為有可能對本集團業務、經營業績及財務狀況有重大影響的主要風險及不明朗因素的清單。惟以下清單並非詳盡無遺，經濟及其它狀況隨時間改變均有可能產生其它風險及不明朗因素。

投資物業（「投資物業」）分部是本集團的核心業務。當中大部分物業位於香港，香港及中國內地的整體經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓供應過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市況（包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪）影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

投資物業是按《香港財務報告準則》於每個報告期以公平值列報於財務狀況表。公平值由獨立專業測量師提供，以收入資本化方法將物業收入淨額予以資本化，並考慮約滿後新訂租約的風險對收益率作出重大調整，在收益表中確認公平值的變動。基於本集團投資物業組合的規模，投資物業價值的任何顯著變動均有可能強烈影響本集團業績，而在這種情況下有可能未能反映本集團的營運及現金流表現。

## 董事會報告 (續)

---

本集團擁有九間酒店，七間位於香港，一間位於倫敦及一間位於中國。在九間酒店中，本集團經營其中八間酒店，位於倫敦的酒店由一間酒店管理公司所經營。酒店表現通常受制於可預測及不可預測的因素（包括季節性、社會穩定性、傳染病及經濟狀況轉變）所導致的高度波動。概因酒店業務的龐大營運開支，市場邊際利潤僅為酒店總收入之35%至40%。因此，由於以上可預計或不可預計的因素導致任何重大的收入逆轉便可導致淨溢利大幅減少。

為此，酒店分部密切評估地緣政治前景及不同國家的經濟發展，以建立符合本集團風險承受能力的酒店組合。同時亦會持續檢討競爭、法律和政治上的轉變及市場趨勢，制定業務策略（包括市場推廣及定價），以保障及提升盈利能力。

### 核數師

於即將召開之股東週年大會上，本公司將會提呈一項決議案繼續聘任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會  
主席

鄭啓文

香港，二零二二年三月十八日



致順豪物業投資有限公司股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核列載於第29至101頁的順豪物業投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表及綜合總全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量報表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

吾等認為,該等綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真確及公平地反映貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況,及貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)進行吾等之審核工作。吾等就該等準則承擔之責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔之責任」中進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」),吾等獨立於貴集團,及吾等已履行守則中的其他道德責任。吾等相信,吾等所獲得之審核憑證充足及適當,以為吾等之意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審核事項乃根據吾等的專業判斷,對當前期間的綜合財務報表的審核最為重要之事項。此等事項乃於吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理,而吾等不會對此等事項提供單獨意見。

## 獨立核數師報告 (續)

---

### 關鍵審計事項 (續)

#### 關鍵審計事項

##### 投資物業之估值

吾等認為投資物業估值為關鍵審核事項，乃由於投資物業在整體綜合財務報表中所佔之金額重大，加上釐定公平值時涉及重大判斷。於二零二一年十二月三十一日，貴集團擁有約4,788,000,000港元位於香港及英國之投資物業。於該年度之綜合損益表確認的投資物業之公平值淨減值約為5,000,000港元。

貴集團所有投資物業之公平值根據獨立專業估值師（「估值師」）進行估值評估。採用收入法及餘值法去計算投資物業之公平值。評估技術及估值所用之主要輸入數據之資料已於綜合財務報表附註16披露。投資物業之估值取決於這些涉及管理層及估值師之判斷之主要輸入數據，包括租期收益率、復歸收益率及市值租金。附註16披露了一個列表，該列表顯示出重大之不可觀察輸入數據與公平值之關係。

#### 吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就評估投資物業帳面值之審計程序包括：

- 通過比較與各自相關之現有租賃協議之租金細節以及管理層審查估值師工作之過程，評估管理層提供給評估師之資料之完整性；
- 評估估值師之資歷、能力和客觀性；
- 獲取及了解估值師估值時所採用之程序及技巧；
- 根據現有市場數據挑戰該應用之關鍵假設之合理性；及
- 評估估值所用主要輸入數據之合理性，包括(i)檢查租期收益率、復歸收益率及市值租金；及(ii)與鄰近地點和相近條件的其他相近物業所用的出售價格、租金和租期收益率的相關市場信息進行比較。

## 獨立核數師報告 (續)

### 關鍵審計事項 (續)

#### 關鍵審計事項

##### 租賃土地及酒店樓宇(「酒店物業」)之減值評估

吾等認為酒店物業之減值為關鍵審計事項，乃由於酒店物業在整體綜合財務報表中所佔之金額重大，加上釐定酒店物業應否確認減值時涉及重大判斷及假設。

2019冠狀病毒病大流行對本集團酒店分類業績之影響已被視為對酒店資產減值測試之跡象。

於二零二一年十二月三十一日，酒店物業之帳面值約為3,335,000,000港元。貴集團管理層審閱酒店物業之帳面值以確定是否有任何減值跡象，管理層委聘估值師使用折現現金流量分析(「折現現金流量分析」)評估香港酒店物業之可收回金額與及管理層採用折現現金流量分析評估上海酒店物業之可收回金額。

估計酒店物業之可收回金額涉及判斷，並取決於某些假設及主要輸入數據，其中包括折現率、終端資本化率和每間可用客房之估計收益以及估計的入住率。

根據管理層對酒店物業可收回金額之分析，認為沒有減值之需要。酒店物業之資料載列於附註14。

#### 其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括年度報告所載的資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等就綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不就其他資料發表任何形式的鑒證結論。

於吾等審核綜合財務報表時，吾等的責任乃閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，如果吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。於此方面，吾等並無任何報告。

#### 吾等的審核如何處理關鍵審計事項

吾等就評估有關虧損酒店物業減值程序包括：

- 評估管理層給予估值師之資料輸入的準確性及完整性，以及了解管理層控制減值評估之程序；
- 了解管理層及估值師之估值程序和方法；
- 與管理層商討2019冠狀病毒病大流行之影響，尤其是使用折現現金流量分析之關鍵假設，例如酒店經營復原期；
- 挑戰管理層及估值師於估值過程中之判斷及假設的適當性，例如與可比較公司之折現率、終端資本化率、以估計入住率推算每間可用客房之估計收入及毛經營溢利，把以上假設與酒店運營資料及歷史業績作比較；及
- 通過進行敏感度分析調整折現率、入住率及每日房價從而評估減值評估中可能存在偏頗之風險。

## 獨立核數師報告 (續)

---

### 董事及負責管治的人士就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及落實董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)，除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

負責管治的人士負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審核綜合財務報表之責任

吾等的目標乃就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據香港公司條例第405條僅向 閣下(作為整體)提出包括吾等意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。合理保證屬高水平的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

於根據香港審計準則進行審核的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及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，設計及執行審核程序以應對此等風險，以及取得充足及適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 就董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審核憑證，確定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，從而可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假如有關披露不足，則須修訂吾等之意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團無法持續經營。

## 獨立核數師報告 (續)

---

### 核數師就審核綜合財務報表之責任 (續)

- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否以達致公允陳述之方式反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行 貴集團審核。吾等對吾等的審核意見承擔全部責任。

吾等與負責管治的人士就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括吾等在審核過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

吾等亦向負責管治的人士作出聲明，確認吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事項，以及消除威脅之行動或防範措施(如適用)。

從與負責管治的人士溝通的事項中，吾等釐定對當前期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。吾等於核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許對某件事項作出公開披露，或於極端罕見的情況下，倘合理預期於吾等報告中披露某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，則吾等決定不應於報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為鍾振翔。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零二二年三月十八日

## 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	5		
客戶合約		346,416	217,608
租賃		167,993	170,250
股息收入		—	53
總收入		514,409	387,911
銷售成本		(45,209)	(868)
其他服務成本		(194,079)	(163,936)
物業、機器及設備之折舊		(101,823)	(102,071)
使用權資產之折舊		(880)	(853)
毛利額		172,418	120,183
投資物業之公平值淨減值		(5,200)	(286,510)
其他收入及支出及盈利及虧損	7	760	12,617
行政費用		(48,630)	(49,998)
— 折舊		(4,288)	(6,913)
— 其他		(44,342)	(43,085)
財務成本	8	(8,336)	(16,345)
除稅前溢利(虧損)	9	111,012	(220,053)
所得稅費用	11	(28,770)	(15,403)
本年度溢利(虧損)		82,242	(235,456)
本年度應佔溢利(虧損)：			
本公司擁有人		68,226	(171,635)
非控制性權益		14,016	(63,821)
		82,242	(235,456)
每股盈利(虧損)	13	港仙	港仙
基本		13.34	(33.55)

## 綜合總全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利(虧損)	<u>82,242</u>	<u>(235,456)</u>
<b>其他全面支出</b>		
<b>其後不會重新歸類至損益表之項目</b>		
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之公平值虧損	(6,540)	(49,038)
由成本計算之物業、機器及設備轉往公平值計算之投資物業時 所產生之重估溢利	-	910
<b>可能會在其後重新歸類至損益表之項目</b>		
因換算海外經營業務而產生之匯兌差異	<u>(3,767)</u>	<u>47,346</u>
本年度其他全面支出	<u>(10,307)</u>	<u>(782)</u>
本年度全面收益(支出)總額	<u><b>71,935</b></u>	<u><b>(236,238)</b></u>
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	<b>60,899</b>	(172,193)
非控制性權益	<u><b>11,036</b></u>	<u>(64,045)</u>
	<u><b>71,935</b></u>	<u><b>(236,238)</b></u>

# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	14	3,944,647	3,608,818
使用權資產	15	27,657	27,629
投資物業	16	4,787,605	5,224,310
已付購入投資物業之按金	17	5,500	–
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資	19	57,651	64,191
		<u>8,823,060</u>	<u>8,924,948</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,316	1,208
貿易及其他應收帳款	20	11,705	13,080
其他按金及預付款項		12,181	17,109
於損益表呈列公平值之金融資產	18	12,450	–
銀行結餘及現金	21	262,350	173,672
		<u>300,002</u>	<u>205,069</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	22	40,454	35,414
已收租金及其他按金		18,183	11,982
合約負債	23	34,681	22,922
欠一中介控股公司之款項	32	10,666	34,294
欠一股東之款項	32	5,088	–
稅務負債		5,114	14,203
銀行貸款	24	738,408	170,948
		<u>852,594</u>	<u>289,763</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(552,592)</u>	<u>(84,694)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>8,270,468</u></u>	<u><u>8,840,254</u></u>



## 綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	25	1,084,887	1,084,887
儲備		<u>5,909,295</u>	<u>5,848,396</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>6,994,182</b>	6,933,283
非控制性權益		<u>1,093,014</u>	<u>1,074,016</u>
<b>總權益</b>		<b><u>8,087,196</u></b>	<u>8,007,299</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	24	-	645,237
已收租金按金		21,146	30,158
遞延稅務負債	26	<u>162,126</u>	<u>157,560</u>
		<u>183,272</u>	<u>832,955</u>
		<b><u>8,270,468</u></b>	<b><u>8,840,254</u></b>

載於第29頁至101頁之綜合財務報表經董事會於二零二二年三月十八日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

鄭啓文  
董事

劉金眉  
董事

# 綜合權益變動報表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人											
	股本 千港元	股本儲備 千港元 (附註(a))	物業 重估儲備 千港元 (附註(b))	證券 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	外幣 匯兌儲備 千港元	由一 附屬公司 持有之本 公司股份 千港元 (附註(c))	其他儲備 千港元 (附註(d))	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控制性 權益 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	1,084,887	4,181	50,186	41,805	263	(26,813)	(12,271)	498,660	5,464,578	7,105,476	1,138,061	8,243,537
因換算海外經營而產生之匯兌差異 於其他全面收益呈列公平值之 股權投資之公平值虧損	-	-	-	-	-	33,658	-	-	-	33,658	13,688	47,346
由成本計算之物業、機器及設備 轉往公平值計算之投資物業時 所產生之重估溢利	-	-	646	(34,862)	-	-	-	-	-	(34,862)	(14,176)	(49,038)
本年度其他全面收益(支出)	-	-	646	(34,862)	-	33,658	-	-	-	(558)	(224)	(782)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(171,635)	(171,635)	(63,821)	(235,456)
本年度全面收益(支出)總額	-	-	646	(34,862)	-	33,658	-	-	(171,635)	(172,193)	(64,045)	(236,238)
於二零二零年十二月三十一日	1,084,887	4,181	50,832	6,943	263	6,845	(12,271)	498,660	5,292,943	6,933,283	1,074,016	8,007,299
因換算海外經營而產生之匯兌差異 於其他全面收益呈列公平值之 股權投資之公平值虧損	-	-	-	-	-	(2,678)	-	-	-	(2,678)	(1,089)	(3,767)
本年度其他全面支出	-	-	-	(4,649)	-	(2,678)	-	-	-	(7,327)	(2,980)	(10,307)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	68,226	68,226	14,016	82,242
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	(4,649)	-	(2,678)	-	-	68,226	60,899	11,036	71,935
出售一附屬公司之部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,962	7,962
於二零二一年十二月三十一日	<u>1,084,887</u>	<u>4,181</u>	<u>50,832</u>	<u>2,294</u>	<u>263</u>	<u>4,167</u>	<u>(12,271)</u>	<u>498,660</u>	<u>5,361,169</u>	<u>6,994,182</u>	<u>1,093,014</u>	<u>8,087,196</u>

附註：

- 股本儲備於一九八八年六月二十八日本公司因股本減值而產生。
- 倘有關物業被出售，由物業、機器及設備轉往投資物業時而產生物業重估儲備將轉往保留溢利。
- 由一附屬公司持有之本公司股份指在該企業成為本公司之附屬公司時，該企業所持有本公司股份之帳面值。
- 其他儲備由往年增購附屬公司之額外權益或並無失去控制權下出售附屬公司之部份權益而產生。

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利(虧損)		111,012	(220,053)
經調整：			
銀行存款之利息收入		(560)	(973)
財務成本		8,336	16,345
投資物業之公平值淨減值		5,200	286,510
出售物業、機器及設備之盈利		(707)	(798)
於損益表呈列公平值之金融資產之公平值變動虧損		66	-
物業、機器及設備之折舊		106,111	108,984
使用權資產之折舊		880	853
營運資金變動前之經營現金流量		230,338	190,868
存貨(增加)減少		(113)	134
貿易及其他應收帳款減少(增加)		1,280	(3,505)
其他按金及預付款項減少(增加)		4,910	(4,572)
貿易及其他應付帳款及預提帳款增加(減少)		5,087	(8,400)
已收租金及其他按金減少		(2,811)	(3,372)
合約負債之增加		11,759	20,856
由經營所產生之現金		250,450	192,009
已付香港利得稅		(21,079)	(46,248)
已付其他地區之收入稅項		(11,744)	(3,271)
<b>來自經營業務之現金淨額</b>		<b>217,627</b>	<b>142,490</b>
<b>投資業務</b>			
購入投資物業之已付按金		(5,500)	-
購入於損益表呈列公平值之金融資產		(13,552)	-
出售於損益表呈列公平值之金融資產之收益		1,036	-
購入物業、機器及設備		(15,797)	(36,647)
出售物業、機器及設備之收益		2,050	2,242
已收利息		560	997
<b>用於投資業務之現金淨額</b>		<b>(31,203)</b>	<b>(33,408)</b>
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款		25,000	486,430
銀行貸款之還款		(101,776)	(580,554)
已付股息		-	(12,046)
已付利息		(7,809)	(16,749)
欠一中介控股公司之還款		(24,189)	33,780
出售於一附屬公司之部份權益之收益	34	13,050	-
<b>用於融資活動之現金淨額</b>		<b>(95,724)</b>	<b>(89,139)</b>
<b>現金及現金等價物之增加淨額</b>		<b>90,700</b>	<b>19,943</b>
<b>年初之現金及現金等價物</b>		<b>173,672</b>	<b>152,176</b>
外匯兌換率變動之影響		(2,022)	1,553
<b>年終之現金及現金等價物，</b> 代表銀行結餘及現金		<b>262,350</b>	<b>173,672</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 1. 概述資料

順豪物業投資有限公司(「本公司」)為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司之直屬控股公司為Omnicco Company Inc.，一間由順豪控股有限公司(「順豪控股」，本公司之一中介控股公司)全資擁有的附屬公司，順豪控股為於香港註冊成立之公眾有限公司，而其股份在香港聯交所上市。本公司董事認為本公司之最終控股公司為Trillion Resources Limited，一間在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之國際業務公司。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。

本綜合財務報表以港元(「港元」)呈報，港元同時為本公司之計值貨幣。

本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之主要業務為投資及經營酒店、物業投資及證券投資。

## 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

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時，首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之修訂本，該等修訂於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病相關租金減免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第二階段

除下文所述者外，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。

### **香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)利率基準改革 – 第二階段之影響**

本集團於本年度首次採用該等修訂本。該等修訂本與釐定金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流量之基準變動有關，此乃由於利率基準改革、特定對沖會計規定及採用香港財務報告準則第7號金融工具：披露(「香港財務報告準則第7號」)之相關披露規定所致。

於二零二一年一月一日，本集團有一項金融負債，其利息與將或可能受到利率基準改革之基準利率掛鈎。下表列出該等未償還合約總金額。金融負債的金額乃以其帳面值呈列，而衍生工具則以其名義金額呈列。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 2. 採用經修訂香港財務報告準則(續)

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)利率基準改革 – 第二階段之影響(續)

	英鎊倫敦銀行間 同業拆息 (「倫敦銀行間 同業拆息」) 千港元
金融負債	
銀行貸款	275,134

由於年內概無任何相關合約過渡至相關替代利率，該等修訂本對綜合財務報表概無造成影響。本集團將對按攤銷成本計量之銀行貸款採用可行權宜方法處理利率基準改革導致之合約現金流量變動。香港財務報告準則第7號規定已於附註36進行額外披露。

#### 已發布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產銷售或注入 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 – 履行合約之成本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 待定日期或之後開始的年度期間生效。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 2. 採用經修訂香港財務報告準則(續)

#### 已發布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期於可見將來應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

#### 香港會計準則第1號之修訂本將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二一年)之有關修訂

該等修訂本為評估將結清負債期限延遲至自報告日期起至少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 訂明負債應基於報告期末存在之權利而分類為流動或非流動。具體而言，有關修訂本澄清：
  - (i) 該分類不受管理層於十二個月內結清負債的意圖或預期所影響；及
  - (ii) 澄清倘若該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人於較後日期方才測試是否符合條件，該權利於報告期末符合條件的情況下存在；及
- 澄清倘若負債具有若干條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為股本工具，該等條款不影響將其分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋第5號因香港會計準則第1號之修訂本而進行修訂，以使相應措辭保持一致而結論不變。

根據本集團於二零二一年十二月三十一日之未償債務，應用修訂本將不會導致本集團之負債作重新分類。

#### 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本會計政策披露

香港會計準則第1號修訂本以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

---

### 2. 採用經修訂香港財務報告準則(續)

已發布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第8號之修訂本「會計估計的定義」

該修訂本將會計估計定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式進行計量 — 也就是說，會計政策可能要求這些項目以無法直接觀察而必須估計的貨幣金額計量。在這種情況下，主體制定會計估計以實現會計政策規定的目標。制定會計估計涉及使用基於最新可用、可靠信息的判斷或假設。

此外，保留香港會計準則第8號中會計估計變更的概念，並作出額外說明。

預期應用該修訂本不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 綜合財務報表之編制基礎及主要會計政策

#### 3.1 綜合財務報表之編制基礎

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例而編製。此外，本綜合財務報表亦按香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例的要求作出適當披露。

本公司董事在批准綜合財務報表時，具有合理的理由期望本集團有足夠的資源於可預見將來繼續經營。因此，董事們在編制綜合財務報表時繼續採用持續經營基礎。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編制基礎及主要會計政策(續)

#### 3.1 綜合財務報表之編制基礎(續)

在編制綜合財務報表時，鑑於本集團於二零二一年十二月三十一日之流動負債超出其流動資產552,592,000港元(二零二零年：84,694,000港元)，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動性。本公司之董事認為，本集團擁有許多可為其營運提供資金之財務來源，包括內部資源及未使用之可用銀行融資。直屬控股公司並同意在本集團具備財務能力之前不要求償還。因此，綜合財務報表是在符合持續經營之基礎上之原則編制乃由於：

- 管理層進行了持續經營評估，包括評估2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)之持續對本集團之影響，本集團可利用之可用流動資金來源；
- 管理層為直至二零二三年三月三十一日持續經營期間預製了現金流量預測和契約計算。本集團模擬了一個基本案例，該基本案例與評估本集團減值之假設是一致的；於不利情況下，假設房價下降了10%，在需要動用未動用的銀行貸款之前，酒店業務可以承擔多少額外收入下降之百分比；
- 本集團於年內錄得正經營現金流入217,627,000港元(二零二零年：142,490,000港元)，而現金及現金等價物淨增加則為90,700,000港元(二零二零年：19,943,000港元)。此外，順豪控股有限公司，彼為一中介控股公司同意在本集團具備財務能力之前不要求償還欠直屬控股公司之款項；和
- 於二零二一年十二月三十一日，本集團有未使用之銀行融資總額為910,500,000港元(二零二零年：918,500,000港元)。

綜合財務報表按歷史成本基準編製，以公平值計量之投資物業及若干金融工具則除外，於載列於下文之會計政策中解釋。

歷史成本一般根據貨品交易及服務所付出之公平值計算。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編制基礎及主要會計政策(續)

#### 3.1 綜合財務報表之編制基礎(續)

公平值為市場於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓的負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或以其他估值技巧估計。在估計資產或負債之過程中，本集團已計算該資產或負債之特性，倘若市場參與人將考慮該特性而於計量日對該資產或負債出價。於綜合財務報表作為計量及／或披露公平值均按此基準而釐定，包含在香港財務報告準則第2號「以股代款」範圍內之以股份為基礎支付之交易，按照香港財務報告準則第16號，及若干類似公平值但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號「存貨」可變現淨值或香港會計準則第36號「資產之減值」使用價值等則除外。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

對於按公平值轉讓的金融工具及投資物業，並使用不可觀察輸入數據之估值技術於隨後期間用於計量公平值，則估值技術予以校準，以使估值技術的結果與交易價格相等。

此外，作為財務呈報用途，用於計量公平值的輸入數據的可觀察程度和重要性來決定的公平值架構級別分類（第一、第二及第三級別），陳述如下：

- 第一級別輸入數據為於活躍市場之標價（未經調整），以識別資產或負債，而該實體於計量日可作評估；
- 第二級別輸入數據為除了第一級別所含標價之外直接地或間接地可觀察之資產或負債之輸入數據；及
- 第三級別輸入數據為資產或負債的不可觀察之輸入數據。

#### 3.2 主要會計政策

##### 綜合帳目基準

本綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司所控制企業。當本公司符合以下要素時，則取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與被投資對象而就浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制元素其中一項或超過一項之改變，本公司重新評估是否已控制投資對象。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

---

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 綜合帳目基準(續)

當本公司獲得一附屬公司之控制權開始綜合該附屬公司，而當本公司失去該附屬公司之控制權時結束綜合。尤其是年內所購入或出售附屬公司之收入及支出由本公司獲得控制權當日起包括在綜合損益表直至本公司停止該附屬公司之控制權日期為止。

損益及其他全面收益之每個項目均歸屬於本公司之擁有人及非控制性權益。該等附屬公司之總全面收益歸屬於本公司之擁有人及非控制性權益，即使導致非控制性權益之業績為赤字結餘。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整以至其會計政策與本公司所採用的會計政策一致。

凡本集團成員公司之間的交易所產生的集團間資產及負債、權益、收入、支出及現金流均於合併時全額抵銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，反映賦予持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的目前所有權權益。

##### 本集團於現有附屬公司之權益變動

本集團於附屬公司之權益變動並無導致本集團失去於該附屬公司之控股權，則按權益交易入帳。本集團之權益相關部份與非控制性權益之帳面值會被調整，以反映彼等於該附屬公司相關權益之變動，包括根據本集團及非控制性權益之比例權益重新分配本集團及非控制性權益之相關儲備。

經調整之非控制性權益重新歸屬後之金額與已付或已收代價之公平值兩者之間有任何差異於權益直接確認，並歸屬於本公司擁有人。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

---

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 業務合併或收購資產

##### 選擇性集中度測試

本集團可以選擇按逐項交易的基礎上進行可選擇性集中度測試，以簡化對所收購的活動和資產是否屬於業務的評估。如果所購資產總值的公平值幾乎全部集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產，則滿足集中度測試。被評估的總資產不包括現金和現金等價物、遞延稅務資產和由遞延稅務負債產生之商譽。倘符合集中度測試，則釐定該組活動及資產並非業務及毋須進一步評估。

##### 收購資產

當本集團收購一項不構成業務之一組資產及負債時，本集團應根據以下假設識別並確認個別被收購之可識別資產及負債，收購價先分配到投資物業(其後以公平值模式計算)及金融資產／金融負債(以其公平值計算)，收購價之餘額應分配至其他可識別資產及負債(分配基準為收購當日該等項目各自的公允值)。此交易不會引致商譽或議價購買收益。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 業務合併

收購業務採用收購法入帳。業務合併中轉讓之代價按公平值計量，即按本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人所承擔負債及本集團就交換被收購方控制權所發行股權於收購日期之公平值總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益表確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債均須符合「編報財務報表的框架」(由二零一零年十月發佈的「財務報告概念框架」所取代)下資產及負債之定義。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股代款交易有關或與為取代被收購方以股代款交易而訂立之本集團以股代款交易有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號計量；
- 按照香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」分類為持作出售之資產(或出售組合)乃按照該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款額的現值(定義見香港財務報告準則第16號)確認和計量，猶如購入的租賃在購買日是新租賃一樣，除了(a)租賃期限在收購日期12個月內終止；或(b)該項相關資產之價值為低的租賃除外。使用權資產的確認和計量與相關租賃負債的金額相同，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條件。

屬現有擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產之非控制性權益，可初步按非控制性權益佔被收購方可識別淨資產或公平值以確認金額之比例計算。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 庫存股份

華大酒店投資有限公司(「華大酒店」)於二零零一年成為本公司之附屬公司。於綜合時，由華大酒店之一附屬公司持有本公司股份以庫存股份方法入帳，按此方法，綜合權益歸屬於本公司擁有人會被減少，其份額為當華大酒店成為本公司之附屬公司當日所述附屬公司持有本公司股份之帳面值。倘所述附屬公司出售所持有本公司之股份，出售代價與所出售股份之帳面值連同有關證券重估儲備之差額於保留溢利確認。

##### 客戶合約收益

本集團於履行履約責任時(或就此)確認收入，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收入。

履約責任指一項或一組明確的貨品或服務或基本相同的一系列明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權在一段時間內轉移，而收益確認會按一段時間內已完成相關履約責任的進度進行：

- 在本集團履約時客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團履約創設或提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權，以支付至今已履約部分的款項。

否則，於客戶獲得明確商品或服務的控制權時確認為收益。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已收取客戶代價(或代價到期應付)的貨品或服務的責任。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 客戶合約收益(續)

收益按一段時間內確認：完成相關履約責任的進度進行之計量

##### 輸出法

完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

##### 租賃

##### 租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用日期或之後訂立或修訂或因業務合併產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號項下定義於開始、修訂或購入日期(如適用)評估合約是否屬租賃或包含租賃。除非合約中的條款及條件隨後出現變動，否則不會重新評估有關合約。

##### 本集團作為承租人

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團就自租賃開始日期起計的租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權的辦公室物業的租賃之短期租賃確認豁免。本集團亦就低價值資產的租賃應用確認豁免。低價值資產租賃的租賃付款乃於租期內以直線法確認為開支。

##### 使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債之初次計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收取租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團於拆卸及搬遷相關資產、恢復相關資產所在場地或恢復相關資產至租賃之條款及條件所規定之狀況而產生之成本估計。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

---

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(續)

##### 使用權資產(續)

除分類為投資物業並按公平值模式計量的資產外，使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租賃期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團在綜合財務狀況表中將不符合投資物業定義的使用權資產列為單獨的項目。

##### 本集團作為出租人

##### 租賃分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法於損益表確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的帳面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支(根據公平值模型計量的投資物業除外)。

由本集團一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

##### 可退還的租賃按金

已收的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入帳，並初步按公平值計量。於初步確認對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

##### 租賃修改

租賃合同之金額之變更，並非原來租賃合同之條款和條件，會被視作租賃修改入帳，包括於租賃優惠措施下提供租金寬免或減少。

本集團將經營租賃修改自修改生效日期起作為新租賃入帳，即與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款，作為新租賃的部分租賃款項。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量，並進行調整以排除任何預付或應計的經營租賃收入。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益表。

投資物業轉往已證明開始自用之物業、機器及設備時，該物業作為物業、機器及設備之成本按照其在用途改變時之公平值確認。

投資物業於出售或永久停止使用且預計不會因出售獲得未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與該資產帳面值之差額計算)計入終止該物業期間之損益表內。

##### 物業、機器及設備

物業、機器及設備為有形資產，以及持作生產或供應貨品或服務用途或行政用途之樓宇，物業、機器及設備按載列於綜合財務狀況表之成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列帳。

倘本集團就物業(包括租賃土地及樓宇部分)付款，全部代價乃根據初始確認時的相關公平值按比例分配至租賃土地及樓宇部分。倘相關付款能可靠分配，土地租賃權益在綜合財務狀況表中入帳列為「使用權資產」，那些按公平值模式計算分類及入帳之投資物業則除外。倘若代價無法於非租賃樓宇部分及相關租賃土地之不可分割權益間可靠分配時，則整項物業分類為物業、機器及設備。

倘若某物業因其用途發生變化而變成投資物業(擁有人提供終止證明)，該項目的帳面值與公平值之間之任何差額(包括相關的租賃土地歸類為使用權資產)，在轉移日期於其他全面收益表中確認並累計於物業重估儲備中。在財產的後續出售或報廢時，相關物業重估儲備將直接轉入未分配利潤。

折舊乃按資產之估計可使用年期以直線法確認，以撇銷其成本。估計可使用年期及折舊方法將於各呈報期末檢討，而任何估計之變動影響按前瞻基準入帳。

一項物業、機器及設備於出售或預計不會因持續使用該項資產獲得未來經濟利益時終止確認。出售或停用一物業、機器及設備項目所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額及該項資產之帳面值兩者之差額釐定，並於損益表確認。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 存貨

存貨指食品及飲料之存貨，按成本與可變現淨值兩者中之較低者入帳。存貨成本按先進先出方法釐定。可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減達致銷售所需之估計成本。

##### 物業、機器及設備及使用權資產之減值虧損

於呈報期末，本集團審閱本身之物業、機器及設備及使用權資產之帳面值，藉以決定是否有跡象顯示此等資產出現減值虧損。倘顯示任何出現減值虧損之跡象，則會估計該相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、機器及設備及使用權資產可個別地估計可收回金額。倘不可個別地估計可收回金額，則本集團估計該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

在測試現金產生單位之減值時，企業資產分配至相關現金產生單位可以建立合理和一致的分配基礎，否則分配至可以建立合理和一致的分配基礎的最小的現金產生單位組別。可收回金額是針對現金產生單位或現金產生單位組別確定之可收回金額。企業資產屬於該資產，並與相關現金產生單位或資產組的帳面值與進行現金產生單位比較。

可收回金額高於公平值減去銷售成本及使用價值之餘額。評估使用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產(或現金產生單位)的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評值的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現有價值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其帳面值，則資產(或現金產生單位)帳面值扣減至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，本集團會比較一個組別的現金產生單位帳面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的帳面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損按比例根據該單位或現金產生單位組別各資產的帳面值首先分配至減少任何商譽的帳面值(倘適用)及其後分配至其他資產。資產帳面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位或現金產生單位組別其他資產。減值虧損即時於損益表中確認。

倘隨後撥回減值虧損，資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之帳面值可調高至重新估計之可收回金額，惟因此而增加之帳面值不可高於該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度未經確認減值虧損前之帳面值。撥回之減值虧損即時於損益表中確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初始根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)計量之客戶合約產生之貿易應收帳款除外。因收購或發行金融資產及金融負債(除了於損益表呈列公平值之金融資產「於損益表呈列公平值之金融資產」)而直接產生之交易成本，於初步確認時計入金融資產及金融負債之公平值或自當中扣除(視乎情況而定)。因收購於損益表呈列公平值之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本，於損益表即時確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支所用的方法。實際利率法為於初始確認時將金融資產或金融負債預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金收入及款項(包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至帳面淨值的利率。

本集團一般業務過程中產生的股息收入呈列為收入。

##### 金融資產

###### 金融資產的分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之金融資產其後於其他全面收益內呈列公平值之股權投資(「於其他全面收益內呈列公平值之股權投資」)的方式計量：

- 金融資產同時以出售及收取合約現金流量為目的之業務模式下持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後於損益表呈列公平值計量。惟於初始確認金融資產除外，本集團可能不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股權投資公平值之其後變動，倘該等股本投資並非持作買賣，亦非收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」所應用之業務合併中確認之或然代價。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產的分類及其後計量(續)

若符合下列情況，金融資產歸類為持作買賣：

- 收購其目的主要為於短期內出售；或
- 於初始確認時其乃本公司共同管理的已識別金融工具組合的一部分，並具有近期實際短期獲利模式；或
- 其乃衍生工具，未被指定為有效對沖工具。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率用於金融資產總帳面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產(見下文)除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總帳面值來確認。

#### (ii) 指定為於其他全面收益按公平值處理之股權投資

指定為於其他全面收益按公平值處理之股權投資其後按公平值計量，其公平值變動產生的盈利及虧損於其他全面收益確認及於證券重估儲備累計，且毋須作減值評估。累計盈利或虧損於出售股權投資時將不重新分類至損益表，並繼續於證券重估儲備內持有。

當本集團確認收取股息的權利時，該等股權工具投資的股息於損益表中確認，除非股息明確代表收回部分投資成本。股息計入損益表中「收入」的項目內。

#### (iii) 於損益表呈列公平值之金融資產

不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列帳或指定為透過其他全面收益按公平值列帳標準之金融資產乃於損益表呈列公平值之方式計量。

於損益表呈列公平值之金融資產在每個報告期末按公平值計量，任何公平值盈利或虧損在損益中確認。在損益表中確認的淨盈利或虧損不包括從金融資產賺取的任何股息或利息，並包含在「其他收入及支出及盈利及虧損」項目中。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值評估的金融資產(包括貿易及其他應收帳款、租賃應收帳款、其他按金及銀行結餘)按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新,以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指相關工具於其預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗,並就債務人特定因素、一般經濟狀況作出調整以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就貿易應收帳款及租賃應收帳款的確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃採用具合適組別的債務人按集團內部之信貸級別進行整體評估。

就所有其他工具而言,本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備,除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升,則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

##### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時,本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料,包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是,評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料:

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化;
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化,例如信貸息差大幅增加,債務人信用違約掉期價格;
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動;
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化;及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所在監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值(續)

##### (i) 信貸風險大幅增加(續)

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

##### (ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

儘管如此，本集團認為，當金融資產逾期超過90天，則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

##### (iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值(續)

#### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能(例如,對手方已處於清盤狀態或已進行破產程序)或貿易應收帳款逾期兩年以上,(以較早發生者為準),則本集團撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適),遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益表中確認。

#### (v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據及前瞻性資料評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額,以發生違約的風險為權重確定。

一般而言,預期信貸虧損按本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額估計,並按初始確認時釐定的實際利率貼現,就融資租賃應收款而言,釐定預期信用損失所用的現金流量與根據香港會計準則第16號租賃計量融資租賃應收款所用的現金流量一致。

應收帳款的全期預期信貸虧損是基於已到期之資訊及相關信貸資訊的綜合基礎上考慮,例如前瞻性宏觀經濟信息。

為了進行集體評估,本集團在制定分組時考慮了以下特徵:

- 金融工具的性質(即本集團之貿易及其他應收帳款及租賃應收帳款各自被評估為一個單獨的組別);
- 逾期狀況;
- 債務人的性質、規模及行業;及
- 可用的外部信用評級。

分組工作經管理層定期檢討,以確保各組別成份繼續具備類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的總帳面值計算,惟倘金融資產信貸減值,則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具的帳面值於損益確認彼等之減值盈利或虧損,惟貿易應收帳款及租賃應收帳款,此種情況下透過虧損撥備帳確認相應調整。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產終止確認

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿或其將金融資產及資產擁有權之絕大部份的風險及回報轉移至另一實體，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團繼續確認其於該資產之保留權益以及其或須支付金額之相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦就所收取之款項確認為已抵押借貸。

於取消確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產帳面值與已收及應收代價總和之差額於損益表內確認。

當終止確認本集團選擇於初次確認時以透過其他全面收益按公平值處理的權益工具投資時，先前於證券重估儲備內積存的累計盈利或虧損不會重新分類至損益表，而是轉撥至累計溢利。

##### 金融負債及股權工具

##### 分類為債務或股權

債務及股權工具按合約安排性質以及金融負債及股權工具之定義分類為金融負債或股權工具。

##### 股權工具

股權工具為證明企業扣除所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本公司發行之股權工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

##### 按攤銷成本列帳之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付帳款、租金及其他已收按金、欠一中介控股公司之款項、欠一股東之款項及銀行貸款)隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。

##### 金融負債終止確認

本集團僅在其債務獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認之金融負債帳面值與已付及應付代價之差額於損益表中確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 外幣

編製各個別集團企業之財務報表時，以該企業之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之現行匯率確認。於呈報期末，以外幣計值之貨幣項目以當日之現行匯率重新換算。以外幣計值並以公平值列帳之非貨幣項目按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。重新換算按公平值列帳之非貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期內計入損益表。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各呈報期末現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港元)，而有關之收入及開支乃按年內之平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，則採用交易日期之現行匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及累計至外幣匯兌儲備項下。

##### 稅項

所得稅費用指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可扣減之收入及支出，亦不包括毋須課稅或不可扣減之項目，故此應課稅溢利與除稅前溢利(虧損)並不相同。本集團之即期稅務負債按呈報期末已落實或大致落實之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。倘應課稅溢利可能足以抵銷可扣減暫時差異，則該差異一般可確認為遞延稅項資產。若於一項交易中，因業務合併以外原因初次確認資產及負債而引致之暫時差額，如不影響應課稅溢利或影響會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資相關應課稅暫時差額而確認，惟當本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會在可見將來撥回則除外。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回之情況方予以確認。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 稅項(續)

遞延稅項資產之帳面值於呈報期末作檢討，並調低至再無可能有足夠應課稅溢利撥回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現期間根據呈報期末已落實或大致落實之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於呈報期末收回或清償其資產及負債帳面值之方式所產生之稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，計量其遞延稅項時，乃假設可透過銷售全數收回有關物業之帳面值，除非有關假設遭推翻。倘投資物業可予折舊，並以旨在隨著時間消耗投資物業包含之絕大部份經濟利益而非透過出售之商業模式持有，則推翻此假設，永久性土地除外，則通常假設完全可以通過出售來收回。

當有可合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關向同一課稅實體徵收之所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項於損益表中確認，除非與於其他全面收益或直接於股本中確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項同時分別於其他全面收益或直接於股本中確認。倘即期稅項或遞延稅項因業務合併之首次會計而產生，稅務影響則包括在業務合併之會計內。

評估所得稅處理方法的任何不確定因素時，本集團考慮有關稅務機關是否可能接納個別集團實體於其所得稅申報時所採用或擬採用的不確定稅務處理方法。倘可能，即期及遞延稅項的釐定與所得稅申報時的稅務處理方法一致。倘有關稅務機關不可能接納不確定的稅務處理方法，各種不確定因素的影響以使用最可能金額或預期價值的方式予以反映。

##### 借貸成本

凡必須經過頗長時間方作擬定用途或銷售的合資格資產的收購、建造或生產直接應佔的借款成本，均加入該等資產的成本，直至該等資產大致上可作擬定用途或銷售為止。

在相關資產準備用作擬定用途或銷售後仍未償還的任何特定借款計入一般借款組合，以計算一般借款的資本化比率。

所有其他借貸成本於產生借貸期間於損益表確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 政府補助

政府補助不予確認，除非能合理確定本集團將遵守其附帶條件及將收取補貼。

政府補助與作為已產生開支或虧損的補償或為了給予本集團即時財政支持(而不會產生未來相關成本)而應收的收入有關，於其應收期間在損益表確認。與支出補償有關之政府補助則從相關費用中扣除，其他政府補助在「其他收入及支出及盈利及虧損」項下呈列。

##### 退休福利成本

對本集團之強積金計劃及其他定額供款退休福利計劃之付款於僱員提供可獲供款之服務時確認為開支。

##### 短期及其他長期員工福利

短期僱員福利按在僱員提供服務時預期支付的福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非另有香港財務報告準則要求或允許在資產成本中納入福利。

僱員應計福利(如工資及薪金以及年假及病假)於扣除已付金額後確認為負債。

就其他長期僱員福利確認的負債按本集團截至報告日期預期就僱員所提供服務作出的估計未來現金流出的現值計量。服務成本、利息及重新計量引致負債帳面值的任何變動於損益確認，惟有另一項香港財務報告準則規定或允許計入資產成本則作別論。

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

應用附註3所述本集團之會計政策時，本公司董事必須就未能透過其他來源可靠確定之資產與負債之帳面值作出判斷、估計及假設。所作估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關之因素。實際結果或不同於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂期間，則於該期間確認，倘修訂會影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

#### 應用會計政策時作出之重大判斷

以下為管理層應用本集團會計政策時所作出且對綜合財務報表確認之金額有極大影響之重大判斷(涉及估計者(見下文)除外)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 應用會計政策時作出之重大判斷(續)

##### 於投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項而言，本公司董事已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非以業務模式(其目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益)持有。因此，於確定投資物業之遞延稅項時，本公司董事確認採用公平值模式計量的投資物業帳面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為本集團毋須於出售時就其投資物業之公平值變動繳納任何利得稅。

於往年，本集團並無就位於英國(「英國」)之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，概因本集團毋須於出售時就其投資物業之公平值變動繳納任何利得稅。於二零一九年四月六日，英國稅務海關總署修訂了資本增值稅規則，於二零一九年四月六日後，出售投資物業須繳納資本增值稅。因此，於英國之投資物業須就投資物業於二零一九年四月六日之公平值，或該投資物業之初始購入成本，以較高者為準，與出售時之任何公平值變動比較，並繳納利得稅。

由於該英國投資物業於二零二一年十二月三十一日的公平值低於二零一九年四月六日之公平值或投資物業之初始購置成本，以較高者為準，並無確認遞延所得稅負債。

##### 估計不明朗因素之主要來源

下列為於呈報期末有關將來及其他估計不明朗因素之主要來源之主要假設，對下財政年度內資產與負債之帳面值因作出重大判斷而或許產生之重大風險。

##### 投資物業之公平值

投資物業公平值根據估值師進行估值評估。採用收入法及餘值法去計算投資物業之公平值。評估技術及估值所用之主要輸入數據之資料已於綜合財務報表附註16披露。投資物業之估值取決於包含管理層及估值師判斷之主要輸入數據，包括租期收益率、復歸收益率及市值租金。附註16披露了一個列表顯示出重大之不可觀察輸入數據與公平值之關係。

本公司董事依靠估值報告行使其判斷，並對滿意估值方法反映了當前的市場狀況。這些假設的變化，包括潛在的變化由於市場、政策、地緣政治和社會變化或其他意外事件的任何波動的風險在宏觀經濟環境中，許多國家實施了旅行限制，國際上的複雜性增加了貿易緊張局勢，地緣政治，政策方向和／或抵押要求的變化或其他意外事件導致本集團投資物業的公平值產生變化以及相應金額的損益調整於綜合損益表中及其他全面收益表中報告。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 估計不明朗因素之主要來源(續)

##### 投資物業之公平值(續)

在估計資產之公平值時，本集團採用適用於市場上之可觀察數據。如果第一級別投入不適用，本集團會尋求其他合適的估值技術和投入數據以進行公平值計量。

本集團使用之估值技術，其中包括不可根據可觀察市場數據的投入來估計投資物業之公平值。附註16提供了關於釐定投資物業公平值的估值技術、投入數據及關鍵假設的詳細信息。

於二零二一年十二月三十一日，投資物業帳面值為4,787,605,000港元(二零二零年：5,224,310,000港元)。

##### 租賃土地及酒店樓宇(「酒店物業」)之減值估計

於二零二一年十二月三十一日，酒店物業之帳面值約為3,335,000,000港元(二零二零年：3,427,000,000港元)。本集團管理層審閱酒店物業之帳面值以確定是否有任何減值跡象，管理層委聘估值師使用折現現金流量分析(「折現現金流量分析」)評估香港酒店物業之可收回金額與及管理層採用折現現金流量分析評估上海酒店物業之可收回金額。

估計酒店物業之可收回金額涉及判斷，並取決於某些假設及主要輸入數據，其中包括折現率、終端資本化率和每間可用客房之估計收益以及估計的入住率，其中一些因素會受到酒店業未來的預期市場或經濟狀況之影響。實際上，2019冠狀病毒病大流行之嚴重性將對這些主要輸入數據產生不利影響，從而影響酒店物業之可收回金額。除了2019冠狀病毒病大流行之影響外，對這些假設和主要輸入數據的任何其他更改也可能導致酒店物業可收回金額產生變化，並可能導致酒店物業的帳面值於財政年度內產生重大調整。

並無減值虧損於損益表內確認。酒店物業之資料載列於附註14。

##### 遞延稅務資產

於二零二一年十二月三十一日，有關尚未使用稅務虧損之遞延稅項資產15,655,000港元(二零二零年：17,516,000港元)經已於本集團之綜合財務狀況表確認，詳情載列於附註26。並無遞延稅項資產於餘下稅務虧損32,979,000港元(二零二零年：33,211,000港元)中確認，概因未來溢利之不確定性。這是估計不確定性的主要來源，尤其於本年度由於2019冠狀病毒病大流行對本集團酒店營運造成之潛在干擾存在重大之不確定性。倘若當所得實際未來溢利多於或少於預期，或事實及情況變化導致未來應課稅溢利之估算，遞延稅項資產重大回撥或會產生，該回撥將於進行所述回撥期間於損益表內確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 5. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營酒店收入	346,416	217,608
物業租金收入	167,993	170,250
股息收入	—	53
	<u>514,409</u>	<u>387,911</u>

(i) 於酒店服務分類披露金額之經營酒店之收入分析

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貨物或服務種類(收入確認之時間)：		
房租收入及其他配套服務(隨時間確認)	296,503	211,776
食物及飲料(某一時間點確認)	49,913	5,832
	<u>346,416</u>	<u>217,608</u>
市場之地區分佈：		
香港	327,789	209,336
中華人民共和國(「中國」)	18,627	8,272
	<u>346,416</u>	<u>217,608</u>

按歷史模式，本公司董事認為來自經營酒店之服務收入為一年期間或不足一年的收入，根據香港財務報告準則第15號分配予尚未履行合約之交易格價無需披露。

房間收入及其他配套服務之收入乃隨時間透過參考其進展才被確認，當客人同時接受及消耗由本集團履行本集團所提供之利益。

來自銷售酒店食物及飲料之收入，在提供食物及飲料的某一時間點確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 5. 收入(續)

#### (ii) 租賃

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營租賃：		
固定租賃費用	<u>167,993</u>	<u>170,250</u>

### 6. 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,以作對分類之資源分配及對其表現之評審。經主要營運決策人士識別並無經營分類合計後計入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－華美達盛景酒店
9. 酒店服務－Wood Street Hotel
10. 物業投資－英皇道633號
11. 物業投資－順豪商業大廈
12. 物業投資－商舖、酒店及住宅物業
13. 證券投資

有關以上分類資料呈報如下。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 6. 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，其分析如下：

	分類收入		分類業績	
	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元
酒店服務	346,416	217,608	5,561	(48,835)
— 最佳盛品酒店尖沙咀	20,566	24,526	(20,291)	(16,041)
— 華大盛品酒店	55,226	35,544	13,178	5,278
— 上海華美國際酒店	18,627	8,272	3,301	(2,327)
— 華麗銅鑼灣酒店	39,260	23,220	(2,032)	(8,662)
— 華美達海景酒店	64,295	36,385	16,811	4,327
— 華美達華麗酒店	54,221	36,068	(11,588)	(16,605)
— 華麗都會酒店	31,887	19,844	2,148	(2,004)
— 華美達盛景酒店	62,334	33,749	4,034	(12,801)
物業投資	167,993	170,250	161,657	(117,545)
— 英皇道633號	107,082	111,046	96,334	70,064
— 順豪商業大廈	18,595	19,706	(39,293)	(46,797)
— 商舖、酒店及住宅物業	42,316	39,498	104,616	(140,812)
證券投資	—	53	—	53
	<u>514,409</u>	<u>387,911</u>	<u>167,218</u>	<u>(166,327)</u>
其他收入及支出及盈利及虧損			760	12,617
行政費用			(48,630)	(49,998)
財務成本			(8,336)	(16,345)
除稅前溢利(虧損)			<u>111,012</u>	<u>(220,053)</u>

經營及可呈報分類之會計政策與本集團於附註3所述之會計政策相同。分類溢利／虧損指並無分配中央行政成本、其他收入及支出及盈利及虧損、及財務成本下之每項分類所賺得之溢利／之虧損，此項計算經已向主要營運決策人士匯報，以作為資源分配及表現評審之用途。

上述所呈報之收入指外來客戶所帶來之收入。於本年度及上年度，並無系內分類銷售。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類之收入及業績(續)

於本年度，並無由香港特別行政區政府提供之保就業計劃，去年由香港特別行政區政府提供之保就業計劃之金額為28,811,000港元，已包括在以上每間酒店之分類業績中。金額為1,300,000港元(二零二零年：4,475,000港元)之防疫抗疫基金已於本年度之其他收入及支出及盈利及虧損中確認。

#### 分類資產及負債

下列為本集團按經營及可呈報分類之資產及負債之分析：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>分類資產</b>		
酒店服務	<b>3,848,043</b>	3,510,504
— 最佳盛品酒店尖沙咀	<b>324,624</b>	345,427
— 華大盛品酒店	<b>310,097</b>	313,814
— 上海華美國際酒店	<b>69,000</b>	68,957
— 華麗銅鑼灣酒店	<b>292,194</b>	303,483
— 華美達海景酒店	<b>485,694</b>	491,377
— 華美達華麗酒店	<b>634,197</b>	662,933
— 華麗都會酒店	<b>377,110</b>	381,820
— 華美達盛景酒店	<b>922,162</b>	942,693
— Wood Street Hotel	<b>432,965</b>	—
物業投資	<b>4,798,055</b>	5,231,583
— 英皇道633號	<b>2,973,766</b>	2,985,994
— 順豪商業大廈	<b>696,884</b>	754,479
— 商舖、酒店及住宅物業	<b>1,121,905</b>	1,491,110
— 已付購入投資物業之按金	<b>5,500</b>	—
證券投資	<b>71,137</b>	64,191
總分類資產	<b>8,717,235</b>	8,806,278
未分配資產	<b>405,827</b>	323,739
<b>綜合資產</b>	<b>9,123,062</b>	9,130,017



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債(續)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>分類負債</b>		
酒店服務	<b>60,671</b>	42,570
— 最佳盛品酒店尖沙咀	<b>4,540</b>	3,866
— 華大盛品酒店	<b>11,255</b>	4,621
— 上海華美國際酒店	<b>1,630</b>	2,030
— 華麗銅鑼灣酒店	<b>5,500</b>	5,083
— 華美達海景酒店	<b>10,817</b>	7,794
— 華美達華麗酒店	<b>7,830</b>	8,771
— 華麗都會酒店	<b>7,478</b>	3,516
— 華美達盛景酒店	<b>11,621</b>	6,889
物業投資	<b>48,682</b>	51,413
— 英皇道633號	<b>30,105</b>	32,701
— 順豪商業大廈	<b>6,656</b>	6,726
— 商舖、酒店及住宅物業	<b>11,921</b>	11,986
證券投資	<b>1</b>	1
總負債分類	<b>109,354</b>	93,984
未分配負債	<b>926,512</b>	1,028,734
<b>綜合負債</b>	<b>1,035,866</b>	1,122,718

作為監察分類表現及在分類之間作資源分配之用途：

- 所有資產均分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業資產(包括若干物業、機器及設備)、所有銀行結餘及現金及若干其他應收帳款及按金則除外；及
- 所有負債均分配予經營及可呈報分類，惟本集團總辦事處之企業負債、欠一中介控股公司之款項、欠一股東之款項、銀行貸款、應繳稅款及遞延稅務負債則除外。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 其他分類資料

	物業、機器及設備 之折舊及使用權資產 之折舊		非流動資產 之增加 (附註)		投資物業 之公平值升值(減值)	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
包括在計量分類溢利或虧損 或分類資產之金額：						
酒店服務	<b>102,703</b>	102,924	<b>8,880</b>	4,579	-	-
— 最佳盛品酒店尖沙咀	<b>21,437</b>	21,532	<b>767</b>	1,336	-	-
— 華大盛品酒店	<b>4,200</b>	4,240	<b>266</b>	430	-	-
— 上海華美國際酒店	<b>2,850</b>	2,722	<b>59</b>	165	-	-
— 華麗銅鑼灣酒店	<b>11,655</b>	11,654	<b>203</b>	97	-	-
— 華美達海景酒店	<b>6,082</b>	6,032	<b>208</b>	295	-	-
— 華美達華麗酒店	<b>29,582</b>	29,363	<b>309</b>	1,941	-	-
— 華麗都會酒店	<b>4,860</b>	5,390	<b>147</b>	147	-	-
— 華美達盛景酒店	<b>22,037</b>	21,991	<b>409</b>	168	-	-
— Wood Street Hotel	-	-	<b>6,512</b>	-	-	-
物業投資	-	-	<b>5,500</b>	-	<b>(5,200)</b>	(286,510)
— 英皇道633號	-	-	-	-	<b>(10,000)</b>	(40,000)
— 順豪商業大廈	-	-	-	-	<b>(57,500)</b>	(66,200)
— 商舖、酒店及住宅物業	-	-	-	-	<b>62,300</b>	(180,310)
— 已付購入投資物業之按金	-	-	<b>5,500</b>	-	-	-
證券投資	-	-	-	-	-	-
	<b>102,703</b>	<b>102,924</b>	<b>14,380</b>	<b>4,579</b>	<b>(5,200)</b>	<b>(286,510)</b>

附註：非流動資產之增加不包括於其他全面收益內呈列公平值之股權投資。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 來自主要服務之收入

來自主要服務之本集團收入分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
房租收入	295,345	211,134
食品及飲料	49,913	5,832
物業租金收入	167,993	170,250
股息收入	–	53
其他酒店配套服務收入	1,158	642
	<u>514,409</u>	<u>387,911</u>

#### 地區資料

本集團之經營地區位於香港、中國及英國。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港(集團實體之所在地)	454,696	342,276
中國	18,627	8,272
英國	41,086	37,363
	<u>514,409</u>	<u>387,911</u>

下列為根據資產所在地區之本集團非流動資產之分析：

	非流動資產(附註)	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	7,300,612	7,492,140
中國	67,770	68,507
英國	1,397,027	1,300,110
	<u>8,765,409</u>	<u>8,860,757</u>

附註：非流動資產不包括於其他全面收益內呈列公平值之股權投資。

#### 有關主要客戶之資料

在兩個年度，並無個別客戶之銷售超過總銷售百分之十。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收入及支出及盈利及虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他收入及支出及盈利及虧損包括：		
提供物業管理服務之管理費收入	16,180	18,271
提供物業管理服務之管理費支出	(18,331)	(18,152)
銀行存款利息收入	560	973
匯兌盈利	9	5,757
出售物業、機器及設備之盈利	707	798
政府補助	1,300	4,475
於損益表呈列公平值之金融資產之公平值變動虧損	(66)	-
其他	401	495
	<u>760</u>	<u>12,617</u>

### 8. 財務成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息：		
銀行貸款	7,775	15,831
欠一中介控股公司之款項(附註 32)	561	514
	<u>8,336</u>	<u>16,345</u>

### 9. 除稅前溢利(虧損)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利(虧損)經已扣除：		
核數師酬金	2,235	3,830
僱員薪金包括董事酬金	145,160	115,116
物業、機器及設備之折舊	106,111	108,984
使用權資產之折舊	880	853
年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	1,135	1,285
	<u>1,135</u>	<u>1,285</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

#### (a) 董事及最高行政人員酬金

下列為已付或應付予本公司董事之酬金：

	截至二零二一年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
鄭啓文先生(附註)	—	12,691	1,692	18	14,401
許永浩先生	—	2,857	425	18	3,300
劉金眉女士	—	1,427	102	18	1,547
伍月瑩女士	—	1,302	110	18	1,430
鄭慧君女士	—	420	—	—	420
<b>非執行董事</b>					
呂馮美儀女士	35	—	—	—	35
<b>獨立非執行董事</b>					
陳儉輝先生	119	—	—	—	119
林桂璋先生	119	—	—	—	119
廖毓初先生(於二零二 一年七月二十日 獲委任)	60	—	—	—	60
郭志樂先生(於二零二 一年七月八日退任)	57	—	—	—	57
	<u>390</u>	<u>18,697</u>	<u>2,329</u>	<u>72</u>	<u>21,488</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

#### (a) 董事及最高行政人員酬金(續)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
鄭啓文先生(附註)	—	12,366	1,595	18	13,979
許永浩先生	—	2,771	414	18	3,203
劉金眉女士	—	1,382	99	18	1,499
伍月瑩女士(於二零 二零年五月二十五日 獲委任)	—	1,025	75	18	1,118
鄭慧君女士(於二零 二零年五月二十五日 獲委任)	—	253	—	—	253
黃桂芳女士(於二零 二零年五月二十二日 退任)	—	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>					
呂馮美儀女士	35	—	—	—	35
<b>獨立非執行董事</b>					
郭志樂先生	110	—	—	—	110
陳儉輝先生	103	—	—	—	103
林桂璋先生	103	—	—	—	103
	<u>351</u>	<u>17,797</u>	<u>2,183</u>	<u>72</u>	<u>20,403</u>

附註：

由下列公司已付或應付予鄭啓文先生之酬金：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本公司	6,814	6,643
華大酒店及其附屬公司(統稱「華大酒店集團」)	7,587	7,336
	<u>14,401</u>	<u>13,979</u>

鄭啓文先生同時為本公司之最高行政人員，於上文所披露之酬金已包括其作為最高行政人員提供服務之酬金。

並無董事不收取截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之任何酬金。

應付予執行董事之有關服務表現之獎金按個別董事之表現而釐定。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內並無任何酬金支付予董事以誘使加入本集團或作為離職補償。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

#### (b) 僱員酬金

本年度本集團五位最高酬金僱員中，包括本公司四位(二零二零年：四位)董事，其酬金已於上文披露。其餘一位(二零二零年：一位)僱員(並非本公司之董事或首席執行官)之酬金如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
基本薪金、津貼及其他福利	1,122	1,122
有關服務表現獎金	95	29
退休福利計劃之供款	18	18
	<u>1,235</u>	<u>1,169</u>

在下列範圍內之酬金：

	個人數目 二零二一年	二零二零年
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

### 11. 所得稅費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
所得稅費用包括：		
現行稅項		
香港	16,832	17,623
中國企業所得稅	-	-
英國	7,245	6,501
	<u>24,077</u>	<u>24,124</u>
往年度(超額撥備)撥備不足		
香港	(144)	(433)
中國企業所得稅	-	(257)
英國	271	138
	<u>24,204</u>	<u>23,572</u>
遞延稅項(附註26)	<u>4,566</u>	<u>(8,169)</u>
	<u>28,770</u>	<u>15,403</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅費用(續)

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(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例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登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

因此，合資格集團實體的香港利得稅按估計應課稅溢利之首2,000,000港元計算為8.25%，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利為16.5%。

按照《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及實施企業所得稅法條例，於本年度及上年度，適用於中國附屬公司之稅率為25%。

根據英國稅務法例，於英國營運之附屬公司之稅率為19%。

根據財政部及國家稅務總局－財稅2008第1號之聯合通函，由二零零八年一月一日開始，於二零零八年之後在中國成立之公司所賺溢利派發股息保留10%作為預留扣稅，根據企業所得稅法第3項及第6項條款及企業所得稅實施條例第17項條款已向其海外股東作出公佈。歸屬於本公司之中國附屬公司所賺取之未分配利潤所產生之遞延稅項暫時差額為312,000港元(二零二零年：無)於損益表中扣除。

本年度所得稅費用與除稅前溢利(虧損)之調節如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>111,012</u>	<u>(220,053)</u>
按香港利得稅率16.5%(二零二零年：16.5%)計算之稅款	18,317	(36,309)
不可減免費用之稅務影響	21,524	57,927
不須課稅收入之稅務影響	(11,616)	(6,745)
往年度撥備不足(超額撥備)	127	(552)
未確認稅項虧損之稅務影響	24	201
前期未確認稅項虧損之使用	(44)	(92)
附屬公司在其他地區經營所引致不同稅率之影響	1,526	1,905
其他	<u>(1,088)</u>	<u>(932)</u>
本年度所得稅費用	<u>28,770</u>	<u>15,403</u>

### 12. 股息

於二零二一及二零二零年度，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。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 13. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃按本公司擁有人應佔本年度盈利68,226,000港元(二零二零年之虧損:171,635,000港元)及年內已發行股份511,613,000股(二零二零年:511,613,000股)計算。在計算每股盈利(虧損)所採納之股份數目已經撇除由一本公司之附屬公司持有本公司之股份。

概因在本年度及上年度並未有潛在普通股股份在外流通，故並未列出本年度及上年度之攤薄後每股盈利(虧損)。

### 14. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	酒店物業 千港元	在建工程 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>按成本</b>						
於二零二零年一月一日	242,949	4,214,235	–	132,279	30,705	4,620,168
匯兌調整	515	4,395	–	218	12	5,140
增加	31,521	–	–	4,646	480	36,647
轉往投資物業(附註16)	(95,896)	–	–	(214)	–	(96,110)
出售	(1,142)	–	–	(318)	(340)	(1,800)
於二零二零年十二月三十一日	177,947	4,218,630	–	136,611	30,857	4,564,045
匯兌調整	(121)	2,079	(8,922)	116	6	(6,842)
增加	–	–	6,512	3,974	5,311	15,797
轉自投資物業(附註16)	–	–	435,375	–	–	435,375
出售	(1,338)	–	–	(137)	–	(1,475)
於二零二一年十二月三十一日	<b>176,488</b>	<b>4,220,709</b>	<b>432,965</b>	<b>140,564</b>	<b>36,174</b>	<b>5,006,900</b>
<b>折舊</b>						
於二零二零年一月一日	38,871	697,773	–	85,217	26,271	848,132
匯兌調整	7	1,789	–	183	10	1,989
本年度計提	4,435	92,361	–	9,328	2,860	108,984
轉往投資物業(附註16)	(3,420)	–	–	(102)	–	(3,522)
出售時撇除	–	–	–	(175)	(181)	(356)
於二零二零年十二月三十一日	39,893	791,923	–	94,451	28,960	955,227
匯兌調整	(3)	955	–	90	5	1,047
本年度計提	3,437	92,409	–	9,281	984	106,111
出售時撇除	–	–	–	(132)	–	(132)
於二零二一年十二月三十一日	<b>43,327</b>	<b>885,287</b>	<b>–</b>	<b>103,690</b>	<b>29,949</b>	<b>1,062,253</b>
<b>帳面值</b>						
於二零二一年十二月三十一日	<b>133,161</b>	<b>3,335,422</b>	<b>432,965</b>	<b>36,874</b>	<b>6,225</b>	<b>3,944,647</b>
於二零二零年十二月三十一日	138,054	3,426,707	–	42,160	1,897	3,608,818

附註：在香港土地範圍上之租賃土地及樓宇。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、機器及設備(續)

上述物業、機器及設備各項目(在建工程除外)均按以下述年率按直線法攤銷折舊：

租賃土地	地契年期餘下年期
酒店物業及樓宇	五十年或地契年期餘下年期，以較短年期為準
傢俬、裝置及設備	4%-20%
其他	20%

年內，原為出租而持有之投資物業於發展開始時轉往物業、機器及設備，並列為在建工程。此類投資物業包括從二零二零年起計之151年租賃土地及一棟建築物。管理層認為，於轉讓日期，公平值無法可靠地在非租賃建築元素與相關租賃土地未分割權益之間分配，整個物業被分類為物業、機器及設備。

#### 酒店物業減值評估

2019冠狀病毒病大流行對本集團酒店分類業績之影響已被視為對酒店資產減值測試之跡象。管理層委聘估值師評估香港酒店之可收回金額及管理層評估上海酒店物業之可收回金額。於二零二一年十二月三十一日，酒店物業之帳面值約為3,335,422,000港元(二零二零年：3,426,707,000港元)。這些酒店之可收回金額是單獨估算的。這些酒店物業之可收回金額以折現現金流量分析釐定。

估計酒店物業之可收回金額涉及估值師及管理層之判斷，並取決於估值報告之某些假設及主要輸入數據，其中包括折現率、終端資本化率和每間可用客房之估計收益以及估計的入住率。酒店物業之可收回金額以折現現金流量分析釐定。香港和上海的酒店物業之折現現金流量分析使用管理層批准的財務預算(參照過去之表現和對市場發展的期望)而得出之現金流量作預測，以及折現率於二零二一年和二零二零年為7.5%至10%。於本年度，估值師及管理層使用為期十一年(二零二零年：十一年)之財務預算用於預算酒店物業的現金流量預測，以便反映出2019冠狀病毒病大流行對房價產生之長期影響。現金流量推斷考慮市場經濟狀況時使用3.25%(二零二零年：3.25%)之終端資本化率。

根據評估結果，酒店物業之帳面值並未減少，概因酒店物業之使用價值高於帳面值。因此，於二零二一年十二月三十一日並無減值虧損確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 15. 使用權資產

	租賃土地 千港元
於二零二一年十二月三十一日 帳面值	<u>27,657</u>
於二零二零年十二月三十一日 帳面值	<u>27,629</u>
截至二零二一年十二月三十一日止年度 折舊費用	(880)
匯兌調整	<u>908</u>
	<u>28</u>
截至二零二零年十二月三十一日止年度 折舊費用	(853)
匯兌調整	<u>2,001</u>
	<u>1,148</u>

使用權資產按其估計可使用年限和租賃期限中的較短者按直線法計提折舊。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
與低價資產租賃有關之費用，不包括低價值資產的短期租賃	<u>1,580</u>	<u>1,639</u>
租賃現金流出總額	<u>1,580</u>	<u>1,639</u>

於本年度及上年度，本集團均承租設備以作營運。租賃合同年期為固定一至三年。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業

本集團根據經營租賃租出於香港之兩間商舖、兩間住宅物業、兩座投資物業及於英國之一座投資物業(二零二零年：兩座)，按月及按季收取應付租金。此等租賃一般之最初租期為一至二十三年，僅承租人持有單方面權利延長租賃超過最初租期。倘承租人行使延長權利，大部分租賃合約包含市場檢討條款。

本集團並無因租賃安排導致承擔外匯風險，因為所有租賃按集團企業個別計值貨幣計價。租賃合約並無包含餘值擔保及／或承租人在租約屆滿時可購買物業的條款。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>公平值</b>		
年初	5,224,310	4,937,300
匯兌調整	3,870	50,552
於損益表確認之公平值淨減值	(5,200)	(286,510)
轉自物業、機器及設備(包括重估溢利)	—	93,498
轉往物業、機器及設備(附註14)	(435,375)	—
增加	—	429,470
年終	<b>4,787,605</b>	<b>5,224,310</b>

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之投資物業公平值經由戴德梁行有限公司及Allsop LLP(與本集團並無關連之估值師)按該日進行估值之基準而達致。該等物業的估值報告由戴德梁行有限公司董事(該董事為香港測量師學會會員)及Allsop LLP合夥人(該合夥人為皇家特許測量師學會成員)簽署。該等估值乃採納收入法及餘值法去評估投資物業之公平值。估值師及本公司董事運用判斷及滿意估價方法及主要輸入數據，包括租期收益率、復歸收益率及市值租金，以反映當前之市場狀況。倘若於進行估值時發生變化，投資物業之公平值將在未來發生變化。

本集團之投資物業總帳面值約4,347,647,000港元(二零二零年：5,021,780,000港元)於呈報期末以經營租賃之形式租出。於本年度就沒有產生收入之投資物業而付出之費用微不足道。因公平值變動而導致虧損之投資物業之金額為5,200,000港元，已於本年度之損益表確認(二零二零年：286,510,000港元)。

於估算投資物業的公平值時，物業現時的使用屬性為最高及最好的。

收入資本化計算法考慮目前現有租約之現時租金及日後潛在復歸收入之市場水平，將全部租出物業之租金資本化，以按公開市場基準估計該等物業之價值。年期價值涉及將目前現有租期內之現時租金收入資本化。於租期滿後，復歸價值於餘下租賃期內被視作目前市值租金，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，估值師已考慮年期回報率及復歸收益率，採用年期回報率將於估值日之目前現時租金收入資本化，而採用復歸收益率來轉換復歸租金收入。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

於二零二零年十二月三十一日，一座投資物業(倫敦 Wood Street 37號)採用餘值法進行估值，而餘值法為申請開發土地或項目以評估未開發土地之價值。當沒有可比較性之市場價格時則使用這個方法。餘值法以名義價值開始，即類似項目的淨實現價值減去開發成本，再減去開發商的利潤，便可以得出剩餘價值。有許多計算和結果中必要的假設對輸入變量的微小變化都會非常敏感地作出反應。年內，原作為收租用途之投資物業於開始往物業、機器及設備方向發展時，已轉往物業、機器及設備，於轉移日期，公平值為435,375,000港元。

於估算投資物業的公平值時，物業現時的使用屬性為最高及最好的。

本集團持有的 投資物業	於十二月三十一日 之公平值		估值技巧及 主要參數	重大不可觀察參數	敏感度
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元			
於香港之商業單位及住宅單位	3,855,700	3,924,200	收入法以相近物業 之租期收益率、 復歸收益率和市 場租金為基礎	租期收益率，經計入根據 市場租務及可比較市值 產生之收益率，收益率 範圍由1.75%至3.63% (二零二零年：1.75%至 3.63%)	所使用之租期收 益率輕微增加 將導致公平值 顯著下降，反 之亦然。
				復歸收益率，經計入根據 市場租務及可比較市值 產生之收益率，收益率 範圍由1.75%至3.63% (二零二零年：1.75%至 3.63%)	所使用之復歸收 益率輕微增加 將導致公平值 顯著下降，反 之亦然。
				市值租金，經計入市場租 賃之可比價格，每平方 呎由30.87港元至88.94 港元(二零二零年： 30.87港元至90.49港元)	所使用之市場租 金輕微增加將 導致公平值顯 著增加，反之 亦然。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

本集團持有的 投資物業	於十二月三十一日 之公平值		估值技巧及 主要參數	重大不可觀察參數	敏感度
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元			
於英國之商業單位	931,905	877,310	收入法以相近物業之租期收益率、復歸收益率和市場租金為基礎	<p>租期收益率，經計入根據市場租務及可比較市場產生之收益率，為3.75% (二零二零年：4%)</p> <p>復歸收益率，經計入根據市場租務及可比較市場產生之收益率，為4.12% (二零二零年：4.08%)</p> <p>市值租金，經計入市場租賃之可比價格，即每平方呎2.43英鎊 (二零二零年：2.26英鎊)</p>	<p>所使用之租期收益率輕微增加將導致公平值顯著下降，反之亦然。</p> <p>所使用之復歸收益率輕微增加將導致公平值顯著下降，反之亦然。</p> <p>所使用之市場租金輕微增加將導致公平值顯著增加，反之亦然。</p>
於英國之商業單位	-	422,800	餘值法以樓宇總售價扣除總開發成本、風險準備金及利潤為基礎	<p>淨實現價值，經計入根據市場租務及市場產生之收益率，收益率為4%</p> <p>經計入根據倫敦市酒店建築成本之總開發成本及風險準備金為每尺355英鎊</p> <p>經計入根據發展商所需利潤為成本20%之利潤</p>	<p>所使用之收益率輕微增加將導致淨實現價值及公平值顯著下降</p> <p>所使用之每尺開發成本輕微增加將導致總開發成本顯著增加及公平值顯著下降</p> <p>所使用之發展商所需利潤輕微增加將導致公平值顯著下降</p>
	<u>4,787,605</u>	<u>5,224,310</u>			

在本年度及上年度內，並無轉入第三級別或由第三級別轉出。

於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業金額為4,003,905,000港元(二零二零年：3,960,310,000港元)已作抵押以擔保授予本集團的銀行融資。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 17. 已付購入投資物業之按金

於二零二一年十二月十日，順豪物業集團之間接全資附屬公司與順豪物業集團的獨立第三方簽訂買賣合約，以購入添多有限公司，該公司持有位於香港的投資物業，代價為31,000,000港元。於二零二一年十二月三十一日，支付了總計3,100,000港元的首期按金，該筆按金於綜合財務狀況表中記錄為「已付購入投資物業之按金」。

於二零二一年十二月二十日，順豪物業集團之間接全資附屬公司與順豪物業集團的獨立第三方簽訂買賣合約，以購入宇金投資有限公司，該公司持有位於香港的投資物業，代價為24,000,000港元。於二零二一年十二月三十一日，支付了總計2,400,000港元的首期按金，該筆按金於綜合財務狀況表中記錄為「已付購入投資物業之按金」。

上述購入投資物業的資本承擔於附註28披露。

### 18. 於損益表呈列公平值之金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持作買賣之上市證券：		
於香港聯交所上市之股權投資	<u>12,450</u>	<u>—</u>

### 19. 於其他全面收益內呈列公平值之股權投資

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
上市：		
於香港聯交所上市之股權投資	<u>57,651</u>	<u>64,191</u>

上市證券之公平值乃參照香港交易所之市場買入價報價而釐定。

本集團在香港上市之非流動股本證券包括順豪控股之權益約20.57% (二零二零年：20.57%) 及部份於其他公司之普通股股份，此等公司為在香港註冊成立及上市之公眾公司。

本公司為順豪控股之附屬公司。根據公司條例，本集團之公司而彼亦為順豪控股之股東，於順豪控股之股東大會上沒有投票權利。董事認為本集團不處於對順豪控股行使重大影響力之狀況，因此，順豪控股之業績並未按權益法之基準入帳。

這些投資不是為交易目的而持有，而是出於長期戰略目的而持有。本公司董事選擇指定此等投資為於其他全面收益內呈列公平值之股權投資，概因董事們相信確認此等投資的短期公平值波動於損益表與本集團長期持有這些投資並長期實現其業績潛力的策略不一致。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 20. 貿易及其他應收帳款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收帳款(客戶合約)	4,660	3,257
租賃應收帳款	3,073	3,590
其他應收帳款	3,972	6,233
	<u>11,705</u>	<u>13,080</u>

於二零二零年一月一日，與客戶簽訂合約之貿易應收帳款(客戶合約)為4,246,000港元。

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)及租賃應收帳款之帳齡分析：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
尚未過期	7,722	6,807
過期：		
0-30日	-	24
31-60日	-	1
61-90日	11	15
	<u>7,733</u>	<u>6,847</u>

於二零二一年十二月三十一日，包括在本集團之貿易應收帳款結餘之債務人，總帳面值為11,000港元(二零二零年：40,000港元)已於呈報期末到期。

應收貿易帳款(客戶合約)、租賃應收帳款、其他應收帳款及其他按金之減值評估詳情載於附註36。

由於本公司董事認為貿易及其他應收帳款金額並不重大，因此未確認任何信用虧損撥備。

### 21. 銀行結餘及現金

銀行結餘按現行市場存款利率收取介乎每年0.01%至1.35%(二零二零年：0.01%至1.35%)之利息。

銀行結餘之減值評估詳情載於附註36。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 22. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付帳款	5,351	2,945
其他應付帳款及預提帳款	35,103	32,469
	<u>40,454</u>	<u>35,414</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0-30日	5,320	2,505
31-60日	4	439
61-90日	27	1
	<u>5,351</u>	<u>2,945</u>

購買貨品之信貸期可達至三十天。本集團實行財務風險管理政策以確保所有應付帳款都在信貸期內。

### 23. 合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預收款項	<u>34,681</u>	<u>22,922</u>

於二零二零年一月一日，合約負債為2,066,000港元。

本集團將合約負債分類為流動負債，乃因本集團預期於其正常營運週期內償還有關負債。

截至二零二一年十二月三十一日止年度確認來自酒店服務之收入已包括於年初之合約負債為22,922,000港元(二零二零年：2,066,000港元)。

本集團於履行相關履約義務時確認酒店服務收入。合約負債代表預收酒店客人之款項。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 24. 銀行貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已抵押銀行貸款	<b>738,408</b>	816,185
償還銀行貸款之帳面值(基於貸款協議中規定的預定還款日期), 償還日期:		
在一年內	644,277	61,556
超過一年惟少於兩年	—	645,237
	<b>644,277</b>	706,793
包含接獲通知後須即時償還條款之銀行貸款之帳面值 (載列於流動負債項下), 償還日期:		
在一年內	92,329	95,396
超過一年惟少於兩年	709	12,194
超過兩年惟少於五年	1,093	1,802
	<b>94,131</b>	109,392
	<b>738,408</b>	816,185
載列於流動負債項下之金額	738,408	170,948
載列於非流動負債項下之金額	—	645,237
	<b>738,408</b>	816,185

本集團之所有銀行貸款為浮動利率貸款。該等銀行貸款以本集團之若干資產作為抵押，已於附註30披露。實際年利率為1.29%(二零二零年:1.84%)。

### 25. 股本

	股份數目 千股	面值 千港元
普通股		
已發行及已繳足:		
於二零二零年一月一日、二零二零年及 二零二一年十二月三十一日	<b>579,753</b>	1,084,887

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團之一附屬公司持有本公司之已發行股份68,140,000股。根據香港公司條例，作為本公司股東之本集團成員無權在本公司之會議上表決。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 26. 遞延稅務負債／資產

若干遞延稅務負債及資產已抵消，並呈列於綜合財務狀況表。下列為本年及去年呈報期間確認遞延稅務負債(資產)及其變動：

	商業合併 千港元	加速 稅項折舊 千港元	預留扣稅 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	56,159	113,466	2,902	(6,798)	165,729
於損益表(計入)扣除	(1,104)	3,653	-	(10,718)	(8,169)
於二零二零年十二月三十一日	55,055	117,119	2,902	(17,516)	157,560
於損益表(計入)扣除	(1,104)	3,497	312	1,861	4,566
於二零二一年十二月三十一日	<b>53,951</b>	<b>120,616</b>	<b>3,214</b>	<b>(15,655)</b>	<b>162,126</b>

於呈報期末，本集團有未使用稅務虧損127,858,000港元(二零二零年：139,369,000港元)可在將來溢利中扣除。在所述虧損中已被確認之遞延稅務資產達94,879,000港元(二零二零年：106,158,000港元)。因不可預計將來溢利流向，故所述餘下稅務虧損並無確認遞延稅務資產之款項為32,979,000港元(二零二零年：33,211,000港元)。所有不被確認稅務虧損可無時限地保留。

### 27. 認股權計劃

華大酒店(本公司之附屬公司)已於二零一三年十一月十四日舉行之股東特別大會上採納僱員認股權計劃(該「認股權計劃」)，並於二零一四年六月十八日舉行之股東週年大會上修訂該認股權計劃。根據該認股權計劃，華大酒店之董事會可根據其中所規定之條款及條件，酌情向華大酒店集團之任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及任何僱員(華大酒店之董事會認為，按其全權酌情釐定，曾對華大酒店集團作出貢獻或將會作出貢獻之僱員)提議授出認股權以認購華大酒店之股份。

認股權計劃旨在根據酒店高級管理人員於酒店收入增長的表現而對彼等作出獎勵。

認股權計劃之概要如下：

- (i) 因行使根據認股權計劃而授出之全部認股權而發行之最高華大酒店股份數目不得超過採納認股權計劃當日華大酒店已發行華大酒店之股份數目之5%。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 27. 認股權計劃(續)

- (ii) 於截至授出認股權日期止任何十二個月期間內，根據認股權計劃及華大酒店任何其他認股權計劃授出的認股權(包括已行使及尚未行使的認股權)獲行使而向每位參與人發行及須予發行的華大酒店股份總數，不得超逾授出認股權當日已發行華大酒店股份的1%。額外授出超逾上述1%限額的認股權須獲股東於華大酒店股東大會上批准(該參與人及其聯繫人(定義見上市規則)必須放棄投票權)，及／或遵守上市規則不時訂明的其他規定。

向華大酒店之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人獲授予認股權，必須獲華大酒店之獨立非執行董事批准。倘華大酒店之董事會建議向華大酒店主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出認股權，將導致截至及包括建議授出該認股權日期止十二個月期間內因行使已向該名人士授出及將授出的認股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的認股權)而發行及將發行的華大酒店股份數目：(i)共佔已發行華大酒店股份超過0.1%(或上市規則不時規定的其他百分比)；及(ii)根據華大酒店股份在每個授出日期的正式收市價計算，總值超過5,000,000港元或上市規則可能不時規定的該等其他數額，此等進一步授出的認股權須獲股東於華大酒店股東大會上批准(所有華大酒店關連人士必須放棄投票權)及／或遵守上市規則不時訂明的其他規定。

- (iii) 根據認股權計劃及華大酒店任何其他認股權計劃授出但尚未行使之認股權在行使時可予發行之華大酒店股份，任何時候不得超過不時已發行華大酒店股份之30%。
- (iv) 認股權可根據認股權計劃的條款於認股權期間(認股權期間由華大酒店之董事會於提議授出認股權時釐定並知會承授人)內隨時行使，其屆滿日不得遲於由授出日期起計十年。
- (v) 於接納認股權後，承授人須向華大酒店支付10.00港元，作為獲授認股權的代價。
- (vi) 根據認股權計劃授出任何個別認股權的華大酒店股份認購價，將由華大酒店之董事會全權酌情釐定，惟該價格不得少於以下的最高者：(i)在授出認股權當日華大酒店股份於香港聯交所每日報價表所報的正式收市價；及(ii)華大酒店股份在緊接授出認股權日期前五個營業日於香港聯交所每日報價表所報的平均正式收市價。

於二零二一年十二月三十一日，概無根據認股權計劃授出認股權，本公司及其附屬公司亦無採納其他認股權計劃。

### 28. 資本承擔

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
購入投資物業之資本開支		
已簽約但並未於綜合財務報表中入帳	54,450	—

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 29. 經營租賃安排

#### 本集團作為出租人

所有已出租物業所承擔租期由呈報期末起計介乎於三個月至十八年，已有租客承擔租賃，該等租賃並無給予租客終止權。

非折現租賃之應收租賃付款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
在一年內	144,917	163,745
在第二年	61,880	125,780
在第三年	48,507	46,807
在第四年	37,337	37,479
在第五年	37,337	37,479
五年後	465,778	505,026
	<u>795,756</u>	<u>916,316</u>

### 30. 抵押資產

於呈報期末，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- 於二零二一年十二月三十一日，本集團之投資物業及酒店物業之帳面值分別為約4,004,000,000港元(二零二零年：3,960,000,000港元)及3,214,000,000港元(二零二零年：3,330,000,000港元)；
- 於二零二一年十二月三十一日，本公司若干附屬公司之股份抵押之總資產值約3,992,000,000港元(二零二零年：4,462,000,000港元)；
- 轉讓本公司若干附屬公司之物業租金收入；及
- 一間酒店物業及若干投資物業之保險轉讓。

### 31. 退休福利計劃

本集團為所有合資格之僱員參與政府強制性強積金供款計劃。該計劃中之資產與本集團之資金分開持有，由信託人控制。本集團就該計劃為每位獨立僱員提供有關薪金成本之5%(每月供款上限為1,500港元(二零二零年：1,500港元))之供款，僱員亦就該計劃作出相等百分比之供款。

本公司於中國之附屬公司之僱員為退休計劃中之成員，該計劃由中國政府管理。該附屬公司需提供薪金中若干百分比予退休福利計劃作供款。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為提供指定供款。

本集團本年度已支付及應付予該等政府強制性強積金供款計劃及由中國政府管理之退休計劃之總款額為4,940,000港元(二零二零年：5,616,000港元)已於損益表中扣除。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 32. 關連人士交易／結餘

除披露於綜合財務報表各附註外，本集團與關連人士於年內有下列各項交易及於呈報期末有下列結餘：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內之交易：		
順豪控股		
提供行政設施收取之企業管理費收入	150	150
就欠順豪控股款項之利息開支	561	514
主要管理層人員之薪酬(附註c)	21,488	20,403
	<b>21,488</b>	<b>20,403</b>
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年終之結餘：		
順豪控股及其附屬公司(「順豪控股集團」)*		
於呈報期末欠順豪控股集團之款項(附註a)	10,666	34,294
欠鄭啓文先生之款項(附註b)	5,088	—
	<b>15,754</b>	<b>34,294</b>

\* 不包括本公司及其附屬公司

附註：

- (a) 欠一中介控股公司之款項為無抵押、年息為2%及於接獲通知後須即時償還。
- (b) 欠一股東之款項為非貿易相關，無抵押、免利息及於接獲通知後須即時償還。
- (c) 主要管理層人員之薪酬包括歸屬於該人員之短期及離職後福利。

年內，本集團之董事(亦是主要管理人員)之酬金如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期福利	21,416	20,331
離職後之福利	72	72
	<b>21,488</b>	<b>20,403</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 33. 本公司之財務狀況表及儲備

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資(附註)	1,404,055	1,364,893
應收附屬公司之款項	566,361	641,780
	<u>1,970,416</u>	<u>2,006,673</u>
<b>流動資產</b>		
其他應收帳款及預付款項	290	260
應收附屬公司之款項	189,077	133,873
銀行存款及現金	2,704	965
	<u>192,071</u>	<u>135,098</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付帳款及預提帳款	567	827
稅務負債	189	265
欠一中介控股公司之款項	10,666	34,294
	<u>11,422</u>	<u>35,386</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>180,649</u>	<u>99,712</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>2,151,065</u>	<u>2,106,385</u>
<b>股東及儲備</b>		
股本	1,084,887	1,084,887
儲備	1,066,178	1,021,498
<b>總權益</b>	<u>2,151,065</u>	<u>2,106,385</u>

附註：於附屬公司之投資已按成本包括於本公司之財務狀況表(包括被視為資本貢獻之投資)減任何已識別減值虧損。本公司已按已收及應收股息將附屬公司之業績入帳。

本公司之財務狀況表經董事會於二零二二年三月十八日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

鄭啓文  
董事

劉金眉  
董事

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 33. 本公司之財務狀況表及儲備(續)

#### 本公司之儲備變動

	股本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	4,181	1,075,614	1,079,795
本年度虧損及全面支出總額	—	(58,297)	(58,297)
於二零二零年十二月三十一日	4,181	1,017,317	1,021,498
本年度溢利及全面收益總額	—	44,680	44,680
於二零二一年十二月三十一日	<b>4,181</b>	<b>1,061,997</b>	<b>1,066,178</b>



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 34. 主要附屬公司之詳情

除特別註明外，所有主要附屬公司均主要於香港註冊成立及經營業務。於二零二一年十二月三十一日或年內任何時間，並無附屬公司擁有任何尚未行使之債務證券。

附屬公司名稱	已繳足及已發行 普通股/註冊資本		本公司持有之擁有者權益比例				主要業務
	股份數目	金額	二零二一年		二零二零年		
			直接 百分比	間接 百分比	直接 百分比	間接 百分比	
Babenna Limited	2	20港元	-	100	-	100	投資控股
華麗海景酒店有限公司	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股
華麗精品酒店有限公司	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
大城市有限公司	3,000,000	3,000,000港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
捷高營造有限公司	2	2港元	100	-	100	-	投資控股及經營
Good Taylor Limited	2	2港元	100	-	100	-	投資控股
華大海景酒店有限公司	2,500,000	2,500,000港元	-	100	-	100	酒店管理
鴻健實業有限公司	10,000	10,000港元	-	100	-	100	物業投資
Himson Enterprises Limited	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Houston Venture Limited	2	2港元	-	100	-	100	物業投資
格豪發展有限公司(ii)	1	1港元	-	100	-	100	物業投資
Longham Investment Limited	2	2港元	-	100	-	100	物業投資
華大酒店	8,947,051,324	841,926,731港元	30.29	40.80	30.29	40.80	投資控股及 提供管理服務
華美國際酒店有限公司	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Mercury Fast Limited	2	2港元	-	100	-	100	證券買賣及 投資控股
Noblesse International Limited (iii)	1	1美元	100	-	100	-	物業投資
潤益國際有限公司	8	8港元	-	100	-	100	物業投資
Postal Power Company Limited (「Postal Power」)	1,000	1,000港元	-	75	-	100	物業投資
Shanghai Shun Ho (Lands Development) Limited (iii)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
上海順豪房地產發展有限公司 Shanghai Shun Ho Property Development Co., Ltd. (i)	註冊資本	4,950,000美元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Shun Ho Capital Properties Limited (iii)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
順豪聯網發展有限公司	2	20港元	100	-	100	-	投資控股及融資
華財投資有限公司	10,000	10,000港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Tennyland Limited	2	20港元	-	100	-	100	物業投資
傳利有限公司	1,000,000	1,000,000港元	93	-	93	-	物業投資
聯邦資源有限公司	2,000,000	2,000,000港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股
Wood Street Hotel Limited (iv)	1	1英鎊	-	100	-	100	物業投資

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 34. 主要附屬公司之詳情(續)

- (i) 於中國成立及主要於中國經營業務之中外合作企業。
- (ii) 於香港成立及於英國經營。
- (iii) 於英屬維爾京群島註冊成立。
- (iv) 於英國成立及經營。

年內，本集團與鄭啓文先生(本集團股東)訂立買賣協議，出售Postal Power之250股股份，每股面值1港元，佔Postal Power總發行股份之25%，該公司從事物業投資業務。根據買賣協議，Postal Power應付現有股東貸款之25%亦轉予鄭啓文先生作為應付股東款項。該出售事項已於二零二一年五月二十七日完成，代價為13,050,000港元。

董事會認為列出本公司全部附屬公司之資料會過於冗長，因此，上列只包括對本集團之業績或資產有主要影響之附屬公司詳情。

#### 非全資附屬公司而有重大非控制性權益之詳情

下表顯示本集團非全資附屬公司而有重大非控制性權益之詳情：

附屬公司名稱	註冊地點及 主要營業地點	由非控制性權益持有之 擁有人權益及投票權利比例		分配予非控制性 權益之溢利(虧損)		累計非控制性權益	
		二零二一年	二零二零年	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
華大酒店集團	香港	<u>28.91%</u>	<u>28.91%</u>	<u>17,749</u>	<u>(59,584)</u>	<u>1,056,796</u>	<u>1,034,064</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 34. 主要附屬公司之詳情(續)

#### 非全資附屬公司而有重大非控制性權益之詳情(續)

有關本集團之附屬公司之概述財務資料載列如下。下列概述財務資料為集團之間同系公司對沖前之金額。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>華大酒店集團</b>		
流動資產	275,393	163,429
非流動資產	4,175,608	4,207,449
流動負債	(572,404)	(287,503)
非流動負債	(91,358)	(344,399)
資產淨值	3,787,239	3,738,976
華大酒店集團之附屬公司之非控制性權益	(8,039)	—
華大酒店集團擁有人應佔淨權益	<u>3,779,200</u>	<u>3,738,976</u>
收入、其他收入及盈利及虧損及投資物業之公平值淨升值	391,290	235,072
支出及投資物業之公平值減值	(325,691)	(436,782)
本年度溢利(虧損)	<u>65,599</u>	<u>(201,710)</u>
華大酒店集團擁有人應佔溢利(虧損)	65,522	(201,710)
華大酒店集團之附屬公司之非控制性權益應佔溢利	77	—
本年度溢利(虧損)	<u>65,599</u>	<u>(201,710)</u>
華大酒店集團擁有人應佔其他全面支出	(25,298)	(50,524)
華大酒店集團之附屬公司之非控制性權益應佔其他全面支出	—	—
本年度其他全面支出	<u>(25,298)</u>	<u>(50,524)</u>
華大酒店集團擁有人應佔全面收益(支出)總額	40,224	(252,234)
華大酒店集團之附屬公司之非控制性權益應佔全面收益總額	77	—
本年度全面收益(支出)總額	<u>40,301</u>	<u>(252,234)</u>
來自經營業務之現金淨額	101,005	50,522
用於投資業務之現金淨額	(19,936)	(33,417)
來自融資活動之現金淨額	25,478	42,157
淨現金流入	<u>106,547</u>	<u>59,262</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 35. 資金風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團內的實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。本集團之整體策略與去年不變。

本集團之資本結構為淨債務，其中包括於附註32披露的欠一中介控股公司之款項及欠一股東之款項及於附註24披露的銀行貸款(扣除銀行結餘及現金)，及本公司擁有人應佔權益包括由已發行股本、保留溢利及其他儲備所組成，已於綜合權益變動報表披露。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，本集團管理層考慮資本成本及各類股本相關風險。根據管理層之建議，本集團將透過派發股息，及籌募新債項或清還現有債項以平衡其整體資本結構。

年內，本集團對資金風險管理策略並無重大變動。

### 36. 金融工具

#### (a) 金融工具類別

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
金融資產		
攤銷成本	282,045	198,493
於損益表呈列公平值之金融資產	12,450	—
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資	57,651	64,191
	<u>352,146</u>	<u>262,684</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>800,503</u>	<u>896,906</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括於損益表呈列公平值之金融資產、於其他全面收益內呈列公平值之股權投資、貿易及其他應收帳款、租賃應收帳款、其他按金、銀行結餘及現金、貿易及其他應付帳款、已收租金及其他按金、欠一中介控股公司之款項、欠一股東之款項及銀行貸款。金融工具的詳情於各相應附註中披露。該等金融工具有關的風險及如何減輕該等風險的政策載列於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

#### (i) 外匯風險管理

於呈報期末，本集團以外幣結算之貨幣資產及貨幣負債之帳面值如下：

	資產		負債	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
英鎊	<u>921</u>	<u>1,153</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

#### 敏感度分析

下表詳細載列本集團對港元兌英鎊的匯率升或跌10% (二零二零年：10%) 的敏感度。10% (二零二零年：10%) 為於向主要管理人員作出內部外幣風險匯報時所用的敏感度比率，並為管理層對匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣定值的未償還項目，並就外幣匯率的10% (二零二零年：10%) 變動調整彼等於期末的金額。以下金額已撇除以港元作為功能貨幣之集團實體所持有以美元計算之項目，概因董事認為港元跟美元掛鈎，本集團之美元外匯風險並不重大。下表的正數顯示年度除稅後溢利於港元兌英鎊貶值10%時的增加金額 (二零二零年：除稅後虧損於港元兌英鎊貶值10%時的減少金額)。倘港元兌英鎊升值10%，下表則會顯示年度減少除稅後溢利 (二零二零年：倘港元兌英鎊升值10%，下表則會顯示年度增加除稅後虧損)。

	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
英鎊	<u>92</u>	<u>115</u>

管理層認為，敏感度分析並不代表固有的外匯兌換風險，概因年終承擔之風險並不反映年內承擔之風險。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (ii) 利率風險管理

本集團在其銀行結餘及銀行貸款受浮動利率限制，承擔現金流量利率風險。本集團銀行貸款之利率及還款條件於附註24披露。本集團現時並未有訂立利率對沖政策。然而，倘利率大幅波動，管理層將不時採取其他必須措施以管理利率波幅風險。本集團之利率風險，主要由集中在按市場利率浮動之銀行貸款所引致。

全球正在對主要利率基準進行根本性改革，包括用幾乎無風險的替代利率替代一些銀行同業拆息利率(「銀行同業拆息利率」)。利率基準改革對本集團風險管理策略的影響及替代基準利率的實施進展詳見於本附註之「利率基準改革」。

##### 利率敏感度

下文之本集團敏感度分析按呈報期末之非衍生工具(包括於呈報期末以浮動利率作借貸之銀行貸款)所承擔利率而釐定。就浮動利率金融工具，分析假設於呈報期末尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。並使用增加或減少50個點子(二零二零年：50個點子)作為管理層對可能變動利率之評估。

假若利率升／降50個點子(二零二零年：50個點子)而其他所有變數維持不變，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少／增加3,083,000港元(二零二零年：除稅後虧損將會增加／減少3,408,000港元)。主要來自本集團之浮動利率銀行貸款所承擔之利率風險。

在編製敏感度分析時並未計算銀行結餘之影響，概因本集團管理層認為該等利率浮動影響輕微。

管理層認為，敏感度分析並不代表固有的利率風險，概因年終承擔風險並不反映年內承擔之風險。

##### (iii) 其他價格風險

本集團承擔之其他價格風險由於損益表呈列公平值之金融資產及於其他全面收益內呈列公平值之股權投資所引致。

##### 股票價格敏感度

下文敏感度分析按於呈報期末所承擔其他價格風險而釐定。假若相關股權投資之市價升／降10%(二零二零年：10%)，截至二零二一年十二月三十一日年度止之除稅後溢利因於損益表呈列公平值之金融資產之公平值變動將會增加／減少1,245,000港元(二零二零年：無)及其他全面收益因於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之公平值變動將會增加／減少約5,765,000港元(二零二零年：增加／減少6,419,000港元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iv) 信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團之交易方未能履行其合約義務並對本集團做成財務損失之風險。本集團之信貸風險主要為貿易及其他應收帳款、租賃應收帳款、其他按金及銀行結餘。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升以涵蓋其金融資產之相關風險，與貿易應收帳款相關之信貸風險則除外，因此等帳款以其他按金作為抵押。

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

內部信貸評級	詳述	貿易應收帳款 及租賃應收帳款	其他金融資產
低風險	交易方違約風險低，亦無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人頻密於到期日後才結清，並通常一次過償還	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	透過內部產生之資料或外界資源得知，信貸風險自初始確認以來明顯增加	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損－出現信貸減值	全期預期信貸虧損－出現信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望，例如，當交易對手已被清盤或進入破產程序，或在應收帳款的情況下，已到期超過兩年，以較早發生的時間為準	款項予以撤銷	款項予以撤銷

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iv) 信貸風險及減值評估(續)

下表詳細列出了需要進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產的信貸風險：

	附註	外部信用 等級	內部信用 等級	12個月或全期 預期信貸虧損	帳面總額	
					二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>以攤銷成本計量的金融資產</b>						
貿易應收帳款(客戶合約)	20	不適用	低風險	全期預期 信貸虧損	4,660	3,257
租賃應收帳款	20	不適用	低風險	全期預期 信貸虧損	3,073	3,590
其他應收帳款	20	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	3,379	3,985
其他按金	不適用	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	8,583	13,989
銀行結餘	21	Baa1 至 A1	不適用	12個月預期 信貸虧損	262,350	173,672

##### 貿易應收帳款(客戶合約)

在接受新客户之前，本集團已評估其信貸質素及決定信貸額。本集團分散眾多交易對方和客戶，貿易應收帳款(客戶合約)並無過度集中信貸風險。

本集團就貿易結餘按預期信貸虧損模式進行減值評估。貿易應收帳款(客戶合約)基於共同的信用風險特徵，通過參考經常性客戶的還款歷史和新客戶的當前到期風險進行分組。

作為本集團信用風險管理的一部分，本集團通過為債務人分配損失率來使用內部信用評級。估計的損失率基於貿易債務人的帳齡以及債務人預期壽命內的歷史觀察到的違約率，此前瞻性信息無需花費過多成本或精力。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團評估了貿易應收帳款之預期信貸虧損金額並不重大，因此未確認任何損失撥備。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iv) 信貸風險及減值評估(續)

###### 租賃應收帳款

本集團就租賃應收帳款按預期信貸虧損模式進行減值評估。租賃應收帳款基於共同的信用風險特徵，通過參考經常性租客的還款歷史和新租客的當前到期風險進行分組。

作為本集團信用風險管理的一部分，本集團通過為租客分配損失率來使用內部信用評級。估計的損失率基於租客的帳齡以及租客預期壽命內的歷史觀察到的違約率，並針對前瞻性信息進行了調整，而無需花費過多成本或精力。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團評估了租賃應收帳款之預期信貸虧損金額並不重大，因此未確認任何損失撥備。

###### 其他應收帳款及其他按金

對於其他應收帳款及其他按金，本公司董事根據過去的經驗以及質量並重之資料，作為合理並具支持性之前瞻性信息，對其他應收帳款及其他按金的可收回性進行定期評估。本公司董事認為，自最初確認以來，這些金額的信用風險沒有顯著增加，本集團根據12個月預期信貸虧損，確認減值撥備。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團評估了其他應收帳款及其他按金之預期信貸虧損金額並不重大，因此未確認任何損失撥備。

###### 銀行結餘

由於交易對方為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。本集團參考有關外部信用評級機構發布的相應信用評級等級的違約概率和損失的信息，評估了銀行結餘之12個月預期信貸虧損。銀行結餘之12個月預期信貸虧損金額被認為不屬重大。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (v) 流動資金風險管理

在管理流動資金風險時，本集團監察及保持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的業務營運提供資金和減低現金流量波動的影響。管理層監察銀行借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

於二零二一年十二月三十一日，本集團可使用銀行融資金額約910,500,000港元(二零二零年：918,500,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之淨流動負債為552,592,000港元(二零二零年：84,694,000港元)，需承受流動資金風險。為減輕流動資金風險，本公司董事認為，本集團擁有若干可用資金來源為其業務提供資金，包括內部資源、足夠之經營現金流入、可用而未動用之銀行融資或考慮到本集團並無抵押資產的現有價值而從金融機構獲取額外融資。中介控股公司並同意在本集團具備財務能力之前不要求償還。

下表詳細載列本集團根據協議還款條款就非衍生金融負債之餘下合約年期。該表根據本集團可被要求償還之最早日期之金融負債之非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。因利息流為浮動利率，非折現款額以呈報期末之利率計算。

特別就定期貸款而言，銀行可單獨決定行使即時還款條款，以下分析顯示企業被要求還款之最早時間之現金流出，即若貸方行使其無條件權利要求還款之即時影響。其他銀行貸款到期分析根據既定還款日期時間表而編製。

	加權平均 實際利率 %	即時償還 或少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零二一年							
不帶息	-	9,143	474	15,578	21,146	46,341	46,341
欠一中介控股公司 之款項	2.00	10,666	-	-	-	10,666	10,666
欠一股東之款項	-	5,088	-	-	-	5,088	5,088
銀行貸款 - 浮動利率	1.29	99,836	11,373	630,908	-	742,117	738,408
		<u>124,733</u>	<u>11,847</u>	<u>646,486</u>	<u>21,146</u>	<u>804,212</u>	<u>800,503</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (v) 流動資金風險管理(續)

	加權平均 實際利率 %	即時償還 或少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零二零年							
不帶息	-	7,025	1,117	8,127	30,158	46,427	46,427
欠一中介控股公司 之款項	2.00	34,294	-	-	-	34,294	34,294
銀行貸款－浮動利率	1.84	115,114	11,425	51,348	648,823	826,710	816,185
		<u>156,433</u>	<u>12,542</u>	<u>59,475</u>	<u>678,981</u>	<u>907,431</u>	<u>896,906</u>

下表根據於貸款協議所列之既定還款時間表概括包括即時還款條款之定期貸款之到期分析。該款項包括以合約利率計算之利息支出。因此，該款項超過於上表到期分析所列「即時償還或少於一個月」時間範圍內所披露之款項。計及本集團之財務狀況，本公司董事並不認為銀行有可能行使其權利去要求即時還款。本公司董事相信該等定期貸款將根據貸款協議內所列之既定還款時間表還款。

#### 到期分析－按既定還款時間表之定期貸款， 惟存有即時還款條款

	少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零二一年	<u>158</u>	<u>60,425</u>	<u>32,184</u>	<u>1,853</u>	<u>94,620</u>	<u>94,131</u>
二零二零年	<u>342</u>	<u>682</u>	<u>95,316</u>	<u>14,159</u>	<u>110,499</u>	<u>109,392</u>

倘若於呈報期末浮動利率之變動與所預計之釐定利率不同，包括在上文作為非衍生金融負債之浮動利率工具之款項則會改變。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (vi) 利率基準改革

如附註24所列，本集團之倫敦銀行間同業拆息銀行貸款已實施利率基準改革。本集團正在密切關注市場並管理向新基準利率的過渡，包括相關銀行間同業拆借利率監管機構發布的公告。

##### 倫敦銀行間同業拆息

金融行為監管局已確認所有倫敦銀行間同業拆息設置將停止不再由任何管理員或不再代表：

- 二零二一年十二月三十一日之後隨即，在所有英鎊、歐元、瑞士法郎和日元設置，以及一周和兩個月美元設置的情況下；及
- 二零二三年六月三十日之後隨即，對於剩餘的美元設置。

##### 香港銀行間同業拆息

雖然港元隔夜平均指數(「港元隔夜平均指數」)已被確定為香港銀行間同業拆息之替代方案，但並無終止香港銀行間同業拆息計劃。香港採用多利率方式，香港銀行間同業拆息與港元隔夜平均指數將並存。

#### (i) 利率基準改革帶來之風險

以下為本集團因轉型而產生之主要風險：

##### 利率相關風險

銀行間同業拆借利率與各種替代基準利率之間存在根本差異。銀行間同業拆借利率是在該期間開始時公佈的一段時間(例如三個月)之前瞻性期限利率，包括銀行間信用利差，而替代基準利率通常是在隔夜期結束時公佈的無風險隔夜利率沒有嵌入信用利差。這些差異將導致浮動利率利息支付的額外不確定性。

##### 流動風險

通常於隔夜公佈之各種替代利率之額外不確定性將需要額外的流動性管理。本集團監控並維持管理層認為足以應對隔夜利率意外上升之現金及現金等價物水平。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (vi) 利率基準改革(續)

香港銀行間同業拆息(續)

##### (ii) 替代基準利率之實施進展

作為本集團過渡風險管理之一部分，本集團簽訂之新合同與相關替代基準利率或在可行範圍內不受改革的利率掛鈎。

本集團計劃通過在合同中引入或修改後備條款來過渡與倫敦銀行間同業拆息掛鈎之合同，這將在二零二二年一月一日將確定來自倫敦銀行間同業拆息之利息現金流的基礎更改為替代參考利率。

下表顯示截至二零二一年十二月三十一日之未平倉合約總額及完成向替代基準利率過渡的進度。金融負債之金額以帳面值列示。

金融工具過渡前	到期	千港元	金融工具之過渡進展
<b>非衍生金融負債</b>			
與英鎊倫敦銀行間同業拆息掛鈎之 銀行貸款	二零二二年	252,768	預計於二零二二年 一月一日過渡
與香港銀行間同業拆息掛鈎之銀行 貸款	二零二二年	485,640	香港銀行間同業拆息 將持續至到期

#### (c) 金融工具之公平值

本集團若干金融工具於呈報期末按公平值作評估。下表提供有關所述金融資產如何按公平值而釐定(尤其是，估值技巧及所用輸入數據)之資料。

金融資產	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	公平值等級	估值技巧及 主要輸入數據
於損益表呈列公平值 之金融資產	<u>12,450</u>	<u>—</u>	第一級別	於活躍市場之買入價
於其他全面收益內呈列 公平值之股權投資	<u>57,651</u>	<u>64,191</u>	第一級別	於活躍市場之買入價

本公司董事認為於綜合財務報表中之金融資產及按攤銷成本入帳之金融負債之帳面值與其公平值相約。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 37. 融資活動產生之負債對帳

以下列表列出因融資活動而引致本集團負債變動(均包括現金及非現金變動)之詳情。因融資活動而引致之負債為過往現金流，或日後現金流，於本集團之綜合現金流量表歸類為來自融資活動之現金流。

	應付利息 (包括 於其他 應付帳款) 千港元	銀行貸款 千港元	應付股息 (包括 於其他 應付帳款) 千港元	欠一中介 控股公司 之款項 千港元	欠一股東 之款項 千港元	總額 千港元
於二零二零年						
一月一日	1,293	900,835	6,203	5,843	–	914,174
融資現金流入	–	486,430	–	33,780	–	520,210
融資現金流出	(16,749)	(580,554)	(6,203)	(5,843)	–	(609,349)
利息支出	15,831	–	–	514	–	16,345
海外外匯兌換	–	9,474	–	–	–	9,474
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
於二零二零年						
十二月三十一日	375	816,185	–	34,294	–	850,854
融資現金流入	–	25,000	–	–	13,050	38,050
融資現金流出	(7,809)	(101,776)	–	(24,189)	–	(133,774)
利息支出	7,775	–	–	561	–	8,336
海外外匯兌換	–	(1,001)	–	–	–	(1,001)
出售一附屬公司 之部份權益	–	–	–	–	(7,962)	(7,962)
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(7,962)</u>	<u>(7,962)</u>
於二零二一年						
十二月三十一日	<u>341</u>	<u>738,408</u>	<u>–</u>	<u>10,666</u>	<u>5,088</u>	<u>754,503</u>

## 財務概要

### 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
收入	<u>671,557</u>	<u>787,132</u>	<u>617,309</u>	<u>387,911</u>	<u>514,409</u>
經營溢利(虧損)及除稅前 溢利(虧損)	896,114	740,171	57,782	(220,053)	111,012
所得稅費用	<u>(48,030)</u>	<u>(56,791)</u>	<u>(33,726)</u>	<u>(15,403)</u>	<u>(28,770)</u>
非控制性權益前溢利(虧損)	848,084	683,380	24,056	(235,456)	82,242
非控制權益	<u>(54,569)</u>	<u>(79,326)</u>	<u>(6,745)</u>	<u>63,821</u>	<u>(14,016)</u>
本公司擁有人應佔年度溢利 (虧損)	<u>793,515</u>	<u>604,054</u>	<u>17,311</u>	<u>(171,635)</u>	<u>68,226</u>

### 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
物業、機器及設備	3,820,845	3,833,997	3,772,036	3,608,818	3,944,647
使用權資產	29,528	27,105	26,481	27,629	27,657
投資物業	4,638,300	5,016,500	4,937,300	5,224,310	4,787,605
發展中物業	74,157	—	—	—	—
其他非流動資產	174,995	142,867	542,699	64,191	63,151
淨流動資產(負債)	338,340	270,721	(136,154)	(84,694)	(552,592)
非流動已收租金按金	<u>(32,160)</u>	<u>(28,557)</u>	<u>(35,414)</u>	<u>(30,158)</u>	<u>(21,146)</u>
非流動銀行貸款	<u>(1,155,604)</u>	<u>(810,674)</u>	<u>(697,682)</u>	<u>(645,237)</u>	—
遞延稅項負債	<u>(158,658)</u>	<u>(163,522)</u>	<u>(165,729)</u>	<u>(157,560)</u>	<u>(162,126)</u>
非控制性權益	<u>(1,115,928)</u>	<u>(1,156,104)</u>	<u>(1,138,061)</u>	<u>(1,074,016)</u>	<u>(1,093,014)</u>
本公司擁有人應佔資產淨值	<u>6,613,815</u>	<u>7,132,333</u>	<u>7,105,476</u>	<u>6,933,283</u>	<u>6,994,182</u>

## 主要物業

---

### A. 酒店物業(持作投資)

地點	用途	租賃年期
華美達盛景酒店 香港北角 春秧街88號	酒店	中期契約
華大盛品酒店 香港德輔道西 308號	酒店	長期契約
最佳盛品酒店尖沙咀 香港九龍 尖沙咀 漆咸道南73-75號	酒店	中期契約
華美達華麗酒店 香港九龍 尖沙咀 柯士甸路23號	酒店	中期契約
華麗銅鑼灣酒店 香港 銅鑼灣 寶靈頓道38號	酒店	中期契約
華美達海景酒店 香港 皇后大道西239號	酒店	長期契約
華美國際酒店 中國上海 西藏南路381號	酒店	中期契約
華麗都會酒店 香港 皇后大道西338號	酒店	長期契約
Royal Scot Hotel 英國倫敦WC1X 9DT 100 King's Cross Road	酒店	永久業權
英國 倫敦EC2區 木街(Wood Street)37號	酒店	長期契約



## 主要物業 (續)

---

### B. 持作投資之物業

地點	用途	租賃年期
順豪商業大廈 香港中環 雪廠街24-30號	商業	長期契約
香港北角 英皇道 633號	商業	長期契約

