

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)

**截至二零二一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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

|                                 | 附註 | 二零二一年<br>千元           | 二零二零年<br>千元           |
|---------------------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| <b>持續經營業務</b>                   |    |                       |                       |
| 收益                              | 4  | 873,659               | 655,419               |
| 銷售成本                            |    | <u>(411,733)</u>      | <u>(264,237)</u>      |
| 毛利                              |    | 461,926               | 391,182               |
| 其他收入及收益，淨額                      | 5  | 218,189               | 55,420                |
| 投資物業估值虧損淨額                      |    | (53,049)              | (34,538)              |
| 銷售開支                            |    | (17,117)              | (27,685)              |
| 行政開支                            |    | (156,977)             | (136,979)             |
| 融資成本                            | 7  | <u>(54,612)</u>       | <u>(111,892)</u>      |
| 持續經營業務之除稅前溢利                    |    | 398,360               | 135,508               |
| 所得稅開支                           | 8  | <u>(139,664)</u>      | <u>(39,409)</u>       |
| 持續經營業務之本年度溢利                    |    | 258,696               | 96,099                |
| <b>終止經營業務</b>                   |    |                       |                       |
| 終止經營業務之本年度溢利                    | 10 | <u>—</u>              | <u>134,057</u>        |
| <b>本年度溢利</b>                    |    | <u><b>258,696</b></u> | <u><b>230,156</b></u> |
| <b>以下各項應佔：</b>                  |    |                       |                       |
| 母公司擁有人                          | 9  | 240,506               | 165,131               |
| 非控股權益                           |    | <u>18,190</u>         | <u>65,025</u>         |
|                                 |    | <u><b>258,696</b></u> | <u><b>230,156</b></u> |
| <b>母公司普通股持有人應佔<br/>每股盈利(港仙)</b> | 9  |                       |                       |
| 基本及攤薄                           |    |                       |                       |
| — 本年度溢利                         |    | 5.1                   | 3.5                   |
| — 持續經營業務溢利                      |    | <u>5.1</u>            | <u>1.8</u>            |

## 綜合全面收入表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

|                            | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元 |
|----------------------------|----------------|-------------|
| 本年度溢利                      | <b>258,696</b> | 230,156     |
| <b>其他全面收入</b>              |                |             |
| 其後期間可重新分類計入損益賬<br>之其他全面收入： |                |             |
| 換算海外業務之匯兌差額                | <b>115,614</b> | 203,869     |
| 本年度出售海外業務之重新分類調整           | —              | 5,360       |
| <b>本年度其他全面收入(扣除稅項)</b>     | <b>115,614</b> | 209,229     |
| <b>本年度全面收入總額</b>           | <b>374,310</b> | 439,385     |
| <b>以下各項應佔：</b>             |                |             |
| 母公司擁有人                     | <b>313,918</b> | 298,502     |
| 非控股權益                      | <b>60,392</b>  | 140,883     |
|                            | <b>374,310</b> | 439,385     |

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

(以港元列示)

|                    | 附註    | 二零二一年<br>千元      | 二零二零年<br>千元      |
|--------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>       |       |                  |                  |
| 物業、廠房及設備           |       | 169,972          | 149,594          |
| 投資物業               |       | 1,563,122        | 1,570,800        |
| 使用權資產              | 11(a) | 378,206          | 409,727          |
| 無形資產               |       | 3,586            | —                |
| 長期應收款項             |       | 1,694,415        | 1,592,983        |
| 遞延稅項資產             |       | 67,883           | 39,383           |
|                    |       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>非流動資產總值</b>     |       | <b>3,877,184</b> | <b>3,762,487</b> |
|                    |       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>流動資產</b>        |       |                  |                  |
| 存貨                 |       | 1,836            | —                |
| 貿易應收款項及應收票據        | 12    | 170,164          | 341,829          |
| 合約資產               |       | 62,769           | 22,469           |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產   | 13    | 81,947           | 65,973           |
| 可收回所得稅             |       | 231              | 696              |
| 現金及現金等值物           |       | 3,007,164        | 2,375,300        |
|                    |       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>流動資產總值</b>      |       | <b>3,324,111</b> | <b>2,806,267</b> |
|                    |       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>流動負債</b>        |       |                  |                  |
| 貿易及其他應付款項，及應計費用    | 14    | 1,679,774        | 2,153,329        |
| 合約負債               |       | 44,181           | 34,882           |
| 預收款項               |       | 11,762           | 13,529           |
| 一間中間控股公司貸款         |       | 873,000          | 873,000          |
| 租賃負債               | 11(b) | 19,690           | 19,948           |
| 應付所得稅              |       | 36,298           | 32,447           |
|                    |       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>流動負債總值</b>      |       | <b>2,664,705</b> | <b>3,127,135</b> |
|                    |       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>流動資產／(負債)淨值</b> |       | <b>659,406</b>   | <b>(320,868)</b> |
|                    |       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>總資產減流動負債</b>    |       | <b>4,536,590</b> | <b>3,441,619</b> |
|                    |       | <hr/>            | <hr/>            |

|                   | 附註    | 二零二一年<br>千元      | 二零二零年<br>千元      |
|-------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>非流動負債</b>      |       |                  |                  |
| 合約負債              |       | 65,765           | 57,162           |
| 租賃負債              | 11(b) | 404,746          | 421,825          |
| 遞延稅項負債            |       | 218,980          | 176,039          |
|                   |       | <u>689,491</u>   | <u>655,026</u>   |
| <b>非流動負債總值</b>    |       | <u>689,491</u>   | <u>655,026</u>   |
| <b>資產淨值</b>       |       | <u>3,847,099</u> | <u>2,786,593</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              |       | 567,884          | 367,688          |
| 其他儲備              |       | 1,496,280        | 1,382,558        |
|                   |       | <u>2,533,899</u> | <u>2,219,981</u> |
| <b>非控股權益</b>      |       | <u>1,313,200</u> | <u>566,612</u>   |
| <b>總權益</b>        |       | <u>3,847,099</u> | <u>2,786,593</u> |

## 附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 編製基準

此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，此等財務報表乃根據歷史成本法編製。此等財務報表以港元(「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經修訂香港財務報告準則：

|  |   |
|--|---|
| 香港財務報告準則第9號、<br>香港會計準則第39號、<br>香港財務報告準則第7號、<br>香港財務報告準則第4號及<br>香港財務報告準則第16號<br>(修訂本) | <i>利率基準改革 — 第二階段</i>  |
| 香港財務報告準則第16號<br>(修訂本)  | <i>於二零二一年六月三十日後之2019冠狀<br/>病毒病(COVID-19)相關租金減免<br/>(提早採納)</i> |

經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代時，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)解決先前影響財務報告之修訂本未處理的問題。修訂本提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以計量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體必須滿足可單獨識別的要求。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂本亦規定實體須披露額外資料，以使該實體的財務報表使用者能夠瞭解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (b) 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號(修訂本)為選擇不就COVID-19疫情直接後果產生的租金減免應用租賃修改會計處理的承租人提供的可行權宜方法延長12個月。因此，可行權宜方法應用於任何租賃付款減免僅影響原本於二零二二年六月三十日或之前到期支付款項的租金減免，前提是須符合可行權宜方法的其他條件。該修訂於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，而首次應用該等修訂之任何累計影響已在即期會計期間開始時確認為保留溢利期初結餘調整。該修訂允許提前應用。

本集團已於二零二一年一月一日提前採納該修訂本。然而，本集團尚未獲得與COVID-19相關的租金減免，並計劃在允許的申請期限內於該可行權宜方法適用時採用該方法。

### 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。

管理層分開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持續經營業務之經調整除稅前溢利計量。持續經營業務之經調整除稅前溢利之計量方式與本集團持續經營業務之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、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。



截至二零二一年十二月三十一日止年度

|                         | 酒店營運及<br>管理服務<br>千元 | 酒店設計<br>及建設<br>管理服務<br>千元 | 投資物業<br>租賃<br>千元 | 總計<br>千元         |
|-------------------------|---------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>分部收益：(附註4)</b>       |                     |                           |                  |                  |
| 銷售予外部客戶                 | 565,478             | 200,916                   | 107,265          | 873,659          |
| 分部間銷售                   | —                   | 341                       | —                | 341              |
|                         | <u>565,478</u>      | <u>201,257</u>            | <u>107,265</u>   | <u>874,000</u>   |
| 對賬：<br>對銷分部間銷售          |                     |                           |                  | <u>(341)</u>     |
| 持續經營業務收益                |                     |                           |                  | <u>873,659</u>   |
| <b>分部溢利</b>             | <b>167,470</b>      | <b>38,863</b>             | <b>30,542</b>    | <b>236,875</b>   |
| 對賬：<br>其他收入及收益，淨額(附註5)  |                     |                           |                  | 218,189          |
| 融資成本(租賃負債利息除外)<br>(附註7) |                     |                           |                  | (34,824)         |
| 公司及其他未分配開支              |                     |                           |                  | <u>(21,880)</u>  |
| 持續經營業務之除稅前溢利            |                     |                           |                  | <u>398,360</u>   |
| <b>分部資產</b>             | <b>652,680</b>      | <b>175,539</b>            | <b>1,596,930</b> | <b>2,425,149</b> |
| 對賬：<br>公司及其他未分配資產       |                     |                           |                  | <u>4,776,146</u> |
| 總資產                     |                     |                           |                  | <u>7,201,295</u> |
| <b>分部負債</b>             | <b>965,994</b>      | <b>152,561</b>            | <b>57,496</b>    | <b>1,176,051</b> |
| 對賬：<br>公司及其他未分配負債       |                     |                           |                  | <u>2,178,145</u> |
| 總負債                     |                     |                           |                  | <u>3,354,196</u> |

## 其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

|               | 酒店營運及<br>管理服務<br>千元 | 酒店設計<br>及建設<br>管理服務<br>千元 | 投資物業<br>租賃<br>千元 | 總計<br>千元      |
|---------------|---------------------|---------------------------|------------------|---------------|
| 已於損益表確認之      |                     |                           |                  |               |
| 減值虧損，淨額：(附註5) |                     |                           |                  |               |
| — 分部資產        | (1,246)             | 67,618                    | 4                | 66,376        |
| — 未分配資產       |                     |                           |                  | 19,361        |
|               |                     |                           |                  | <u>85,737</u> |
| 折舊及攤銷(附註6)    |                     |                           |                  |               |
| — 分部資產        | 41,465              | 291                       | 94               | 41,850        |
| — 未分配資產       |                     |                           |                  | 1,797         |
|               |                     |                           |                  | <u>43,647</u> |
| 資本支出*         |                     |                           |                  |               |
| — 分部資產        | 29,911              | 575                       | —                | 30,486        |
| — 未分配資產       |                     |                           |                  | 6             |
|               |                     |                           |                  | <u>30,492</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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

|                         | 酒店營運及<br>管理服務<br>千元 | 酒店設計<br>及建設<br>管理服務<br>千元 | 投資物業<br>租賃<br>千元 | 總計<br>千元         |
|-------------------------|---------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>分部收益：(附註4)</b>       |                     |                           |                  |                  |
| 銷售予外部客戶                 | 378,044             | 173,722                   | 103,653          | 655,419          |
| 分部間銷售                   | —                   | 7,346                     | —                | 7,346            |
|                         | <u>378,044</u>      | <u>181,068</u>            | <u>103,653</u>   | <u>662,765</u>   |
| 對賬：                     |                     |                           |                  |                  |
| 對銷分部間銷售                 |                     |                           |                  | <u>(7,346)</u>   |
| 持續經營業務收益                |                     |                           |                  | <u>655,419</u>   |
| <b>分部溢利</b>             | <b>92,958</b>       | <b>51,102</b>             | <b>53,062</b>    | <b>197,122</b>   |
| 對賬：                     |                     |                           |                  |                  |
| 其他收入及收益，淨額(附註5)         |                     |                           |                  | 55,420           |
| 融資成本(租賃負債利息除外)<br>(附註7) |                     |                           |                  | (92,243)         |
| 公司及其他未分配開支              |                     |                           |                  | <u>(24,791)</u>  |
| 持續經營業務之除稅前溢利            |                     |                           |                  | <u>135,508</u>   |
| <b>分部資產</b>             | <b>697,939</b>      | <b>260,812</b>            | <b>1,592,978</b> | <b>2,551,729</b> |
| 對賬：                     |                     |                           |                  |                  |
| 公司及其他未分配資產              |                     |                           |                  | <u>4,017,025</u> |
| 總資產                     |                     |                           |                  | <u>6,568,754</u> |
| <b>分部負債</b>             | <b>869,783</b>      | <b>84,671</b>             | <b>87,585</b>    | <b>1,042,039</b> |
| 對賬：                     |                     |                           |                  |                  |
| 公司及其他未分配負債              |                     |                           |                  | <u>2,740,122</u> |
| 總負債                     |                     |                           |                  | <u>3,782,161</u> |

## 其他分部資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度

|               | 酒店營運及<br>管理服務<br>千元 | 酒店設計<br>及建設<br>管理服務<br>千元 | 投資物業<br>租賃<br>千元 | 總計<br>千元      |
|---------------|---------------------|---------------------------|------------------|---------------|
| 已於損益表確認之      |                     |                           |                  |               |
| 減值虧損，淨額：(附註5) |                     |                           |                  |               |
| — 分部資產        | 30,872              | (6,067)                   | (914)            | 23,891        |
| — 未分配資產       |                     |                           |                  | —             |
|               |                     |                           |                  | <u>23,891</u> |
| 折舊(附註6)       |                     |                           |                  |               |
| — 分部資產        | 36,015              | 339                       | 91               | 36,445        |
| — 未分配資產       |                     |                           |                  | 1,784         |
|               |                     |                           |                  | <u>38,229</u> |
| 資本支出*         |                     |                           |                  |               |
| — 分部資產        | 52,348              | 195                       | 8                | 52,551        |
| — 未分配資產       |                     |                           |                  | 7             |
|               |                     |                           |                  | <u>52,558</u> |

\* 資本支出包括添置物業、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持續經營業務收益及(ii)本集團持續經營業務之非流動資產(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<br>分部收益 |                | 指定非流動資產          |                  |
|----------|-----------------|----------------|------------------|------------------|
|          | 二零二一年<br>千元     | 二零二零年<br>千元    | 二零二一年<br>千元      | 二零二零年<br>千元      |
| 中國(包括香港) | <u>873,659</u>  | <u>655,419</u> | <u>3,809,301</u> | <u>3,723,104</u> |

## 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：

|      | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元    |
|------|----------------|----------------|
| 客戶 A | 272,858        | 204,338        |
| 客戶 B | 167,984        | 113,240        |
| 客戶 C | 48,048         | 71,829         |
|      | <u>488,890</u> | <u>389,407</u> |

## 4 收益

收益分析如下：

|                    | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元    |
|--------------------|----------------|----------------|
| <b>來自客戶合約之收益</b>   |                |                |
| 酒店管理服務             | 423,392        | 304,658        |
| 酒店設計及建設管理服務        | 200,916        | 173,722        |
| 酒店營運收入             | 142,086        | 73,386         |
|                    | <u>766,394</u> | <u>551,766</u> |
| <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               | 6,599          | 2,712          |
| 基本租金               | 100,666        | 100,941        |
|                    | <u>107,265</u> | <u>103,653</u> |
|                    | <u>873,659</u> | <u>655,419</u> |

(i) 收益分拆資料

|                             | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>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<br>酒店營運收入 | 77,806         | 37,944         |
| <b>於一段時間內確認</b>             |                |                |
| 來自客房之酒店營運收入                 | 64,280         | 35,442         |
| 酒店管理服務                      | 423,392        | 304,658        |
| 酒店設計及建設管理服務                 | 200,916        | 173,722        |
| <b>來自客戶合約之收益</b>            | <b>766,394</b> | <b>551,766</b> |

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：

|                    | 二零二一年<br>千元   | 二零二零年<br>千元   |
|--------------------|---------------|---------------|
| 計入報告期初之合約負債之已確認收益： |               |               |
| 產品銷售               | 285           | 9,983         |
| 忠誠計劃管理服務           | 15,343        | 12,297        |
| 酒店管理服務             | 12,104        | 6,154         |
| 酒店設計及建設管理服務        | 5,626         | 201           |
| 其他                 | 363           | 57            |
|                    | <b>33,721</b> | <b>28,692</b> |

(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：

|              | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元    |
|--------------|----------------|----------------|
| 預期將確認為收益之金額： |                |                |
| 一年內          | 155,529        | 193,949        |
| 超過一年         | 117,103        | 157,486        |
|              | <u>272,632</u> | <u>351,435</u> |

## 5 其他收入及收益，淨額

本集團來自持續經營業務之其他收入及收益，淨額分析如下：

|                            | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元   |
|----------------------------|----------------|---------------|
| 銀行利息收入                     | 52,735         | 16,691        |
| 長期應收款項之利息收入                | 111,239        | 10,690        |
| 按公允價值計入損益賬<br>之金融資產之其他利息收入 | 3,787          | 13,133        |
| 匯兌(虧損)/收益，淨額               | (12,046)       | 20,999        |
| 金融及合約資產(減值)/減值撥回，淨額：       |                |               |
| — 貿易應收款項減值                 | (59,828)       | (23,389)      |
| — 其他應收款項減值撥回               | 9              | 800           |
| — 合約資產減值                   | (6,557)        | (1,302)       |
| — 長期應收款項減值                 | (19,361)       | —             |
| 因客戶違約而產生之其他收入              | 142,535        | 14,409        |
| 其他                         | 5,676          | 3,389         |
|                            | <u>218,189</u> | <u>55,420</u> |

## 6 持續經營業務之除稅前溢利

本集團持續經營業務之除稅前溢利乃經扣除下列項目後達致：

|                                 | 附註    | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元    |
|---------------------------------|-------|----------------|----------------|
| 已售商品成本                          |       | 66,122         | 30,408         |
| 所提供服務之成本                        |       | 319,267        | 221,998        |
| 賺取租金之投資物業產生之直接經營開支<br>(包括維修及保養) |       | 26,344         | 11,831         |
|                                 |       | <u>411,733</u> | <u>264,237</u> |
| 物業、廠房及設備折舊                      |       | 10,406         | 8,946          |
| 使用權資產折舊                         | II(c) | 32,922         | 29,283         |
| 無形資產攤銷                          |       | 319            | —              |
| 計量租賃負債時並無計入之租賃付款                | II(c) | 7,084          | 7,835          |
| 投資物業公允價值減少                      |       | 53,049         | 34,538         |
| 核數師酬金                           |       |                |                |
| — 年度核數服務                        |       | 1,145          | 1,095          |
| — 非核數服務                         |       | 861            | 1,164          |
| 僱員福利開支(不包括董事薪酬)                 |       |                |                |
| — 薪金、工資及其他福利                    |       | 109,414        | 93,915         |
| — 向定額供款退休計劃作出之供款                |       | 4,474          | 932            |
|                                 |       | <u>113,888</u> | <u>94,847</u>  |



## 7 融資成本

本集團持續經營業務之融資成本分析如下：

|                   | 二零二一年<br>千元   | 二零二零年<br>千元    |
|-------------------|---------------|----------------|
| 一間中間控股公司貸款利息      | 34,824        | 92,243         |
| 租賃負債利息 (附註 11(b)) | 19,788        | 19,649         |
|                   | <u>54,612</u> | <u>111,892</u> |

## 8 所得稅

|                     | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元     |
|---------------------|----------------|-----------------|
| <b>即期稅項</b>         |                |                 |
| 企業所得稅 (附註 (iii))    |                |                 |
| — 本年度開支             | 134,661        | 65,039          |
| — 過往年度超額撥備          | (5,562)        | —               |
| <b>遞延稅項</b>         | <u>10,565</u>  | <u>(25,630)</u> |
| 來自持續經營業務之本年度所得稅開支總額 | <u>139,664</u> | <u>39,409</u>   |
| <b>本年度所得稅開支總額</b>   | <u>139,664</u> | <u>39,409</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% (二零二零年：28.505%) 提撥利得稅外，並無就香港所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% (二零二零年：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除外，其根據相關稅務規則享有中國企業所得稅豁免。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(二零二零年：4,697,347,000股)計算。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

|   | 二零二一年<br>千元      | 二零二零年<br>千元      |
|---|------------------|------------------|
| 母公司普通股持有人應佔溢利，<br>用於計算每股基本及攤薄盈利：        |                  |                  |
| 來自持續經營業務                                | 240,506          | 84,754           |
| 來自終止經營業務(附註10)                          | —                | 80,377           |
|   | <u>240,506</u>   | <u>165,131</u>   |
|   |                  |                  |
|   |                  | 股份數目             |
|   | 二零二一年<br>千股      | 二零二零年<br>千股      |
| 本年度內用於計算每股基本及攤薄盈利<br>之已發行普通股加權平均數(附註15) | <u>4,697,347</u> | <u>4,697,347</u> |

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零二一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(二零二零年：無)。

## 10 終止經營業務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，管理層已就出售本公司於Parcel C LLC（「Parcel C」，本公司之附屬公司，在美國芝加哥持有一項興建中物業）之權益與潛在買家積極商討。自此，Parcel C已分類為持作出售之出售公司及終止經營業務。Parcel C之出售已於二零二零年十一月二十四日完成。

(a) 直至出售日期之期間之業績呈列如下：

|              | 二零二零年<br>千元    |
|--------------|----------------|
| 其他收益         | 18             |
| 其他收入及收益，淨額   | 6,075          |
| 銷售開支         | (17,319)       |
| 行政開支         | (4,475)        |
| 融資成本         | (18)           |
| 出售附屬公司之收益    | 149,776        |
|              | <hr/>          |
| 終止經營業務之除稅前溢利 | 134,057        |
|              |                |
| 所得稅開支        | —              |
|              | <hr/>          |
| 終止經營業務之本年度溢利 | <u>134,057</u> |

(b) 直至出售日期之期間之現金流量淨額呈列如下：

|           | 二零二零年<br>千元     |
|-----------|-----------------|
| 經營活動      | (851,479)       |
| 投資活動      | (179,358)       |
| 融資活動      | 1,004,388       |
| 外匯匯率變動之影響 | (72)            |
|           | <hr/>           |
| 現金流量淨額    | <u>(26,521)</u> |

(c) 每股盈利(港仙)

|   | 二零二零年       |
|---|-------------|
| 基本及攤薄，來自終止經營業務                          | 1.7         |
| 終止經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：              |             |
|   | 二零二零年<br>千元 |
| 終止經營業務之母公司普通股<br>持有人應佔溢利(附註9)           | 80,377      |
|   | 二零二零年<br>千股 |
| 本年度內用於計算每股基本及攤薄盈利<br>之已發行普通股加權平均數(附註15) | 4,697,347   |

## 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<br>千元     | 酒店樓宇<br>千元     | 倉庫<br>千元 | 機器<br>千元   | 總額<br>千元       |
|---------------------------------|---------------|----------------|----------|------------|----------------|
| 於二零二零年一月一日                      | 37,563        | 251,536        | 132      | —          | 289,231        |
| 添置                              | 820           | 126,874        | —        | 486        | 128,180        |
| 折舊開支                            | (9,352)       | (19,600)       | (136)    | (195)      | (29,283)       |
| 匯兌調整                            | 1,920         | 19,665         | 4        | 10         | 21,599         |
| 於二零二零年<br>十二月三十一日<br>及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<br>十二月三十一日               | <u>19,505</u> | <u>358,175</u> | <u>—</u> | <u>526</u> | <u>378,206</u> |

(b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

|                        | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元    |
|------------------------|----------------|----------------|
| 於一月一日之賬面值              | 441,773        | 295,189        |
| 新訂租賃                   | 1,277          | 128,180        |
| 年內確認之累增利息 (附註7)        | 19,788         | 19,649         |
| 付款                     | (35,679)       | (24,227)       |
| 租賃修訂的影響                | (4,990)        | —              |
| 來自出租人之 COVID-19 相關租金減免 | —              | (183)          |
| 匯兌調整                   | 2,267          | 23,165         |
| 於十二月三十一日之賬面值           | <u>424,436</u> | <u>441,773</u> |
| 分析為：                   |                |                |
| 即期                     | 19,690         | 19,948         |
| 非即期                    | 404,746        | 421,825        |
|                        | <u>424,436</u> | <u>441,773</u> |

(c) 於損益確認之租賃相關金額如下：

|                                      | 二零二一年<br>千元   | 二零二零年<br>千元   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| 租賃負債利息 (附註7)                         | 19,788        | 19,649        |
| 使用權資產折舊開支                            | 32,922        | 29,283        |
| 與短期租賃相關之開支<br>(計入銷售成本及行政開支) (附註6)    | 6,898         | 7,747         |
| 與低價值資產租賃相關之開支<br>(計入銷售成本及行政開支) (附註6) | 186           | 88            |
| 來自出租人之COVID-19相關租金減免                 | —             | (183)         |
| 於損益確認之總額                             | <b>59,794</b> | <b>56,584</b> |

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107,265,000元(二零二零年：103,653,000元)，有關詳情載於財務報表附註4。

於二零二一年十二月三十一日，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：

|         | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元    |
|---------|----------------|----------------|
| 一年內     | 92,974         | 80,921         |
| 一年後但兩年內 | 64,158         | 56,523         |
| 兩年後但三年內 | 39,411         | 40,094         |
| 三年後但四年內 | 28,052         | 29,641         |
| 四年後但五年內 | 19,367         | 23,331         |
| 五年後     | 92,520         | 103,370        |
|         | <b>336,482</b> | <b>333,880</b> |

## 12 貿易應收款項及應收票據

|        | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元    |
|--------|----------------|----------------|
| 貿易應收款項 | 277,086        | 340,257        |
| 減值     | (117,033)      | (54,702)       |
|        | <u>160,053</u> | <u>285,555</u> |
| 應收票據   | 10,111         | 56,274         |
|        | <u>170,164</u> | <u>341,829</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：

|             | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元    |
|-------------|----------------|----------------|
| 三個月內        | 82,159         | 111,859        |
| 超過三個月但六個月內  | 7,641          | 59,315         |
| 超過六個月但十二個月內 | 26,872         | 56,853         |
| 超過十二個月      | 43,381         | 57,528         |
|             | <u>160,053</u> | <u>285,555</u> |

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

|               | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元   |
|---------------|----------------|---------------|
| 於一月一日         | 54,702         | 28,493        |
| 年內減值，淨額       |                |               |
| — 持續經營業務(附註5) | 59,828         | 23,389        |
| 匯兌調整          | 2,503          | 2,820         |
|               | <u>117,033</u> | <u>54,702</u> |
| 於十二月三十一日      |                |               |

減值虧損增加乃由於若干若未償合同金額被視作違約及本集團未能悉數收取相關未償合同金額。

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。

於二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項105,377,000元(二零二零年：48,037,000元)乃按個別基準評估，並被本集團視為不能收回未償合同金額且已全額減值。本集團並無就該等未償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：

於二零二一年十二月三十一日

|            | 即期            | 逾期            |               |               |                | 總計             |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|            |               | 少於<br>三個月     | 三至<br>六個月     | 六至<br>十二個月    | 超過<br>十二個月     |                |
| 預期信貸虧損率    | <b>0.686%</b> | <b>0.715%</b> | <b>0.942%</b> | <b>2.310%</b> | <b>30.820%</b> | <b>6.788%</b>  |
| 總賬面值(千元)   | <b>83,846</b> | <b>7,697</b>  | <b>11,672</b> | <b>35,755</b> | <b>32,739</b>  | <b>171,709</b> |
| 預期信貸虧損(千元) | <b>575</b>    | <b>55</b>     | <b>110</b>    | <b>826</b>    | <b>10,090</b>  | <b>11,656</b>  |

於二零二零年十二月三十一日

|            | 即期      | 逾期        |           |            |            | 總計      |
|------------|---------|-----------|-----------|------------|------------|---------|
|            |         | 少於<br>三個月 | 三至<br>六個月 | 六至<br>十二個月 | 超過<br>十二個月 |         |
| 預期信貸虧損率    | 0.236%  | 0.882%    | 1.768%    | 2.226%     | 8.741%     | 2.281%  |
| 總賬面值(千元)   | 112,132 | 59,725    | 24,723    | 44,880     | 50,760     | 292,220 |
| 預期信貸虧損(千元) | 265     | 527       | 437       | 999        | 4,437      | 6,665   |



### 13 預付款項、其他應收款項及其他資產

|              | 附註 | 二零二一年<br>千元      | 二零二零年<br>千元      |
|--------------|----|------------------|------------------|
| <b>即期部分</b>  |    |                  |                  |
| 預付款項         |    | 13,108           | 7,209            |
| 按金及其他應收款項    |    | 55,588           | 62,572           |
| 應收關連人士款項     | a  | 3,807            | 263              |
| 應收中間控股公司款項   | a  | 25,163           | 11,457           |
|              |    | <u>97,666</u>    | <u>81,501</u>    |
| 減值撥備         | b  | (15,719)         | (15,528)         |
|              |    | <u>81,947</u>    | <u>65,973</u>    |
| <b>非即期部分</b> |    |                  |                  |
| 長期應收款項       | c  | 1,713,833        | 1,592,983        |
| 減值撥備         | c  | (19,418)         | —                |
|              |    | <u>1,694,415</u> | <u>1,592,983</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：

|                | 二零二一年<br>千元   | 二零二零年<br>千元   |
|----------------|---------------|---------------|
| 於一月一日          | 15,528        | 16,537        |
| 年內於損益撥回之減值，淨額  |               |               |
| — 持續經營業務 (附註5) | (9)           | (800)         |
| 匯兌調整           | 200           | (209)         |
|                | <u>15,719</u> | <u>15,528</u> |
| 於十二月三十一日       | <u>15,719</u> | <u>15,528</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1,694,415,000元(相當於217,286,000美元)之長期應收款項指出售Parcel C所產生之該等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。

年內長期應收款項之減值撥備變動如下：

|               | 二零二一年<br>千元   |
|---------------|---------------|
| 於一月一日         | —             |
| 年內確認的減值       |               |
| — 持續經營業務(附註5) | 19,361        |
| 匯兌調整          | 57            |
|               | <hr/>         |
| 於十二月三十一日      | <b>19,418</b> |
|               | <hr/> <hr/>   |

#### 14 貿易及其他應付款項，及應計費用

於報告期末，貿易及其他應付款項，及應計費用之分析如下：

|              | 附註       | 二零二一年<br>千元      | 二零二零年<br>千元      |
|--------------|----------|------------------|------------------|
| 貿易應付款項       | <i>a</i> | 23,290           | 52,745           |
| 其他應付款項及應計費用  |          | 310,713          | 238,106          |
| 應付一間中間控股公司利息 | <i>b</i> | 256,589          | 221,291          |
| 應付一間中間控股公司款項 | <i>c</i> | 786,930          | 1,430,424        |
| 應付關連人士款項     | <i>c</i> | 302,252          | 210,763          |
|              |          | <hr/>            | <hr/>            |
|              |          | <b>1,679,774</b> | <b>2,153,329</b> |
|              |          | <hr/> <hr/>      | <hr/> <hr/>      |

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(二零二零年：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：

|             | 二零二一年<br>千元   | 二零二零年<br>千元   |
|-------------|---------------|---------------|
| 三個月內        | 14,814        | 10,017        |
| 超過三個月但六個月內  | 19            | 250           |
| 超過六個月但十二個月內 | 556           | 6,238         |
| 超過十二個月      | 7,901         | 36,240        |
|             | <u>23,290</u> | <u>52,745</u> |

- b. 應付一間中間控股公司利息256,589,000元(二零二零年：221,291,000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

|   | 二零二一年<br>千元    | 二零二零年<br>千元    |
|---|----------------|----------------|
| 已發行及繳足：   |                |                |
| 4,697,346,488股<br>(二零二零年：4,697,346,488股)<br>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二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

## 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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於二零二一年，本集團的主要業務由以下三個分部組成：—

|      |              |
|------|--------------|
| 酒店業務 | 1. 酒店管理與營運   |
|      | 2. 酒店設計與建設管理 |
| 物業   | 3. 投資物業租賃    |

### 酒店業務

於二零二一年，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「萬達酒管集團」)經營，該公司為中華人民共和國(「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

於二零二一年，本集團新開設並開業15家酒店。截至二零二一年十二月三十一日，本集團管理的酒店網絡包括89家酒店，運營客房23,268間，覆蓋中國74個城市和土耳其的伊斯坦布爾。另外，已簽約管理正在開發中尚未開業的酒店有171家。

為瞄準不同的客戶群，萬達酒管目前管理以下品牌的酒店：—

| 酒店品牌 | 品牌定位     | 服務特色   |
|------|----------|--|
| 萬達瑞華 | • 奢華品牌   | • 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 | • 豪華品牌   | • 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 | • 高端全服務  | • 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酒店品牌    |
| 萬達錦華 | • 高端精選品牌 | • 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優選酒店品牌 |

| 酒店品牌 | 品牌定位     | 服務特色  |
|------|----------|---|
| 萬達頤華 | • 高端生活方式 | • 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。 |
| 萬達美華 | • 中高端    | • 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，提供精選服務的超中端設計酒店品牌        |
| 萬達悅華 | • 中端品牌   | • 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                  |

下表載列截至二零二一年十二月三十一日，按酒店品牌和經營模式計萬達酒管正在經營管理的酒店明細：—

|           | 租賃與<br>經營酒店 | 管理酒店      | 特許經營<br>酒店 | 客房數目          |
|-----------|-------------|-----------|------------|---------------|
| 萬達瑞華      | —           | 3         | —          | 842           |
| 萬達文華      | —           | 19        | —          | 5,735         |
| 萬達嘉華      | —           | 39        | 2          | 11,502        |
| 萬達錦華      | —           | 6         | 1          | 1,688         |
| 萬達頤華      | 1           | 1         | —          | 686           |
| 萬達美華      | 3           | 8         | —          | 1,641         |
| 萬達悅華      | —           | 3         | —          | 696           |
| 其他        | —           | 2         | 1          | 478           |
| <b>總數</b> | <b>4</b>    | <b>81</b> | <b>4</b>   | <b>23,268</b> |

### 租賃與經營酒店

截至二零二一年十二月三十一日，本集團有4間租賃與經營酒店，約佔我們營運酒店數的4%。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。截至二零二一年十二月三十一日，我們的租賃均未預期在2022年到期。

## **管理酒店**

截至二零二一年十二月三十一日，我們擁有81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**

截至二零二一年十二月三十一日，我們擁有4家特許經營酒店，約佔我們所有運營酒店的4%。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(「RevPAR」)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二零二一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    |       |
|-----------------------|--------------|-------|
|                       | 二零二一年        | 二零二零年 |
| <b>入住率 (%)</b>        |              |       |
| 所有酒店                  | <b>47.6%</b> | 44.2% |
| 高端與以上酒店               | <b>47.6%</b> | 43.8% |
| 中端酒店                  | <b>47.5%</b> | 53.8% |
| <b>平均每日房價(人民幣)</b>    |              |       |
| 所有酒店                  | <b>539</b>   | 519   |
| 高端與以上酒店               | <b>560</b>   | 530   |
| 中端酒店                  | <b>274</b>   | 268   |
| <b>平均可出租客房收入(人民幣)</b> |              |       |
| 所有酒店                  | <b>257</b>   | 230   |
| 高端與以上酒店               | <b>267</b>   | 232   |
| 中端酒店                  | <b>130</b>   | 144   |

## 酒店設計與建設管理

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，廚房和後院範圍設計服務)，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，本公司與萬達商業地產(香港)有限公司(「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17.7萬平方米的商舖、住宅等銷售物業。

桂林項目的所有商舖、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。



## 財務回顧

### 收益

本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之收益分析如下：—

|             | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元 | 變動<br>千港元 | %    |
|-------------|----------------|--------------|-----------|------|
| 酒店營運及管理服務   | <b>565,478</b> | 378,044      | 187,434   | 49.6 |
| 酒店設計及建設管理服務 | <b>200,916</b> | 173,722      | 27,194    | 15.7 |
| 投資物業租賃      | <b>107,265</b> | 103,653      | 3,612     | 3.5  |
| <b>總計</b>   | <b>873,659</b> | 655,419      | 218,240   | 33.3 |

酒店營運及管理服務收益由二零二零年約378,000,000港元增至約565,500,000港元。收益增長乃主要由於：i) 自中國放寬有關COVID-19疫情(「疫情」)的旅遊警示或限制後，從RevRAR(以本集團所管理酒店的平均每日房價乘以入住率計算)上升至年內的人民幣257元(二零二零年：人民幣230元)可反映出本集團管理的酒店表現在年內穩步回升，令酒店管理服務費收益增，相對二零二零年的約304,600,000港元，上升約39%至二零二一年的約423,400,000港元；ii) 酒店營運收益顯著增加約93.6%至約142,100,000港元，相對二零二零年的約73,400,000港元，主要因為年內新開一家租賃與經營酒店，與三家於二零二一年前已開業的租賃與經營酒店，由於二零二零年初因疫情爆發業務嚴重受阻的情況有所放緩表現有所改善所致，以及產品銷售及提供餐飲服務收益相對二零二零年的約37,900,000港元，倍增至二零二一年的約77,800,000港元。

酒店設計及建設管理服務收益由二零二零年約為173,700,000港元增至二零二一年約200,900,000港元，主要由於為追回二零二零年疫情期間導致施工延誤而加速工程進度和本年度新增的酒店設計及建設管理服務合同所致。

投資物業租賃收益由二零二零年約103,700,000港元增至於二零二一年約107,300,000港元，主要是由於中國零售市場逐步回暖導致浮動租金收入增加所致。

### 銷售成本

本集團之銷售成本由二零二零年之約264,200,000港元增加56%至截至二零二一年十二月三十一日止年度之約411,700,000港元，主要由於疫情相關的旅行警示或限制放寬後銷售額上升所致。



## 毛利及毛利率

毛利由二零二零年約391,200,000港元，增加至二零二一年則約461,900,000港元。毛利率由二零二零年約59.7%下跌至二零二一年約52.9%。有關毛利率下降乃主要由於酒店管理及酒店設計及建設管理業務發生較高直接員工成本。另外，由於產品銷售及提供餐飲服務收入利潤率較低而且佔二零二一年收入的比例較高，亦令利潤率下跌。

## 投資物業估值虧損淨額

本集團投資物業估值虧損淨額增加至二零二一年約53,000,000港元，而於二零二零年則約34,500,000港元。

## 分部業績

下表闡述本集團分別於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的分部業績：—

|             | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元   | 變動<br>千港元     | %           |
|-------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| 酒店營運及管理服務   | 167,470        | 92,958         | 74,512        | 80.2        |
| 酒店設計及建設管理服務 | 38,863         | 51,102         | (12,239)      | (24.0)      |
| 投資物業租賃      | 30,542         | 53,062         | (22,520)      | (42.4)      |
| <b>總計</b>   | <b>236,875</b> | <b>197,122</b> | <b>39,753</b> | <b>20.2</b> |

用於匯報分部業績之計量單位為來自持續經營業務之經調整除稅前溢利。

酒店營運及管理服務分部之溢利由二零二零年的約93,000,000港元增加至二零二一年的約167,500,000港元，主要由於上述分部收益的大幅增加所致。

酒店設計及建設管理服務分部之溢利由二零二零年的約51,100,000港元減少至二零二一年的約38,900,000港元。分部溢利減少主要是由於為滿足新項目的需求而增加員工人數導致員工成本增加所致，亦因為政府於二零二零年提供的各項減免於二零二一年度並無延續。

投資物業租賃分部之溢利由二零二零年的約53,100,000港元減少至本年度的約30,500,000港元，主要由於二零二一年就桂林項目錄得投資物業估值淨虧損約53,000,000港元(二零二零年：34,500,000)所致。

## 其他收入及收益，淨額

本集團之其他收入及收益淨額於二零二一年增加約293.7%至218,200,000港元，主要是由於：

- i) 來自出售芝加哥項目(已於二零二零年十一月完成)的遞延金額相關的利息收入約111,200,000港元所致，而二零二零年則為約10,700,000港元。有關芝加哥項目出售的詳情，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與二零二零年十一月二十五日的公告，以及日期為二零二零年九月二十九日的通函；及
- ii) 由於於二零二一年提前終止有關由本集團管理的21家融創中國控股有限公司旗下酒店的酒店管理協議而收到融創中國控股有限公司的終止補償約139,400,000港元所致。
- iii) 管理層已根據會計準則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」)。預期信貸虧損分析之範圍包括有關美國宏觀經濟之分析、目標公司之信貸分析、市場上公司債券之違約率及回收率、長期應收款項之抵押資產覆蓋範圍。基於上述分析，預計截至二零二一年底之預期信貸虧損將為約19,400,000港元。
- iv) 根據管理層參考於二零二一年十二月三十一日貿易應收款項的信貸風險特徵進行減值分析後，於二零二一年計提之貿易應收款項減值約為59,800,000港元，而二零二零年則約為23,400,000港元。

## 銷售及行政開支

銷售及行政開支由二零二零年約164,700,000港元，輕微增加至二零二一年約174,100,000港元。銷售及行政開支除以收益的比率，則由二零二零年的25.1%下降至二零二一年的19.9%，主要由於本集團為應對因疫情引致波動的營商環境而實施之成本管控措施所致。

## 融資成本

融資成本由二零二零年的約111,900,000港元減半至二零二一年的約54,600,000港元，主要是由於二零二零年底償還一間中間控股公司的貸款所致。

## 所得稅開支

本集團於二零二一年錄得所得稅開支約139,700,000港元，而於二零二零年則為約39,400,000港元，主要是由於本年度除稅前溢利比去年上升。

## 本年度溢利及本公司權益持有人應佔溢利

由於上述各項，本集團之本年度溢利以及本公司權益持有人分別於二零二一年及二零二零年之應佔溢利闡述如下表：—

|              | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元   | 變動<br>千港元     |
|--------------|----------------|----------------|---------------|
| 以下各項應佔溢利：—   |                |                |               |
| — 母公司權益持有人   | 240,506        | 165,131        | 75,375        |
| — 非控股權益      | 18,190         | 65,025         | (46,835)      |
| <b>本年度溢利</b> | <b>258,696</b> | <b>230,156</b> | <b>28,540</b> |

## 資產淨值及母公司權益持有人應佔權益

本集團之資產淨值及母公司權益持有人應佔權益概述如下：—

|              | 於十二月三十一日      |               |
|--------------|---------------|---------------|
|              | 二零二一年<br>百萬港元 | 二零二零年<br>百萬港元 |
| 總資產          | 7,201.3       | 6,568.8       |
| 總負債          | 3,354.2       | 3,782.2       |
| 資產淨值         | 3,847.1       | 2,786.6       |
| 母公司權益持有人應佔權益 | 2,533.9       | 2,220.0       |

## 流動資金、借款及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金約為3,007,200,000港元，而二零二零年十二月三十一日則為2,375,300,000港元。以下載列按貨幣種類分類之現金分析：—

|            | 於十二月三十一日              |                       |
|------------|-----------------------|-----------------------|
|            | 二零二一年<br>(佔現金<br>總額%) | 二零二零年<br>(佔現金<br>總額%) |
| 人民幣(「人民幣」) | 96                    | 94                    |
| 澳元(「澳元」)   | 3                     | 4                     |
| 美元(「美元」)   | 1                     | 1                     |
| 港元         | —                     | 1                     |
|            | <b>100</b>            | <b>100</b>            |

於二零二一年十二月三十一日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為1.2，而於二零二零年十二月三十一日則為0.9。如撇除呈列於流動負債項下約873,000,000港元的應付一間中間控股公司的貸款，於二零二一年十二月三十一日的流動比率則為1.9，而二零二零年十二月三十一日則為1.2。

本集團之債務總額之到期情況載列如下：—

|             | 於十二月三十一日       |              |
|-------------|----------------|--------------|
|             | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元 |
| <b>債務總額</b> |                |              |
| 計息及應於一年內償還： |                |              |
| 一間中間控股公司貸款  | <b>873,000</b> | 873,000      |

本集團之資本負債比率計算如下：—

|                  | 於十二月三十一日           |              |
|------------------|--------------------|--------------|
|                  | 二零二一年<br>千港元       | 二零二零年<br>千港元 |
| 債務總額             | <b>873,000</b>     | 873,000      |
| 減：現金及銀行結餘總額      | <b>3,007,164</b>   | 2,375,300    |
| 債務／(現金)淨額        | <b>(2,134,164)</b> | (1,502,300)  |
| 總權益              | <b>3,847,099</b>   | 2,786,593    |
| 總資產              | <b>7,201,295</b>   | 6,568,754    |
| 資本負債比率：          |                    |              |
| 債務淨額除以債務淨額與總權益之和 | <b>現金淨額</b>        | 現金淨額         |
| 債務淨額除以總資產        | <b>現金淨額</b>        | 現金淨額         |

## 外匯及利率風險

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，而於二零二一年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

於二零二一年十二月三十一日，本集團計息貸款873,000,000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，並考慮混合使用固定利率及浮動利率貸款，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**

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無抵押其資產(二零二零年：無)。

### **股本變動**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司之股本並無任何變動。

### **或然負債**

於二零二一年十二月三十一日，本集團就數家銀行提供予客戶以購買本集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人向該等銀行提供總額約1,700,000港元(二零二零年：1,500,000港元)之擔保。該等擔保各自將於個別買家的抵押品協議獲執行後予以解除。

### **附屬公司及聯營公司之重大收購及出售**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司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**

於二零二一年十二月三十一日，本集團於中國、香港及美國共聘用約616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二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

## 展望

隨著中國政府實施有效的防疫措施，並出台各種鼓勵國內消費的政策，中國經濟顯示出強勁的回升跡象，尤其二零二一年上半年，我們看到了國內旅遊和業務的持續復甦。惟自下半年，主要受到COVID-19的Delta變種病毒病例增加，並進一步擴散至其他省市的影響，我們的經營表現也受到一定的負面影響。集團將繼續對運營保持審慎，並物色良好投資機會，繼續擴大酒店業務，並計劃於二零二二年開設15至20家新酒店。

關於本集團的物業業務，我們將繼續改善我們物業資產的營運效率，同時審視評估其未來計劃。

本集團將繼續以審慎的態度尋求收益優厚的投資機會，進一步擴展本集團之收益來源，提升本集團之盈利能力，追求股東的回報最大化。

## 其他資料

### 購股權計劃

於二零二一年十二月三十一日，本公司並無任何仍然生效之購股權計劃。

### 購買、出售或贖回股份

截至二零二一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二零二一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

本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「守則」)，惟有關守則條文偏離以下者除外：

- (i) 守則條文A.6.7條訂明獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會。由於在有關時間有其他重要公務在身，故此並非所有獨立非執行董事及非執行董事均有出席本公司於二零二一年六月二日舉行之股東週年大會以及本公司於二零二一年十二月二十九日舉行之股東特別大會；及
- (ii) 守則條文E.1.2條訂明董事會主席應出席股東週年大會。由於在有關時間有其他重要公務在身，故此主席未克出席本公司於二零二一年六月二日舉行之股東週年大會。

## 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二零二一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二零二一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。本公司截至二零二一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。

承董事會命  
萬達酒店發展有限公司  
主席  
寧奇峰

香港，二零二二年三月二十三日

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