

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



**萬達酒店發展有限公司**  
**WANDA HOTEL DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號:169)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績公告**  
**及**  
**建議採納經修訂及重列之公司細則**

萬達酒店發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零二二年 千元	二零二一年 千元 (經重列)
收益	5	816,780	873,659
銷售成本		<u>(473,474)</u>	<u>(411,733)</u>
毛利		343,306	461,926
其他收入及收益，淨額	6	128,139	211,864
投資物業估值虧損淨額		(24,549)	(53,049)
銷售開支		(18,112)	(17,117)
行政開支		(96,640)	(158,088)
融資成本	8	(33,353)	(54,612)
應佔合營企業溢利		<u>240</u>	<u>—</u>
除稅前溢利		299,031	390,924
所得稅開支	9	<u>(66,055)</u>	<u>(139,664)</u>
本年度溢利		<u><u>232,976</u></u>	<u><u>251,260</u></u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人	10	193,242	233,070
非控股權益		<u>39,734</u>	<u>18,190</u>
		<u><u>232,976</u></u>	<u><u>251,260</u></u>
母公司普通股持有人應佔每股盈利(港仙)	10		
基本及攤薄		<u><u>4.1</u></u>	<u><u>5.0</u></u>

## 綜合全面收入表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	二零二二年 千元	二零二一年 千元 (經重列)
本年度溢利	<u>232,976</u>	<u>251,260</u>
<b>其他全面(虧損)／收入</b>		
其後期間可重新分類計入損益賬之 其他全面(虧損)／收入： 換算海外業務之匯兌差額	<u>(211,579)</u>	<u>115,736</u>
<b>本年度其他全面(虧損)／收入(扣除稅項)</b>	<u>(211,579)</u>	<u>115,736</u>
<b>本年度全面收入總額</b>	<u>21,397</u>	<u>366,996</u>
<b>以下各項應佔：</b>		
母公司擁有人	32,927	306,604
非控股權益	<u>(11,530)</u>	<u>60,392</u>
	<u>21,397</u>	<u>366,996</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二二年 千元	二零二一年 千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		147,140	169,972
投資物業		1,407,212	1,563,122
使用權資產	11(a)	323,441	378,206
無形資產		10,088	3,586
於合營企業之投資		230	–
長期應收款項	13	1,783,937	1,694,415
遞延稅項資產		79,064	67,883
<b>非流動資產總值</b>		<b>3,751,112</b>	<b>3,877,184</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		207	1,836
貿易應收款項及應收票據	12	214,665	170,295
合約資產		100,157	62,769
預付款項、其他應收款項及其他資產	13	112,733	84,524
可收回所得稅		1,410	231
受限制銀行結餘		13,210	–
現金及現金等值物		1,067,711	3,008,545
<b>流動資產總值</b>		<b>1,510,093</b>	<b>3,328,200</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	14	1,303,500	1,683,341
合約負債		62,401	44,181
預收款項		7,360	11,762
一間中間控股公司貸款		11,404	873,000
租賃負債	11(b)	31,808	19,690
應付所得稅		60,091	36,298
<b>流動負債總值</b>		<b>1,476,564</b>	<b>2,668,272</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>33,529</b>	<b>659,928</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,784,641</b>	<b>4,537,112</b>

	附註	二零二二年 千元	二零二一年 千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
合約負債		65,835	65,765
租賃負債	11(b)	356,189	404,746
遞延稅項負債		175,134	218,980
		<u>597,158</u>	<u>689,491</u>
<b>非流動負債總值</b>			
		<u>597,158</u>	<u>689,491</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>3,187,483</u>	<u>3,847,621</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	15	469,735	469,735
保留溢利		678,436	512,011
其他儲備		1,419,177	1,552,675
		<u>2,567,348</u>	<u>2,534,421</u>
<b>非控股權益</b>			
		<u>620,135</u>	<u>1,313,200</u>
<b>總權益</b>			
		<u>3,187,483</u>	<u>3,847,621</u>

## 附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1. 編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除按公允價值計量之投資物業外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。該等財務報表以港元(「元」)呈列，除另有註明者外，所有價值均調整至最接近之千元(「千元」)。

### 2. 共同控制下業務合併及編製基準

根據本公司之附屬公司萬達酒店管理(珠海)有限公司(Wanda Hotel Management (Zhuhai) Co., Ltd.) (「萬達酒店珠海」)與本公司之中間控股公司大連萬達商業管理集團股份有限公司(「萬達商業管理」)於二零二二年二月十一日訂立的協議，萬達酒店珠海已有條件地同意以零代價收購萬達商業管理之全資附屬公司萬達酒店設計研究院有限公司(Wanda Hotel Design and Research Institute Co., Ltd) (「酒店設計研究院」或「目標公司」)之全部已發行股本(「業務合併」)。業務合併已於二零二二年四月二十日完成。

收購酒店設計研究院被認為屬於共同控制下業務合併，原因是本公司及目標公司於業務合併前後均在萬達商業管理共同控制之下。因此，目標公司之資產及負債已按歷史金額入賬，而收購目標公司前本集團之綜合財務報表已重列以包括目標公司之經營業績及資產和負債，猶如所收購之業務一直是本集團之一部分。

本集團先前報告截至二零二一年十二月三十一日止年度之經營業績已獲重列，以包括以下載列目標公司之經營業績：

	本集團 (如先前報告) 千元	目標公司 千元	本集團 (經重列) 千元
收益	873,659	-	873,659
除稅前溢利／(虧損)	398,360	(7,436)	390,924
本年度溢利／(虧損)	258,696	(7,436)	251,260

本集團先前報告於二零二一年十二月三十一日及二零二一年一月一日之財務狀況已獲重列，以包括以下載列目標公司之資產及負債：

**二零二一年十二月三十一日**

	本集團 (如先前報告) 千元	目標公司 千元	本集團 (經重列) 千元
非流動資產	3,877,184	-	3,877,184
流動資產	3,324,111	4,089	3,328,200
流動負債	2,664,705	3,567	2,668,272
非流動負債	689,491	-	689,491
權益	3,847,099	522	3,847,621

**二零二一年一月一日**

	本集團 (如先前報告) 千元	目標公司 千元	本集團 (經重列) 千元
非流動資產	3,762,487	-	3,762,487
流動資產	2,806,267	44,308	2,850,575
流動負債	3,127,135	36,472	3,163,607
非流動負債	655,026	-	655,026
權益	2,786,593	7,836	2,794,429

### 3. 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本) *提述概念框架*

香港會計準則第16號(修訂本) *物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項*

香港會計準則第37號(修訂本) *虧絀合約—履行合約的成本*

香港財務報告準則二零一八年至  
二零二零年週期之年度改進 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港  
財務報告準則第16號隨附闡釋範例及香港會計準則第41  
號(修訂本)

本集團所適用的經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架(「概念框架」)取代引用先前*財務報表編製及呈列框架*，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債的內容的確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂闡明或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已對於二零二二年一月一日或之後發生之業務合併提前應用該等修訂。由於概無或然資產、負債及來自年內發生之業務合併修訂範圍內之或然負債，該等修訂不會對本集團財務狀況及表現構成任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中，扣除任何出售項目(讓該資產達到管理層預定可運作的位置及狀態的過程中產生)所得款項。相反，實體必須將任何出售該等項目的所得款項及該等項目的成本(由香港會計準則第2號存貨釐定)於損益中確認。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在物業、廠房及設備可供使用前概無出售項目，該等修訂不會對本集團財務狀況或表現構成任何影響。



- (c) 香港會計準則第37號(修訂本)澄清,就評估合約根據香港會計準則第37號是否屬虧絀合約而言,履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括就履行該合約所需的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關之其他成本的分攤(例如履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用分攤以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連,除非按合約明確向對手方收取,否則不會包括在內。本集團已對於二零二二年一月一日尚未履行其所有責任的合約提前應用該等修訂,且概無識別虧絀合約。因此,該等修訂不會對本集團財務狀況或表現構成任何影響。
- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附闡釋範例以及香港會計準則第41號(修訂本)。本集團所適用的修訂詳情如下:
- 香港財務報告準則第9號金融工具:澄清在評估一項新訂或經修訂金融負債的條款是否顯著不同於原始金融負債的條款時實體所計入的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或已收取的費用,其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已於二零二二年一月一日起提前應用該修訂,由於年內本集團金融負債概無修改或交換,該修訂不會對本集團財務狀況或表現構成任何影響。

#### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團經營的業務乃根據其營運以及所提供之產品及服務性質加以組織及獨立管理。本集團各個經營分部分別代表一個提供產品及服務之策略業務單位，所面臨的風險及回報與其他經營分部各有不同。本集團設有三個報告經營分部。本集團報告經營分部之詳情概述如下：

- (a) 酒店營運及管理服務；
- (b) 酒店設計及建設管理服務；及
- (c) 本集團持作長期投資之投資物業之租賃。

管理層分別監控本集團各經營分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分部表現乃基於報告分部溢利進行評估，而報告分部溢利乃按經調整除稅前溢利計量。經調整除稅前溢利之計量方式與本集團除稅前溢利之計量方式一致，惟該計量方式並不包括非租賃相關之融資成本、其他收入及收益，淨額以及公司及其他未分配開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回所得稅、受限制銀行結餘、現金及現金等值物以及公司及其他未分配資產，乃由於該等資產按集團基準進行管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、一間中間控股公司貸款、應付所得稅以及公司及其他未分配負債，乃由於該等負債按集團基準進行管理。

分部間銷售及轉讓參考按當時市價向第三方銷售之售價而進行。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	酒店營運及 管理服務 千元	酒店設計 及建設 管理服務 千元	投資物業 租賃 千元	總計 千元
<b>分部收益：(附註5)</b>				
銷售予外部客戶	536,424	182,165	98,191	<u>816,780</u>
<b>分部溢利</b>	<b>130,917</b>	<b>33,850</b>	<b>34,591</b>	<b>199,358</b>
<i>對賬：</i>				
其他收入及收益，淨額(附註6)				128,139
融資成本(租賃負債利息除外) (附註8)				(9,535)
公司及其他未分配開支				<u>(18,931)</u>
除稅前溢利				<u>299,031</u>
<b>分部資產</b>	<b>638,642</b>	<b>238,061</b>	<b>1,427,116</b>	<b>2,303,819</b>
<i>對賬：</i>				
公司及其他未分配資產				<u>2,957,386</u>
總資產				<u>5,261,205</u>
<b>分部負債</b>	<b>885,709</b>	<b>151,454</b>	<b>42,165</b>	<b>1,079,328</b>
<i>對賬：</i>				
公司及其他未分配負債				<u>994,394</u>
總負債				<u>2,073,722</u>

## 其他分部資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	酒店營運及 管理服務 千元	酒店設計 及建設 管理服務 千元	投資物業 租賃 千元	總計 千元
已於損益表確認之減值虧損，淨額： (附註6)				
—分部資產	1,308	14,865	127	16,300
—未分配資產				<u>29,525</u>
				<u>45,825</u>
折舊及攤銷(附註7)				
—分部資產	46,570	430	142	47,142
—未分配資產				<u>1,609</u>
				<u>48,751</u>
資本支出*				
—分部資產	12,610	975	—	13,585
—未分配資產				<u>1</u>
				<u>13,586</u>

\* 資本支出包括添置無形資產、物業、廠房及設備、在建工程及租賃物業裝修。

截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)

	酒店營運及 管理服務 千元	酒店設計 及建設 管理服務 千元	投資物業 租賃 千元	總計 千元
<b>分部收益：(附註5)</b>				
銷售予外部客戶	565,478	200,916	107,265	873,659
分部間銷售	<u>—</u>	<u>341</u>	<u>—</u>	<u>341</u>
	565,478	201,257	107,265	874,000
對賬：				
對銷分部間銷售				<u>(341)</u>
收益				<u><u>873,659</u></u>
<b>分部溢利</b>	167,471	37,751	30,542	235,764
對賬：				
其他收入及收益，淨額(附註6)				211,864
融資成本(租賃負債利息除外) (附註8)				(34,824)
公司及其他未分配開支				<u>(21,880)</u>
除稅前溢利				<u><u>390,924</u></u>
<b>分部資產</b>	652,680	178,247	1,596,930	2,427,857
對賬：				
公司及其他未分配資產				<u>4,777,527</u>
總資產				<u><u>7,205,384</u></u>
<b>分部負債</b>	965,994	156,128	57,496	1,179,618
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>2,178,145</u>
總負債				<u><u>3,357,763</u></u>

其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度(經重列)

	酒店營運及 管理服務 千元	酒店設計 及建設 管理服務 千元	投資物業 租賃 千元	總計 千元
已於損益表確認之減值虧損，淨額： (附註6)				
—分部資產	(1,246)	67,591	4	66,349
—未分配資產				<u>19,361</u>
				<u><u>85,710</u></u>
折舊及攤銷(附註7)				
—分部資產	41,465	291	94	41,850
—未分配資產				<u>1,797</u>
				<u><u>43,647</u></u>
資本支出*				
—分部資產	29,911	575	—	30,486
—未分配資產				<u>6</u>
				<u><u>30,492</u></u>

\* 資本支出包括添置無形資產、物業、廠房及設備、在建工程及租賃物業裝修。

## 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收益及(ii)本集團之非流動資產(不包括遞延稅項資產)(「指定非流動資產」)之地理位置資料。來自外部客戶之收益之地理位置乃根據所提供服務或租賃物業之所在地而定。指定非流動資產之地理位置乃按資產之實際位置(就固定資產而言)及獲分配之營運地點而定。

	來自外部客戶之分部收益		指定非流動資產	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元
中國(包括香港)	813,698	873,659	3,672,048	3,809,301
海外	3,082	—	—	—
	<b>816,780</b>	<b>873,659</b>	<b>3,672,048</b>	<b>3,809,301</b>

## 有關主要客戶之資料

年內，本集團向若干主要客戶組別(已知受共同控制)進行銷售，來自該等客戶的收益個別佔本集團總收益逾10%。分析如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
客戶A	183,527	272,858
客戶B	116,267	167,984
	<b>299,794</b>	<b>440,842</b>

## 5. 收益

收益分析如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
<b>來自客戶合約之收益</b>		
酒店管理服務	371,624	423,392
酒店設計及建設管理服務	182,165	200,916
酒店營運收入	<u>164,800</u>	<u>142,086</u>
	718,589	766,394
<b>其他來源之收益</b>		
來自投資物業經營租賃之租金收入總額：		
浮動租金	3,950	6,599
基本租金	<u>94,241</u>	<u>100,666</u>
	<u>98,191</u>	<u>107,265</u>
	<u><b>816,780</b></u>	<u><b>873,659</b></u>

### (i) 來自客戶合約之收益之收益分拆資料

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
<b>於某個時間點確認</b>		
來自產品銷售、提供餐飲服務及其他之 酒店營運收入	102,267	77,806
<b>於一段時間內確認</b>		
來自客房之酒店營運收入	62,533	64,280
來自管理合約之酒店管理服務收益	356,689	423,392
來自酒店勞務派遣服務之酒店管理服務收益	14,935	–
酒店設計及建設管理服務	<u>182,165</u>	<u>200,916</u>
<b>來自客戶合約之收益</b>	<u><b>718,589</b></u>	<u><b>766,394</b></u>



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

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
計入報告期初之合約負債之已確認收益：		
產品銷售	335	285
忠誠計劃管理服務	18,144	15,343
酒店管理服務	14,891	12,104
酒店設計及建設管理服務	8,686	5,626
其他	632	363
	<u>42,688</u>	<u>33,721</u>

**(ii) 履約責任**

有關本集團履約責任之資料概述如下：

**酒店管理服務、酒店設計及建設管理服務**

由於已提供服務及一般於發票日期起計九十日內到期付款，因此履約責任於一段時間內獲達成。

**酒店營運收入**

由於已提供服務或已交付貨品及一般預先收取款項，因此履約責任獲達成。

**酒店勞務派遣服務**

由於已提供服務及一般於發票日期起計十日內到期付款，因此履約責任獲達成。

**忠誠計劃管理服務**

由於會員積分獲使用或逾期及已收取參與忠誠計劃之酒店之墊款，因此履約責任獲達成。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，分配至酒店設計及建設管理服務之餘下履約責任(未獲達成或部分未獲達成)之交易價格金額如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	155,671	155,529
超過一年	110,244	117,103
	<u>265,915</u>	<u>272,632</u>

## 6. 其他收入及收益，淨額

本集團之其他收入及收益，淨額分析如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元 (經重列)
銀行利息收入	21,726	52,748
長期應收款項之利息收入	119,323	111,239
按公允價值計入損益賬之金融資產之其他利息收入	8,375	3,787
匯兌收益／(虧損)，淨額	6,753	(12,046)
金融及合約資產(減值)／減值撥回，淨額：		
—貿易應收款項減值(附註12)	(10,114)	(59,809)
—其他應收款項減值撥回(附註13(b))	93	17
—合約資產減值	(6,279)	(6,557)
—長期應收款項減值(附註13(c))	(29,525)	(19,361)
因客戶違約而產生之其他收入	1,505	142,535
政府補助	13,680	—
其他	2,602	(689)
	<u>128,139</u>	<u>211,864</u>

## 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除下列項目後達致：

	附註	二零二二年 千元	二零二一年 千元
已售商品成本		92,196	66,122
所提供服務之成本		341,276	319,267
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)		40,002	26,344
		<b>473,474</b>	411,733
物業、廠房及設備折舊		14,173	10,406
使用權資產折舊	11(c)	32,928	32,922
無形資產攤銷		1,650	319
計量租賃負債時並無計入之租賃付款	11(c)	6,829	7,084
投資物業公允價值減少		24,549	53,049
核數師酬金			
— 年度核數服務		1,169	1,145
— 非核數服務		525	861
僱員福利開支(不包括董事薪酬)			
— 薪金、工資及其他福利		78,894	109,414
— 向定額供款退休計劃作出之供款		6,574	4,474
		<b>85,468</b>	113,888

## 8. 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

		二零二二年 千元	二零二一年 千元
一間中間控股公司貸款利息		9,535	34,824
租賃負債利息(附註11(b))		23,818	19,788
		<b>33,353</b>	54,612

## 9. 所得稅

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
<b>即期稅項</b>		
企業所得稅 (附註(iii))		
—本年度開支	106,801	134,661
—過往年度撥備不足／(超額撥備)	1,291	(5,562)
<b>遞延稅項</b>	<b>(42,037)</b>	10,565
<b>本年度所得稅開支總額</b>	<b>66,055</b>	139,664

附註：

- (i) 根據百慕達及英屬處女群島(「英屬處女群島」)規則及法規，本集團於百慕達及英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 除就本公司在美國註冊之附屬公司Wanda Chicago Real Estate LLC根據應課稅溢利按適用所得稅率28.505%(二零二一年：28.505%)提撥利得稅外，並無就香港利得稅或海外企業所得稅作出撥備，原因為本集團於本年度在香港或海外並無應課稅溢利。
- (iii) 企業所得稅(「企業所得稅」)

中國企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國內地之附屬公司之應課稅溢利按適用所得稅率25%(二零二一年：25%)作出，惟於新疆維吾爾自治區霍爾果斯成立之本公司附屬公司(其根據相關稅務規則享有中國企業所得稅豁免)及於廣東省珠海成立之本公司附屬公司(其享有優惠稅率15%)以及享有小規模納稅人優惠稅率的若干附屬公司除外。其他地區之應課稅溢利乃按本集團經營業務所在國家之當前稅率計算。

## 10. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按年內母公司普通股持有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數4,697,347,000股(二零二一年：4,697,347,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無潛在攤薄之已發行普通股(二零二一年：無)。

## 11. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團擁有用於其業務營運之辦公室、酒店樓宇及機器之租賃合約。辦公室之租期通常為二至六年、酒店樓宇之租期通常為十五至二十年而機器之租期通常為二至三年。其他辦公室空間、設備或倉庫之租期通常為十二個月或以下及／或個別屬低價值。

### (a) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及年內變動如下：

	辦公室 千元	酒店樓宇 千元	機器 千元	總額 千元
於二零二一年一月一日	30,951	378,475	301	409,727
添置	598	–	679	1,277
租賃修訂的影響	(3,895)	–	–	(3,895)
折舊開支	(8,878)	(23,589)	(455)	(32,922)
匯兌調整	729	3,289	1	4,019
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	19,505	358,175	526	378,206
添置	8,795	–	–	8,795
折舊開支	(9,023)	(23,483)	(422)	(32,928)
匯兌調整	(1,264)	(29,342)	(26)	(30,632)
於二零二二年十二月三十一日	<u>18,013</u>	<u>305,350</u>	<u>78</u>	<u>323,441</u>

(b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
於一月一日之賬面值	424,436	441,773
新訂租賃	8,795	1,277
年內確認之累增利息 (附註8)	23,818	19,788
付款	(32,182)	(35,679)
租賃修訂的影響	-	(4,990)
匯兌調整	(36,870)	2,267
	<u>387,997</u>	<u>424,436</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>387,997</u>	<u>424,436</u>
分析為：		
即期	31,808	19,690
非即期	<u>356,189</u>	<u>404,746</u>
	<u>387,997</u>	<u>424,436</u>

(c) 於損益確認之租賃相關金額如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
租賃負債利息	23,818	19,788
使用權資產折舊開支 (附註7)	32,928	32,922
與短期租賃及其他租賃相關之開支 (計入銷售成本及行政開支) (附註7)	6,777	6,898
與低價值資產租賃相關之開支 (計入銷售成本及行政開支) (附註7)	52	186
	<u>63,575</u>	<u>59,794</u>
於損益確認之總額	<u>63,575</u>	<u>59,794</u>

## 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其位於桂林之投資物業。該租賃之條款一般規定租戶支付保證金並根據當時市況定期調整租金。本集團年內確認之租金收入為98,191,000元(二零二一年：107,265,000元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於二零二二年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間之應收未貼現租賃付款如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
一年內	68,676	92,974
一年後但兩年內	45,532	64,158
兩年後但三年內	30,853	39,411
三年後但四年內	21,213	28,052
四年後但五年內	18,031	19,367
五年後	71,837	92,520
	<u>256,142</u>	<u>336,482</u>

## 12. 貿易應收款項及應收票據

	二零二二年 千元	二零二一年 千元 (經重列)
貿易應收款項	325,706	277,232
減值	<u>(116,742)</u>	<u>(117,048)</u>
	208,964	160,184
應收票據	<u>5,701</u>	<u>10,111</u>
	<u>214,665</u>	<u>170,295</u>

來自租賃物業的應收款項一般以預收方式結算，承租人須預先支付數月租金並支付保證金。然而，就有良好還款記錄之長期客戶而言，本集團或會向該等客戶提供信貸條款。

就酒店營運業務而言，應收款項一般而言預先結算。然而，本集團或向若干公司客戶提供信貸條款。

就酒店管理服務、酒店設計及建設管理服務業務而言，本集團與其客戶之貿易條款主要以信貸形式進行。本集團已制定政策以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團亦定期審閱各項個別貿易應收款項結餘之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足之減值虧損撥備。本集團並無就該等貿易應收款項結餘持有任何抵押品或作出其他信貸增級安排。貿易應收款項不計息。

根據發票日期，於報告期末扣除虧損撥備之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元 (經重列)
三個月內	101,658	82,159
超過三個月但六個月內	15,350	7,641
超過六個月但十二個月內	15,682	26,872
超過十二個月	76,274	43,512
	<u>208,964</u>	<u>160,184</u>

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元 (經重列)
於一月一日	117,048	54,702
年內減值，淨額(附註6)	10,114	59,809
匯兌調整	(10,420)	2,537
於十二月三十一日	<u>116,742</u>	<u>117,048</u>

虧損撥備增加乃由於若干未償還合約金額被視作違約及本集團不太可能悉數收取相關未償還合約金額。



於各報告日期參考應收款項之信貸風險特徵進行減值分析(不論個別或共同)。就信貸風險顯著惡化之應收款項而言,管理層已按個別基準作出撥備,或會另行使用撥備矩陣計量其餘應收款項之預期信貸虧損。撥備率乃根據因就擁有類似虧損模式之多個客戶分部進行分組而逾期之日數計量。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得之有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測之合理及可靠資料。

於二零二二年十二月三十一日,貿易應收款項102,196,000元(二零二一年:105,377,000元)乃按個別基準評估,並被本集團視為不能收回未償還合約金額且已全額減值。本集團並無就該等未償還金額持有信貸增級安排。

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

於二零二二年十二月三十一日

	即期	逾期				總計
		少於 三個月	三至 六個月	六至 十二個月	超過 十二個月	
預期信貸虧損率	0.814%	1.537%	2.200%	3.311%	22.056%	6.508%
總賬面值(千元)	102,464	15,554	13,863	37,567	54,062	223,510
預期信貸虧損(千元)	<u>834</u>	<u>239</u>	<u>305</u>	<u>1,244</u>	<u>11,924</u>	<u>14,546</u>

於二零二一年十二月三十一日(經重列)

	即期	逾期				總計
		少於 三個月	三至 六個月	六至 十二個月	超過 十二個月	
預期信貸虧損率	0.686%	0.715%	0.942%	2.310%	30.728%	6.791%
總賬面值(千元)	83,846	7,697	11,672	35,755	32,885	171,855
預期信貸虧損(千元)	<u>575</u>	<u>55</u>	<u>110</u>	<u>826</u>	<u>10,105</u>	<u>11,671</u>

### 13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二二年 千元	二零二一年 千元 (經重列)
<b>即期部分</b>			
預付款項		37,251	13,108
按金及其他應收款項		70,249	58,187
應收關連人士款項	a	5,315	3,811
應收中間控股公司款項	a	14,982	25,163
		<u>127,797</u>	<u>100,269</u>
減值撥備	b	(15,064)	(15,745)
		<u>112,733</u>	<u>84,524</u>
<b>非即期部分</b>			
長期應收款項	c	1,832,874	1,713,833
減值撥備	c	(48,937)	(19,418)
		<u>1,783,937</u>	<u>1,694,415</u>

(a) 應收關連人士及中間控股公司之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

(b) 年內，其他應收款項之減值撥備變動如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元 (經重列)
於一月一日	15,745	15,528
年內於損益撥回之減值，淨額(附註6)	(93)	(17)
匯兌調整	(588)	234
	<u>15,064</u>	<u>15,745</u>
於十二月三十一日	<u>15,064</u>	<u>15,745</u>

上述其他應收款項之減值撥備乃就個別已減值之其他應收款項而計提之撥備。

除上述已減值的其他應收款項外，計入上述結餘的金融資產與近期並無違約記錄及逾期金額的應收款項相關。

- (c) 金額約1,832,874,000元(相當於約235,078,000美元)之長期應收款項指出售本公司於Parcel C LLC(「Parcel C」)之權益所產生之遞延金額及相關利息。該等遞延金額以Parcel C發展項下若干公寓單位之按揭作抵押。年內已確認長期應收款項之減值增加29,525,000元。償還條款之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年九月二十九日之通函。

年內長期應收款項之減值撥備變動如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
於一月一日	19,418	-
年內確認的減值(附註6)	29,525	19,361
匯兌調整	(6)	57
	<u>48,937</u>	<u>19,418</u>
於十二月三十一日	<u>48,937</u>	<u>19,418</u>

#### 14. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

於報告期末，貿易應付款項、其他應付款項及應計費用之分析如下：

	附註	二零二二年 千元	二零二一年 千元 (經重列)
貿易應付款項	a	23,479	23,290
其他應付款項及應計費用		254,864	314,280
應付一間中間控股公司利息	b	71,350	256,589
應付一間中間控股公司款項	c	665,734	786,930
應付關連人士款項	c	288,073	302,252
		<u>1,303,500</u>	<u>1,683,341</u>

附註：

- a. 概無本集團貿易應付款項預期將於超過一年後結算(二零二一年：無)。

根據發票日期，於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
三個月內	15,099	14,814
超過三個月但六個月內	2,899	19
超過六個月但十二個月內	11	556
超過十二個月	5,470	7,901
	<u>23,479</u>	<u>23,290</u>

- b. 應付一間中間控股公司利息71,350,000元(二零二一年：256,589,000元)須按要求償還。該應付利息為無抵押及毋須支付複利。
- c. 應付一間中間控股公司及關連人士之款項均須按要求償還，而該等結餘全部為無抵押及免息。

## 15. 股本及股息

### (i) 股本

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
已發行及繳足：		
4,697,346,488股(二零二一年：4,697,346,488股)		
普通股	<u>469,735</u>	<u>469,735</u>

### (ii) 股息

本公司董事不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。

## 16. 或然負債

### (a) 財務擔保

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
就下列事項而給予銀行之擔保：		
授予本集團物業買家之按揭授信	<u>1,057</u>	<u>1,692</u>

本集團已就若干銀行授予本集團物業買家之按揭授信而提供擔保。根據擔保安排之條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責償還拖欠之按揭貸款以及應計利息及違約買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管相關物業之合法業權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日起計至個別買家的抵押品協議獲執行後結束。

財務擔保合約乃按預期信貸虧損撥備及初步確認金額減已確認累計收入金額（以較高者為準）計量。預期信貸虧損撥備乃透過估計現金差額計量，現金差額乃根據償還持有人所產生信貸虧損的預期款項減本集團預期自買家收取之任何款項計算得出。代表財務擔保於初步確認時之公允價值之初步確認金額並不重大。本集團於財政期間並無就授予本集團物業買家之按揭授信而提供擔保產生任何重大虧損。董事認為倘出現拖欠還款，有關物業之可變現淨值能彌償尚未償還之按揭貸款及任何應計利息以及罰款，因此，並無就有關擔保作出預期信貸虧損撥備。

### (b) 訴訟

於二零二二年八月，一名曾委聘本集團一間附屬公司提供酒店管理服務的酒店業主作為原告對該附屬公司提出法律訴訟，聲稱本集團的該附屬公司違反了之前簽訂的酒店管理服務合約。原告現向本集團的該附屬公司索賠損失及損害賠償金約人民幣11,800,000元（相當於約13,210,000元）。因此，本集團該附屬公司的一個銀行賬戶（銀行結餘為13,210,000元）的運作遭到法院限制。聆訊尚未進行。根據內部評估及獨立法律顧問的法律意見，本公司董事認為聆訊的結果尚無法確定。

## **17. 報告期後事項**

於該等綜合財務報表獲批准日期，概無須予披露之報告期後事項。

## **18. 比較金額**

誠如附註2所載，比較金額已重列以反映共同控制下業務合併之影響，猶如共同控制下業務合併已於比較期初完成。

## 二零二二年業務回顧

### 業務回顧

於2022年，本集團的主要業務由以下三個分部組成：—

酒店業務

1. 酒店運營與管理服務
2. 酒店設計與建設管理服務

物業

3. 投資物業租賃

### 酒店業務

於2022年，本集團的酒店業務由萬達酒店管理(香港)有限公司(「萬達酒管」，及其附屬公司合稱「萬達酒管集團」)經營。萬達酒管集團為中華人民共和國(「中國」)領先的酒店服務供應商，主要從事租賃與經營酒店，酒店設計，酒店建設管理及相關諮詢等輔助業務，具有全面的酒店管理和運營能力。

### 酒店管理與營運服務

於2022年，由本集團管理的酒店以三種模式運營，分別為：—

1. 租賃與經營酒店
2. 管理酒店
3. 特許經營酒店

本集團將本集團管理的酒店網絡由截至2021年12月31日的89家酒店，23,268間客房，擴張至截至2022年12月31日的122家酒店，28,656間客房。截至2022年12月31日，本集團另有232家已簽約管理正在開發中尚未開業的酒店。

## 我們的酒店品牌

本集團採用多品牌策略以瞄準不同客戶群的獨特喜好與需求。以下列示以類別劃分本集團目前管理的主要酒店品牌：—

全服務酒店品牌 – 萬達瑞華、萬達文華、萬達嘉華、萬達錦華、萬達頤華與萬達安柏

有限服務酒店品牌 – 萬達美華、萬達悅華與萬達安悅

### 酒店品牌

### 服務特色

- |      |                                                      |
|------|------------------------------------------------------|
| 萬達瑞華 | • 為社會名流及精英人士，提供精益求精的個性化貼心服務，並打造極致非凡體驗的奢華酒店品牌         |
| 萬達文華 | • 為崇尚品質生活的尊貴賓客，提供融合東方神韻與當地風情的精緻服務，並營造優雅旅居感受的豪華酒店品牌   |
| 萬達嘉華 | • 為商務旅行及休閒度假賓客，提供品質出眾、高效舒適的國際化服務，並予以安心入住體驗的高端全服務酒店品牌 |
| 萬達錦華 | • 為商務旅行及休閒度假賓客，提供精品設計住宿與優質服務，並營造工作與生活舒適平衡體驗的高端精選酒店品牌 |
| 萬達頤華 | • 為熱愛生活，樂在驚喜，追求精品的旅客提供設計與眾不同，空間充滿想像力，宜居樂活的高端生活方式酒店品牌 |
| 萬達安柏 | • 為商務出行、休閒度假的旅者提供暖心舒適、妙不可言的高端定制酒店品牌                  |



## 酒店品牌

## 服務特色

萬達美華

- 致力於為獨具品味、懂得享受生活、追求不同體驗的商旅夥伴，提供精選服務的中高端設計酒店品牌

萬達悅華

- 致力於為極具個性、樂於體驗新潮的商旅夥伴，提供貼心服務的中端酒店品牌

萬達安悅

- 為商務出行、休閒度假的旅者提供始終如一的安全、安心、安適的中高端酒店品牌

下表載列截至2022年12月31日，按酒店品牌和經營模式計由本集團正在經營管理的酒店明細：—

	租賃與 經營酒店	管理酒店	特許 經營酒店	客房數目
萬達瑞華	—	4	—	934
萬達文華	—	18	—	5,427
萬達嘉華	—	42	2	12,530
萬達錦華	—	9	2	3,072
萬達頤華	1	3	—	1,095
萬達美華	3	20	—	2,888
萬達悅華	—	10	1	1,483
萬達安柏	—	1	—	163
萬達安悅	—	1	—	71
其他	—	4	1	993
<b>總數</b>	<b>4</b>	<b>112</b>	<b>6</b>	<b>28,656</b>

## **租賃與經營酒店**

截至2022年12月31日，本集團有4間租賃與經營酒店，約佔我們運營酒店總數的3%。根據租賃與經營酒店模式，本集團向酒店業主租賃酒店，管理及經營該等酒店，並承擔所有相關費用。

對於我們的租賃與經營酒店，我們負責招聘，培訓和監督酒店經理和員工，支付與這些酒店的建造和翻新有關的租賃和費用，並購置所有用品和其他必需的設備。我們的租賃期限通常為15至20年，最初的2到15個月為免租期。我們通常在租賃期最初的三到五年按季或每半年支付固定租金，此後每年租金通常按擬訂幅度增加。我們的租賃通常允許通過雙方協議進行延期。截至2022年12月31日，我們的租賃均未預期在2023年到期。

## **管理酒店**

截至2022年12月31日，我們擁有112家管理酒店，約佔我們所有運營酒店的92%。根據管理酒店模式，我們將相關品牌許可授予酒店業主，通過我們任命的現場酒店管理團隊來管理此類酒店，並向酒店業主收取管理費用。

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

## **特許經營酒店**

截至2022年12月31日，我們擁有6家特許經營酒店，約佔我們所有運營酒店的5%。在特許經營酒店模式下，我們將相關品牌許可授予酒店業主，但我們為加盟酒店提供培訓，預訂和技術支持服務，並向特許經營商收取費用，而不任命現場酒店管理人員。另外，這些酒店將按照我們的品牌標準進行運營，包括在我們的監督下使酒店物業符合相應品牌的標準，

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

## **關鍵績效指標**

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

下表列出了我們截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度的酒店的可出租客房收入，平均每日房價和入住率：—

	<b>截至12月31日</b>	
	<b>2022</b>	2021
<b>入住率(%)</b>		
所有酒店	<b>43.5%</b>	47.6%
全服務酒店品牌	<b>43.0%</b>	47.6%
有限服務酒店品牌	<b>46.5%</b>	47.5%
<b>平均每日房價(人民幣)</b>		
所有酒店	<b>449</b>	539
全服務酒店品牌	<b>479</b>	560
有限服務酒店品牌	<b>276</b>	274
<b>平均可出租客房收入(人民幣)</b>		
所有酒店	<b>195</b>	257
全服務酒店品牌	<b>206</b>	267
有限服務酒店品牌	<b>129</b>	130

下表則列出年內按經營模式計各類酒店的可出租客房收入，平均每日房價和入住率：—

<b>入住率(%)</b>		
所有酒店	<b>43.5%</b>	47.6%
租賃與經營酒店	<b>60.3%</b>	65.2%
管理酒店	<b>42.8%</b>	48.7%
特許經營酒店	<b>42.4%</b>	38.5%
<b>平均每日房價(人民幣)</b>		
所有酒店	<b>449</b>	539
租賃與經營酒店	<b>242</b>	250
管理酒店	<b>466</b>	541
特許經營酒店	<b>349</b>	467
<b>平均可出租客房收入(人民幣)</b>		
所有酒店	<b>195</b>	257
租賃與經營酒店	<b>146</b>	163
管理酒店	<b>199</b>	262
特許經營酒店	<b>148</b>	180

## 酒店勞務派遣

本集團於上述披露的部份經營模式中負責提供酒店管理人員與員工。為向本集團顧客提供更優秀酒店員工，年內本集團於酒店管理與營運業務內新成立一家酒店勞務派遣服務的附屬公司。

## 酒店設計與建設管理服務

集團的酒店設計和建設管理業務的目標客戶群與酒店管理和運營業務相同。我們的酒店設計業務主要提供室內和機械，電氣和水暖設計服務（包括室內，家具，照明，早期和後期設計服務，機械和電氣零件設計，廚房和後院設計），並向您根據所提供設計服務的類型，以每平方米為基礎的酒店建築面積，收取設計費用。我們的酒店建設管理業務為本集團管理的酒店提供諮詢和項目管理服務，以確保根據成本，時間和質量方面的商定規格完成項目。服務費是根據相關項目總成本的百分比計算收取，並帶有一定的激勵措施以實現節省成本（相對於預算）的目標。

## 物業業務

### 中國桂林項目

於二零一四年二月，本公司與萬達香港以合資企業之形式收購中國廣西壯族自治區桂林市之一塊國有土地，其中本公司及萬達香港分別持有該合資企業51%及49%權益。本項目（「桂林項目」）地處桂林市高新區中心區域，規劃總建築面積約為33萬平方米，其中包括15.3萬平方米的購物中心和17.7萬平方米的商鋪、住宅等銷售物業。

桂林項目的所有商鋪、住宅等銷售物業均已售出，購物中心亦已於二零一五年九月開業。購物中心商業出租與經營狀況良好，目前已成為桂林市首屈一指的地標式商業中心。

## 展望

隨著各項旅遊限制和疫情防控措施的放鬆，我們預期中國經濟將於2023年強勁回升。本集團將密切注視我們業務運營的表現。此外，本集團也將持續擴張我們的酒店網絡，並計劃於2023年新增30-35家酒店。

本集團將繼續審慎並物色良好投資機會，繼續擴大本集團收益來源，提升本集團盈利能力，並將本公司股東（「股東」）利益最大化。

## 財務回顧

### 收益

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度之收益減少6.5%至約816,800,000港元(二零二一年：873,700,000港元)。下表載列按業務分部劃分的收益明細：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	變動 千港元	%
酒店營運及管理服務	536,424	565,478	(29,054)	-5.1%
酒店設計及建設管理服務	182,165	200,916	(18,751)	-9.3%
投資物業租賃	98,191	107,265	(9,074)	-8.5%
總計	<u>816,780</u>	<u>873,659</u>	<u>(56,879)</u>	<u>-6.5%</u>

**酒店營運及管理服務**—分部收益於二零二二年減少5.1%至約536,400,000港元(二零二一年：565,500,000港元)，主要由於：(i)年內中國因COVID-19 Omicron變種病毒實施的嚴格防控措施及旅遊限制令本集團管理的酒店入住率及平均可出租客房收入下降，導致酒店管理費收益於二零二二年減少12.2%至約371,600,000港元(二零二一年：423,400,000港元)；但被(ii)酒店營運收入於二零二二年因本集團管理的酒店於二零二二年的產品銷售及提供餐飲服務收益大幅上升而增加16.0%至約164,800,000港元(二零二一年：142,100,000港元)所抵銷。

**酒店設計及建設管理服務**—分部收益於二零二二年減少9.3%至約182,200,000港元(二零二一年：200,900,000港元)，乃主要由於中國因疫情再度爆發而施加的疫情防控政策導致工程進度放緩。

**投資物業租賃**—分部收益於二零二二年減少8.5%至約98,200,000港元(二零二一年：107,300,000港元)，乃主要由於二零二二年簽訂的短期租賃，其租金率較低。

## 銷售成本

本集團之銷售成本於二零二二年上升15%至約473,500,000港元(二零二一年：411,700,000港元)，乃主要由於：(i)產品銷售及提供餐飲服務的成本於二零二二年因相關服務擴張而上升約26,100,000港元；(ii)酒店勞務派遣服務的成本於二零二二年約為14,800,000港元(二零二一年：無)；及(iii)投資物業租賃成本於二零二二年上升約13,700,000港元，因年內就珠海萬達商業管理集團股份有限公司(「珠海萬達」)及其附屬公司向桂林項目提供委託管理服務支付的委託管理費增加約14,300,000港元所致。有關該委託管理費相關協議之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年八月二十四日及二零二二年六月三十日之公告。

## 毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利及毛利率於二零二二年分別下跌至約343,300,000港元及42.0%(二零二一年：分別為461,900,000港元及52.9%)。

## 投資物業估值虧損淨額

本集團之投資物業估值虧損淨額於二零二二年為約24,500,000港元(二零二一年：53,000,000港元)。該估值虧損乃由於桂林項目購物中心的估值減少。

## 分部業績

本集團於截至二零二二年及二零二一年止年度的分部業績載列如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)	變動 千港元	%
酒店營運及管理服務	130,917	167,471	(36,554)	-21.8%
酒店設計及建設管理服務	33,850	37,751	(3,901)	-10.3%
投資物業租賃	34,591	30,542	4,049	13.3%
<b>總計</b>	<b>199,358</b>	<b>235,764</b>	<b>(36,406)</b>	<b>-15.4%</b>

用於匯報分部業績之計量單位為經調整除稅前溢利。

**酒店營運及管理服務**—分部溢利於二零二二年減少至約130,900,000港元(二零二一年：167,500,000港元)，乃主要由於如上文所述分部收益減少。

**酒店設計及建設管理服務**—分部溢利於二零二二年減少至約33,900,000港元(二零二一年經重列：37,800,000港元)，乃主要由於分部收益因二零二二年疫情再度爆發導致工程進度放緩而減少。

**投資物業租賃**—分部溢利於二零二二年增加至約34,600,000港元(二零二一年：30,500,000港元)，乃主要由於：i)估值虧損於二零二二年減少約28,500,000港元，但被ii)於二零二二年就珠海萬達及其附屬公司提供的委託管理服務支付的委託管理費增加約14,300,000港元所抵銷。

## 其他收入及收益，淨額

本集團其他收入及收益，淨額由二零二一年約211,900,000港元大幅減少至二零二二年約128,100,000港元，主要是由於：

- i. 於二零二二年其他收入減少約141,000,000港元，因於二零二一年融創中國控股有限公司提前終止有關由本集團管理的21家旗下酒店的酒店管理協議而收到融創中國控股有限公司因違約支付的終止補償約139,400,000港元所致；



- ii. 芝加哥項目出售事項產生的遞延金額相關的長期應收款項減值於二零二二年為29,500,000港元，而於二零二一年則為約19,400,000港元。該等減值乃根據香港財務報告準則第9號之規定分析長期應收款項之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）後由獨立合資格估值師戴德梁行有限公司進行估值得出。預期信貸虧損分析已考慮美國經濟、目標公司之信貸分析、市場上公司債券之違約率及回收率以及長期應收款項之抵押資產覆蓋範圍。本集團管理層已與估值師討論估值假設及估值結果。芝加哥項目出售事項於二零二零年十一月交割。有關芝加哥項目出售事項及長期應收款項的償還條款之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月三十日、二零二零年八月十七日及二零二零年十一月二十五日的公告及本公司日期為二零二零年九月二十九日的通函；惟已被下列各項抵銷：
- iii. 於管理層經參考於二零二二年十二月三十一日的貿易應收款項的信貸風險特質進行的減值分析後，二零二二年的貿易應收款項減值減少約49,700,000港元；
- iv. 於二零二二年的匯兌收益淨額約為6,800,000港元，而於二零二一年則為匯兌虧損淨額約12,000,000港元（經重列），原因是年內外匯波動；及
- v. 有關芝加哥項目出售事項的長期應收款項的利息收入於二零二二年增加約8,100,000港元。

## 銷售及行政開支

銷售及行政開支於二零二二年減少34.5%至約114,800,000港元（二零二一年經重列：175,200,000港元）。銷售及行政開支除以收益之比率於二零二二年亦下降至14%（二零二一年經重列：20.1%），乃由於本集團為應對疫情再度爆發所引致的波動營商環境而大力實施的成本管控措施所致。

## 融資成本

融資成本減少38.9%至約33,400,000港元（二零二一年：54,600,000港元），乃主要由於年內部分償還一間中間控股公司的貸款所致。

## 所得稅開支

本集團於二零二二年錄得所得稅開支約66,100,000港元(二零二一年：139,700,000港元)。所得稅開支減少乃主要由於(i)即期所得稅開支因本集團除稅前溢利減少而減少約21,000,000港元及(ii)遞延稅項開支因撥回於二零二一年就本集團的中國附屬公司的可供分派溢利計提的遞延稅項而減少約52,600,000港元所致。

## 年度溢利及本公司權益持有人應佔溢利

由於上述各項，下表載列本集團分別於二零二二年及二零二一年之年度溢利以及本公司權益持有人應佔溢利：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)	變動 千港元
以下各方應佔溢利：			
—母公司擁有人	193,242	233,070	(39,828)
—非控股權益	39,734	18,190	21,544
<b>本年度溢利</b>	<b>232,976</b>	<b>251,260</b>	<b>(18,284)</b>

## 資產淨值及母公司權益持有人應佔權益

下表載列本集團分別於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的資產淨值及母公司權益持有人應佔權益：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元 (經重列)
總資產	5,261.2	7,205.4
總負債	2,073.7	3,357.8
資產淨值	3,187.5	3,847.6
母公司權益持有人應佔權益	2,567.3	2,534.4

## 流動資金、借款及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金（包括受限制銀行結餘）約為1,080,900,000港元（於二零二一年十二月三十一日（經重列）：3,008,500,000港元），主要為人民幣（「人民幣」）。下表載列按貨幣種類劃分之現金明細：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 (佔現金 總額%)	二零二一年 (佔現金 總額%) (經重列)
人民幣	83	96
澳元	7	3
港元	9	1
美元(「美元」)	1	0
	<u>100</u>	<u>100</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債所得商數）為1.02（於二零二一年十二月三十一日（經重列）：1.25）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的計息貸款約為11,400,000港元（於二零二一年十二月三十一日：873,000,000港元），該等貸款須按要求償還。

下表載列本集團的資本負債比率：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
債務總額	11,404	873,000
減：現金及銀行結餘總額*	<u>1,080,921</u>	<u>3,008,545</u>
現金淨額	<u>1,069,517</u>	<u>2,135,545</u>
總權益	3,187,483	3,847,621
總資產	5,261,205	7,205,384
資本負債比率：		
債務淨額除以債務淨額與總權益之和	現金淨額	現金淨額
債務淨額除以總資產	<u>現金淨額</u>	<u>現金淨額</u>

\* 包括受限制現金

## 外匯及利率風險

於本年度，本集團之業務主要以人民幣進行。本集團於中國之附屬公司之功能貨幣為人民幣，且該等附屬公司並未持有以彼等各自功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產或負債。本集團於本年度內主要承受以美元計值之長期應收款項及應付一間中間控股公司款項之貨幣風險。本集團維持保守之外匯風險管理方法。本年度內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零二二年十二月三十一日，亦無任何未平倉之對沖工具。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之計息貸款約11,400,000港元均按固定利率基準計息。因此，本集團之借款成本不受利率風險影響。本集團之政策為監控對沖工具之適用性及成本效率，以管理利率風險(如有)。本集團將於適當時候審慎考慮訂立貨幣及利率對沖安排，以盡量減少有關風險。

### **資產抵押**

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無抵押任何資產(於二零二一年十二月三十一日：無)。

### **股本變動**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之股本並無任何變動。

### **或然負債**

本集團之或然負債詳情載於本公告財務報表附註16。

### **附屬公司及聯營公司之重大收購及出售**

除本公告財務報表附註2所披露為促進酒店設計及建設管理服務業務的發展而進行的業務合併外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

### **董事收購股份或債權證之權利**

概無董事有任何權利收購本公司或其附屬公司之股份或債權證。

## 員工及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團於中國、香港及美國共聘用約1,342名全職僱員。

本年度內，本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、教育津貼及培訓課程。

## 股息

董事不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二一年：無）。

## 其他資料

### 股份計劃

於二零二二年十二月三十一日，本公司並無任何仍然生效之股份計劃。

### 購買、出售或贖回股份

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

### 遵守標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度已遵守標準守則之條文。

## 遵守企業管治守則及上市規則

本公司於年內已遵守上市規則附錄十四第二部分所載之企業管治守則（「守則」）。

## 審核委員會對全年業績之審閱

本公司已根據守則之規定設立審核委員會，並以書面列出其職權範圍。其主要職能為審閱本集團之財務資料、風險管理系統、內部監控及外部審核程序，以協助董事會履行其監督職責。於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即何志平先生、Dr. Teng Bing Sheng（滕斌聖博士）及陳艷博士。

審核委員會定期與本公司高級管理層及本公司外聘核數師會面，以商討本公司之財務申報程序，以及內部監控、審核程序及風險管理之有效性。

審核委員會已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表，並與本公司之管理層及外聘核數師商討財務相關事宜。

## 核數師就初步公告之工作範圍

本集團之獨立核數師安永會計師事務所已就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績之初步公告中所列數字與本集團於本年度內之綜合財務報表所載之金額核對一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則進行的審核、審閱或其他核證委聘，因此，安永會計師事務所並無對初步公告作出任何保證。

## 刊登全年業績公告及年報

本公告將於本公司網站([www.wanda-hotel.com.hk](http://www.wanda-hotel.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報將適時發送予股東，並於上述網站刊載。

## 建議採納經修訂及重列之公司細則

董事會擬尋求股東批准(i)對本公司現有公司細則(「現有公司細則」)的若干修訂及(ii)採納納入建議修訂及所有過往作出之修訂之本公司經修訂及重列之公司細則(「新公司細則」)。

董事會欲修訂現有公司細則及採納新公司細則，以便本公司可(i)使現有公司細則與百慕達適用法例及上市規則作出之修訂保持一致；及(ii)納入若干整理性修訂。鑒於對現有公司細則的建議修訂數量，董事會建議採納新公司細則以取代並廢除現有公司細則。

建議修訂現有公司細則及建議採納新公司細則須待股東在本公司二零二三年的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上以特別決議案的方式批准後方可作實，並將於股東在股東週年大會上批准後生效。



一份載有(其中包括將於股東週年大會上提呈之其他事項)建議修訂現有公司細則及採納新公司細則之詳情的通函連同股東週年大會的通告將適時寄發予股東。

承董事會命  
萬達酒店發展有限公司  
主席  
寧奇峰

香港，二零二三年三月二十九日

於本公告日期，寧奇峰先生(主席)為執行董事；丁本錫先生、張霖先生及韓旭先生為非執行董事；及陳艷博士、何志平先生及Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士)為獨立非執行董事。