

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)

## **截至二零二三年十二月三十一日止年度全年業績公告**

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務業績，  
連同截至二零二二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零二三年 千元	二零二二年 千元
收益	4	983,068	816,780
銷售成本		<u>(564,047)</u>	<u>(473,474)</u>
毛利		419,021	343,306
其他收入及收益，淨額	5	30,264	128,139
投資物業估值虧損淨額		(7,780)	(24,549)
銷售開支		(15,493)	(18,112)
行政開支		(123,669)	(96,640)
融資成本	7	(21,976)	(33,353)
應佔合營企業(虧損)／溢利		<u>(33)</u>	<u>240</u>
除稅前溢利		280,334	299,031
所得稅開支	8	<u>(89,284)</u>	<u>(66,055)</u>
本年度溢利		<u><u>191,050</u></u>	<u><u>232,976</u></u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		165,154	193,242
非控股權益		<u>25,896</u>	<u>39,734</u>
		<u><u>191,050</u></u>	<u><u>232,976</u></u>
母公司普通股持有人應佔每股盈利(港仙)	9		
基本及攤薄		<u><u>3.5</u></u>	<u><u>4.1</u></u>

## 綜合全面收入表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
本年度溢利	<u>191,050</u>	<u>232,976</u>
<b>其他全面虧損</b>		
其後期間可重新分類計入損益賬之 其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(31,034)</u>	<u>(211,579)</u>
<b>本年度其他全面虧損 (扣除稅項)</b>	<u>(31,034)</u>	<u>(211,579)</u>
<b>本年度全面收入總額</b>	<u>160,016</u>	<u>21,397</u>
<b>以下各項應佔：</b>		
母公司擁有人	140,670	32,927
非控股權益	<u>19,346</u>	<u>(11,530)</u>
	<u>160,016</u>	<u>21,397</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二三年 千元	二零二二年 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		143,356	147,140
投資物業		1,379,375	1,407,212
使用權資產	10(a)	291,082	323,441
無形資產		18,082	10,088
於合營企業之投資		856	230
長期應收款項	12	1,878,971	1,783,937
遞延稅項資產		79,376	79,064
<b>非流動資產總值</b>		<b>3,791,098</b>	<b>3,751,112</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		434	207
貿易應收款項及應收票據	11	189,110	214,665
合約資產		97,818	100,157
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	110,381	112,733
可收回所得稅		4,597	1,410
受限制銀行結餘		13,021	13,210
現金及現金等值物		346,148	1,067,711
<b>流動資產總值</b>		<b>761,509</b>	<b>1,510,093</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	13	413,506	1,303,500
合約負債		109,998	62,401
預收款項		9,842	7,360
一間中間控股公司貸款		4,342	11,404
租賃負債	10(b)	25,566	31,808
應付所得稅		91,205	60,091
<b>流動負債總值</b>		<b>654,459</b>	<b>1,476,564</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>107,050</b>	<b>33,529</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,898,148</b>	<b>3,784,641</b>

	附註	二零二三年 千元	二零二二年 千元
<b>非流動負債</b>			
合約負債		107,771	65,835
租賃負債	10(b)	329,626	356,189
遞延稅項負債		174,318	175,134
		<u>611,715</u>	<u>597,158</u>
<b>非流動負債總值</b>			
		<u>611,715</u>	<u>597,158</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>3,286,433</u>	<u>3,187,483</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	14	469,735	469,735
保留溢利		842,276	678,436
其他儲備		1,396,007	1,419,177
		<u>2,708,018</u>	<u>2,567,348</u>
<b>非控股權益</b>			
		<u>578,415</u>	<u>620,135</u>
<b>總權益</b>			
		<u>3,286,433</u>	<u>3,187,483</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)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. 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
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—第二支柱模式規則

本集團所適用的新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料(而非其重大會計政策)。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)作出重要性判斷就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。該等修訂並無對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈列造成任何影響。

- (b) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計界定為受到計量不確定性規限的財務報表所載貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何運用計量技巧及輸入數據來制定會計估計。由於本集團的方針及政策符合該等修訂，故該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項收窄香港會計準則第12號初步確認豁免的範圍，使有關豁免不再適用於導致應課稅項與可扣減暫時差額相同的交易，例如租賃及除役責任。因此，實體須就該等交易所產生的暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利)及遞延稅項負債。

於應用該等修訂後，本集團單獨釐定使用權資產及租賃負債產生的暫時差額。然而，其不會對綜合財務狀況表內呈列的整體遞延稅項結餘有任何重大影響，原因為相關遞延稅項結餘根據香港會計準則第12號符合資格予以抵銷。

- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅收改革—第二支柱模式規則對因實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱模式規則而產生的遞延稅項的確認及披露引入強制性臨時例外。該等修訂亦引入對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體對第二支柱所得稅的風險敞口，包括於第二支柱法例生效期間分別披露與第二支柱所得稅有關的即期稅項，以及於法例已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其對第二支柱所得稅敞口的已知或合理估計資料。本集團於本年度尚未應用臨時例外，原因為本集團旗下實體乃於第二支柱稅法尚未頒佈或實質上頒佈的司法權區營運。本集團將於第二支柱稅法已頒佈或實質上已頒佈時於綜合財務報表內披露有關其對第二支柱所得稅風險敞口的已知或合理估計資料，並將於第二支柱稅法生效時單獨披露有關第二支柱所得稅的即期稅項開支或收入。

### 3. 經營分部資料

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

- (a) 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。



截至二零二三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
分部收益：(附註4)				
銷售予外部客戶	721,027	173,035	89,006	<u>983,068</u>
分部溢利	212,765	8,429	47,390	268,584
對賬：				
其他收入及收益，淨額 (附註5)				30,264
融資成本 (租賃負債利息除外) (附註7)				(289)
公司及其他未分配開支				<u>(18,225)</u>
除稅前溢利				<u>280,334</u>
分部資產	629,273	223,398	1,395,758	2,248,429
對賬：				
公司及其他未分配資產				<u>2,304,178</u>
總資產				<u>4,552,607</u>
分部負債	787,151	72,346	49,591	909,088
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>357,086</u>
總負債				<u>1,266,174</u>

## 其他分部資料

截至二零二三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5)				
—分部資產	23,903	43,970	148	68,021
—未分配資產				<u>35,401</u>
				<u>103,422</u>
折舊及攤銷(附註6)				
—分部資產	49,002	683	1	49,686
—未分配資產				<u>1,451</u>
				<u>51,137</u>
資本支出*				
—分部資產	24,896	357	—	25,253
—未分配資產				<u>—</u>
				<u>25,253</u>

\* 資本支出包括添置無形資產、物業、廠房及設備以及在建工程。

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4)</b>				
銷售予外部客戶	536,424	182,165	98,191	<u>816,780</u>
<b>分部溢利</b>	130,917	33,850	34,591	199,358
<i>對賬：</i>				
其他收入及收益，淨額 (附註5)				128,139
融資成本(租賃負債利息除外) (附註7)				(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>	638,642	238,061	1,427,116	2,303,819
<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>	885,709	151,454	42,165	1,079,328
<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5)				
—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6)				
—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。

## 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	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元	二零二三年 千元	二零二二年 千元
中國(包括香港)	978,390	813,698	1,857,977	1,888,111
海外	4,678	3,082	1,853,745	1,783,937
	<b>983,068</b>	<b>816,780</b>	<b>3,711,722</b>	<b>3,672,048</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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
客戶A	294,759	183,527
客戶B	141,265	116,267
	<b>436,024</b>	<b>299,794</b>

#### 4. 收益

收益分析如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
<b>來自客戶合約之收益</b>		
酒店管理服務	545,102	371,624
酒店設計及建設管理服務	173,035	182,165
酒店營運收入	<u>175,925</u>	<u>164,800</u>
	894,062	718,589
<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	4,426	3,950
基本租金	<u>84,580</u>	<u>94,241</u>
	<u>89,006</u>	<u>98,191</u>
	<u><b>983,068</b></u>	<u><b>816,780</b></u>

##### (i) 來自客戶合約之收益之收益分拆資料

	二零二三年 千元	二零二二年 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	109,043	102,267
<b>於一段時間內確認</b>		
來自客房之酒店營運收入	66,882	62,533
酒店管理服務收益	545,102	371,624
酒店設計及建設管理服務	<u>173,035</u>	<u>182,165</u>
<b>來自客戶合約之收益</b>	<u><b>894,062</b></u>	<u><b>718,589</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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
計入報告期初之合約負債之已確認收益：		
產品銷售	4,280	335
忠誠計劃管理服務	21,388	18,144
酒店管理服務	19,413	14,891
酒店設計及建設管理服務	12,125	8,686
其他	977	632
	<u>58,183</u>	<u>42,688</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。

**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。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，分配至酒店管理服務、酒店設計及建設管理服務以及忠誠計劃管理服務之餘下履約責任（未獲達成或部分未獲達成）之交易價格金額如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	191,386	194,899
超過一年	<u>154,782</u>	<u>176,079</u>
	<u><u>346,168</u></u>	<u><u>370,978</u></u>

## 5. 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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
銀行利息收入	5,672	21,726
長期應收款項之利息收入	100,810	119,323
按公允價值計入損益賬之金融資產之其他利息收入	-	8,375
匯兌（虧損）／收益，淨額	(2,072)	6,753
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11）	(48,344)	(10,114)
— 其他應收款項（減值）／減值撥回（附註12(b)）	(3,065)	93
— 合約資產減值	(16,612)	(6,279)
— 長期應收款項減值（附註12(c)）	(35,401)	(29,525)
因客戶違約而產生之其他收入	127	1,505
政府補助	26,499	13,680
其他	<u>2,650</u>	<u>2,602</u>
	<u><u>30,264</u></u>	<u><u>128,139</u></u>



## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	附註	二零二三年 千元	二零二二年 千元
已售商品成本		93,220	92,196
所提供服務之成本*		437,292	341,276
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)		33,535	40,002
		<b>564,047</b>	473,474
物業、廠房及設備折舊		16,823	14,173
使用權資產折舊	10(a)	31,392	32,928
無形資產攤銷		2,922	1,650
計量租賃負債時並無計入之租賃付款	10(c)	6,546	6,829
投資物業公允價值減少		7,780	24,549
核數師酬金			
— 一年度核數服務		1,111	1,169
— 非核數服務		402	525
僱員福利開支* (不包括董事薪酬)			
— 薪金、工資及其他福利		78,353	63,316
— 向定額供款退休計劃作出之供款		6,447	6,083
		<b>84,800</b>	69,399

\* 所提供服務之成本包括僱員福利開支約241,399,000元(二零二二年：202,303,000元)，該金額並未計入僱員福利開支之總額。

## 7. 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

		二零二三年 千元	二零二二年 千元
一間中間控股公司貸款利息		289	9,535
租賃負債利息(附註10(b))		21,687	23,818
		<b>21,976</b>	33,353

## 8. 所得稅

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
<b>即期稅項</b>		
企業所得稅(附註(iii))		
—本年度開支	89,992	106,801
—過往年度(超額撥備)/撥備不足	(1,090)	1,291
<b>遞延稅項</b>	<u>382</u>	<u>(42,037)</u>
<b>本年度所得稅開支總額</b>	<u><b>89,284</b></u>	<u><b>66,055</b></u>

附註：

- (i) 根據百慕達及英屬處女群島(「英屬處女群島」)規則及法規，本集團於百慕達及英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 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%(二零二二年：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主要附屬公司之應課稅溢利按適用所得稅率25%(二零二二年：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)、本公司一間附屬公司於二零二三年十月確認為高新技術企業並享有優惠稅率15%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。

## 9. 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(二零二二年：4,697,347,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零二三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(二零二二年：無)。

## 10. 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、設備及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 及二零二三年一月一日	18,013	305,350	78	323,441
添置	3,391	-	-	3,391
折舊開支	(8,989)	(22,326)	(77)	(31,392)
匯兌調整	(152)	(4,205)	(1)	(4,358)
於二零二三年十二月三十一日	<u>12,263</u>	<u>278,819</u>	<u>-</u>	<u>291,082</u>

(b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於一月一日之賬面值	387,997	424,436
新訂租賃	3,391	8,795
年內確認之累增利息 (附註7)	21,687	23,818
付款	(52,237)	(32,182)
匯兌調整	(5,646)	(36,870)
	<u>355,192</u>	<u>387,997</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>355,192</u>	<u>387,997</u>
分析為：		
即期	25,566	31,808
非即期	<u>329,626</u>	<u>356,189</u>
	<u>355,192</u>	<u>387,997</u>

(c) 於損益確認之租賃相關金額如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
租賃負債利息 (附註7)	21,687	23,818
使用權資產折舊開支 (附註6)	31,392	32,928
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6)	6,540	6,777
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6)	<u>6</u>	<u>52</u>
於損益確認之總額	<u>59,625</u>	<u>63,575</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廣西壯族自治區桂林之投資物業。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89,006,000元(二零二二年：98,191,000元)，有關詳情載於財務報表附註4。

於二零二三年十二月三十一日，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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
一年內	71,966	68,676
一年後但兩年內	41,448	45,532
兩年後但三年內	26,071	30,853
三年後但四年內	20,680	21,213
四年後但五年內	17,429	18,031
五年後	54,174	71,837
	<u>231,768</u>	<u>256,142</u>

## 11. 貿易應收款項及應收票據

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
貿易應收款項	351,974	325,706
減值	<u>(162,974)</u>	<u>(116,742)</u>
	189,000	208,964
應收票據	<u>110</u>	<u>5,701</u>
	<u>189,110</u>	<u>214,665</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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
三個月內	85,831	101,658
超過三個月但六個月內	19,940	15,350
超過六個月但十二個月內	19,460	15,682
超過十二個月	<u>63,769</u>	<u>76,274</u>
	<u><b>189,000</b></u>	<u><b>208,964</b></u>

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於一月一日	116,742	117,048
年內減值，淨額(附註5)	48,344	10,114
匯兌調整	<u>(2,112)</u>	<u>(10,420)</u>
於十二月三十一日	<u><b>162,974</b></u>	<u><b>116,742</b></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。

於二零二三年十二月三十一日,貿易應收款項103,989,000元(二零二二年:102,196,000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:

於二零二三年十二月三十一日

	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	0.995%	5.375%	5.895%	8.250%	50.836%	23.785%
總賬面值(千元)	86,694	21,073	15,927	16,754	107,537	247,985
預期信貸虧損(千元)	<u>863</u>	<u>1,133</u>	<u>939</u>	<u>1,382</u>	<u>54,668</u>	<u>58,985</u>

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>

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二三年 千元	二零二二年 千元
<b>即期部分</b>			
預付款項		22,834	37,251
按金及其他應收款項		88,727	70,249
應收關連人士款項	a	5,503	5,315
應收中間控股公司款項	a	11,333	14,982
		128,397	127,797
減值撥備	b	(18,016)	(15,064)
		<b>110,381</b>	<b>112,733</b>
<b>非即期部分</b>			
長期應收款項	c	1,963,471	1,832,874
減值撥備	c	(84,500)	(48,937)
		<b>1,878,971</b>	<b>1,783,937</b>

(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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於一月一日	15,064	15,745
年內於損益之減值／(減值撥回)，淨額(附註5)	3,065	(93)
匯兌調整	(113)	(588)
	<b>18,016</b>	<b>15,064</b>



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1,938,247,000元(相當於約247,992,000美元)之長期應收款項指出售本公司於Parcel C LLC(「Parcel C」)之權益所產生之初始遞延金額1,590,508,000元(相當於約203,500,000美元)及相關利息347,739,000元(相當於約44,492,000美元)。部分遞延金額以Parcel C之若干公寓單位之按揭作抵押。由於債務人延長應收款項之初始到期日，故管理層於年內使用債務人之現金流量預測並應用適當貼現率確認額外長期應收款項之減值35,401,000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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於一月一日	48,937	19,418
年內確認的減值(附註5)	35,401	29,525
匯兌調整	162	(6)
	<u>84,500</u>	<u>48,937</u>
於十二月三十一日	<u>84,500</u>	<u>48,937</u>

### 13. 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	二零二三年 千元	二零二二年 千元
貿易應付款項	a	34,443	23,479
其他應付款項及應計費用		274,315	254,864
應付一間中間控股公司利息		-	71,350
應付一間中間控股公司款項	b	80,138	665,734
應付關連人士款項	b	24,610	288,073
		<u>413,506</u>	<u>1,303,500</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(二零二二年：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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
三個月內	26,462	15,099
超過三個月但六個月內	392	2,899
超過六個月但十二個月內	48	11
超過十二個月	7,541	5,470
	<u>34,443</u>	<u>23,479</u>

- b. 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。

#### 14. 股本及股息

##### (i) 股本

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
已發行及繳足：		
4,697,346,488股(二零二二年：4,697,346,488股)		
普通股	<u>469,735</u>	<u>469,735</u>

##### (ii) 股息

董事不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

## 15. 或然負債

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13,021,000元)。因此，本集團該附屬公司的一個銀行賬戶(銀行結餘為13,021,000元)的運作遭到法院限制。根據內部評估及獨立法律顧問的法律意見，董事認為聆訊的結果尚無法確定。

## 16. 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。

## 二零二三年業務回顧

### 業務回顧

於截至二零二三年十二月三十一日止年度（「本年度」或「二零二三年」），本集團的主要業務由以下三個分部組成：—

酒店業務

1. 酒店營運及管理服務
2. 酒店設計及建設管理服務

物業業務

3. 投資物業租賃

### 酒店業務

於二零二三年，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，主要從事酒店管理和運營，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。

### 酒店營運及管理服務

於二零二三年，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；及
3. 特許經營酒店。

本集團將由本集團管理的酒店網絡由截至二零二二年十二月三十一日的122家酒店，28,656間客房，擴張至截至二零二三年十二月三十一日的157家酒店，超過33,900間客房。截至二零二三年十二月三十一日，本集團另有312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。以下列示本集團目前管理的主要酒店品牌(以類別劃分)：—

- 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	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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。</li></ul>
萬達文華	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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。</li></ul>
萬達嘉華	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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。</li></ul>
萬達錦華	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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。</li></ul>

## 酒店品牌

## 服務特色

---

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。

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。

下表載列於二零二三年十二月三十一日，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：—

酒店品牌	經營模式			客房數目 (千間)
	租賃與 經營酒店	管理 酒店	特許經營 酒店	
萬達瑞華	—	4	—	0.9
萬達文華	—	18	1	5.6
萬達嘉華	—	43	2	12.7
萬達錦華	—	11	3	4.1
萬達頤華	1	6	—	1.8
萬達美華	3	30	—	3.9
萬達悅華	—	22	1	2.7
其他*	—	11	1	2.2
<b>總數</b>	<b>4</b>	<b>145</b>	<b>8</b>	<b>33.9</b>

\* 包括萬達安柏與萬達安悅

### 租賃與經營酒店

截至二零二三年十二月三十一日，本集團有四間租賃與經營酒店，約佔我們運營酒店的2.5%。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至15個月為免租期。我們通常在租賃期最初的3至5年按季或每半年支付固定租金，此後每年租金通常按擬訂幅度增加。我們的租賃通常允許通過雙方協議進行延期。截至二零二三年十二月三十一日，我們的租賃均未預期在一年內到期。

## 管理酒店

截至二零二三年十二月三十一日，我們擁有145家管理酒店，約佔我們所有運營酒店的92.4%。根據管理酒店模式，我們將相關品牌許可授予酒店業主，通過我們任命的現場酒店管理團隊來管理此類酒店，並向酒店業主收取管理費用。

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

## 特許經營酒店

截至二零二三年十二月三十一日，我們擁有八家特許經營酒店，約佔我們所有運營酒店的5.1%。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，而不委任現場酒店管理人員。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。然而相對於現場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與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及報告。



## 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。

下表載列我們根據服務類別於本年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的酒店的平均可出租客房收入、平均每日房價和入住率：—

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
<b>入住率(%)</b>		
所有酒店	<b>55.9%</b>	43.5%
全服務酒店	<b>54.7%</b>	43.0%
有限服務酒店	<b>62.2%</b>	46.5%
<b>平均每日房價(人民幣)</b>		
所有酒店	<b>499</b>	449
全服務酒店	<b>542</b>	479
有限服務酒店	<b>301</b>	276
<b>平均可出租客房收入(人民幣)</b>		
所有酒店	<b>279</b>	195
全服務酒店	<b>297</b>	206
有限服務酒店	<b>187</b>	129

下表載列我們根據經營模式於本年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的酒店的可出租客房收入、平均每日房價和入住率：—

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
<b>入住率(%)</b>		
所有酒店	<b>55.9%</b>	43.5%
租賃與經營酒店	<b>66.9%</b>	60.3%
管理酒店	<b>55.8%</b>	42.8%
特許經營酒店	<b>50.8%</b>	42.4%
<b>平均每日房價(人民幣)</b>		
所有酒店	<b>499</b>	449
租賃與經營酒店	<b>260</b>	242
管理酒店	<b>513</b>	466
特許經營酒店	<b>397</b>	349
<b>平均可出租客房收入(人民幣)</b>		
所有酒店	<b>279</b>	195
租賃與經營酒店	<b>174</b>	146
管理酒店	<b>287</b>	199
特許經營酒店	<b>202</b>	148

於二零二三年，平均可出租客房收入對比二零二二年的約人民幣195元，上升約43.1%至約人民幣279元。平均可出租客房收入的上升主要由於近二零二二年末時，與中國有關COVID-19疫情(「疫情」)相關的封控與旅行限制放寬後，本集團所管理酒店的入住率於本年度均有顯著上升所致。

下表載列我們按季度於二零二三年及二零二二年的酒店的入住率、平均每日房價和平均可出租客房收入：—

	第四季度		第三季度		第二季度		第一季度	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
<b>入住率(%)</b>								
所有酒店	53.9%	40.6%	63.0%	54.2%	55.7%	40.8%	50.6%	37.6%
全服務酒店	52.6%	39.8%	61.8%	54.1%	54.4%	42.4%	50.3%	36.6%
有限服務酒店	59.7%	45.5%	68.9%	55.1%	66.9%	34.0%	53.1%	46.9%
<b>平均每日房價(人民幣)</b>								
所有酒店	470	408	515	491	495	406	514	475
全服務酒店	515	436	560	516	542	425	551	504
有限服務酒店	299	265	318	288	311	273	284	244
<b>平均可出租客房收入 (人民幣)</b>								
所有酒店	253	166	325	266	275	166	260	178
全服務酒店	271	173	346	279	292	180	277	185
有限服務酒店	178	121	219	159	208	93	151	114

	第四季度		第三季度		第二季度		第一季度	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
<b>入住率(%)</b>								
所有酒店	53.9%	40.6%	63.0%	54.2%	55.7%	40.8%	50.6%	37.6%
租賃與經營酒店	66.2%	54.1%	72.6%	71.6%	71.9%	55.4%	55.6%	60.3%
管理酒店	53.6%	40.6%	62.7%	53.7%	55.6%	40.5%	50.4%	37.0%
特許經營酒店	52.6%	35.8%	63.0%	49.6%	51.6%	42.3%	51.2%	30.5%
<b>平均每日房價(人民幣)</b>								
所有酒店	470	408	515	491	495	406	514	475
租賃與經營酒店	249	227	253	277	270	242	275	214
管理酒店	483	437	531	510	516	420	529	498
特許經營酒店	398	471	397	369	397	346	398	386
<b>平均可出租客房收入 (人民幣)</b>								
所有酒店	253	166	325	266	275	166	260	178
租賃與經營酒店	165	123	184	199	194	134	153	129
管理酒店	259	177	333	274	287	170	267	184
特許經營酒店	209	168	250	183	205	147	204	117

## 酒店設計及建設管理服務

本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收取，並帶有一定的激勵措施以實現節省成本（相對於預算）的目標。

## 物業業務

### 中國桂林項目

於二零一四年二月，本公司與萬達商業地產（香港）有限公司（「萬達香港」）以合營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330,000平方米，其中包括153,000平方米的購物中心和177,000平方米的商鋪、住宅等銷售物業。

桂林項目的所有可售住宅及零售物業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

隨著旅遊限制和疫情防控措施的放鬆，我們預期二零二四年中國國內旅遊市場持續升溫。本集團將密切注視我們業務運營的表現。此外，本集團將持續擴張我們的酒店網絡，並計劃於二零二四年新增42家酒店。

本集團將繼續審慎物色良好投資機會，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

本集團於本年度之收益增加約20.4%至約983,100,000港元（二零二二年：816,800,000港元）。下表載列按業務分部劃分的收益明細：—

	截至十二月三十一日止年度		變動	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	千港元	%
酒店營運及管理服務	721,027	536,424	184,603	34.4%
酒店設計及建設管理服務	173,035	182,165	(9,130)	(5.0%)
投資物業租賃	89,006	98,191	(9,185)	(9.4%)
<b>總計</b>	<b>983,068</b>	<b>816,780</b>	<b>166,288</b>	<b>20.4%</b>

1. **酒店營運及管理服務**—該收益於二零二三年增加約34.4%至約721,000,000港元(二零二二年：536,400,000港元)，主要由於自二零二二年十二月解除中國疫情相關的封控後，入住率顯著恢復，酒店管理服務收益及酒店營運收益於二零二三年分別增加約46.7%及6.7%至約545,100,000港元及175,900,000港元(二零二二年：371,600,000港元及164,800,000港元)。
2. **酒店設計及建設管理服務**—有關收益於二零二三年減少約5.0%至約173,000,000港元(二零二二年：182,200,000港元)，乃主要由於工作進度放緩。
3. **投資物業租賃**—有關收益於二零二三年減少約9.4%至約89,000,000港元(二零二二年：98,200,000港元)，乃主要由於本年度簽訂的租賃，其租金率較低。

## 銷售成本

本集團之銷售成本於二零二三年上升約19.1%至約564,000,000港元(二零二二年：473,500,000港元)。該增長乃主要由於本年度33家新管理的酒店投入營運，酒店管理服務銷售成本於二零二三年增加約49.3%至約246,200,000港元(二零二二年：164,900,000港元)。然而，由於本年度支付予珠海萬達商業管理集團股份有限公司的委託管理服務費因獎勵服務費較低而減少，故投資物業租賃成本於二零二三年下降約16.3%至約33,500,000港元(二零二二年：40,000,000港元)。

## 毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利及毛利率於二零二三年分別增加至約419,000,000港元及42.6%(二零二二年：分別為343,300,000港元及42%)。

## 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二零二三年約為7,800,000港元(二零二二年：24,500,000港元)。該估值虧損乃由於桂林項目購物中心的估值虧損。

## 分部業績

下表闡述本集團分別於本年度及二零二二年的分部業績：—

	截至十二月三十一日止年度		變動 千港元	%
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元		
酒店營運及管理服務	212,765	130,917	81,848	62.5%
酒店設計及建設管理服務	8,429	33,850	(25,421)	(75.1%)
投資物業租賃	47,390	34,591	12,799	37.0%
<b>總計</b>	<b>268,584</b>	<b>199,358</b>	<b>69,226</b>	<b>34.7%</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**—分部溢利於二零二三年增加至約212,800,000港元(二零二二年：130,900,000港元)，乃主要由於來自本集團酒店管理服務業務的分部收益在酒店平均可出租客房收入提升的帶動下有所增加，惟被二零二三年一般及行政開支因本年度薪金及花紅開支增加而增加的約19,700,000港元所部分抵銷。

**酒店設計及建設管理服務**—分部溢利於二零二三年大幅減少約75.1%至約8,400,000港元(二零二二年：33,900,000港元)，乃主要由於上文所提及的分部收益減少及分部銷售成本以及一般及行政開支因本年度薪金及花紅開支增加而於二零二三年分別增加約8,400,000港元以及8,100,000港元。

**投資物業租賃**—分部溢利於二零二三年增加約37.0%至約47,400,000港元(二零二二年：34,600,000港元)，乃主要由於二零二三年的估值虧損低於二零二二年。

## 其他收入及收益，淨額

本集團其他收入及收益，淨額由二零二二年約128,100,000港元大幅減少至二零二三年約30,300,000港元，主要是由於下列因素：—

- i. 銀行利息收入大幅減少約16,100,000港元，乃由於本年度現金及現金等值物持有結餘因使用現金以償還一間中間控股公司墊款而減少；
- 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二零二三年約為35,400,000港元，而二零二二年則約為29,500,000港元。該減值乃根據香港財務報告準則第9號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。預期信貸虧損分析使用現金流量預測及貼現率考慮i)信貸風險增加乃由於長期應收款項到期日延長及ii)可能信貸虧損的多種情景。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；
- iii. 於管理層經參考於二零二三年十二月三十一日的貿易應收款項及合約資產的信貸風險特質進行減值分析後，貿易應收款項及合約資產減值於二零二三年分別增加約38,200,000港元及10,300,000港元；
- iv. 於二零二三年的匯兌虧損淨額約為2,100,000港元，而於二零二二年則為匯兌收益淨額約6,800,000港元，原因是本年度外幣匯率波動；
- 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二零二三年減少約18,500,000港元；及
- vi. 政府補助由約13,700,000港元增加至約26,500,000港元。



## 銷售及行政開支

銷售及行政開支於二零二三年增加約21.3%至約139,200,000港元(二零二二年：114,800,000港元)，乃由於營運表現恢復後薪金及花紅開支增加所致。銷售及行政開支除以收益之比率於二零二三年上升至14.2%(二零二二年：14.0%)。

## 融資成本

融資成本於二零二三年減少約34.1%至約22,000,000港元(二零二二年：33,400,000港元)，乃主要由於自二零二二年起償還一間中間控股公司的部分貸款所致。

## 所得稅開支

本集團於二零二三年錄得所得稅開支約89,300,000港元(二零二二年：66,100,000港元)。所得稅開支增加乃主要由於：i)酒店業務的溢利增加；及ii)撥回過往年度所計提的有關就芝加哥項目出售事項計提的減值撥備的遞延稅項資產所致。

所得稅開支除以除稅前溢利之比率較二零二二年的約22.1%上升至二零二三年的約31.8%。

## 本年度溢利及本公司權益持有人應佔溢利

於二零二三年，本年度溢利及本公司權益持有人應佔溢利分別減少至約191,100,000港元及165,200,000港元，詳情載於下表：—

	截至十二月三十一日止年度		變動 千港元
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	
以下各方應佔溢利：			
— 母公司擁有人	165,154	193,242	(28,088)
— 非控股權益	25,896	39,734	(13,838)
<b>本年度溢利</b>	<b>191,050</b>	<b>232,976</b>	<b>(41,926)</b>

## 資產淨值及母公司權益持有人應佔權益

下表載列分別於二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
總資產	<b>4,552.6</b>	5,261.2
總負債	<b>1,266.2</b>	2,073.7
資產淨值	<b>3,286.4</b>	3,187.5
母公司權益持有人應佔權益	<b>2,708.0</b>	2,567.3

## 長期應收款項

截至二零二三年十二月三十一日，本集團的長期應收款項約為1,879,000,000港元（截至二零二二年十二月三十一日：1,783,900,000港元）。該長期應收款項主要指：—

- (i) 芝加哥項目出售事項代價之遞延金額（「遞延金額」）約203,500,000美元，該出售事項已於二零二零年十一月二十四日（「完成日期」）完成；及
- (ii) 遞延金額產生的相關利息。

遞延金額分為兩批。第一批遞延金額（「第一批遞延金額」）約為103,500,000美元，其到期日不遲於二零二三年十一月二十四日（「初始到期日」）且可由買方將其連續延長一年期兩次。第一批遞延金額之未償還款項按複利賺取利息，計算方法如下：—

- (i) 自完成日期起至緊接完成日期第一週年之前一日（包括當日）按8%利率計息；

- (ii) 自完成日期第一週年起至緊接完成日期第二週年之前一日(包括當日)按9%利率計息；
- (iii) 自完成日期第二週年起至緊接完成日期第三週年之前一日(包括當日)按10%利率計息；及
- (iv) 倘選擇將第一批後償票據之初始到期日由完成日期第三週年延長至初始到期日(包括當日)，則按15%利率計息。

第二批遞延金額(「第二批遞延金額」)為100,000,000美元，其到期日不遲於初始到期日且亦可由買方將其連續延長一年期兩次。第二批遞延金額之未償還款項按複利賺取利息，計算方法如下：—

- (i) 自完成日期起至緊接完成日期第一週年之前一日(包括當日)按3%利率計息；
- (ii) 自完成日期第一週年起至緊接完成日期第二週年之前一日(包括當日)按5%利率計息；
- (iii) 自完成日期第二週年起至緊接完成日期第三週年之前一日(包括當日)按7%利率計息；及
- (iv) 倘選擇將第二批後償票據之初始到期日由完成日期第三週年延長至初始到期日(包括當日)，則按15%利率計息。

遞延金額以芝加哥項目出售事項的若干公寓單位之按揭作抵押。有關芝加哥項目出售事項及遞延金額之進一步詳情，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。

## 流動資金、借款及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金（包括受限制銀行結餘）約為359,200,000港元（於二零二二年十二月三十一日：1,080,900,000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	
	二零二三年 (佔現金 總額%)	二零二二年 (佔現金 總額%)
人民幣（「人民幣」）	87	83
澳元	—	7
美元（「美元」）	11	9
港元	2	1
	<u>100</u>	<u>100</u>

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債所得商數）為1.16（於二零二二年十二月三十一日：1.02）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的計息貸款約為4,300,000港元（於二零二二年十二月三十一日：11,400,000港元），該貸款須於一年內償還。

下表載列本集團的資本負債比率：—

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
債務總額	4,342	11,404
減：現金及銀行結餘總額*	<u>359,169</u>	<u>1,080,921</u>
現金淨額	<u>354,827</u>	<u>1,069,517</u>
總權益	3,286,433	3,187,483
總資產	4,552,607	5,261,205
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，而於二零二三年十二月三十一日，亦無任何未平倉之對沖工具。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之計息貸款約4,300,000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**

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無抵押其資產（於二零二二年十二月三十一日：無）。

## **股本變動**

於本年度，本公司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15。

## **重大投資以及附屬公司及聯營公司之重大收購及出售**

於本年度，本集團並無持有重大投資、對附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

## **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**

於二零二三年十二月三十一日，本集團於中國（包括香港）及美國共聘用約709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

董事不建議派發本年度之末期股息(二零二二年：無)。

## 其他資料

### 股份計劃

於二零二三年十二月三十一日，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

於本年度，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C3(前稱為附錄十)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本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

本公司於本年度已遵守上市規則附錄C1(前稱為附錄十四)第二部分所載之企業管治守則(「守則」)。

## 審核委員會審閱全年業績

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成效。

審核委員會已審閱本集團於本年度之財務報表，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於本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、香港審閱委聘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發表任何核證。

## 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。本公司截至二零二三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(定義見下文)的本公司經修訂及重列之公司細則(「新公司細則」)。

董事會擬修訂現有公司細則及採納新公司細則，以使本公司可(i)使現有公司細則符合有關經擴大無紙化上市制度及上市發行人以電子方式發佈公司通訊的最新監管規定以及對上市規則作出的於二零二三年十二月三十一日生效的相關修訂；及(ii)納入若干內務修訂(「建議修訂」)。鑒於對現有公司細則作出的建議修訂的數量，董事會建議採納新公司細則以替代及廢除現有公司細則。

建議修訂及建議採納新公司細則有待股東於本公司於二零二四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，並將於股東在股東週年大會上批准後生效。

承董事會命  
萬達酒店發展有限公司  
主席  
寧奇峰

香港，二零二四年三月二十五日

於本公告日期，寧奇峰先生(主席)及劉英武先生為執行董事；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。