

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)

截至二零二四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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零二四年 千元	二零二三年 千元
收益	4	991,375	983,068
銷售成本		<u>(577,908)</u>	<u>(564,047)</u>
毛利		413,467	419,021
其他收入及收益淨額	5	25,022	133,686
投資物業估值虧損淨額		(25,993)	(7,780)
銷售開支		(26,831)	(15,493)
行政開支		(125,318)	(123,669)
金融及合約資產減值虧損淨額	6	(1,149,024)	(103,422)
融資成本	7	(20,719)	(21,976)
應佔合營企業虧損		<u>(99)</u>	<u>(33)</u>
除稅前(虧損)／溢利		(909,495)	280,334
所得稅開支	8	<u>(79,913)</u>	<u>(89,284)</u>
本年度(虧損)／溢利		<u><u>(989,408)</u></u>	<u><u>191,050</u></u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		(590,891)	165,154
非控股權益		<u>(398,517)</u>	<u>25,896</u>
		<u><u>(989,408)</u></u>	<u><u>191,050</u></u>
母公司普通股持有人應佔每股 (虧損)／盈利(港仙)	9		
基本及攤薄		<u><u>(12.6)</u></u>	<u><u>3.5</u></u>

綜合全面收入表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
本年度(虧損)／溢利	<u>(989,408)</u>	<u>191,050</u>
其他全面虧損		
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>(62,233)</u>	<u>(31,034)</u>
本年度其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(62,233)</u>	<u>(31,034)</u>
本年度全面(虧損)／收入總額	<u>(1,051,641)</u>	<u>160,016</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(637,511)	140,670
非控股權益	<u>(414,130)</u>	<u>19,346</u>
	<u>(1,051,641)</u>	<u>160,016</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二四年 千元	二零二三年 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		107,756	143,356
投資物業		1,328,277	1,379,375
使用權資產	10(a)	225,583	291,082
無形資產		33,311	18,082
於合營企業之投資		972	856
長期應收款項	12	29,729	1,878,971
遞延稅項資產		54,685	79,376
非流動資產總值		1,780,313	3,791,098
流動資產			
存貨		445	434
持作待售物業	11	799,564	—
貿易應收款項及應收票據	12	156,656	189,110
合約資產		76,702	97,818
預付款項、其他應收款項及其他資產	13	385,871	110,381
可收回所得稅		2,120	4,597
受限制銀行結餘		19,445	13,021
現金及現金等值物		362,583	346,148
流動資產總值		1,803,386	761,509
流動負債			
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	14	576,098	413,506
合約負債		96,008	109,998
預收款項		10,006	9,842
一間中間控股公司貸款		—	4,342
租賃負債	10(b)	20,299	25,566
應付所得稅		88,719	91,205
保修費用撥備		1,793	—
流動負債總值		792,923	654,459
流動資產淨值		1,010,463	107,050
總資產減流動負債		2,790,776	3,898,148

綜合財務狀況表 (續)

於二零二四年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二四年 千元	二零二三年 千元
非流動負債			
合約負債		121,400	107,771
租賃負債	10(b)	306,876	329,626
遞延稅項負債		167,570	174,318
非流動負債總值		595,846	611,715
資產淨值		2,194,930	3,286,433
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	469,735	469,735
保留溢利		249,641	842,276
其他儲備		1,351,131	1,396,007
		2,070,507	2,708,018
非控股權益		124,423	578,415
總權益		2,194,930	3,286,433

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經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債(「二零二二年修訂本」)
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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16號(修訂本)明確了賣方承租人在售後回租交易中計量租賃負債的要求，以確保賣方承租人不會確認與所保留使用權相關的任何損益金額。由於本集團自首次採用香港財務報告準則第16號以來，未發生任何涉及不依賴指數或利率的可變租賃付款額的售後回租交易，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

2 會計政策及披露之變動(續)

- (b) 二零二零年修訂本釐清將負債分類為流動或非流動之要求，包括何謂推遲償還債務之權利及有關權利須於財務報告日已存在。而實體是否將行使其推遲償還債務之權利並不影響負債之分類。該等修改亦明確債務能以其自身權益工具清償，惟只可在可轉換負債中之轉換選擇權本身被分類作為權益工具進行會計處理之情況下，有關可轉換負債之條款才不影響負債之分類。二零二零年修訂本進一步澄清因貸款安排而產生之負債協定承諾，只有實體於報告日或之前須遵守之協定承諾才影響對該項負債分類為流動或非流動性質。此外，就實體於報告期後12個月內須遵守未來協定承諾才可將該等負債分類為非流動負債之情況，需進行額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日負債之條款，並確認流動或非流動負債之分類與初始採納該等修訂時並無改變，因此，該等修訂對本集團之財務狀況及業績沒有任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)釐清供應商融資安排之特性，並要求額外披露有關安排。該等修訂之披露要求旨在幫助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動性風險之影響。由於本集團並無供應商融資安排，因而該等修訂對本集團財務報表沒有任何影響。

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。本集團設有四個報告經營分部。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；
- (c) 本集團持作長期投資之投資物業之租賃；及
- (d) 於海外買賣及租賃之物業。

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、應收一間中間控股公司款項、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、應付一間中間控股公司款項、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。

3. 經營分部資料 (續)

(i) 分部業績、資產及負債

截至二零二四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	於海外買賣 及租賃 之物業 千元	總計 千元
分部收益：(附註4)					
銷售予外部客戶	724,347	167,730	94,131	5,167	<u>991,375</u>
分部業績	138,312	(98,500)	42,498	(1,045,866)	(963,556)
對賬：					
其他收入及收益淨額(物業、 廠房及設備以及使用權資產 減值除外) (附註5)					69,229
融資成本(租賃負債利息除外) (附註7)					(104)
公司及其他未分配開支					<u>(15,064)</u>
除稅前虧損					<u>(909,495)</u>
分部資產	587,755	147,830	1,345,329	799,564	2,880,478
對賬：					
公司及其他未分配資產					<u>703,221</u>
總資產					<u>3,583,699</u>
分部負債	742,174	73,546	43,751	1,295	860,766
對賬：					
公司及其他未分配負債					<u>528,003</u>
總負債					<u>1,388,769</u>

3. 經營分部資料 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

其他分部資料	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	於海外買賣 及租賃 之物業 千元	總計 千元
已於損益表確認之減值虧損／ (撥回)淨額：(附註5及6)					
—分部資產	52,718	97,219	(1,873)	1,045,167	1,193,231
—未分配資產					—
					<u>1,193,231</u>
折舊及攤銷 (附註6)					
—分部資產	45,229	587	1	—	45,817
—未分配資產					<u>1,451</u>
					<u>47,268</u>
資本支出*					
—分部資產	16,008	855	—	—	16,863
—未分配資產					—
					<u>16,863</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。

3. 經營分部資料 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

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	於海外買賣 及租賃 之物業 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>
分部業績	188,863	(35,541)	47,242	61,653	262,217
對賬：					
其他收入及收益淨額(長期應收款項利息收入除外) (附註5)					32,876
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>(14,470)</u>
除稅前溢利					<u>280,334</u>
分部資產	629,273	223,398	1,395,758	1,853,746	4,102,175
對賬：					
公司及其他未分配資產					<u>450,432</u>
總資產					<u>4,552,607</u>
分部負債	787,151	72,346	49,591	1,304	910,392
對賬：					
公司及其他未分配負債					<u>355,782</u>
總負債					<u>1,266,174</u>

3. 經營分部資料 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

其他分部資料	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	於海外買賣 及租賃 之物業 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	23,903	43,970	148	35,401	103,422
—未分配資產					—
					<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					1,451
					<u>51,137</u>
資本支出*					
—分部資產	24,896	357	—	—	25,253
—未分配資產					—
					<u>25,253</u>

* 資本支出包括添置無形資產、物業、廠房及設備、在建工程。

3. 經營分部資料(續)

(ii) 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	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元	二零二四年 千元	二零二三年 千元
中國(包括香港)	980,260	978,390	1,725,628	1,857,977
海外	11,115	4,678	—	1,853,745
	<u>991,375</u>	<u>983,068</u>	<u>1,725,628</u>	<u>3,711,722</u>

(iii) 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：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
客戶A	241,951	294,759
客戶B	<u>104,041</u>	<u>141,265</u>
	<u>345,992</u>	<u>436,024</u>

4. 收益

收益分析如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
來自客戶合約的收益		
酒店管理服務	566,432	545,102
酒店設計及建設管理服務	167,730	173,035
酒店營運收入	157,915	175,925
	892,077	894,062
其他來源之收益		
來自投資物業經營租賃之租金收入總額：		
浮動租金	4,001	4,426
基本租金	95,297	84,580
	99,298	89,006
	991,375	983,068

(i) 來自客戶合約的收益之收益分拆資料

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
於某個時間點確認		
來自產品銷售、提供餐飲服務及其他之 酒店營運收入	99,756	109,043
於一段時間內確認		
來自客房之酒店營運收入	58,159	66,882
酒店管理服務	566,432	545,102
酒店設計及建設管理服務	167,730	173,035
來自客戶合約的收益	892,077	894,062

4. 收益 (續)

(i) 來自客戶合約的收益之收益分拆資料 (續)

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：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
計入報告期初之合約負債之已確認收益：		
產品銷售	390	4,280
忠誠計劃管理服務	38,730	21,388
酒店管理服務	31,060	19,413
酒店設計及建設管理服務	9,148	12,125
其他	623	977
	<u>79,951</u>	<u>58,183</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。

4. 收益 (續)

(ii) 履約責任 (續)

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年，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：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
預期將確認為收益之金額：		
一年內	150,741	191,386
超過一年	122,784	154,782
	<u>273,525</u>	<u>346,168</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：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
銀行利息收入	2,217	5,672
長期應收款項之利息收入	—	100,810
匯兌收益／(虧損)淨額	19,195	(2,072)
物業、廠房及設備減值	(13,419)	—
使用權資產減值	(30,788)	—
政府補助	17,573	26,499
其他	30,244	2,650
	<u>25,022</u>	<u>133,686</u>

6. 除稅前(虧損)／溢利

本集團之除稅前(虧損)／溢利乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	附註	二零二四年 千元	二零二三年 千元
已售商品成本		75,979	93,220
所提供服務之成本*		474,645	437,292
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)		27,284	33,535
		577,908	564,047
物業、廠房及設備折舊		16,697	16,823
使用權資產折舊	10(a)	28,209	31,392
無形資產攤銷		2,362	2,922
計量租賃負債時並無計入之租賃付款	10(c)	6,129	6,546
投資物業公允價值減少		25,993	7,780
匯兌差額淨額		(19,195)	2,072
出售物業、廠房及設備之虧損		447	—
出售無形資產之虧損		133	—
出售使用權資產之虧損		382	—
所提供裝修服務產生的保修費用撥備		1,793	—
核數師酬金			
—年度核數服務		1,255	1,111
—非核數服務		470	402
僱員福利開支*(不包括董事薪酬)			
—薪金、工資及其他福利		76,364	78,353
—向定額供款退休計劃作出之供款		4,824	6,447
		81,188	84,800
金融及合約資產減值淨額：			
貿易應收款項減值(附註12)		83,731	48,344
合約資產減值		20,160	16,612
長期應收款項減值(附註13(c))		1,046,463	35,401
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的其他金融資產 (減值撥回)／確認減值(附註13(b))		(1,330)	3,065
		1,149,024	103,422

* 所提供服務之成本包括僱員福利開支約276,981,000元(二零二三年：241,399,000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：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
一間中間控股公司貸款利息	104	289
租賃負債利息 (附註10(b))	<u>20,615</u>	<u>21,687</u>
	<u><u>20,719</u></u>	<u><u>21,976</u></u>

8. 所得稅

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
即期稅項		
企業所得稅 (附註(iii))		
—本年度開支	60,279	89,992
—過往年度超額撥備	(547)	(1,090)
遞延稅項	<u>20,181</u>	<u>382</u>
本年度所得稅開支總額	<u><u>79,913</u></u>	<u><u>89,284</u></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%(二零二三年：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。

8. 所得稅 (續)

附註：(續)

(iii) 中國企業所得稅 (「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% (二零二三年：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截至二零二四年十二月三十一日止年度已發行普通股之加權平均數4,697,347,000股 (二零二三年：4,697,347,000股) 計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二四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 (二零二三年：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 及二零二四年一月一日	12,263	278,819	–	291,082
添置	4,461	–	–	4,461
終止租賃	(5,368)	–	–	(5,368)
折舊開支	(6,283)	(21,926)	–	(28,209)
減值	–	(30,788)	–	(30,788)
匯兌調整	(193)	(5,402)	–	(5,595)
於二零二四年十二月三十一日	<u>4,880</u>	<u>220,703</u>	<u>–</u>	<u>225,583</u>

10. 租賃(續)

(b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
於一月一日之賬面值	355,192	387,997
新訂租賃	4,461	3,391
終止租賃	(4,986)	—
年內確認之累增利息(附註7)	20,615	21,687
付款	(40,335)	(52,237)
匯兌調整	(7,772)	(5,646)
	<u>327,175</u>	<u>355,192</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>327,175</u>	<u>355,192</u>
分析為：		
即期	20,299	25,566
非即期	<u>306,876</u>	<u>329,626</u>
	<u>327,175</u>	<u>355,192</u>

(c) 於損益確認之租賃相關金額如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
租賃負債利息(附註7)	20,615	21,687
使用權資產折舊開支(附註6)	28,209	31,392
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)	6,022	6,540
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>107</u>	<u>6</u>
於損益確認之總額	<u>54,953</u>	<u>59,625</u>

10. 租賃(續)

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94,131,000元(二零二三年：89,006,000元)，有關詳情載於財務報表附註3。

於二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
一年內	71,862	71,966
一年後但兩年內	43,882	41,448
兩年後但三年內	28,878	26,071
三年後但四年內	19,793	20,680
四年後但五年內	16,121	17,429
五年後	40,294	54,174
	<u>220,830</u>	<u>231,768</u>

11. 持作待售物業

所有持作待售物業按成本列賬。

本集團持作待售物業位於美利堅合眾國(「美國」)芝加哥。持作待售物業按租賃條款劃分的賬面值分析如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
以美國永久業權土地持有 持作待售物業(附註13(c))	<u>799,564</u>	<u>—</u>

12. 貿易應收款項及應收票據

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
貿易應收款項	396,177	351,974
減值	<u>(242,330)</u>	<u>(162,974)</u>
	153,847	189,000
應收票據	<u>2,809</u>	<u>110</u>
	<u>156,656</u>	<u>189,110</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，應收款項一般以預先結算。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。

12. 貿易應收款項及應收票據(續)

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：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
三個月內	90,237	85,831
超過三個月但六個月內	13,700	19,940
超過六個月但十二個月內	23,853	19,460
超過十二個月	26,057	63,769
	<u>153,847</u>	<u>189,000</u>

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
於一月一日	162,974	116,742
年內減值淨額(附註6)	83,731	48,344
匯兌調整	(4,375)	(2,112)
	<u>242,330</u>	<u>162,974</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可能不會悉數收取相關未償還合約金額。

12. 貿易應收款項及應收票據 (續)

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。

於二零二四年十二月三十一日，貿易應收款項117,132,000元(二零二三年：103,989,000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：

於二零二四年十二月三十一日

	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	2.929%	7.806%	12.835%	28.743%	81.515%	44.867%
總賬面值(千元)	92,960	14,860	14,382	15,882	140,961	279,045
預期信貸虧損(千元)	<u>2,723</u>	<u>1,160</u>	<u>1,846</u>	<u>4,565</u>	<u>114,904</u>	<u>125,198</u>

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>

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二四年 千元	二零二三年 千元
即期部分			
預付款項		13,597	22,834
按金及其他應收款項		79,123	88,727
應收關連人士款項	(a)	7,973	5,503
應收中間控股公司款項	(a)	292,923	11,333
		393,616	128,397
減值撥備	(b)	(7,745)	(18,016)
		385,871	110,381
非即期部分			
長期應收款項			
—遞延金額及相關利息	(c)	—	1,938,247
—其他長期應收款項		31,011	25,224
		31,011	1,963,471
減值撥備	(c)	(1,282)	(84,500)
		29,729	1,878,971

(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。

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產 (續)

(b) 其他應收款項之減值撥備於年內變動如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
於一月一日	18,016	15,064
年內於損益之(減值撥回)／減值淨額(附註6)	(1,330)	3,065
撇銷為不可收回款項的金額	(8,758)	—
匯兌調整	(183)	(113)
	<u>7,745</u>	<u>18,016</u>
於十二月三十一日	<u>7,745</u>	<u>18,016</u>

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(「遞延金額」)約1,595,146,000元(相當於約203,500,000美元)及所產生的相關利息約343,101,000元(相當於約44,492,000美元)。部分遞延金額以Parcel C之37套公寓單位(「公寓單位」)之按揭(「按揭」)作抵押。

債務人行使相關協議授予的延期權，且本公司於二零二三年十月十六日獲通知將應收款項之初始到期日(「初始到期日」)自二零二三年十一月延長至二零二四年十一月。由於債務人延長了應收款項的初始到期日，管理層於截至二零二三年十二月三十一日止年度使用債務人的現金流量預測及採用適當的貼現率確認長期應收款項減值虧損總額84,500,000元，導致長期應收款項於二零二四年一月一日的賬面值約1,853,747,000元。

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產 (續)

(c) (續)

於二零二四年八月，本集團獲悉，所有Parcel C之未售公寓單位(除抵押予本集團的公寓單位外)的潛在批量出售正處於與一名潛在買方的商討之中，有關交易於二零二四年底完成。Parcel C將批量出售所得款項用於償還自身的其他貸款及未償還應付工程款，並無現金可用於向本集團結算遞延金額。

於二零二四年十二月三十日，本公司的一家附屬公司與債務人簽訂強制執行協議，以強制執行按揭，並將按揭項下的公寓單位的產權及所有權交付本集團。

本集團於二零二四年評估並計提長期應收款項減值虧損約1,045,167,000港元及於二零二四年十二月三十日終止確認長期應收款項，並隨後確認持作待售物業799,564,000港元。

遞延金額之償還條款之進一步詳情載於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之公告以及本公司日期為二零二零年九月二十九日之通函。有關批量出售的詳情可參閱日期為二零二四年八月十二日之公告。有關強制執行按揭之詳情可參閱日期為二零二五年一月二日的公告。

(i) 年內長期應收款項之減值撥備變動如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
於一月一日	84,500	48,937
與Parcel C遞延金額相關的長期應收款項 單獨列示(附註13(c)(ii))	(84,500)	—
年內確認的減值(附註6)	1,296	35,401
匯兌調整	(14)	162
於十二月三十一日	<u>1,282</u>	<u>84,500</u>

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產 (續)

(c) (續)

(ii) 終止確認長期應收款項及確認持作待售物業變動如下：

	二零二四年 千元
於一月一日	
長期應收款項	1,938,247
長期應收款項減值虧損 (附註13(c)(i))	<u>(84,500)</u>
賬面值	<u>1,853,747</u>
長期應收款項減值虧損 (附註6)	(1,045,167)
轉入持作待售物業 (附註11)	(799,564)
匯兌調整	<u>(9,016)</u>
於十二月三十一日	<u><u>-</u></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	二零二四年 千元	二零二三年 千元
貿易應付款項	(a)	29,133	34,443
其他應付款項及應計費用		267,549	274,315
應付一間中間控股公司款項	(b)	273,678	80,138
應付關連人士款項	(b)	5,738	24,610
		<u>576,098</u>	<u>413,506</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(二零二三年：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：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
三個月內	17,413	26,462
超過三個月但六個月內	434	392
超過六個月但十二個月內	4,376	48
超過十二個月	6,910	7,541
	<u>29,133</u>	<u>34,443</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。

15. 股本及股息

(i) 股本

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
已發行及繳足：		
4,697,346,488股（二零二三年：		
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二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二三年：無）。

16. 報告期後事項

於該等綜合財務報表獲批准日期，概無須予披露之影響本公司及其附屬公司的重大報告期後事項。

二零二四年業務回顧

業務回顧

於截至二零二四年十二月三十一日止年度（「本年度」或「二零二四年」），本集團的主要業務由以下四個分部組成：

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
4. 於海外買賣及租賃之物業

酒店業務

於二零二四年，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

於二零二四年，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二零二三年十二月三十一日的157家酒店及33,900間客房，擴張至截至二零二四年十二月三十一日的204家酒店及超過40,200間客房。截至二零二四年十二月三十一日，本集團另有376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	• 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。 |
| 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。 |

下表載列於二零二四年十二月三十一日，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	—	3	—	0.7
萬達文華	—	20	2	6.2
萬達嘉華	—	44	2	12.9
萬達錦華	—	19	3	5.7
萬達頤華	1	8	—	2.4
萬達美華	3	53	—	6.0
萬達悅華	—	31	2	3.5
其他*	—	12	1	2.8
總數	4	190	10	40.2

* 包括萬達安柏與萬達安悅

租賃與經營酒店

截至二零二四年十二月三十一日，本集團有四間租賃與經營酒店，約佔我們運營酒店的2.0%。根據租賃與經營酒店模式，本集團向酒店業主租賃酒店並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。我們的租賃與經營酒店位於租賃物業上且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。截至二零二四年十二月三十一日，我們的租賃均未預期在一年內到期。

管理酒店

截至二零二四年十二月三十一日，我們擁有190家管理酒店，約佔我們所有運營酒店的93.1%。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，包括在我們的監督下改造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，並納入我們的消耗品採購系統。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

截至二零二四年十二月三十一日，我們擁有十家特許經營酒店，約佔我們所有運營酒店的4.9%。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（與管理酒店模式類似），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我們品牌的相應標準。

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（與我們管理酒店類似）品牌標準改造特許經營酒店。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」)是本公司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我們應對競爭的能力。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二零二三年十二月三十一日止年度的酒店的入住率、平均每日房價和平均可出租客房收入：

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
入住率(%)		
所有酒店	53.9%	55.9%
全服務酒店	51.5%	54.7%
有限服務酒店	62.3%	62.2%
平均每日房價(人民幣)		
所有酒店	456	499
全服務酒店	507	542
有限服務酒店	309	301
平均可出租客房收入(人民幣)		
所有酒店	246	279
全服務酒店	261	297
有限服務酒店	193	187

下表載列我們根據經營模式於本年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度的酒店的入住率、平均每日房價和平均可出租客房收入：

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
入住率(%)		
所有酒店	53.9%	55.9%
租賃與經營酒店	66.5%	66.9%
管理酒店	54.0%	55.8%
特許經營酒店	46.7%	50.8%
平均每日房價(人民幣)		
所有酒店	456	499
租賃與經營酒店	243	260
管理酒店	464	513
特許經營酒店	438	397
平均可出租客房收入(人民幣)		
所有酒店	246	279
租賃與經營酒店	162	174
管理酒店	250	287
特許經營酒店	205	202

於二零二四年，平均可出租客房收入對比二零二三年的約人民幣279元，下跌約11.8%至約人民幣246元。平均可出租客房收入的下跌主要受二零二三年疫情後消費井噴式復甦之後，二零二四年大眾消費重新回歸理性，同時有限服務酒店爆發式增長分流需求所致。

下表載列我們按季度於二零二四年及二零二三年的酒店的入住率、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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
入住率(%)								
所有酒店	53.5%	53.9%	59.4%	63.0%	53.0%	55.7%	49.1%	50.6%
全服務酒店	52.0%	52.6%	57.4%	61.8%	50.3%	54.4%	47.0%	50.3%
有限服務酒店	57.8%	59.7%	66.0%	68.9%	63.8%	66.9%	57.7%	53.1%
平均每日房價(人民幣)								
所有酒店	418	470	457	515	453	495	506	514
全服務酒店	464	515	503	560	503	542	569	551
有限服務酒店	295	299	324	318	300	311	296	284
平均可出租客房收入 (人民幣)								
所有酒店	224	253	271	325	240	275	249	260
全服務酒店	242	271	289	346	253	292	268	277
有限服務酒店	171	178	214	219	191	208	171	151

	第四季度		第三季度		第二季度		第一季度	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
入住率(%)								
所有酒店	53.5%	53.9%	59.4%	63.0%	53.0%	55.7%	49.1%	50.6%
租賃與經營酒店	66.8%	66.2%	69.0%	72.6%	69.6%	71.9%	60.5%	55.6%
管理酒店	53.6%	53.6%	59.4%	62.7%	53.3%	55.6%	49.0%	50.4%
特許經營酒店	46.7%	52.6%	54.1%	63.0%	39.7%	51.6%	45.7%	51.2%
平均每日房價(人民幣)								
所有酒店	418	470	457	515	453	495	506	514
租賃與經營酒店	241	249	236	253	253	270	243	275
管理酒店	421	483	467	531	464	516	514	529
特許經營酒店	465	398	391	397	352	397	530	398
平均可出租客房收入 (人民幣)								
所有酒店	224	253	271	325	240	275	249	260
租賃與經營酒店	161	165	163	184	176	194	147	153
管理酒店	225	259	277	333	247	287	252	267
特許經營酒店	217	209	212	250	140	205	243	204

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。

美國芝加哥項目

於二零二四年十二月三十日，本公司的一家附屬公司與出售本公司於Parcel C的權益（「芝加哥項目」）所產生之遞延金額的債務人及擔保人簽訂強制執行協議，以強制執行按揭。按揭項下的公寓單位的產權及所有權隨後被交付予本集團。於完成交付公寓單位後，本集團將公寓單位入賬為持作待售物業。

公寓單位位於Lakshore East of Chicago，在The Residences at St. Regis Chicago內，可售面積介乎約1,000平方呎至約7,000平方呎。若干公寓單位已出租。

展望

隨著中國經濟復蘇及有利的國家政策刺激消費，我們預期二零二五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，並計劃於二零二五年新增54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0.8%至約991,400,000港元(二零二三年：983,100,000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	
	二零二四年	二零二三年		
	千港元	千港元	千港元	%
酒店營運及管理服務	724,347	721,027	3,320	0.5%
酒店設計及建設管理服務	167,730	173,035	(5,305)	(3.1%)
投資物業租賃	94,131	89,006	5,125	5.8%
於海外買賣及租賃之物業	5,167	–	5,167	100.0%
總計	<u>991,375</u>	<u>983,068</u>	<u>8,307</u>	<u>0.8%</u>

1. **酒店營運及管理服務**—有關收益包括三個部分，即：酒店管理服務、來自客房之酒店營運收入及來自產品銷售、提供餐飲服務及其他之酒店營運收入。該收益於二零二四年微幅增加0.5%至約724,300,000港元(二零二三年：721,000,000港元)。酒店管理服務上升3.9%至約566,400,000港元(二零二三年：545,100,000港元)，乃主要由於本集團管理的酒店數目增加所致，被平均每日房價因市場競爭激烈而降低所抵銷。四間租賃與經營酒店的酒店營運客房收入減少13.0%至約58,200,000港元(二零二三年：66,900,000港元)，乃主要由於該四家租賃與經營酒店營運所在的市場競爭激烈，影響酒店客房價格所致。與此同時，來自產品銷售、提供餐飲服務及其他之酒店營運收入減少8.5%至約99,800,000港元(二零二三年：109,000,000港元)，乃主要由於市場波動及該等服務需求下降所致。
2. **酒店設計及建設管理服務**—有關收益於二零二四年減少3.1%至約167,700,000港元(二零二三年：173,000,000港元)，乃主要由於工程放緩及市場整體下滑所致。
3. **投資物業租賃**—有關收益於二零二四年增加5.8%至約94,100,000港元(二零二三年：89,000,000港元)，乃主要由於本年度平均租金較高。
4. **於海外買賣及租賃之物業**—有關收益於二零二四年增加100.0%至約5,200,000港元(二零二三年：零)，乃主要由於強制執行芝加哥項目的按揭後自公寓單位收取的租金收入所致。

銷售成本

本集團之銷售成本增加2.5%至約577,900,000港元。下表載列按分部劃分的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度		變動	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	千港元	%
酒店營運及管理服務	410,931	399,225	11,706	2.9%
酒店設計及建設管理服務	139,693	131,287	8,406	6.4%
投資物業租賃	27,284	33,535	(6,251)	(18.6%)
於海外買賣及租賃之物業	—	—	—	—
總計	<u>577,908</u>	<u>564,047</u>	<u>13,861</u>	<u>2.5%</u>

於本年度，酒店營運及管理服務成本增加2.9%至約410,900,000港元（二零二三年：399,200,000港元），主要由於本集團於本年度所管理的酒店數量增加導致員工人數增加。酒店設計及建設管理服務成本上升6.4%至約139,700,000港元（二零二三年：131,300,000港元），乃由於翻新及整修項目於本年度佔比較高及有關項目產生了材料採購費用，因此溢利率較低。於本年度，投資物業租賃成本減少18.6%至約27,300,000港元（二零二三年：33,500,000港元），乃由於珠海萬達商業管理集團股份有限公司（「珠海萬達」）向桂林項目提供的委託管理服務於二零二四年四月到期且自二零二四年五月起的管理費用已獲豁免。本集團目前正與珠海萬達協商續訂委託管理服務協議。有關管理費用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的公告。於海外買賣及租賃之物業之成本於二零二四年及二零二三年均為零，原因是公寓單位的業權及所有權乃於二零二四年十二月三十日交付。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團於本年度的毛利及毛利率分別減少至約413,500,000港元及41.7%（二零二三年：分別為419,000,000港元及42.6%）。下表載列就業務分部而言的毛利及毛利率明細：

	毛利		變動	
	截至十二月三十一日止年度 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	千港元	%
酒店營運及管理服務	313,416	321,802	(8,386)	(2.6%)
酒店設計及建設管理服務	28,037	41,748	(13,711)	(32.8%)
投資物業租賃	66,847	55,471	11,376	20.5%
於海外買賣及租賃之物業	5,167	–	5,167	100.0%
總計	<u>413,467</u>	<u>419,021</u>	<u>(5,554)</u>	<u>(1.3%)</u>

	毛利率		變動
	截至十二月三十一日止年度 二零二四年 %	二零二三年 %	
酒店營運及管理服務	43.3%	44.6%	(1.3%)
酒店設計及建設管理服務	16.7%	24.1%	(7.7%)
投資物業租賃	71.0%	62.3%	8.7%
於海外買賣及租賃之物業	100.0%	–	100.0%
總計	<u>41.7%</u>	<u>42.6%</u>	<u>(0.9%)</u>

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二零二四年約為26,000,000港元(二零二三年：7,800,000港元)。該估值虧損乃由於桂林項目購物中心的估值較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少。

分部業績

下表闡述本集團分別於本年度及二零二三年的分部業績：

	截至十二月三十一日止年度		變動	
	二零二四年	二零二三年		
	千港元	千港元	千港元	%
酒店營運及管理服務	138,312	188,863	(50,551)	(26.8%)
酒店設計及建設管理服務	(98,500)	(35,541)	(62,959)	177.1%
投資物業租賃	42,498	47,242	(4,744)	(10.0%)
於海外買賣及租賃之物業	(1,045,866)	61,653	(1,107,519)	(1,796.4%)
總計	<u>(963,556)</u>	<u>262,217</u>	<u>(1,225,773)</u>	<u>(467.5%)</u>

用於匯報分部業績之計量為經調整除稅前(虧損)/溢利。

酒店營運及管理服務—分部溢利於二零二四年減少26.8%至約138,300,000港元(二零二三年：188,900,000港元)，乃主要由於本年度新開業酒店的員工人數增加導致分部成本增加及該分部確認的減值虧損增加約28,800,000港元至約52,700,000港元(二零二三年：23,900,000港元)。

酒店設計及建設管理服務—分部虧損於二零二四年增加177.1%至約98,500,000港元(二零二三年：35,500,000港元)，乃由於相較於二零二三年的22.0%，低利潤的翻新及整修項目佔分部收益約34.4%，及該分部確認的減值虧損增加約53,200,000港元至約97,200,000港元(二零二三年：44,000,000港元)。

投資物業租賃一分部溢利於二零二四年減少10.0%至約42,500,000港元(二零二三年：47,200,000港元)，乃主要由於二零二四年的投資物業估值虧損淨額增加約26,000,000港元(二零二三年：7,800,000港元)，並抵銷本年度豁免的管理費用。

於海外買賣及租賃之物業一分部溢利於二零二四年驟減1,796.4%至分部虧損約1,045,900,000港元(二零二三年：分部溢利61,700,000港元)，乃主要由於有關遞延金額的長期應收款項減值虧損增加約1,045,200,000港元，而於二零二三年錄得有關減值虧損35,400,000港元。

其他收入及收益淨額

本集團錄得其他收入及收益淨額由二零二三年約133,700,000港元大幅減少至二零二四年約25,000,000港元，主要是由於本集團於本年度不再累積與芝加哥項目的遞延金額有關的長期應收款項的利息收入，而二零二三年的利息收入約為100,800,000港元。

銷售及行政開支

銷售及行政開支於二零二四年增加約9.3%至約152,100,000港元(二零二三年：139,200,000港元)，乃主要由於酒店品牌推廣產生的廣告開支及資訊科技有關服務費增加所致。

融資成本

融資成本於二零二四年減少約5.7%至約20,700,000港元(二零二三年：22,000,000港元)，乃主要由於租賃負債相關利息因部分償還租賃負債而減少所致。

所得稅開支

本集團於二零二四年錄得所得稅開支約79,900,000港元(二零二三年：89,300,000港元)，主要是由於本集團本年度溢利淨額減少。

本年度(虧損)／溢利及本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利

於二零二四年，本集團錄得本年度虧損及本公司權益持有人應佔虧損分別約989,400,000港元及590,900,000港元，詳情載於下表：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	變動 千港元
以下各方應佔(虧損)／溢利：			
—母公司擁有人	(590,891)	165,154	(756,045)
—非控股權益	(398,517)	25,896	(424,413)
本年度(虧損)／溢利	(989,408)	191,050	(1,180,458)

資產淨值及母公司權益持有人應佔權益

下表載列分別於二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
總資產	3,583.7	4,552.6
總負債	1,388.8	1,266.2
資產淨值	2,194.9	3,286.4
母公司權益持有人應佔權益	2,070.5	2,708.0

長期應收款項

截至二零二四年十二月三十一日，長期應收款項驟減98.4%至約29,700,000港元（截至二零二三年十二月三十一日：1,879,000,000港元），乃主要由於強制執行按揭項下的公寓單位及於二零二四年十二月三十日完成交付公寓單位後將芝加哥項目的遞延金額的長期應收款項轉撥至持作待售物業所致。截至二零二四年十二月三十一日的餘下長期應收款項約29,700,000港元為位於中國的其他長期應收款項。

來自芝加哥項目的遞延金額及相關應計利息約為248,000,000美元。部分遞延金額以芝加哥項目的公寓單位之按揭作抵押。

本公司於二零二三年十月十六日接獲遞延金額的債務人通知，表示其將行使有關芝加哥項目相關協議下的延期權利，將遞延金額的初始到期日自二零二三年十一月延長至二零二四年十一月。由於債務人延長了初始到期日，管理層於截至二零二三年十二月三十一日止年度使用債務人的現金流量預測及採用適當的貼現率確認長期應收款項減值虧損總額84,500,000元，導致長期應收款項於二零二四年一月一日的賬面值約1,853,700,000元。

於二零二四年八月，本集團獲悉，所有未售公寓單位（除就遞延金額抵押予本集團作抵押品的37套公寓單位外）的潛在批量出售正處於與一名潛在買方的商討之中，有關交易於二零二四年底完成。批量出售所得款項已被用於償還債務人的其他貸款（並非遞延金額），並未向本集團結算遞延金額。

為保障賣方（本公司之非全資附屬公司）（「賣方」）執行按揭之權利與權益及為促成及降低執行按揭之成本，於二零二四年十二月三十日（美國時間），賣方、債務人與擔保人簽訂強制執行協議，據此：

- (i) 公寓單位應交付賣方，債務人及擔保人不得影響賣方為完善其對公寓單位之業權（如需要）所採取之行動；
- (ii) 債務人及擔保人應就公寓單位及賣方之權利（包括債務人於公寓單位之業權及所有權之聲明及保證）提供各種聲明及保證；及
- (iii) 相應地，賣方已同意不就公寓單位起訴債務人，並免除擔保人之任何及所有索償，除發生若干事件外，如債務人成為任何破產申請之對象。

於完成交付公寓單位後，本集團於二零二四年終止確認長期應收款項並錄得長期應收款項減值虧損約1,045,000,000港元，並確認持作待售物業約799,600,000港元。

由於上述原因，截至二零二四年十二月三十一日，本集團並無自芝加哥項目之遞延金額產生長期應收款項（二零二三年：1,879,000,000港元）。

有關芝加哥項目及遞延金額的進一步詳情，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之公告以及本公司日期為二零二零年九月二十九日之通函以及本公司日期為二零二四年八月十二日、二零二五年一月二日及二零二五年三月十八日之公告。

流動資金、借款及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金（包括受限制銀行結餘）約為382,000,000港元（於二零二三年十二月三十一日：359,200,000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	
	二零二四年 (佔現金 總額%)	二零二三年 (佔現金 總額%)
人民幣	95	87
美元（「美元」）	3	11
港元	2	2
	<u>100</u>	<u>100</u>

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債所得商數）為2.27（於二零二三年十二月三十一日：1.16）。於二零二四年十二月三十日，除自長期應收款項轉撥至持作待售物業約799,600,000港元呈列於流動資產項下外，於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動比率將為1.27（於二零二三年十二月三十一日：1.16）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無計息貸款（於二零二三年十二月三十一日：4,300,000港元）。

下表載列本集團的資本負債比率：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
債務總額	—	4,342
減：現金及銀行結餘總額*	<u>382,028</u>	<u>359,169</u>
現金淨額	<u>382,028</u>	<u>354,827</u>
總權益	2,194,930	3,286,433
總資產	3,583,699	4,552,607
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，而於二零二四年十二月三十一日，亦無任何未平倉之對沖工具。

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無抵押其資產（於二零二三年十二月三十一日：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

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團於中國（包括香港）及美國共聘用約585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(二零二三年：無)。

其他資料

股份計劃

於二零二四年十二月三十一日，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

本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)，且本公司於本年度內已遵守企業管治守則第二部分所載之守則條文(「守則條文」)，惟下列偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條除外。

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定主席及行政總裁的角色應有所區分且不應由同一人兼任。於本年度，本公司並無委任行政總裁，行政總裁之職責乃由寧奇峰先生（「寧先生」）履行，彼為本公司主席（「主席」）。考慮到本集團之業務與其明確策略方向均保持一致，且寧先生自彼於二零一七年獲委任為執行董事以來一直表現出具備合適之管理及領導能力，並且對本集團之業務及戰略擁有透徹了解，董事會認為，主席及行政總裁之職務由寧先生兼任可促進本集團業務策略之執行及提升其營運之效率。因此，董事會認為在此情況下，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條並非不恰當。此外，在董事會（包括另外一名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事）之監督下，董事會相信其具備適當之權力制衡架構，可提供足夠制約以保障本公司之利益及股東之利益。

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（「審核委員會」），並以書面列出其職權範圍。其主要職能為協助董事會履行其監督職責及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。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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司截至二零二四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，二零二五年三月二十八日

於本公告日期，寧奇峰先生(主席)及劉英武先生為執行董事；韓旭先生及張春遠先生為非執行董事；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。