



# 目 錄

---

	頁數
公司資料 .....	2
主席報告 .....	3-13
董事簡介 .....	14
企業管治報告 .....	15-25
董事會報告 .....	26-32
獨立核數師報告 .....	33-36
綜合損益表 .....	37
綜合總全面收益表 .....	38
綜合財務狀況表 .....	39-40
綜合權益變動報表 .....	41
綜合現金流量表 .....	42
綜合財務報表附註 .....	43-108
財務概要 .....	109
主要物業 .....	110

## 公司資料

---

### 執行董事

鄭啓文先生 (主席)  
許永浩先生  
劉金眉女士  
黃桂芳女士

### 非執行董事

呂馮美儀女士

### 獨立非執行董事

郭志榮先生  
陳儉輝先生  
林桂璋先生

### 公司秘書

顧菁芬女士

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
金鐘道八十八號  
太古廣場第一座三十五樓

### 律師

溫斯頓律師事務所  
香港  
皇后大道中十五號  
置地廣場  
告羅士打大廈  
二十樓

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

### 註冊地址

香港中環  
雪廠街二十四至三十號  
順豪商業大廈三樓

### 股份過戶登記處

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

### 本公司網站

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

## 主席報告

本人謹向列位股東呈報順豪物業投資有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績及業務發展概況。

### 業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利為17,000,000港元（二零一八年：604,000,000港元），減少97%。

### 股息

當決定是否派發末期股息及金額時，董事會（「董事會」）已檢討了本公司已採納的股息政策，董事會認為現時不利的政治情況和新型冠狀病毒的危機或會持續一段長時間而導致延長本集團酒店業務的重大經營虧損及無可避免地令租金收入急速下跌，以致現金流緊張，董事會不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一八年：每股4.98港仙）。提述日期為二零一九年八月十九日之二零一九年中期業績公布，提醒股東於二零二零年六月二十六日派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股1.95港仙予二零二零年六月十二日名列本公司股東名冊上之股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定合資格有權出席於二零二零年五月二十二日（星期五）舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）及於會上投票之股東，本公司將於二零二零年五月十九日（星期二）至二零二零年五月二十二日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格有權出席股東週年大會及於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年五月十八日（星期一）下午四時三十分前送達香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，辦理過戶登記手續。

### 管理層之討論及分析

於回顧年度內，本集團繼續從事其商業物業投資及物業租賃，並透過其主要附屬公司繼續從事酒店投資及酒店管理業務。

截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔年內之溢利為17,000,000港元（二零一八年：604,000,000港元），減少97%。這主要由於酒店利潤下降所致及物業估價之減少。

	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	變動
投資物業之重估調整	432,450	(105,800)	不適用
經營酒店溢利	199,456	31,217	-84%
— 盈利	298,053	134,033	-55%
— 折舊	(98,597)	(102,816)	+4%
商業物業租金淨收入	147,529	148,491	+1%
證券投資收入	313	299	-4%
其他收入及支出及盈利 及虧損	13,334	36,839	+176%
	793,082	111,046	-86%
行政費用	(52,911)	(53,264)	+1%
所得稅費用	(56,791)	(33,726)	-41%
除稅後溢利	683,380	24,056	-96%
非控制性權益	(79,326)	(6,745)	-91%
除稅後及除非控制性 權益後之溢利	604,054	17,311	-97%

### 表現

本集團經營酒店之收入為452,000,000港元（二零一八年：626,000,000港元），減少28%。

### 酒店業務（華大酒店）

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

## 主席報告 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，華大酒店擁有人應佔華大酒店年內之溢利為32,000,000港元(二零一八年：260,000,000港元)，減少88%。

	二零一八年 千港元	一月 - 六月 二零一九年 千港元	七月 - 十二月 二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	變動
投資物業之重估調整	97,750	-	(28,000)	(28,000)	不適用
經營酒店溢利	194,187	63,261	(22,193)	41,068	-79%
— 盈利	265,502	101,208	15,522	116,730	
— 折舊	(71,315)	(37,947)	(37,715)	(75,662)	
物業租金收入	30,424	14,566	17,032	31,598	+4%
證券投資收入	4,871	3,557	1,464	5,021	+3%
其他收入及費用及盈利及虧損	10,096	8,804	28,046	36,850	+265%
	337,328	90,188	(3,651)	86,537	-74%
行政費用	(39,516)	(18,698)	(21,706)	(40,404)	+2%
所得稅費用	(37,463)	(13,891)	(411)	(14,302)	-62%
除稅後之溢利	260,349	57,599	(25,768)	31,831	-88%

本年度之整體溢利減少約228,000,000港元，主要由於下半年之酒店溢利減少及重估虧損所致。

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，華大酒店集團之收入主要來自經營酒店收入及酒店物業租金收入，其分析如下：

### 收入

	二零一八年 千港元	一月 - 六月 二零一九年 千港元	七月 - 十二月 二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	變動	原因
經營酒店收入	540,040	248,370	138,249	386,619	-28%	房租之減少
酒店物業租金收入	34,762	16,739	19,214	35,953	+3%	來自英國酒店物業之租金收入之增加
股息收入	4,871	3,557	1,464	5,021	+3%	來自股票投資之股息之增加
其他收入	10,136	8,804	3,730	12,534	+24%	出售大坑之公寓物業之盈利及其他收益
匯兌收益	-	-	24,316	24,316	不適用	於二零一九年九月九日購買英鎊之外匯盈利及於二零一九年十二月十七日為收購木街酒店支付之押金的匯兌收益
<b>總額</b>	<b>589,809</b>	<b>277,470</b>	<b>186,973</b>	<b>464,443</b>	<b>-21%</b>	

華大酒店集團之總收入較去年減少21%，由590,000,000港元降至464,000,000港元。



英國倫敦EC2區木街(Wood Street) 37號



英國倫敦EC2區木街(Wood Street) 37號

## 主席報告 (續)

---

年內，華麗海景酒店及華大海景酒店已經分別重新命名為更高級別之**華美達海景酒店**及**華美達盛景酒店**。

於二零一九年十二月三十一日，位於倫敦之Royal Scot Hotel之估值為95,000,000英鎊，最初收購成本為70,000,000英鎊。

### 商業物業租金收入

商業物業租金收入為來自英國之酒店物業(位於倫敦之Royal Scot Hotel)、順豪商業大廈、英皇道633號與及最佳盛品酒店尖沙咀、華大盛品酒店及華麗酒店等商舖，合共165,000,000港元(二零一八年：161,000,000港元)。

- 英皇道633號之商廈及順豪商業大廈近乎全部租出。辦公室樓宇之租金波動是由於去年之租約到期重續所致。店舖租金減少是由於提供了一個月之免費租賃期，並向租戶減免租金以維持長期良好的關係。

年內，行政費用(不包括折舊)為44,000,000港元(二零一八年：44,000,000港元)，作為企業管理辦公室開支，包括董事袍金、行政人員及員工薪金、租金、市場推廣費用及辦公室開支之成本。



華美達盛景酒店

二零一九年	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	平均／年
平均房間 入住率(%)	100	100	100	100	100	100	100	99	99	99	100	99	100
平均房間 租金(港元)	665	715	669	744	544	520	529	378	330	413	360	327	515

- 本集團擁有北角華美達盛景酒店之100%權益。本年度華美達盛景酒店之入住率有100% (二零一八年：100%)。
- **總收入**為65,529,000港元 (二零一八年：85,841,000港元)，減少24%。
- **經營溢利淨額**為21,705,000港元 (二零一八年：41,946,000港元)，減少48%。
- 上述酒店已於二零一九年五月三日開始重新命名為4星級品牌之**華美達盛景酒店**。



英皇道633號商廈

年內，總租金收入為105,219,000港元。



順豪商業大廈

年內，總租金收入為23,690,000港元。

華大酒店投資有限公司



最佳盛品酒店  
尖沙咀



華美達海景  
酒店



華大盛品  
酒店



華麗  
酒店



華麗銅鑼灣  
酒店



華麗都會  
酒店



位於倫敦之  
Royal Scot Hotel



上海華美  
國際酒店

- 華大酒店集團之酒店收入減少28%。
- 酒店營運溢利減少79%。
- 華大酒店集團於香港之酒店之平均入住率為98%。
- 華大酒店集團於香港之酒店之平均每間酒店房間房租為526港元。

### 資金流動

- 於二零一九年十二月三十一日，本集團包括華大酒店及其附屬公司之整體債務為907,000,000港元(二零一八年：1,089,000,000港元)。銀行債務之減少由於年內清還了銀行貸款。本集團(包括華大酒店及其附屬公司)之資產負債比率為11%(二零一八年：13%)，按整體債務相對已使用資金計算。

本集團之銀行貸款主要以港元及英鎊面值按浮動利率計算利息。因此，本集團承擔外匯風險及管理層管理監察該等承擔以確保合時地及有效地執行合適措施。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之僱員數目為698人(二零一八年：753人)，減少7.3%。薪酬及福利均參照市場而釐定。

### 重點業務成績

華麗海景酒店及華大海景酒店已於二零一九年分別重新命名為更高級之**華美達海景酒店**及**華美達盛景酒店**。

於二零一九年十二月三十一日，位於倫敦之Royal Scot Hotel之估值為95,000,000英鎊相對最初收購成本70,000,000英鎊。

本集團於二零二零年一月二十九日以作價40,000,000英鎊(相等於約404,540,000港元)的代價收購英國倫敦EC2區木街(Wood Street) 37號木街(Wood Street)警察局總部(「該物業」)。該物業總內部面積為117,472平方呎(10,913.3平方米)。該物業為島型佔地0.18公頃(約20,000平方呎)。購買該物業按新長期契約(由完成開始起計為期151年)方式購買，地租費用為象徵式。

該物業位於倫敦市中心地帶，位於在英倫銀行西北約350米。該物業位於木街(Wood Street)和愛里(Love Lane)的交界處的顯著角位。該物業距離利物浦街站(Liverpool Street Station)及沼澤門橫貫鐵路站(Moorgate Crossrail Station)只需六分鐘步行路程。

該物業是II級\*列出的受保護建築(Grade II\* listed building)。該物業主要由兩個主體建築組成，一個大庭院圍繞一幢四層高的建築物，地盤之的東北面角位為一座十二層高的高樓。於1963-66年間由麥克莫蘭(McMorran)和惠特比(Whitby)建造。這是新古典主義建築的顯著的例子。該物業興建目的為作為倫敦市警察局總部。

鑒於英國倫敦市市中心區的重要經濟活力區及該物業的發展前景，董事會認為該收購為華大酒店集團(本集團及順豪控股有限公司集團之成員)之投資良機，於倫敦市(全球最大的商業和旅遊中心之一)擴大和分散其物業投資。董事會同時認為該收購將使本集團策略性地增加其在英國倫敦的投資。

該收購之購入價為40,000,000英鎊(相等於約404,540,000港元)，對本集團而言這是一個良好機會，以相對較低的價錢，按總內部面積117,472平方呎計算為每平方呎341英鎊(相等於約3,500港元)購入位於倫敦中心之大型物業。該收購使集團可進軍倫敦商業及旅遊業中心，同時可受惠於可觀的翻新潛力及其將來收入。

倘若要由現時的特別用途更改為寫字樓，零售用途或酒店用途，規劃同意書必須事先獲得批准。該物業位於倫敦市中心優越地帶，很理想地更改為甲級寫字樓，零售及食物／餐飲混合用途。然而，管理層認為更佳規劃去翻新這座高格調、位置優越的典雅文物建築，使其成為一座擁有約200間客房，具有餐廳、酒吧、宴會室及水療中心之華麗典雅文物酒店，總內部面積約117,472平方呎。管理層很榮幸地有此機會翻新這座位於倫敦市中心既華麗又典雅的文物建築。

## 主席報告 (續)

---

### 展望未來

在過去的幾個月中，香港一直遭受著社會不穩及新型冠狀病毒的影響，這已經煞停了國際及中國遊客的到訪。這種不可預見的情況對香港的本地經濟、住宿、零售及酒店市場均有負面影響，大多數酒店企業或是關閉或是在低入住率下營運，引致重大虧損。

管理層認為，本地社會不穩並不容易解決，並有持續一段時間的趨向，這將嚴重影響中國及國際訪客。

為了恢復國際商務及休閒旅遊業，新型冠狀病毒可能同時需要超過數月去減緩暫緩。

綜合香港、中國大陸及環球長期受損的經濟，持續不斷的新型冠狀病毒、持續的社會不穩及貿易戰，管理層預期酒店營運將會虧損一段時期。管理層將繼續盡力維持較高的酒店入住率，以補償酒店的營運成本。

本集團將繼續其於英皇道633號及雪廠街順豪商業大廈之管理及投資於華美達盛景酒店之收入。

本集團位於英皇道辦公室樓宇及順豪商業大廈中大多數租客為國際貿易公司，中美貿易戰、街頭暴力引致零售結業與及最近經濟崩潰等因素，該等貿易公司租客經歷艱難時期，因此，預期辦公室的空置率或會快速增加。

### 公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料、及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日期已按照上市規則之規定維持指定數額的公眾持股量。

承董事會命  
主席

**鄭啟文**

香港，二零二零年三月三十日

## 董事簡介

---

### **鄭啓文先生，執行董事**

五十八歲。於一九九零年獲委任為本公司之董事。鄭先生亦為順豪控股有限公司（「順豪控股」）（本公司之控股公司）及華大酒店投資有限公司（「華大酒店」）（本公司之附屬公司）之董事。鄭先生有超過三十年於建築、物業投資及發展之經驗及有超過二十年於酒店管理之經驗。鄭先生於英國就讀大學並持有土木工程學士學位及結構工程之碩士學位。鄭先生為Mercury Fast Limited（「Mercury」）及Omnicom Company Inc.之董事，該等公司為本公司之主要股東。

### **許永浩先生，執行董事**

五十七歲。於一九八九年獲委任為本公司之董事。許先生亦為順豪控股及華大酒店之董事。許先生於建築、物業投資及發展有超過三十年之經驗，並於酒店管理有超過二十年之經驗。許先生於英國就讀大學並畢業，持有土木工程系之學士學位。

### **劉金眉女士，執行董事**

五十二歲。英國特許會計師公會資深會員及執業會計師。於二零一七年獲委任為本公司之董事。劉女士畢業於香港城市大學並持有會計系之學士學位。劉女士亦為順豪控股及華大酒店之董事。劉女士於會計、審核及財務管理具有豐富經驗。劉女士於酒店管理有超過十年之經驗。

### **黃桂芳女士，執行董事**

五十七歲。英國特許秘書及行政人員公會資深會員及香港特許秘書公會資深會員及持有香港特許秘書公會頒發之執業者認可證明。於二零一八年獲委任為本公司之董事。黃女士亦為順豪控股及華大酒店之董事。黃女士有超過三十年的公司秘書工作經驗。

### **呂馮美儀女士，非執行董事**

六十八歲。律師及公證人。於一九九九年獲委任為本公司之董事。呂馮美儀女士亦為順豪控股及華大酒店之非執行董事。呂馮美儀女士為溫斯頓律師事務所之高級執行顧問及大中華地區業務部主管。

### **郭志榮先生，獨立非執行董事**

五十七歲。澳洲特許會計師公會會員及執業會計師。於一九九九年獲委任為本公司之董事。郭先生亦為順豪控股、華大酒店及中國數碼文化（集團）有限公司之獨立非執行董事。郭先生為郭志榮會計師事務所之合夥人。

### **陳儉輝先生，獨立非執行董事**

六十歲。英國特許會計師公會資深會員及執業會計師。於二零零四年獲委任為本公司之董事。陳先生亦為順豪控股、華大酒店及東瀛遊控股有限公司之獨立非執行董事。陳先生持有香港中文大學理學學士學位。陳先生於會計、公司財務及財務管理有豐富經驗。陳先生為陳儉輝會計師行之合夥人。

### **林桂璋先生，獨立非執行董事**

五十九歲。英國特許會計師公會資深會員及執業會計師。於二零一七年獲委任為本公司之董事。林先生亦為順豪控股及華大酒店之獨立非執行董事。林先生於會計、審核及財務管理具有豐富經驗。林先生為林桂璋會計師行之執行人。

## 企業管治報告

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

### 企業管治

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

#### (a) 遵守企業管治守則

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，除下列偏離外，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之全部守則條文：

*守則條文第A.2.1條：主席與行政總裁不應由一人同時兼任*

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啓文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本公司提供穩健及一貫的領導，利於本公司戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。為了大幅節省成本，鄭先生擔任董事會主席同時履行行政總裁之職責，否則，本公司或需要以職場上高額酬金來聘請額外一位稱職能幹的行政總裁。

*守則條文第A.4.1條：非執行董事的委任應有指定任期*

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

*守則條文第A.5.2條：提名委員會應履行載列於(a)至(d)段的責任*

本公司採納的提名委員會職權範圍已遵守守則條文第A.5.2條，惟提名委員會並無責任挑選提名有關人士出任董事。大部份提名委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

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

本公司採納的薪酬委員會職權範圍已遵守守則條文第B.1.2條，惟薪酬委員會並無責任批准管理層的薪酬建議、批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償、以及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。大部份薪酬委員會成員由獨立非執行董事組成，彼等並無參與本公司之日常運作，對業界慣例並無充份認識。上述責任應由董事會負責。

#### (b) 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於年內均已遵守標準守則所載規定標準。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會組成及常規

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

根據上市規則，每家上市發行人必須最少有三位獨立非執行董事，其中至少一位須具備適當專業資格或具備適當的會計或相關財務管理專長。於二零一九年十二月三十一日本公司董事會由八位董事組成，包括四位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事，所有獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。

於本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：

性別	男性	女性
種族	華裔	
年齡組別	50-59	60-69
服務年期	<10	>10

0    1    2    3    4    5    6    7    8  
董事數目

董事概無與任何其他董事擁有或維持任何財務、業務、家族或其他重大／有關關係。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

根據本公司組織章程細則之規定，所有董事(包括執行或非執行董事)須每三年輪流告退。本公司將定期檢討董事會之組成，確保其具備適當及所需之專長、技能與經驗以應本公司業務之需求。董事個人資料列載於第14頁。

根據上文之原因，主席及行政總裁之職務並非由不同人士擔任。

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

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

所有董事均全力投入董事會事務，而董事會經常以符合本集團最佳利益之方式行事。

董事會負責執行企業管治的職責包括：

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

## 企業管治報告 (續)

董事會定期開會，於二零一九年合共召開四次會議，各董事之出席率載列如下：

	於 二零一九年 董事會舉行 及出席次數	出席率
<b>執行董事</b>		
鄭啓文 (主席)	4/4	100%
許永浩	4/4	100%
劉金眉	4/4	100%
黃桂芳	4/4	100%
<b>非執行董事</b>		
呂馮美儀	4/4	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
郭志燊	4/4	100%
陳儉輝	4/4	100%
林桂璋	4/4	100%

每年定期召開之董事會會議均預早訂定有關舉行日期，使各董事有充裕時間及機會出席。董事可親身或以本公司組織章程細則所訂明的其他電子通訊方式出席會議。

為確保董事對董事會會議之討論事項具備充份資料以作出決定，會議文件均於會議召開前不少於三天送交全體董事。公司秘書或其助理及集團財務總監均出席各董事會定期會議，於有需要時就企業管治、條例監管、會計及財務等事宜向董事會提供意見。董事認為有需要時可隨時獲取集團資料及獨立的專業意見。於董事會會議上經討論及議決之事項均由公司秘書或其助理詳細記錄及存檔。

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

## 董事培訓

自二零一二年四月一日起，董事獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發掘並更新彼等的知識及技能。董事於二零一九年所接受的培訓概要如下：

### 持續專業發展類別

董事姓名	出席 監管發展 及／或 董事職責 之研討會	閱讀監管 更新資料或 有關本公司 或其業務 之資料
鄭啓文	√	√
許永浩	√	√
劉金眉	√	√
黃桂芳	√	√
呂馮美儀	√	√
郭志燊	√	√
陳儉輝	√	√
林桂璋	√	√

## 股東大會的出席記錄

股東週年大會  
(於二零一九年  
五月二十七日  
舉行)

### 執行董事

鄭啓文	√
許永浩	√
劉金眉	√
黃桂芳	√

### 非執行董事

呂馮美儀	—
------	---

### 獨立非執行董事

郭志燊	√
陳儉輝	√
林桂璋	√

### 董事就財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

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

本公司核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明列載於第33頁至36頁之獨立核數師報告內。

年內，本公司向高級管理人員（即執行董事）支付之酬金組別如下：

酬金組別 (港元)	人數
1 – 5,000,000	3
10,000,001 – 15,000,000	1
	<hr/>
	4

### 風險管理及內部監控

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

董事會已對本集團風險管理及內部監控系統效用進行檢討，並按年考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源，員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會認為在回顧年度行使之風險管理及內部監控系統及截至刊發本年報及財務報表之日期為止是有效的及足夠確保股東、客戶及僱員之利益及本集團之資產之安全。

為配合守則條文之修訂，審核委員會之職權範圍已被修改，使其包括檢討風險管理和內部監控系統的責任。審核委員會在妥善檢討由管理層確認本集團風險管理及內部監控系統的成效後。董事會審核本集團之風險管理是否足夠及有效乃透過審核委員會向董事會匯報。董事會倚賴審核委員會，而審核委員會則倚賴風險管理委員會及內部審核小組。

本公司已於二零一九年一月二日成立風險管理委員會。風險管理委員會包括三位執行董事專長於業務風險、財務風險及營運風險。風險管理委員會的成員包括鄭啓文先生（風險管理委員會的主席），劉金眉女士及許永浩先生。鄭先生負責業務風險，劉女士（同時為本集團的財務總監）負責財務風險而許先生則負責物業資產管理風險。鄭先生、劉女士及許先生在所指定範疇內進行日常、每週及每月的檢查。

本公司已於二零一九年一月二日成立內部審核小組。內部審核小組的成員包括鄭啓文先生（內部審核小組的主席），劉金眉女士（內部審核小組的財務成員）及伍月瑩女士（內部審核小組的行政成員）。鄭先生負責最後審批，劉女士負責財務範疇，而伍女士負責行政範疇。行政成員將每月全部支出及提議收購的詳情的月報表向內部審核小組匯報。財務成員仔細分析及監察該報告並向主席作出建議，經主席審查及批准後，由主席傳下去給行政成員負責執行。鄭先生、劉女士及伍女士就內部審核及內部監控系統進行日常、每週及每月的檢查。

內部審核小組就本集團主要營運之內部審核及內部監察系統之足夠及有效進行獨立評審並透過審核委員會向董事會匯報。本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及內部審查，確保財務報表的編製符合一般認可的會計準則、本集團之會計政策，以及適用的法律及法規。

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

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

本集團重大風險連同相關內部監控措施概述如下：

### a) 合規監控

作為一間上市公司而本集團從事酒店營運業務，本集團受香港及內地政府廣泛政策及法規監管，當中包括香港公司條例、香港財務報告準則、香港上市規則、旅館業條例以及商業登記條例。

本集團致力透過有經驗及專業的員工及諮詢外部專家來處理合規事宜，從而遵守適用於其營運之相關政策、法規及指引。本集團所經營之酒店經已獲得有效之旅館牌照。

### b) 商業風險

本集團依賴自身經營地區之經濟情況。本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟情況及現行投資及業務策略之合適性，來監控經濟逆轉風險。

1. 中美貿易戰可能會影響本集團之租戶的財務狀況。
2. 旅客是否來港會受環境風險（包括災難性的事情，例如非典型流感、新型冠狀病毒及颱風）所影響。社會不穩定、街頭暴力、新型冠狀病毒及多個國家關閉邊境等因素使遊客暫停到訪香港。香港大多數酒店之收入慘跌超過90%。
3. 因超過70%之旅客來自中國，故中國之政治和經濟之穩定影響來港旅客。街頭暴力及新型冠狀病毒令中國到訪香港之遊客下跌超過90%。預期這樣不利之商業環境會持續一段時間。

### c) 市場風險

本集團營運之地區皆屬競爭激烈，若未能在價格、產品質素及規格或服務水平方面作出有效競爭，可能會對本集團業績產生不利影響。市場供求情況亦屬影響本集團表現主要因素之一。董事會已經評估本集團面對重大風險的性質和範圍，包括來港過夜旅客的人數、新酒店房間之供應、房租與入住率的競爭、與及有經驗和熟練之酒店員工的競爭，以及本集團之能力去應對上述的變動。

由於許多不利因素，例如街頭暴力、新型冠狀病毒、內地遊客大幅減少，管理層認為市場環境已經改變，並會重點著力透過開拓本地住宿市場來保持高酒店入住率。

本集團透過緊貼追蹤酒店市場情況、加強其品牌名稱及產品質素，並訂立適當之策略應對市場需求來管理市場風險。華麗海景酒店已於二零一九年一月重新命名為更高級之**華美達海景酒店**。於二零一九年五月，華大海景酒店重新命名為更高級之**華美達盛景酒店**。於二零二零年八月，華麗酒店將重新命名為更高級之**華美達華麗酒店**。本集團持續監察新辦公室的供應量，這會影響租務市場。

### d) 財務風險

有效可靠之財務管理系統乃本集團業務之重要一環。本集團之財務團隊，透過監控財務市場狀況及制訂合適財政策略，從而提供財務管理支援。本集團與銀行界保持開放及前瞻性關係，整理不同貸款融資之條款，從不同的來源與及不同的期限，並確保持續評估交易對手之風險。

街頭暴力及新型冠狀病毒危機導致全球及本地金融市場震盪。本集團並無承擔重大股票市場風險。

在二零一九年，董事會警覺到利率上升的趨勢會導致利息成本上升，因而會影響表現之最低標準，因此，董事會已經採取重要步驟去減少負債，並恆常監察本集團現金流之需求。

### e) 業務風險

為確保本集團之酒店及租賃物業正常運作，必須要經常監察電力及機械工程系統，以確保其運作暢順。因此本集團之管理層提供持續的內部培訓及招聘。為了避免租金損失的風險，本集團密切監察應收租金。

在街頭暴力及新型冠狀病毒危機期間，管理層非常警覺物業安全及病毒感染之較高風險，並盡力保護物業及保持環境衛生以營運酒店。

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

### 核數師酬金

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取之費用包括核數服務費用約3,900,000港元及稅務與諮詢服務費300,000港元。

### 審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。本公司參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」，已於一九九五年成立審核委員會（「審核委員會」）。根據企業管治常規守則之規定，審核委員會之職權範圍已於二零零五年四月二十日、二零零九年四月十四日、二零一二年三月二十八日及二零一六年一月一日作出修訂，大部分內容已採納企業管治常規守則及企業管治守則的條文。審核委員會之職權範圍書可於本公司及聯交所網址查閱。

## 企業管治報告 (續)

審核委員會之主要職責包括審查本集團之財務監控及內部監控及風險管理制度、審閱本集團之財務資料(中期及年度業績)，以及審查本公司與核數師的關係。審核委員會自成立以來均有定期舉行會議。於二零一九年已舉行三次會議以履行上述職務，而各成員之出席率載列如下：

	於 二零一九年 審核委員會 舉行及出席 會議次數	出席率
郭志燊	3/3	100%
陳儉輝	3/3	100%
林桂璋	3/3	100%

於回顧年度內，審核委員會完成了以下工作範圍：

- 審閱所建議之二零一九年度核數費用及向董事會建議批准；
- 審閱截止二零一九年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績通告；
- 審閱二零一九年度之核數計劃以評估一般核數工作範圍；及
- 審閱二零一八年度已審核財務報告及全年業績通告。

本公司現時之審核委員會由三位獨立非執行董事郭志燊先生(審核委員會主席)、陳儉輝先生及林桂璋先生組成。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報，經已由審核委員會審閱。

## 薪酬委員會

根據企業管治常規守則，本公司已於二零零五年四月二十日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，薪酬委員會之職權範圍於二零一二年三月二十八日作出修訂，大部分與企業管治守則所載之條文相同，並可於本公司及聯交所網址查閱。現時薪酬委員會成員包括郭志燊先生(薪酬委員會主席，獨立非執行董事)，鄭啓文先生(執行董事)及陳儉輝先生(獨立非執行董事)。於二零一九年薪酬委員會已舉行一次會議，而各成員之出席率載列如下：

	於 二零一九年 薪酬委員會 舉行及出席 會議次數	出席率
郭志燊	1/1	100%
鄭啓文	1/1	100%
陳儉輝	1/1	100%

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時通過之企業目標，檢討全體執行董事與高級管理人員之特定薪酬待遇。

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

年內，薪酬委員會一起檢討二零一九年之薪酬，並與其他上市公司作比較，發現二零一九年之薪酬低於市場上的可比較薪酬。

### 提名委員會

於二零一二年三月二十八日，董事會議決設置提名委員會，而委員會成員包括鄭啓文先生(委員會主席，執行董事)、陳儉輝先生(獨立非執行董事)及林桂璋先生(獨立非執行董事)，於二零一七年六月十六日獲委任。提名委員會之職權範圍書可於本公司及聯交所網址查閱。

提名委員會已於二零一二年三月成立，並根據企業管治守則訂明其職權範圍。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選，並經計及上市規則第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性。於提名委員會成立前，提名委員會的角色及功能由董事會負責。於二零一九年提名委員會已舉行一次會議以檢討董事會的架構、人數及組成及評核獨立非執行董事的獨立性，而各成員之出席率載列如下：

	於 二零一九年 提名委員會 舉行及出席 會議次數	出席率
鄭啓文	1/1	100%
陳儉輝	1/1	100%
林桂璋	1/1	100%

本公司於二零一三年八月三十日採納董事會成員多元化政策。甄選董事會成員候選人將會考慮多項因素，包括並不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期等。將因應被揀選候選人之長處及將對董事會作出之貢獻而作最終決定。

### 提名政策

#### 目標

董事會已於二零一八年十二月二十七日批准及接納提名政策。提名委員會在評定及甄選董事候選人時將會考慮下列元素、程序及流程。所述條件為本公司之「提名政策」。

#### 提名元素

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

#### 提名程序及流程

提名委員會將根據下列程序及流程就委任董事一事向董事會作出建議：

- 提名委員會秘書須召開提名委員會會議，並提交董事會成員提名人選(如有)供提名委員會考慮；
- 提名委員會在評核候選人的適合程度時可採納其認為合適的任何流程，例如：面試、背景查核、簡介申述及對於第三方轉介作出查核；
- 建議人選將會被要求提交所需的個人資料及履歷供提名委員會作考慮之用。提名委員會如認為有必要，可以要求候選人提供額外資料及文件；

- (d) 在考慮某名候選人是否適合擔任董事一職之後，提名委員會將舉行會議及／或以書面決議案的方式(如其認為合適)以批准向董事會建議作出委任；
- (e) 提名委員會其後將就擬委任一事向董事會作出建議；
- (f) 董事會可安排獲選候選人接受董事會成員面試，而董事會其後將會商議及決定委任事宜(視乎情況而定)；
- (g) 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權；及
- (h) 全部董事委任工作將通過向香港公司註冊處提交指定表格及更新(及，如需要，提交)本公司的董事名冊確認。

### 由董事會決定

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

### 職責

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並建議提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

### 公司秘書

顧菁芬女士為香港特許公司秘書公會及英國特許公司秘書公會的會員，亦為特許公認會計師公會資深會員。彼亦持有香港特許秘書公會頒發的執業者認可證明。雖然公司秘書並非本公司之全職僱員，顧小姐向董事會匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。本公司與公司秘書之主要聯絡人為黃桂芳女士(本公司之執行董事)。在二零一九年內，顧女士已確認彼已於有關專業培訓進修不少於十五小時。

### 組織章程文件

年內，本公司之組織章程文件並無重大變動。

### 股東權利

以下之摘要乃根據企業管治守則第O段的強制性披露規定而須予以披露並為關於本公司股東若干權利。

### 請求召開股東大會

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

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

### 於股東週年大會提呈建議

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

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

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

### 投資者關係及股東通訊

本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑；(i)公司通訊之印刷本、(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事交換意見、(iii)本公司投資分析員簡佈會以提供本集團最新業務及業績資料，及(iv)本公司之股份過戶登記處就股份登記事宜為股東提供服務。

股東可於任何時間將其查詢及關注寄往本公司之註冊辦事處致本公司之董事會收。

### 派付股息政策

董事會已於二零一九年三月八日批准及採納一項派付股息政策(「派付股息政策」)。根據派付股息政策，本公司可向本公司股東(「股東」)宣派及派發股息。

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

## 企業管治報告 (續)

---

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

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

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

## 董事會報告

董事會謹提呈其截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司為一投資控股公司。其主要附屬公司之業務則載列於綜合財務報表附註33。

### 業績及分配

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績載列於第37頁之綜合損益表內。

### 業務審視

有關本集團本年度業務的審視及業務前景的論述載於本年報第3頁至13頁的主席報告。有關本集團所面對的主要風險及不明朗因素的描述載於本年報第32頁的本董事會報告，而綜合財務報表附註35及36還提供了本集團的財務風險管理之目標及政策。有關以關鍵表現指標分析本集團於本年內的表現情況載於本年報第3頁至13頁的主席報告以及本年報第109頁的財務概要。此外，關於對本集團有重大影響的相關法律及法規的遵從情況、本集團與持分者的關係及本集團的環境政策載於本年報第31頁。

### 股息

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零一八年：每股4.98港仙)。

### 股本

本公司股本之詳情載列於綜合財務報表附註24。年內，本公司之股本並無變動。

### 儲備

本集團年內儲備之變動載列於第41頁。本公司年內儲備之變動載列於綜合財務報表附註32。

於二零一九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利1,075,614,000港元(二零一八年：1,045,721,000港元)。

### 物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註14。

### 投資物業

本集團所有投資物業於二零一九年十二月三十一日進行重估。重估引致之減值約106,000,000港元已計入綜合損益表。

本集團投資物業於年內變動之詳情載列於綜合財務報表附註17。

### 發展中物業

截至二零一八年十二月三十一日止年度，發展中物業之發展費用約1,000,000港元。

本集團發展中物業於截至二零一八年十二月三十一日止年度變動之詳情載列於綜合財務報表附註18。

### 借款

銀行貸款預定還款之分析載列於綜合財務報表附註23。

### 主要物業

本集團於二零一九年十二月三十一日主要物業之詳情載列於本年報第110頁。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或任何其附屬公司並無購買、出售及購回任何本公司之上市證券。

## 董事會報告 (續)

### 董事

年內及截至本報告日期止，本公司之董事為：

#### 執行董事

鄭啓文先生  
許永浩先生  
劉金眉女士  
黃桂芳女士

#### 非執行董事

呂馮美儀女士  
郭志燊先生\*  
陳儉輝先生\*  
林桂璋先生\*

\* 獨立非執行董事

依照本公司之組織章程細則之條款，黃桂芳女士、劉金眉女士及郭志燊先生於即將舉行之股東週年大會上將依章告退，而劉金眉女士及郭志燊先生願意膺選連任。

現時每位非執行董事之任期為截至依照本公司之組織章程細則輪值告退之日止。

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

本公司已就各獨立非執行董事於本公司之獨立性，從彼等接獲週年確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

#### 附屬公司董事

年內及截至本報告日期止，本公司附屬公司董事的人士為鄭啓文先生、許永浩先生、劉金眉女士及黃桂芳女士。

### 董事於上市證券之權益

於二零一九年十二月三十一日，(a)根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條須載錄於由本公司存備之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券條例第XV部之釋義）擁有股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

#### 本公司

董事姓名	身分	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	彼所控制公司 之權益	公司	367,779,999 (附註)	63.44
黃桂芳	實益擁有	個人	6,000	0.00

附註：

Omnico Company Inc.、Mercury Fast Limited及Trillion Resources Limited分別實益擁有本公司股份（「股份」）281,904,489股（48.63%）、68,139,510股（11.75%）及17,736,000股（3.06%），鄭啓文先生於該等公司中均擁有控股權益。上述於股份的所有權益均為好倉。

#### 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身分	權益性質	持有 股份／相關 股份數目	約佔 持股量 百分比
鄭啓文	華大酒店投資有限公司 (「華大酒店」) (附註1)	彼所控制 公司之 權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	順豪控股有限公司 (「順豪控股」) (附註2)	實益擁有及 彼所控制 公司之 權益	個人及 公司	216,766,825	71.22
鄭啓文	Trillion Resources Limited (「Trillion Resources」) (附註3)	實益擁有	個人	1	100
黃桂芳	華大酒店	實益擁有	個人	6,425	0.00
黃桂芳	順豪控股	實益擁有	個人	8,100	0.00

## 董事會報告(續)

附註：

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

### 認股權計劃

華大酒店(本公司之附屬公司)已於二零一三年十一月十四日舉行之股東特別大會上採納僱員認股權計劃(該「認股權計劃」)，並於二零一四年六月十八日舉行之股東週年大會上修訂該認股權計劃。根據該認股權計劃，華大酒店之董事會可根據其中所規定之條款及條件，酌情向華大酒店及其附屬公司(「華大酒店集團」)之任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及任何僱員(華大酒店董事會認為(按其全權酌情釐定)曾對華大酒店集團作出貢獻或將會作出貢獻之僱員)(該「參與人」)提議授出認股權以認購華大酒店之股份(「華大酒店股份」)。認股權計劃旨在根據酒店高級管理人員於酒店收入增長的表現而對彼等作出獎勵。自二零一三年採納認股權計劃以來，並無授出認股權並預計並無新認股權會於二零二零年授出。

認股權計劃之概要如下：

#### (i) 目的

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

#### (ii) 最高股份數目

##### (1) 5%限額

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

#### (2) 個別限額

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

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

#### (3) 30%之最高限額

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

## 董事會報告 (續)

### (iii) 認股權行使期限

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

### (iv) 於接納認股權時應付款項

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

### (v) 行使價

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

### (vi) 認股權計劃之餘下年期

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

### (vii) 認股權計劃下可予發行之股份

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

**於二零一九年十二月三十一日，概無根據認股權計劃授出認股權，本公司及其附屬公司亦無採納其他認股權計劃。**

除上述所披露者及由一位董事受託於彼等直屬控股公司而持有其附屬公司之股份外，於二零一九年十二月三十一日，(a) 根據證券條例第352條載錄於須由本公司存備之登記冊內；或(b) 根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法

團(按證券條例第XV部之釋義)擁有任何股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，並概無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或於年內已行使任何該等權利。

### 股票掛鈎協議

除上文所披露者外，本公司於年內任何時間或本年度結末日概無訂立或存有任何股票掛鈎協議。

### 收購股份或債權證之安排

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

### 董事於重大交易、安排或合約及關連人士交易中之利益

年內，本集團與若干關連人士進行交易，該等交易之詳情載列於綜合財務報表附註31。

另外，本公司及其附屬公司與華大酒店集團及順豪控股集團有下列各項交易：

- (a) 由本公司附屬公司擁有之物業租予華大酒店。本年度按雙方協議已收取華大酒店之租金淨額為2,321,000港元。
- (b) 年內，本公司及其附屬公司提供無抵押借款予華大酒店及其附屬公司。截至二零一九年十二月三十一日止，該預繳金額為22,720,000港元按固定利率為每年2%，並可應要求償還。該借款金額為5,088,000港元為免息及須於二零二零年六月二十六日償還。本公司年內所收取利息及清還貸款金額為53,000港元。
- (c) 年內，本公司應支付予華大酒店之行政費用數額為3,380,000港元作為華大酒店以成本代支形式提供服務。

## 董事會報告(續)

- (d) 年內，由本公司之一附屬公司應付予華大酒店作為華大酒店提供酒店管理服務之費用為529,000港元。

除所披露者外：

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

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

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

### 管理合約

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

### 獲准許之彌償條文

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

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

### 主要客戶及供應商

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

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

### 主要股東

於二零一九年十二月三十一日，根據證券條例第336條而須由本公司存備之登記冊所載，下列人士(不屬本公司董事或最高行政人員)擁有本公司股份之權益：

股東姓名	身分	持有股份/ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Mercury Fast Limited (「Mercury」)	實益擁有	68,139,510	11.75
華大酒店(附註1)	彼所控制公司 之權益	68,139,510	11.75
Omnico Company Inc. (「Omnico」)(附註2)	實益擁有及 彼所控制公司 之權益	350,043,999	60.38
順豪控股(附註3)	彼所控制公司 之權益	367,779,999	63.44
Trillion Resources(附註3)	彼所控制公司 之權益	367,779,999	63.44
李佩玲(附註4)	配偶之權益	367,779,999	63.44
Credit Suisse Trust Limited (附註5)	一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04
Hashim Hashim Abdullah (附註5)	彼所控制公司 之權益	58,225,591	10.04
North Salomon Limited (附註5)	一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04
Saray Capital Limited (附註5)	彼所控制公司 之權益	58,225,591	10.04
Saray Developed Markets Value Fund (附註5)	實益擁有及 一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04
Saray Equities Investment Management (附註5)	投資經理	58,225,591	10.04
Saray Value SPV Asia I (附註5)	實益擁有及 一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04
Shobokshi Hussam (附註5)	一致行動人士 之權益	58,225,591	10.04

## 董事會報告(續)

附註：

1. Mercury為華大酒店之全資附屬公司。
2. Omnico實益擁有股份281,904,489股，同時被視為擁有由Mercury持有之股份68,139,510股之權益，Mercury由華大酒店持有100%權益，華大酒店由本集團擁有71.09%之權益，而本公司則直接及間接由Omnico擁有60.38%之權益。
3. Omnico為順豪控股之全資附屬公司，順豪控股由Trillion Resources直接及間接擁有71.20%之權益，而Trillion Resources則由鄭啓文先生全資擁有。因此，順豪控股及Trillion Resources因其在Omnico及順豪控股另一間附屬公司（該附屬公司實益擁有股份17,736,000股，佔3.06%）中擁有直接或間接權益而被視為擁有股份367,779,999股，佔63.44%之權益。
4. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生（本公司董事）於該等股份之權益而被視為擁有股份367,779,999股之權益。
5. Saray Developed Markets Value Fund實益持有股份30,591,785股。Saray Value SPV Asia I實益持有股份27,633,806股。Saray Developed Markets Value Fund及Saray Value SPV Asia I均為Saray Equities Investment Management之全資附屬公司。因此，Saray Developed Markets Value Fund擁有一致行動人士之權益股份 27,633,806股及Saray Value SPV Asia I擁有一致行動人士之權益股份30,591,785股。Saray Equities Investment Management由Saray Capital Limited持有100%。Saray Capital Limited由Hashim Hashim Addullah持有45%。因此，根據證券條例第317條及318條，Saray Developed Markets Value Fund、Saray Value SPV Asia I、Saray Equities Investment Management、Saray Capital Limited及Hashim Hashim Addullah持有權益的股份總數為58,225,591股。根據證券條例第317條，Shobokshi Hussam、North Salomon Limited、Saray Developed Markets Value Fund及Saray Value SPV Asia I均為根據證券條例第317條所指的協議的人士。因此，根據證券條例第317條及318條，Shobokshi Hussam, North Salomon Limited及Credit Suisse Trust Limited持有權益的股份總數為58,225,591股。

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

### 公眾持股

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

### 環境政策

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

進一步詳細資料將於本公司二零一九年的環境、社會及管治報告內披露，該環境、社會及管治報告將不遲於刊發本年報後的三個月內上載於香港聯合交易所有限公司的網站及本公司的網站上。

### 公司遵守有關法律及規則

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

### 與僱員、顧客及供應商的關係

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

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

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

### 公司面對的主要風險及不明朗因素

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

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

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

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

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

### 核數師

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

代表董事會  
主席

鄭啓文

香港，二零二零年三月三十日

致順豪物業投資有限公司股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核列載於第37至108頁的順豪物業投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合總全面收益表、綜合權益變動報表和綜合現金流量報表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真確及公平地反映貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況，及貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

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

## 關鍵審計事項

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

### 關鍵審計事項

#### 投資物業之估值

吾等認為投資物業估值為關鍵審核事項，乃由於投資物業在整體綜合財務報表中所佔之金額重大，加上釐定公平值時涉及重大判斷。於二零一九年十二月三十一日，貴集團擁有約4,937,000,000港元的投資物業，包括位於香港之商用物業及一所位於英國之酒店物業。於該年度之綜合損益表確認的投資物業之公平值減值約為106,000,000港元。

貴集團所有投資物業之公平值根據獨立專業估值師(「估值師」)進行估值評估。採用收入資本化方法，並參照市場上可比較的租賃及銷售交易去計算公平值。評估技術及估值所用之主要輸入數據之資料已於綜合財務報表附註17披露。投資物業的估值取決於這些主要輸入數據。

### 吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就評估投資物業帳面值之審計程序包括：

- 評估管理層審查估值師工作之程序；
- 評估估值師之資歷、能力和客觀性；
- 獲取及了解估值師估值時所採用之程序及技巧；及
- 評估估值所用主要輸入數據之合理性，包括(i)按現行租賃資料檢查租金資料(包括各租約之每月租金、出租率及到期日)；及(ii)與鄰近地點和相近條件的其他相近物業所採用的出售價格、租金和資本化率的相關市場信息進行比較。

## 獨立核數師報告 (續)

### 關鍵審計事項 (續)

#### 關鍵審計事項

##### 租賃土地及酒店樓宇(「酒店物業」)之減值評估

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

於二零一九年十二月三十一日，虧損酒店物業之帳面值約為2,033,000,000港元。貴集團管理層審閱虧損酒店物業之帳面值以確定是否存在任何減值跡象，管理層使用折現現金流量分析(「折現現金流量」)評估虧損酒店物業的可收回金額。

估計虧損酒店物業之可收回金額涉及管理層的判斷，並取決於某些假設及主要輸入數據，其中包括折現率、終端增長率和每間可用客房之估計收益以及估計的入住率。

根據管理層對虧損酒店物業可收回金額之分析，認為沒有減值之需要。

#### 其他資料

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

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

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

#### 吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就評估有關虧損酒店物業減值程序包括：

- 了解管理層估計折現現金流量和財務預算的過程；
- 評估管理層製作折現現金流量之假設、判斷、評估技術及採用之主要輸入數據的合理性，例如參考對比公司之折現率、終端增長率、入住率、每日房租及經營業務毛利，並將酒店營運資料與歷史結果進行比較；及
- 通過對主要輸入數據及假設調整來進行敏感度分析，以評估於減值評估中可能出現之管理層偏頗風險。

## 獨立核數師報告 (續)

---

### 董事及負責管治的人士就綜合財務報表須承擔之責任

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

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

負責管治的人士負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審核綜合財務報表之責任

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

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

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

## 獨立核數師報告 (續)

---

### 核數師就審核綜合財務報表之責任 (續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為羅雅媛。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零二零年三月三十日

## 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5		
客戶合約		452,148	625,881
租賃		164,862	160,938
股息收入		299	313
總收入		617,309	787,132
銷售成本		(3,747)	(4,687)
其他服務成本		(307,535)	(303,781)
物業、機器及設備之折舊		(102,019)	(97,782)
使用權之折舊		(797)	–
預付土地租賃費用回撥		–	(815)
毛利額		203,211	380,067
投資物業之公平值(減值)升值		(105,800)	432,450
其他收入及支出及盈利及虧損	7	36,839	13,334
行政費用		(53,264)	(52,911)
– 折舊		(9,306)	(8,454)
– 其他		(43,958)	(44,457)
財務成本	8	(23,204)	(32,769)
除稅前溢利	9	57,782	740,171
所得稅費用	11	(33,726)	(56,791)
本年度溢利		24,056	683,380
本年度應佔溢利：			
本公司擁有人		17,311	604,054
非控制性權益		6,745	79,326
		24,056	683,380
每股盈利	13	港仙	港仙
基本		3.38	118.1

## 綜合總全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利	<u>24,056</u>	<u>683,380</u>
<b>其他全面(支出)收益</b>		
<b>其後不會重新歸類至損益表之項目</b>		
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之公平值虧損	(29,638)	(30,233)
<b>可能會在其後重新歸類至損益表之項目</b>		
因換算海外經營業務而產生之匯兌差異	<u>17,379</u>	<u>(41,941)</u>
本年度其他全面支出	<u>(12,259)</u>	<u>(72,174)</u>
本年度全面收益總額	<u><b>11,797</b></u>	<u><b>611,206</b></u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	8,597	552,744
非控制性權益	<u>3,200</u>	<u>58,462</u>
	<u><b>11,797</b></u>	<u><b>611,206</b></u>

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	14	3,772,036	3,833,997
使用權資產	15	26,481	–
預付土地租賃費用	16	–	27,105
投資物業	17	4,937,300	5,016,500
已付購入一投資物業之按金	38	429,470	–
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資	19	113,229	142,867
		<u>9,278,516</u>	<u>9,020,469</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,352	1,459
預付土地租賃費用	16	–	815
貿易及其他應收帳款	20	9,613	31,980
其他按金及預付款項		12,734	12,776
銀行結餘及現金	21	152,176	582,651
		<u>175,875</u>	<u>629,681</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付帳款及預提帳款	22	50,935	36,222
已收租金及其他按金		10,098	22,616
合約負債		2,066	5,031
欠一中介控股公司之款項	31	5,843	5,827
稅務負債		39,934	16,414
銀行貸款	23	203,153	272,850
		<u>312,029</u>	<u>358,960</u>
<b>淨流動(負債)資產</b>		<u>(136,154)</u>	<u>270,721</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>9,142,362</u></u>	<u><u>9,291,190</u></u>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	1,084,887	1,084,887
儲備		<u>6,020,589</u>	<u>6,047,446</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>7,105,476</b>	7,132,333
非控制性權益		<u>1,138,061</u>	<u>1,156,104</u>
<b>總權益</b>		<u><b>8,243,537</b></u>	<u>8,288,437</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	23	697,682	810,674
已收租金按金		35,414	28,557
遞延稅務負債	25	<u>165,729</u>	<u>163,522</u>
		<u>898,825</u>	<u>1,002,753</u>
		<u><b>9,142,362</b></u>	<u><b>9,291,190</b></u>

載於第37頁至108頁之綜合財務報表經董事會於二零二零年三月三十日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

鄭啓文  
董事

劉金眉  
董事

# 綜合權益變動報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人											
	股本 千港元	股本儲備 千港元 (附註(a))	物業 重估儲備 千港元 (附註(b))	證券 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	外幣 匯兌儲備 千港元	由一 附屬公司 持有之本 公司股份 千港元 (附註(c))	其他儲備 千港元 (附註(d))	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控制性 權益 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	1,084,887	4,181	50,186	84,367	263	(9,351)	(12,271)	498,660	4,912,893	6,613,815	1,115,928	7,729,743
因換算海外經營而產生之匯兌差異 於其他全面收益呈列公平值之 股權投資之公平值虧損	-	-	-	-	-	(29,817)	-	-	-	(29,817)	(12,124)	(41,941)
	-	-	-	(21,493)	-	-	-	-	-	(21,493)	(8,740)	(30,233)
本年度其他全面支出	-	-	-	(21,493)	-	(29,817)	-	-	-	(51,310)	(20,864)	(72,174)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	604,054	604,054	79,326	683,380
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	(21,493)	-	(29,817)	-	-	604,054	552,744	58,462	611,206
已付截至二零一七年 十二月三十一日止年度 之末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,250)	(24,250)	-	(24,250)
應付截至二零一八年六月三十日止 六個月之中期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,976)	(9,976)	-	(9,976)
分派予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,286)	(18,286)
於二零一八年十二月三十一日	1,084,887	4,181	50,186	62,874	263	(39,168)	(12,271)	498,660	5,482,721	7,132,333	1,156,104	8,288,437
因換算海外經營而產生之 匯兌差異	-	-	-	-	-	12,355	-	-	-	12,355	5,024	17,379
於其他全面收益呈列公平值之 股權投資之公平值虧損	-	-	-	(21,069)	-	-	-	-	-	(21,069)	(8,569)	(29,638)
本年度其他全面(支出)收益	-	-	-	(21,069)	-	12,355	-	-	-	(8,714)	(3,545)	(12,259)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	17,311	17,311	6,745	24,056
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	(21,069)	-	12,355	-	-	17,311	8,597	3,200	11,797
已付截至二零一八年 十二月三十一日止年度 之末期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,478)	(25,478)	-	(25,478)
應付截至二零一九年 六月三十日止六個月 之中期股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,976)	(9,976)	-	(9,976)
分派予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,243)	(21,243)
於二零一九年十二月三十一日	1,084,887	4,181	50,186	41,805	263	(26,813)	(12,271)	498,660	5,464,578	7,105,476	1,138,061	8,243,537

附註：

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

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利		57,782	740,171
經調整：			
銀行存款之利息收入		(8,241)	(12,034)
財務成本		23,204	32,769
投資物業之公平值減值(升值)		105,800	(432,450)
出售物業、機器及設備之(盈利)虧損		(3,497)	101
由已付購入一投資物業之按金產生之匯兌盈利		(24,316)	–
物業、機器及設備之折舊		111,325	106,236
使用權資產之折舊		797	–
預付土地租賃費用之回撥		–	815
營運資金變動前之經營現金流量		262,854	435,608
存貨減少(增加)		107	(219)
貿易及其他應收帳款減少		20,361	426
其他按金及預付款項減少(增加)		42	(2,227)
貿易及其他應付帳款及預提帳款增加		16,048	1,606
已收租金及其他按金(減少)增加		(5,661)	11,344
合約負債之減少		(2,965)	(1,362)
由經營所產生之現金		290,786	445,176
已付香港利得稅		–	(42,334)
已付其他地區之收入稅項		(8,185)	(4,541)
<b>來自經營業務之現金淨額</b>		<b>282,601</b>	<b>398,301</b>
<b>投資業務</b>			
購入一投資物業之已付按金		(405,154)	–
收購一附屬公司	34	(58,133)	(38,191)
購入物業、機器及設備		(10,384)	(8,988)
清還建築費成本之應付帳款		(1,100)	–
出售物業、機器及設備之收益		21,776	162
已收利息		10,247	12,034
發展中物業之支出		–	(1,982)
<b>用於投資業務之現金淨額</b>		<b>(442,748)</b>	<b>(36,965)</b>
<b>融資活動</b>			
銀行貸款之還款		(190,868)	(589,772)
已付股息		(56,697)	(51,975)
已付利息		(23,423)	(32,746)
欠最終控股公司之還款		–	(2,502)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>		<b>(270,988)</b>	<b>(676,995)</b>
<b>現金及現金等價物之減少淨額</b>		<b>(431,135)</b>	<b>(315,659)</b>
年初之現金及現金等價物		582,651	901,569
外匯兌換率變動之影響		660	(3,259)
<b>年終之現金及現金等價物，</b> 代表銀行結餘及現金		<b>152,176</b>	<b>582,651</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 1. 概述及編製基礎

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

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

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

本綜合財務報表以港元(「港元」)呈報，港元同時為本公司之計值貨幣。

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

在編製綜合財務報表時，鑑於本集團於二零一九年十二月三十一日之流動負債超出其流動資產136,154,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動性。本公司之董事認為，本集團擁有許多可為其運營提供資金之財務來源，包括內部資源、充裕經營現金流入、未使用之可用銀行融資或經計及本集團未抵押資產之當期價值，從而向金融機構取得額外融資。中介控股公司並同意在本集團具備財務能力之前不要求償還。因此，綜合財務報表是在持續經營之基礎上編製。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒布的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進

除下文所述者外，於本年度採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團在本年度及過往年度之財務狀況和表現及／或該等綜合財務報表所披露的資料並無重大影響。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

本集團於本年度首次採用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

#### 租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租約」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後簽訂或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時應用根據香港財務報告準則第16號所載規定的租賃定義。

#### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而其累計影響於首次應用日期(二零一九年一月一日)確認。於首次應用日期的任何差額在期初保留盈利確認，而比較資料並無重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號下的經修訂追溯方式時，本集團按每項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的，就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃，選擇不確認使用權資產及租賃負債，且就各租賃合約相關的租賃應用此權宜方法：

於過渡期間，本集團應用香港財務報告準則第16號時作出以下調整：

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	1,620
減：確認豁免－低價值資產	(1,620)
	<u>          </u>
	<u>          </u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

作為承租人(續)

於二零一九年一月一日之使用權資產帳面值包含以下：

	使用權資產 千港元
應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃的相關使用權資產：	
從預付土地租賃費用重新分類(附註)	27,920
分析為：	
租賃土地	27,920

附註：於中華人民共和國(「中國」)的租賃土地的預付款於二零一八年十二月三十一日分類為預付土地租賃費用。於應用香港財務報告準則第16號時，預付土地租賃費用的流動及非流動部分為815,000港元及27,105,000港元分別重新分類至使用權資產。

#### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團無需就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但需自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

本公司董事認為，應用香港財務報告準則第16號對本集團本年度或二零二零年一月一日的財務狀況及表現並無重大影響。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

##### 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號「所得稅處理的不確定性」

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號闡述了當所得稅處理存在不確定性時，如何確定會計稅務狀況。該解釋要求本集團釐定不確定的稅務狀況是單獨評估還是作為一個整體評估，並評估稅務機關是否可能接受個別集團實體在其各自的所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理進行稅務申報。如果可能，當期和遞延稅項與所得稅申報中的稅務處理一致。如果相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期值來反映每個不確定性的影響。

應用香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號對綜合財務報表所呈報之金額及／或披露並無重大影響。

##### 香港財務報告準則第9號(修訂本)「具有負補償的預付特性」

該等修訂本闡明為了評估預付款特點是否符合僅為支付本金及未償還本金的利息(「僅為支付本金及未償還本金的利息」)的條件，行使選擇權的一方無論任何原因可以支付或收取預付款的合理補償，即具有負補償的預付特性不會自動使僅為支付本金及未償還本金的利息失效。

應用該等修訂本對該等綜合財務報表上所呈報之金額及／或披露並無重大影響。

##### 香港財務報告準則(修訂本)「香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進」

年度改進方案修改了以下三個標準。

##### 香港會計準則第12號「所得稅」

該等修訂本闡明一間企業應根據其最初確認產生可分配利潤的交易於損益、其他全面收益或權益來確認股息所產生的所得稅。不管已分配利潤和未分配利潤是否適用不同稅率，皆如此確認。

##### 香港會計準則第23號「借貸成本」

該等修訂本闡明如果在相關合資格資產達到預期用途或出售狀態後，任何特定借款仍未償還，則在計算一般借款的資本化率時，該借款將成為本集團一般借款資金的一部分。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則(修訂本)「香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進」(續)

#### 香港財務報告準則第3號「業務合併」

該等修訂本闡一間企業獲得對一個共同經營的業務的控制權時，一間企業適用於分階段實現的業務合併的規定，包括以公允價值重新計量其先前在共同經營中持有的權益。需要重新計量之先前持有的權益包括與共同經營有關的任何未確認的資產、負債和商譽。

於本年度應用香港財務報告準則修訂本「香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進」對綜合財務報表上所呈報之金額及／或披露並無重大影響。

#### 已發布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 就業務合併及資產收購而言，於二零二零年一月一日或其後開始的首個年度期間或之後開始之收購日期生效。

<sup>3</sup> 於尚待釐定的日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年頒布。其後續修訂「香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂」將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已發布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義

修訂本：

- 加入選擇性的集中度測試，容許簡化評估被收購的活動及資產組別是否屬於業務。可按個別交易基準選擇是否應用選擇性的集中度測試；
- 澄清若要被視為業務，被收購的活動及資產組別必須最少包括可共同對創造產出能力有莫大貢獻的投入及實質流程；及
- 收窄業務及產出的定義，集中於向客戶所提供的貨品及服務，並移除對節省成本能力的提述。

修訂本以前瞻方式用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度報告期間開始當日或之後進行的所有業務合併及資產收購，並獲准提早應用。

#### 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本「重大的定義」

該等修訂本透過納入作出重要性判斷時的額外指引及解釋提供重大性定義的修訂。尤其是，該等修訂本：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂本與各香港財務報告準則的定義一致，並將在本集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂本不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響綜合財務報表中的呈列及披露。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已發布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架的修訂本新框架：

新框架：

- 重新引入管理及審慎等詞彙；
- 引入着重權利的新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣泛的新負債定義，惟不會改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 列名財務表現的主要計量標準為損益，於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於因資產或負債現值的變動而產生的收入或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及綜合財務報表。

相應修訂已作出，致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並獲准提早應用。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，本集團將於新框架生效日期按新框架決定會計政策，尤其是會計準則未有處理的交易、事件或情況。

### 3. 主要會計政策

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

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

歷史成本一般根據貨品交易所付出之公平值計算。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

公平值為市場於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓的負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或以其他估值技巧估計。在估計資產或負債之過程中，本集團已計算該資產或負債之特性，倘若市場參與人將考慮該特性而於計量日對該資產或負債出價。於綜合財務報表作為計量及／或披露公平值均按此基準而釐定，包含在香港財務報告準則第2號「以股代款」範圍內之以股份為基礎支付之交易，按照香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日開始)或香港財務報告準則第17號(香港財務報告準則第16號生效前)之租賃交易，及若干類似公平值但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號「存貨」可變現淨值或香港會計準則第36號「資產之減值」使用價值等則除外。

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

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

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

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

主要會計政策載列如下：

#### 綜合帳目基準

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合帳目基準(續)

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

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

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

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

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

#### 業務合併

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

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃按公平值確認，惟以下情況除外：

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收購不構成一項業務之附屬公司

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

#### 庫存股份

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

#### 客戶合約收益

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

履約責任指一項或一組明確的貨品或服務或基本相同的一系列明確貨品或服務。

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

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

否則，於客戶獲得明確商品或服務的控制權時確認為收益。

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 具有多項履約責任的合約(包括交易價格的分攤)

對於包含一項以上履約責任的合約，本集團按相對獨立的售價基準將交易價格(除折扣外)分配至各項履約責任。

不同貨品或服務相關的各項履約責任之單獨售價於合約成立時釐定。其指本集團將承諾的貨品或服務單獨出售予客戶的價格。倘一項獨立的售價不能直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分攤至任何履約責任之交易價格反映本集團預期將承諾的貨品或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額。

#### 收益按一段時間內確認：完成相關履約責任的進度進行之計量

##### 輸出法

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

#### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、機器及設備

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

#### 租賃土地及樓宇之擁有權權益

倘本集團就物業(包括租賃土地及樓宇部分)付款，全部代價乃根據初始確認時的相關公平值按比例分配至租賃土地及樓宇部分。

倘相關付款能可靠分配，土地租賃權益在綜合財務狀況表中入帳列為「使用權資產」(於應用香港財務報告準則第16號後)或「預付土地租賃費用」(於應用香港財務報告準則第16號前)，那些按公平值模式計算分類及入帳之投資物業則除外。倘若代價無法於非租賃樓宇部分及相關租賃土地之不可分割權益間可靠分配時，則整項物業分類為物業、機器及設備。

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

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

#### 存貨

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、機器及設備及使用權資產之減值虧損

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

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

此外，本集團評估是否有跡象顯示公司資產可能出現減值。倘存在有關跡象，當可識別合理持續的分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產生單位組別。

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具

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

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

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

本集團一般業務過程中產生的股息收入呈列為收入。

#### 金融資產

##### 金融資產的分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

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

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

所有其他金融資產其後按公平值透過損益表計量。惟於首次應用香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)／初始確認金融資產當日，本集團可能不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股權投資公平值之其後變動，倘該等股本投資並非持作買賣，亦非收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」所應用之業務合併中確認之或然代價。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產的分類及其後計量(續)

##### (i) 攤銷成本及利息收入

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

##### (ii) 指定為於其他全面收益按公平價值處理之股權投資

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

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

#### 金融資產減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括貿易及其他應收帳款、租賃應收帳款、其他按金、已付購入一投資物業之按金及銀行結餘)按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

本集團一直就貿易應收帳款及租賃應收帳款的確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃採用具合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

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

#### (i) 信貸風險大幅增加

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

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### (ii) 違約定義

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

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

#### (iii) 信貸減值金融資產

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

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

#### (iv) 撤銷政策

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### (v) 預期信貸虧損的計量及確認

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

一般而言，預期信貸虧損按本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收帳款而言，釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(二零一九年一月一日前)計量租賃應收帳款的現金流量一致。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

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

分組工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具備類似信貸風險特性。

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產終止確認

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

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

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

#### 金融負債及股權工具

##### 分類為債務或股權

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

##### 股權工具

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

##### 按攤銷成本，列帳之金融負債

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

##### 金融負債終止確認

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃

##### 租賃的定義(按照附註2過渡應用香港財務報告準則第16號)

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

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

##### 本集團作為承租人(按照附註2過渡應用香港財務報告準則第16號)

###### 低價值資產租賃

本集團亦就低價值資產的租賃應用確認豁免。低價值資產租賃的租賃付款乃於租期內以直線法確認為開支。

###### 使用權資產

使用權資產成本包括：

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

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

使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租賃期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團在綜合財務狀況表中將不符合投資物業定義的使用權資產列為單獨的項目。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(於二零一九年一月一日前)

凡租賃條款將業權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃付款(包括收購經營租賃土地的費用)按租約年期以直線法確認為開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間內確認為開支。

##### 本集團作為出租人

#### 租賃分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓給承租人時，該項合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

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

由本集團一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

#### 分配代價至合約組成部分

當合約同時包括租賃及非租賃部分，本集團應用香港財務報告準則第15號分配代價至合約中的租賃及非租賃部分。非租賃組成部分根據其相對獨立銷售價格與租賃組成部分分開。

#### 可退還的租賃按金

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

#### 租賃修改

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣

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

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

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

#### 稅項

所得稅費用指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

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

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

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

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

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

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

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

#### 借貸成本

所有借貸成本於產生借貸期間於損益表確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

---

### 3. 主要會計政策(續)

#### 退休福利成本

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

#### 短期及其他長期員工福利

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

僱員應計福利(如工資及薪金以及年假及病假)於扣除已付金額後確認為負債。

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

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

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

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

#### 應用會計政策時作出之重大判斷

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 應用會計政策時作出之重大判斷(續)

##### 於投資物業之遞延稅項

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

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

截至二零一九年十二月三十一日，於英國之投資物業並無公平值變動，因此並無確認遞延稅項。

#### 估計不明朗因素之主要來源

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

##### 投資物業之估值

投資物業公平值根據獨立專業估值師進行估值評估並已於附註17披露。該公平值乃採納收入資本化法及參照在現行市況下之可比較租金及銷售交易去評估，並涉及到某些估計。依靠估值報告，管理層行使判斷並認為估值方法及主要輸入數據(包括資本化率及市值租金)反映了目前的市況。如果用於估值的假設有變化，投資物業的公平值在將來會發生變化。於二零一九年十二月三十一日，投資物業帳面值為4,937,300,000港元(二零一八年：5,016,500,000港元)。

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

本集團使用之估值技術，其中包括不可根據可觀察市場數據的投入來估計投資物業之公平值。附註17提供了關於釐定投資物業公平值的估值技術、投入數據及關鍵假設的詳細信息。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 估計不明朗因素之主要來源(續)

##### 租賃土地及酒店樓宇(「酒店物業」)之減值估計

本集團之酒店物業以成本減其後累計折舊及減值虧損(如有)列帳。於呈報期末，本集團管理層審閱酒店物業的帳面值以確定是否存在任何減值跡象，管理層評估該等虧損酒店物業之可收回金額。該等虧損酒店物業之可收回金額乃參照折現現金流量分析(「折現現金流量」)。

估計虧損酒店物業之可收回金額涉及管理層的判斷，並取決於某些假設及主要輸入數據，其中包括折現率、終端增長率和每間可用客房之估計收益以及估計的入住率，這些因素受預期的未來市場或酒店業的經濟狀況影響。任何此等假設及主要輸入數據之變動可能導致虧損酒店物業之可收回金額改變及可能引致下一年度內虧損酒店物業帳面值之重大調整。

於二零一九年十二月三十一日，該等虧損酒店物業之帳面值為2,033,095,000港元。並無減值虧損於損益表內確認。

##### 遞延稅務資產

於二零一九年十二月三十一日，有關尚未使用稅務虧損之遞延稅項資產6,798,000港元(二零一八年：5,799,000港元)經已於本集團之綜合財務狀況表確認，詳情載列於附註25。並無遞延稅項資產於餘下稅務虧損25,542,000港元(二零一八年：26,925,000港元)中確認，概因未來溢利之不確定性。遞延稅項資產可能變現主要倚賴是否有足夠未來溢利或應課稅暫時差額於日後存在。倘若當所得實際未來溢利多於或少於預期，或事實及情況變化導致未來應課稅溢利之調整，遞延稅項資產重大回撥或會產生，該回撥將於進行所述回撥期間於損益表內確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 5. 收入

收入指經營酒店收入、物業租金收入及股息收入之總額，並分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營酒店收入	452,148	625,881
物業租金收入	164,862	160,938
股息收入	299	313
	<u>617,309</u>	<u>787,132</u>

#### (i) 酒店服務分類之收入分析

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨物或服務種類(收入確認之時間)：		
房租收入及其他配套服務(隨時間確認)	434,986	604,109
食物及飲料(某一時間點確認)	17,162	21,772
	<u>452,148</u>	<u>625,881</u>
市場之地區分佈：		
香港	434,069	605,912
中國	18,079	19,969
	<u>452,148</u>	<u>625,881</u>

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

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

來自銷售酒店食物及飲料之收入，在提供食物及飲料的某一時間點確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 5. 收入(續)

#### (ii) 租賃

經營租賃：  
固定租賃費用

二零一九年  
千港元

164,862

二零一八年  
千港元

經營租賃收入－投資物業

160,938

### 6. 分類資料

香港財務報告準則第8號「經營分類」規定經營及可呈報分類之識別按本集團之有關成分之內部報告而定。該內部報告定期由主要營運決策人士(即本公司主席)審閱,以作對分類之資源分配及對其表現之評審。經主要營運決策人士識別並無經營分類合計後計入本集團之可呈報分類。

根據香港財務報告準則第8號,本集團之經營及可呈報分類如下:

1. 酒店服務－最佳盛品酒店尖沙咀
2. 酒店服務－華大盛品酒店
3. 酒店服務－上海華美國際酒店
4. 酒店服務－華麗銅鑼灣酒店
5. 酒店服務－華美達海景酒店(前稱華麗海景酒店)
6. 酒店服務－華麗酒店
7. 酒店服務－華麗都會酒店
8. 酒店服務－華美達盛景酒店(前稱華大海景酒店)
9. 物業投資－英皇道633號
10. 物業投資－順豪商業大廈
11. 物業投資－商舖及酒店
12. 證券投資

有關以上分類資料呈報如下。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類之收入及業績

下列為本集團於本年度及上年度按經營及可呈報分類之收入及業績，其分析如下：

	分類收入		分類溢利	
	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
酒店服務	<b>452,148</b>	625,881	<b>39,048</b>	219,344
— 最佳盛品酒店尖沙咀	<b>54,544</b>	69,763	<b>(5,765)</b>	13,756
— 華大盛品酒店	<b>68,515</b>	90,715	<b>20,273</b>	42,144
— 上海華美國際酒店	<b>18,079</b>	19,969	<b>(1,542)</b>	3,334
— 華麗銅鑼灣酒店	<b>48,350</b>	72,108	<b>1,597</b>	24,725
— 華美達海景酒店 (前稱華麗海景酒店)	<b>81,114</b>	113,247	<b>22,153</b>	53,433
— 華麗酒店	<b>77,150</b>	117,884	<b>(1,071)</b>	38,959
— 華麗都會酒店	<b>38,867</b>	56,354	<b>3,831</b>	21,996
— 華美達盛景酒店 (前稱華大海景酒店)	<b>65,529</b>	85,841	<b>(428)</b>	20,997
物業投資	<b>164,862</b>	160,938	<b>58,064</b>	592,860
— 英皇道633號	<b>105,219</b>	101,516	<b>54,456</b>	371,221
— 順豪商業大廈	<b>23,690</b>	24,660	<b>(4,345)</b>	89,127
— 商舖及酒店	<b>35,953</b>	34,762	<b>7,953</b>	132,512
證券投資	<b>299</b>	313	<b>299</b>	313
	<b>617,309</b>	<b>787,132</b>	<b>97,411</b>	812,517
其他收入及支出及盈利及虧損			<b>36,839</b>	13,334
中央行政成本及董事酬金			<b>(53,264)</b>	(52,911)
財務成本			<b>(23,204)</b>	(32,769)
除稅前溢利			<b>57,782</b>	<b>740,171</b>

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債

下列為本集團按經營及可呈報分類之資產及負債之分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>分類資產</b>		
酒店服務	3,607,091	3,718,796
— 最佳盛品酒店尖沙咀	366,943	389,022
— 華大盛品酒店	317,628	320,534
— 上海華美國際酒店	67,053	70,679
— 華麗銅鑼灣酒店	315,115	327,868
— 華美達海景酒店(前稱華麗海景酒店)	497,931	506,924
— 華麗酒店	690,187	721,810
— 華麗都會酒店	387,415	395,058
— 華美達盛景酒店(前稱華大海景酒店)	964,819	986,901
物業投資	5,371,581	5,023,300
— 英皇道633號	3,024,436	3,075,734
— 順豪商業大廈	819,775	848,266
— 商舖及酒店	1,097,900	1,099,300
— 已付購入一投資物業之按金	429,470	—
證券投資	113,229	144,196
總分類資產	9,091,901	8,886,292
未分配資產	362,490	763,858
<b>綜合資產</b>	<b>9,454,391</b>	<b>9,650,150</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>分類負債</b>		
酒店服務	<b>31,063</b>	27,886
— 最佳盛品酒店尖沙咀	<b>5,224</b>	5,714
— 華大盛品酒店	<b>4,242</b>	3,899
— 上海華美國際酒店	<b>1,458</b>	1,256
— 華麗銅鑼灣酒店	<b>3,520</b>	2,540
— 華美達海景酒店(前稱華麗海景酒店)	<b>4,467</b>	4,687
— 華麗酒店	<b>5,854</b>	4,372
— 華麗都會酒店	<b>2,513</b>	1,812
— 華美達盛景酒店(前稱華大海景酒店)	<b>3,785</b>	3,606
物業投資	<b>54,205</b>	50,437
— 英皇道633號	<b>34,463</b>	31,913
— 順豪商業大廈	<b>7,843</b>	8,106
— 商舖及酒店	<b>11,899</b>	10,418
證券投資	<b>2</b>	2
總負債分類	<b>85,270</b>	78,325
未分配負債	<b>1,125,584</b>	1,283,386
<b>綜合負債</b>	<b>1,210,854</b>	1,361,711

作為監察分類表現及在分類之間作資源分配之用途：

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 其他分類資料

	物業、機器及設備 之折舊及使用權資產 之折舊／預付土地 租賃費用之回撥		非流動資產 之增加 (附註)		投資物業 之公平值(減值)升值	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
包括在計量分類溢利或虧損 或分類資產之金額：						
酒店服務	<b>102,816</b>	98,597	<b>9,938</b>	8,885	-	-
— 最佳盛品酒店尖沙咀	<b>21,974</b>	18,570	<b>1,854</b>	2,068	-	-
— 華大盛品酒店	<b>3,942</b>	3,721	<b>2,743</b>	721	-	-
— 上海華美國際酒店	<b>2,525</b>	2,541	<b>479</b>	79	-	-
— 華麗銅鑼灣酒店	<b>11,574</b>	11,359	<b>1,715</b>	849	-	-
— 華美達海景酒店 (前稱華麗海景酒店)	<b>6,018</b>	5,636	<b>720</b>	2,221	-	-
— 華麗酒店	<b>29,086</b>	28,954	<b>999</b>	1,466	-	-
— 華麗都會酒店	<b>5,803</b>	5,795	<b>79</b>	165	-	-
— 華美達盛景酒店 (前稱華大海景酒店)	<b>21,894</b>	22,021	<b>1,349</b>	1,316	-	-
物業投資	-	-	<b>429,470</b>	-	<b>(105,800)</b>	432,450
— 英皇道633號	-	-	-	-	<b>(50,000)</b>	270,000
— 順豪商業大廈	-	-	-	-	<b>(27,800)</b>	64,700
— 商舖及酒店	-	-	-	-	<b>(28,000)</b>	97,750
— 已付購入一投資物業之按金	-	-	<b>429,470</b>	-	-	-
證券投資	-	-	-	-	-	-
	<b>102,816</b>	98,597	<b>439,408</b>	8,885	<b>(105,800)</b>	432,450

附註：非流動資產之增加不包括於其他全面收益內呈列公平值之股權投資。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 地區資料

本集團之經營地區位於香港、中國及英國。

下列為本集團主要按各地區市場根據資產所在地區之收入，其分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港(集團實體之所在地)	565,384	735,004
中國	18,079	19,969
英國	33,846	32,159
	<u>617,309</u>	<u>787,132</u>

下列為根據資產所在地區之本集團非流動資產之分析：

	非流動資產(附註)	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	7,698,496	7,864,134
中國	66,421	69,168
英國	1,400,370	944,300
	<u>9,165,287</u>	<u>8,877,602</u>

附註：非流動資產不包括於其他全面收益內呈列公平值之股權投資。

#### 有關主要客戶之資料

在兩個年度，並無個別客戶之銷售超過總銷售百分之十。

#### 來自主要服務之收入

來自主要服務之本集團收入分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
房租收入	433,574	602,287
食品及飲料	17,162	21,772
物業租金收入	164,862	160,938
股息收入	299	313
其他酒店配套服務收入	1,412	1,822
	<u>617,309</u>	<u>787,132</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收入及支出及盈利及虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收入及支出及盈利及虧損包括：		
提供物業管理服務之管理費收入	17,601	17,673
提供物業管理服務之管理費支出	(17,876)	(16,754)
銀行存款利息收入	8,241	12,034
已付購入一投資物業之按金產生之匯兌盈利	24,316	—
出售物業、機器及設備之盈利(虧損)	3,497	(101)
其他	1,060	482
	<u>36,839</u>	<u>13,334</u>

### 8. 財務成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款利息	<u>23,204</u>	<u>32,769</u>

### 9. 除稅前溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利經已扣除(計及)：		
核數師酬金	3,889	3,682
僱員薪金包括董事酬金	223,054	217,096
物業、機器及設備之折舊	111,325	106,236
確認為支出之存貨成本	10,629	12,264
租賃設備的經營租賃租金	—	1,531
投資物業總租金收入	(164,862)	(160,938)
減：年內提供租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>998</u>	<u>528</u>
	<u>(163,864)</u>	<u>(160,410)</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金

#### (a) 董事及最高行政人員酬金

下列為已付或應付予本公司董事之酬金：

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
鄭啓文先生(附註)	—	12,014	1,536	18	13,568
許永浩先生	—	2,688	402	18	3,108
劉金眉女士	—	1,336	98	18	1,452
黃桂芳女士	—	739	—	18	757
<b>非執行董事</b>					
呂馮美儀女士	33	—	—	—	33
<b>獨立非執行董事</b>					
郭志樂先生	107	—	—	—	107
陳儉輝先生	100	—	—	—	100
林桂璋先生	100	—	—	—	100
	<b>340</b>	<b>16,777</b>	<b>2,036</b>	<b>72</b>	<b>19,225</b>

	截至二零一八年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	有關服務 表現獎金 千港元	退休福利 計劃之供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
鄭啓文先生(附註)	—	12,014	1,537	18	13,569
許永浩先生	—	2,555	703	18	3,276
劉金眉女士	—	1,206	188	18	1,412
黃桂芳女士 (於二零一八年一月 二十二日獲委任)	—	701	—	18	719
<b>非執行董事</b>					
呂馮美儀女士	33	—	—	—	33
<b>獨立非執行董事</b>					
郭志樂先生	107	—	—	—	107
陳儉輝先生	100	—	—	—	100
林桂璋先生	100	—	—	—	100
	<b>340</b>	<b>16,476</b>	<b>2,428</b>	<b>72</b>	<b>19,316</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 10. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

#### (a) 董事及最高行政人員酬金(續)

附註：由下列公司已付或應付予鄭啓文先生之酬金：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本公司(順豪物業)	6,543	6,541
華大酒店及其附屬公司(統稱「華大酒店集團」)	7,025	7,028
	<u>13,568</u>	<u>13,569</u>

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

並無董事不收取截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之任何酬金。

應付予執行董事之有關服務表現之獎金按個別董事之表現而釐定。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內並無任何酬金支付予董事以誘使加入本集團或作為離職補償。

#### (b) 僱員酬金

本集團五位最高酬金僱員中，包括本公司三位(二零一八年：三位)董事，其酬金已於上文披露。其餘兩位(二零一八年：兩位)僱員之酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
基本薪金、津貼及其他福利	1,949	1,803
有關服務表現獎金	555	509
退休福利計劃之供款	36	36
	<u>2,540</u>	<u>2,348</u>

在下列範圍內之酬金：

	個人數目	
	二零一九年	二零一八年
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
所得稅費用包括：		
現行稅項		
香港	25,789	46,089
中國	252	733
英國	5,582	5,262
	<u>31,623</u>	<u>52,084</u>
往年度超額撥備		
香港	-	(95)
英國	(104)	(62)
	<u>31,519</u>	<u>51,927</u>
遞延稅項(附註25)	<u>2,207</u>	<u>4,864</u>
	<u><u>33,726</u></u>	<u><u>56,791</u></u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

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

按照《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及實施企業所得稅法條例，自二零零八年一月一日起，適用於中國附屬公司之稅率為25%。

根據英國稅務法例，於英國營運之附屬公司之稅率為20%。

根據財政部及國家稅務總局一財稅【2008】第1號之聯合通函，由二零零八年一月一日開始，於二零零八年之後在中國成立之公司所賺溢利派發股息保留10%作為預留扣稅，根據企業所得稅法第3項及第6項條款及企業所得稅實施條例第17項條款已向其海外股東作出公佈。歸屬於本公司之中國附屬公司所賺未分配利潤中遞延稅項負債差額為2,902,000港元已於二零一八年十二月三十一日止年度確認。本年度並無已確認之遞延稅務負債因為並無賺得之未分派溢利。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用與除稅前溢利之調節如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	<u>57,782</u>	<u>740,171</u>
按香港利得稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算之稅款	9,534	122,128
不可減免費用之稅務影響	30,340	19,438
不須課稅收入之稅務影響	(6,088)	(84,808)
往年度超額撥備	(104)	(157)
前期未確認稅項虧損之使用	(490)	(789)
附屬公司在其他地區經營所引致不同稅率之影響	1,270	1,214
於中國之一附屬公司之未分配利潤而引致遞延稅項負債	-	217
其他	(736)	(452)
所得稅費用	<u>33,726</u>	<u>56,791</u>

### 12. 股息

年內於分派時已確認股息：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已向股東派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息 每股4.98港仙(二零一八年：截至二零一七年十二月三十一日止 年度之末期股息每股4.74港仙)	25,478	24,250
將會向股東派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息 每股1.95港仙(二零一八年：截至二零一八年六月三十日止 六個月之中期股息每股1.95港仙)	<u>9,976</u>	<u>9,976</u>
	<u>35,454</u>	<u>34,226</u>

計算上述分派時並不包括由本集團之一附屬公司持有之68,140,000股。

自呈報期間後，董事會建議不派發末期股息予本公司之普通股股東。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 13. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利17,311,000港元(二零一八年：604,054,000港元)及年內已發行之普通股股份加權平均數目511,613,000股(二零一八年：511,613,000股)計算。在計算每股盈利所採納之股份數目經已撇除由一附屬公司持有本公司之股份。

概因在本年度及上年度內並未存有潛在普通股股份，故並未呈報所述本年度及上年度之攤薄後每股盈利。

### 14. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃土地 及酒店物業 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>按成本</b>					
於二零一八年一月一日	165,739	4,144,663	116,538	29,283	4,456,223
匯兌調整	—	(3,623)	(162)	(10)	(3,795)
增加	—	—	8,275	713	8,988
收購附屬公司(附註34)	38,191	—	—	—	38,191
轉自發展中物業(附註18)	—	74,621	116	—	74,737
出售	—	—	(994)	(346)	(1,340)
於二零一八年十二月三十一日	203,930	4,215,661	123,773	29,640	4,573,004
匯兌調整	—	(1,426)	(60)	(4)	(1,490)
增加	161	—	9,154	1,069	10,384
收購附屬公司(附註34)	58,133	—	—	—	58,133
出售	(19,275)	—	(588)	—	(19,863)
於二零一九年十二月三十一日	<b>242,949</b>	<b>4,214,235</b>	<b>132,279</b>	<b>30,705</b>	<b>4,620,168</b>
<b>折舊</b>					
於二零一八年一月一日	31,247	518,626	70,277	15,228	635,378
匯兌調整	—	(1,378)	(145)	(7)	(1,530)
本年度計提	3,978	88,827	7,602	5,829	106,236
出售時撇除	—	—	(899)	(178)	(1,077)
於二零一八年十二月三十一日	35,225	606,075	76,835	20,872	739,007
匯兌調整	—	(559)	(54)	(3)	(616)
本年度計提	4,834	92,257	8,832	5,402	111,325
出售時撇除	(1,188)	—	(396)	—	(1,584)
於二零一九年十二月三十一日	<b>38,871</b>	<b>697,773</b>	<b>85,217</b>	<b>26,271</b>	<b>848,132</b>
<b>帳面值</b>					
於二零一九年十二月三十一日	<b>204,078</b>	<b>3,516,462</b>	<b>47,062</b>	<b>4,434</b>	<b>3,772,036</b>
於二零一八年十二月三十一日	168,705	3,609,586	46,938	8,768	3,833,997

附註：在香港土地範圍上之租賃土地及樓宇。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、機器及設備(續)

上述物業、機器及設備各項目均按以下率按直線法攤銷折舊：

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

#### 酒店物業減值評估

鑑於本年度部分酒店虧損，管理層認為有減值跡象，並已對該等於二零一九年十二月三十一日帳面值為2,033,095,000港元之虧損酒店物業的可收回金額進行減值評估。這些虧損酒店財產的可收回金額是單獨估計的。該等虧損酒店物業之可收回金額由折現現金流量釐定。

虧損酒店物業可收回金額的估計涉及管理層的判斷，並取決於某些假設和主要輸入數據，其中包括折現率、終端增長率和每間可用客房的估計收入以及估計入住率。

根據評估結果，虧損酒店物業之帳面值並未減少，概因虧損酒店物業之使用價值高於帳面值。於二零一九年十二月三十一日並無減值虧損確認。

### 15. 使用權資產

	租賃土地 千港元
截至二零一九年一月一日	
帳面值	27,920
截至二零一九年十二月三十一日	
帳面值	26,481
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
折舊費用	797
匯兌調整	642
	1,439

使用權資產按其估計可使用年限和租賃期限中的較短者按直線法計提折舊。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 15. 使用權資產(續)

千港元

與低價資產租賃有關之費用，不包括低價值資產的短期租賃

1,551

租賃現金流出總額

1,551

於本年度及上年度，本集團均承租設備以作營運。租賃合同年期為固定一至三年。

本集團定期訂立承租設備之低價值資產租賃。於二零一九年十二月三十一日，已承諾之低價值資產租賃組合與以上已披露之低價值資產支出租賃組合相似。

### 16. 預付土地租賃費用

預付租賃費用為位於中國之土地，並分析作呈報用途如下：

二零一八年  
千港元

非流動資產

27,105

流動資產

815

27,920

### 17. 投資物業

本集團根據經營租賃租出投資物業，按月及按季收取應付租金。此等租賃一般之最初租期為一至二十三年，僅承租人持有單方面權利延長租賃超過最初租期。倘承租人行使延長權利，大部分租賃合約包含市場檢討條款。

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

二零一九年  
千港元

二零一八年  
千港元

公平值

年初

5,016,500

4,638,300

匯兌調整

26,600

(54,250)

於損益表確認之公平值(減值)升值

(105,800)

432,450

年終

4,937,300

5,016,500

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業(續)

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之投資物業公平值經由戴德梁行有限公司及Allsop LLP(與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師)按該日進行估值之基準而達致。該等物業的估值報告由戴德梁行有限公司董事(該董事為香港測量師學會會員)及Allsop LLP合夥人(該合夥人為皇家特許測量師學會成員)簽署。該等估值乃採納收入資本化法及參照在現行市況下之可比較之租賃及銷售交易去評估投資物業之市值。

本集團之投資物業總帳面值約4,913,974,000港元(二零一八年:4,974,777,000港元)於呈報期末以經營租賃之形式租出。於本年度就沒有產生收入之投資物業而付出之費用微不足道。

於估算投資物業的公平值時,物業現時的使用屬性為最高及最好的。

本集團持有的 投資物業	於十二月三十一日 之公平值		公平值 級別	主要參數	重大不可觀察參數	敏感度
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元				
於香港之商業單位	3,966,400	4,072,200	第三級別	租期收益率	租期收益率,經計入根據市場租務及可比較市值產生之收益率,收益率範圍由2.50%至3.63%(二零一八年:2.50%至3.63%)	所使用之租期收益率輕微增加將導致公平值顯著下降,反之亦然。
				復歸收益率	復歸收益率,經計入根據市場租務及可比較市值產生之收益率,收益率範圍由2.50%至3.63%(二零一八年:2.50%至3.63%)	所使用之復歸收益率輕微增加將導致公平值顯著下降,反之亦然。
				每月市值租金	每月市值租金,經計入市場租賃之可比價格,每平方呎由39.77港元至115.43港元(二零一八年:47.91港元至142.55港元)	所使用之市場租金輕微增加將導致公平值顯著增加,反之亦然。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業(續)

本集團持有的 投資物業	於十二月三十一日 之公平值		公平值 級別	主要參數	重大不可觀察參數	敏感度
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元				
於英國之商業單位	970,900	944,300	第三級別	租期收益率	租期收益率，經計入根據市場租務及可比較市值產生之收益率，為3.50% (二零一八年：3.09%)	所使用之租期收益率輕微增加將導致公平值顯著下降，反之亦然。
				復歸收益率	復歸收益率，經計入根據市場租務及可比較市值產生之收益率，為3.51% (二零一八年：3.49%)	所使用之復歸收益率輕微增加將導致公平值顯著下降，反之亦然。
				每月市值租金	市場租金，經計入市場租賃之可比價格，即每平方呎2.22英鎊 (二零一八年：2.21英鎊)	所使用之市場租金輕微增加將導致公平值顯著增加，反之亦然。
	<u>4,937,300</u>	<u>5,016,500</u>				

在本年度及上年度內，並無轉入第三級別或由第三級別轉出。

於二零一九年十二月三十一日，除商業價值為819,400,000港元(二零一八年：847,200,000港元)外，本集團所有投資物業均已作抵押以取得授予本集團的銀行融資。

### 18. 發展中物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按成本值		
年初	—	74,157
增加	—	580
轉往物業、機器及設備(附註14)	—	(74,737)
年終	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團重建位於最佳盛品酒店尖沙咀若干商舖為酒店客房。本集團之管理層認為從前歸類為投資物業之該等商舖已改變用途。該等投資物業已轉為發展中物業。開始發展為業主自用物業為改變用途之證明。當完成重建個別酒店客房，有關金額已於二零一八年十二月三十一日止年度轉往物業、機器及設備。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 19. 於其他全面收益內呈列公平值之股權投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資	<u>113,229</u>	<u>142,867</u>

上市證券之公平值乃參照香港交易所之市場買入價報價而釐定。

本集團在香港上市之非流動股本證券包括順豪控股之權益約20.57% (二零一八年：20.57%)，此公司為在香港註冊成立及上市之公眾公司。

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

### 20. 貿易及其他應收帳款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收帳款(客戶合約)	4,246	21,757
租賃應收帳款	1,182	2,847
其他應收帳款	<u>4,185</u>	<u>7,376</u>
	<u>9,613</u>	<u>31,980</u>

於二零一八年一月一日，與客戶簽訂合約之貿易應收帳款(客戶合約)為21,893,000港元。

除了給予酒店之旅遊代理人及若干客戶30至60日之信貸期外，本集團並無給予客戶任何信貸期。下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應收帳款(客戶合約)及租賃應收帳款之帳齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
尚未過期	5,378	23,385
過期：		
0-30日	41	1,057
31-60日	9	119
61-90日	<u>-</u>	<u>43</u>
	<u>5,428</u>	<u>24,604</u>

在接受新客戶之前，本集團已評估其信貸質素及決定信貸額。於二零一九年十二月三十一日，包括在本集團之貿易應收帳款結餘之債務人，總帳面值為50,000港元(二零一八年：1,219,000港元)已於呈報期末到期。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 20. 貿易及其他應收帳款(續)

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

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

### 21. 銀行結餘及現金

銀行結餘按現行市場存款利率收取介乎每年0.01%至2.81%(二零一八年：0.01%至2.3%)之利息。

銀行結餘之減值評估詳情載於附註36。

### 22. 貿易及其他應付帳款及預提帳款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付帳款	2,697	4,072
其他應付帳款及預提帳款	48,238	32,150
	<u>50,935</u>	<u>36,222</u>

下列為本集團根據於呈報期末按帳單日期所呈報之貿易應付帳款之帳齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0-30日	2,601	3,979
31-60日	54	72
61-90日	42	21
	<u>2,697</u>	<u>4,072</u>

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 23. 銀行貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已抵押銀行貸款	<b>900,835</b>	1,083,524
償還銀行貸款之帳面值(基於貸款協議中規定的預定還款日期)， 償還日期：		
在一年內	60,847	60,280
超過一年惟少於兩年	60,847	60,280
超過兩年惟少於五年	<b>636,835</b>	750,394
	<b>758,529</b>	870,954
包含接獲通知後須即時償還條款之銀行貸款之帳面值 (載列於流動負債項下)，償還日期：		
在一年內	72,836	116,405
超過一年惟少於兩年	26,274	47,876
超過兩年惟少於五年	42,806	47,154
超過五年以上	<b>390</b>	1,135
	<b>142,306</b>	212,570
	<b>900,835</b>	1,083,524
載列於流動負債項下之金額	<b>203,153</b>	272,850
載列於非流動負債項下之金額	<b>697,682</b>	810,674
	<b>900,835</b>	1,083,524

本集團之所有銀行貸款為浮動利率貸款。該等銀行貸款以本集團之若干資產作為抵押，已於附註29披露。實際年利率為2.34%(二零一八年：2.18%)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 24. 股本

	股份數目 千股	面值 千港元
普通股		
已發行及已繳足：		
於二零一八年一月一日、二零一八年及 二零一九年十二月三十一日	579,753	1,084,887

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團之一附屬公司持有本公司之已發行股份68,140,000股(二零一八年：68,140,000股)。根據香港公司條例，作為本公司股東之本集團成員無權在本公司之會議上表決。

### 25. 遞延稅務負債／資產

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

	商業合併 千港元	加速 稅項折舊 千港元	預留扣稅 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	58,367	105,422	2,685	(7,816)	158,658
於損益表(計入)扣除	(1,104)	3,734	217	2,017	4,864
於二零一八年十二月三十一日	57,263	109,156	2,902	(5,799)	163,522
於損益表(計入)扣除	(1,104)	4,310	-	(999)	2,207
於二零一九年十二月三十一日	<b>56,159</b>	<b>113,466</b>	<b>2,902</b>	<b>(6,798)</b>	<b>165,729</b>

於呈報期末，本集團有未使用稅務虧損66,742,000港元(二零一八年：62,070,000港元)可在將來溢利中扣除。在所述虧損中已被確認之遞延稅務資產達41,200,000港元(二零一八年：35,145,000港元)。因不可預計將來溢利流向，故所述餘下稅務虧損並無確認遞延稅務資產之款項為25,542,000港元(二零一八年：26,925,000港元)。所有不被確認稅務虧損可無時限地保留。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 26. 認股權計劃

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

認股權計劃旨在根據酒店高級管理人員於酒店收入增長的表現而對彼等作出獎勵。

認股權計劃之概要如下:

- (i) 因行使根據認股權計劃而授出之全部認股權而發行之最高華大酒店股份數目不得超過採納認股權計劃當日華大酒店已發行華大酒店之股份數目之5%。
- (ii) 於截至授出認股權日期止任何十二個月期間內,根據認股權計劃及華大酒店任何其他認股權計劃授出的認股權(包括已行使及尚未行使的認股權)獲行使而向每位參與人發行及須予發行的華大酒店股份總數,不得超過授出認股權當日已發行華大酒店股份的1%。額外授出超過上述1%限額的認股權須獲股東於華大酒店股東大會上批准(該參與人及其聯繫人(定義見上市規則)必須放棄投票權),及/或遵守上市規則不時訂明的其他規定。

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 26. 認股權計劃(續)

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

於二零一九年十二月三十一日，概無根據認股權計劃授出認股權，本公司及其附屬公司亦無採納其他認股權計劃。

### 27. 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團就物業、機器及設備開支中已訂約但尚未於綜合財務報表撥備之尚餘承擔為760,000港元(二零一八年：382,000港元)。

### 28. 經營租賃

#### 本集團作為出租人

所有已出租物業所承擔租期由呈報期末起計介乎於一年至二十年，已有租客承擔租賃，該等租賃並無給予租客終止權。

應收租賃之最低租賃付款如下：

	二零一九年 千港元
在一年內	173,818
在第二年	150,696
在第三年	116,178
在第四年	40,219
在第五年	36,238
五年後	524,901
	<u>1,042,050</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 28. 經營租賃(續)

#### 本集團作為出租人(續)

於呈報期末，本集團與租客簽訂不可撤銷之經營租賃後最低租賃付款如下：

	二零一八年 千港元
在一年內	159,214
超過一年惟少於五年	214,094
超過五年	482,923
	<u>856,231</u>

#### 本集團作為承租人

於呈報期末，本集團就不可撤銷經營租賃之已租設備而作出日後最低租賃付款有下列承擔：

	二零一八年 千港元
在一年內	1,003
超過一年惟少於五年	617
	<u>1,620</u>

### 29. 抵押資產

於呈報期末，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- 於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業及酒店物業之帳面值分別為約4,118,000,000港元(二零一八年：4,169,000,000港元)及3,385,000,000港元(二零一八年：3,471,000,000港元)；
- 於二零一九年十二月三十一日，若干附屬公司之股份抵押之總資產值約4,558,000,000港元(二零一八年：4,518,000,000港元)；
- 轉讓若干附屬公司之物業租金收入；
- 抵押一附屬公司之存款和證券；及
- 若干酒店物業之保險轉讓。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 30. 退休福利計劃

本集團為所有合資格之僱員提供政府強制性強積金供款計劃。該計劃中之資產與本集團之資金分開持有，由信託人控制。本集團就該計劃為每位獨立僱員提供有關薪金成本之5%（每月供款上限為1,500港元（二零一八年：1,500港元））之供款，僱員亦就該計劃作出相等百分比之供款。

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

本集團本年度已支付及應付予該等政府強制性強積金供款計劃及由中國政府管理之退休計劃之總款額為8,138,000港元（二零一八年：7,730,000港元）已於損益表中扣除。

### 31. 關連人士交易

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內之交易：		
順豪控股		
提供行政設施收取之企業管理費收入	150	150
已付／應付股息	23,068	19,849
主要管理層人員之薪酬(附註b)	19,225	19,316
	<b>23,383</b>	<b>39,315</b>
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年終之結餘：		
順豪控股及其附屬公司(「順豪控股集團」)* 於呈報期末欠順豪控股集團之款項(附註a)	5,843	5,827

\* 不包括本公司及其附屬公司

附註：

- (a) 為無抵押、免息並須於二零二零年六月二十六日償還。
- (b) 主要管理層人員之薪酬包括歸屬於該人員之短期及離職後福利。

年內，本集團之董事(亦是主要管理人員)之酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期福利	19,153	19,244
離職後之福利	72	72
	<b>19,225</b>	<b>19,316</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 32. 本公司之財務狀況表及儲備

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資(附註)	1,440,479	1,425,876
應收附屬公司之款項	670,502	660,994
	<u>2,110,981</u>	<u>2,086,870</u>
<b>流動資產</b>		
其他應收帳款及預付款項	284	334
應收附屬公司之款項	24,887	2,167
可收回稅款	409	431
銀行存款及現金	40,262	57,061
	<u>65,842</u>	<u>59,993</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付帳款及預提帳款	6,298	6,247
欠一中介控股公司之款項	5,843	5,827
	<u>12,141</u>	<u>12,074</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>53,701</u>	<u>47,919</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>2,164,682</u>	<u>2,134,789</u>
<b>股東及儲備</b>		
股本	1,084,887	1,084,887
儲備	1,079,795	1,049,902
<b>總權益</b>	<u>2,164,682</u>	<u>2,134,789</u>

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

本公司之財務狀況表經董事會於二零二零年三月三十日批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

鄭啓文  
董事

劉金眉  
董事

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 32. 本公司之財務狀況表及儲備(續)

#### 本公司之儲備變動

	股本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	4,181	993,182	997,363
本年度溢利及全面收益總額	–	91,324	91,324
已付截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息	–	(27,480)	(27,480)
應付截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息	–	(11,305)	(11,305)
	<u>4,181</u>	<u>993,182</u>	<u>997,363</u>
於二零一八年十二月三十一日	4,181	1,045,721	1,049,902
本年度溢利及全面收益總額	–	70,070	70,070
已付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息	–	(28,872)	(28,872)
應付截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息	–	(11,305)	(11,305)
	<u>4,181</u>	<u>1,075,614</u>	<u>1,079,795</u>
於二零一九年十二月三十一日	<b><u>4,181</u></b>	<b><u>1,075,614</u></b>	<b><u>1,079,795</u></b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 33. 主要附屬公司之詳情

除特別註明外，所有主要附屬公司均主要於香港註冊成立及經營業務。於二零一九年十二月三十一日或年內任何時間，並無附屬公司擁有任何尚未行使之債務證券。

附屬公司名稱	已繳足及已發行 普通股／註冊資本		持有已發行普通股／註冊資本比例				主要業務
	股份數目	金額	二零一九年		二零一八年		
			本公司 百分比	附屬公司 百分比	本公司 百分比	附屬公司 百分比	
Babenna Limited	2	20港元	-	100	-	100	投資控股
華麗海景酒店有限公司	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股
華麗精品酒店有限公司	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
大城市有限公司	3,000,000	3,000,000港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
捷高營造有限公司	2	2港元	100	-	100	-	投資控股及經營
Good Taylor Limited	2	2港元	100	-	100	-	投資控股
華大海景酒店有限公司	2,500,000	2,500,000港元	-	100	-	100	物業管理
鴻健實業有限公司	10,000	10,000港元	-	100	-	100	物業投資
Himson Enterprises Limited	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Houston Venture Limited	2	2港元	-	100	-	100	物業投資
格豪發展有限公司 (ii)	1	1港元	-	100	-	100	物業投資
Longham Investment Limited	2	2港元	-	100	-	100	物業投資
華大酒店	8,947,051,324	841,926,731港元	30.29	40.80	30.29	40.80	投資控股及 提供管理服務
華美國際酒店有限公司	2	2港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Mercury Fast Limited	2	2港元	-	100	-	100	證券買賣及 投資控股
Noblesse International Limited (iii)	1	1美元	100	-	100	-	物業投資
潤益國際有限公司	8	8港元	-	100	-	100	物業投資
Postal Power Company Limited (「Postal Power」)	2	2港元	-	100	-	-	物業投資
Shanghai Shun Ho (Lands Development) Limited (iii)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
上海順豪房地產發展有限公司 Shanghai Shun Ho Property Development Co., Ltd. (i)	註冊資本	4,950,000美元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Shun Ho Capital Properties Limited (iii)	1	1美元	-	100	-	100	投資控股
順豪聯網發展有限公司	2	20港元	100	-	100	-	投資控股及融資
華財投資有限公司	10,000	10,000港元	-	100	-	100	酒店投資及經營
Tennyland Limited	2	20港元	-	100	-	100	物業投資
傳利有限公司	1,000,000	1,000,000港元	93	-	93	-	物業投資
聯邦資源有限公司	2,000,000	2,000,000港元	-	100	-	100	酒店投資及經營 及投資控股

(i) 於中國成立及主要於中國經營業務之中外合作企業。

(ii) 於香港成立及於英國經營。

(iii) 於英屬維爾京群島註冊成立。

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 33. 主要附屬公司之詳情(續)

#### 非全資附屬公司而有重大非控制性權益之詳情

下表顯示本集團非全資附屬公司而有重大非控制性權益之詳情：

附屬公司名稱	註冊地點及 主要營業地點	由非控制性權益持有之 股權權益份額及投票權利		分配予非控制性 權益之溢利		累計非控制性權益	
		二零一九年	二零一八年	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
華大酒店集團	香港	<u>28.91%</u>	<u>28.91%</u>	<u>7,932</u>	<u>34,844</u>	<u>1,093,873</u>	<u>1,108,420</u>

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>華大酒店集團</b>		
流動資產	98,372	533,450
非流動資產	4,476,243	4,137,885
流動負債	(217,995)	(231,688)
非流動負債	<u>(365,410)</u>	<u>(377,986)</u>
華大酒店集團擁有人應佔淨資產	<u>3,991,210</u>	<u>4,061,661</u>
收入、其他收入及支出及盈利及虧損及投資物業 之公平值升值	464,443	687,519
支出及投資物業之公平值減值	<u>(432,612)</u>	<u>(427,170)</u>
本年度溢利	<u>31,831</u>	<u>260,349</u>
華大酒店集團擁有人應佔溢利	31,831	260,349
華大酒店集團擁有人應佔其他全面支出	<u>(36,789)</u>	<u>(96,705)</u>
華大酒店集團擁有人全面(支出)收益總額	<u>(4,958)</u>	<u>163,644</u>
來自經營業務之現金淨額	143,763	261,408
用於投資業務之現金淨額	(441,823)	(38,608)
用於融資活動之現金淨額	<u>(119,267)</u>	<u>(329,134)</u>
淨現金流出	<u>(417,327)</u>	<u>(106,334)</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 34. 收購附屬公司

#### 收購Postal Power

於二零一九年七月八日，本集團完成向一獨立第三方收購Postal Power之股本權益100%，現金作價為58,133,000港元並假設沒有欠賣方貸款。Postal Power之唯一資產為位於香港之一個物業，而其於成交日之價值為58,133,000港元。因此，該交易按收購資產入帳。假設購入資產如下：

	二零一九年 七月八日 千港元
物業、機器及設備	58,133
假設淨資產	58,133
收購現金淨流出： 年內已付代價	(58,133)

#### 收購騰中有限公司(「騰中」)

於二零一八年六月二十日，本集團向一獨立第三方收購騰中之股本權益100%，現金作價38,191,000港元並假設沒有欠賣方貸款。騰中之唯一資產為位於香港之一個物業，而其於成交日之價值為38,191,000港元。因此，該交易按收購資產入帳。假設購入資產如下：

	二零一八年 六月二十日 千港元
物業、機器及設備	38,191
假設淨資產	38,191
收購現金淨流出： 年內已付代價	(38,191)

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 35. 資金風險管理

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

本集團之資本結構為淨債務，其中包括分別於附註31披露的欠一中介控股公司及最終控股公司之款項，於附註23披露的銀行貸款(扣除銀行結餘及現金)，及本公司擁有人應佔權益包括由已發行股本、保留溢利及其他儲備所組成，已於綜合權益變動報表披露。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，本集團管理層考慮資本成本及各類股本相關風險。現時，管理層使用長期融資以支付收購投資物業、預付土地租賃費用開支及發展中物業以將財務成本降至最低。本集團將透過派發股息，及籌募新債項或清還現有債項以平衡其整體資本結構。

年內，本集團對資金風險管理策略並無重大變動。

### 36. 金融工具

#### (a) 金融工具類別

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產		
以攤銷成本計量的金融資產	600,541	623,408
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資	113,229	142,867
	<u>713,770</u>	<u>766,275</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>964,381</u>	<u>1,154,322</u>

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括於其他全面收益內呈列公平值之股權投資、貿易及其他應收帳款、租賃應收帳款、其他按金、已付購入一投資物業之按金、銀行結餘及現金、貿易及其他應付帳款、已收其他按金、欠一直屬控股公司之款項及銀行貸款。金融工具的詳情於各相應附註中披露。該等金融工具有關的風險及如何減輕該等風險的政策載列於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (i) 外匯風險管理

於呈報期末，本集團以外幣結算之貨幣資產及貨幣負債之帳面值如下：

	資產		負債	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
英磅	<u>430,137</u>	<u>27</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

##### 敏感度分析

下表詳細載列本集團對港元兌英磅的匯率升或跌10% (二零一八年：10%) 的敏感度。10% (二零一八年：10%) 為於向主要管理人員作出內部外幣風險匯報時所用的敏感度比率，並為管理層對匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣定值的未償還項目，並就外幣匯率的10% (二零一八年：10%) 變動調整彼等於期末的金額。下表的正數顯示年度除稅後溢利於港元兌英磅貶值10% (二零一八年：10%) 時的增加金額。倘港元兌英磅升值10% (二零一八年：10%)，則對年度溢利構成相同但相反的影響，而下文的結餘則為負數。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
英磅	<u>(43,014)</u>	<u>(3)</u>

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (ii) 利率風險管理

本集團在其銀行結餘、欠一中介控股公司之款項及銀行貸款受浮動利率限制，承擔現金流量利率風險。本集團銀行貸款之利率及還款條件於附註23披露本集團現時並未有訂立利率對沖政策。然而，倘利率大幅波動，會不時採取適當措施以管理利率波幅風險。本集團之利率風險，主要由集中在按市場利率浮動之欠一中介控股公司之款項及銀行貸款所引致。

本集團承受金融負債的利率風險的詳情，見附註流動資金管理風險一節。

按攤銷成本計量的金融資產利息收入總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收入		
以攤銷成本計量的金融資產	<u>8,241</u>	<u>12,034</u>

##### 利率敏感度

下文之本集團敏感度分析按呈報期末之非衍生工具(包括於呈報期末以浮動利率作借貸之銀行貸款)所承擔利率而釐定。就浮動利率金融工具，分析假設於呈報期末尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。並使用增加或減少50個點子(二零一八年：減少50個點子)作為管理層對可能變動利率之評估。

假若利率升／降50個點子(二零一八年：減少50個點子)而其他所有變數維持不變，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少／增加約3,761,000港元(二零一八年：4,524,000港元)。主要來自本集團之浮動利率銀行貸款所承擔之利率風險。

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iii) 其他價格風險

本集團承擔之其他價格風險由於其他全面收益內呈列公平值之股權投資所引致。

##### 股票價格敏感度

下文敏感度分析按於呈報期末所承擔其他價格風險而釐定。假若於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之市價升／降10%，當其他所有變數維持不變，截至二零一九年十二月三十一日年度止之本集團證券重估儲備將會增加／減少約11,323,000港元(二零一八年：14,287,000港元)，主要因於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之公平值變動而引致。

##### (iv) 信貸風險管理及減值評估

信貸風險指本集團之交易對手未能履行其合約義務並對本集團做成財務損失之風險。本集團之信貸風險主要為貿易及其他應收帳款、其他按金、已付購入一投資物業之按金、租賃應收帳款、銀行結餘及於其他全面收益內呈列公平值之股權投資。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升以涵蓋其金融資產之相關風險。

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

內部信貸評級	詳述	貿易應收帳款 及租賃應收帳款	其他金融資產
低風險	交易對手違約風險低，亦無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人以頻密分期還款，並通常於到期日後才結清	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	透過內部產生之資料或外界資源得知，信貸風險自初始確認以來明顯增加	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值	全期預期信貸虧損－沒有出現信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損－出現信貸減值	全期預期信貸虧損－出現信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望	款項予以撤銷	款項予以撤銷

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (iv) 信貸風險管理及減值評估(續)

下表詳細列出了需要進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產的信貸風險：

	附註	外部信用 等級	內部信用 等級	12個月或全期 預期信貸虧損	帳面總額	
					二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>以攤銷成本計量的金融資產</b>						
貿易應收帳款(客戶合約)	20	不適用	低風險	全期預期 信貸虧損	4,246	21,757
租賃應收帳款	20	不適用	低風險	全期預期 信貸虧損	1,182	2,847
其他應收帳款	20	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	3,985	7,359
其他按金	不適用	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	9,482	8,794
已付購入一投資物業之按金	38	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	429,470	—
銀行結餘	21	A1 to Prime 1	不適用	12個月預期 信貸虧損	152,176	582,651

#### 貿易應收帳款(客戶合約)

本集團分散眾多交易對方和客戶，貿易應收帳款(客戶合約)並無過度集中信貸風險。

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

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

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團評估了貿易應收帳款之預期信貸虧損並不重大，因此未確認任何損失撥備。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iv) 信貸風險管理及減值評估(續)

###### 租賃應收帳款

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

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

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團評估了租賃應收帳款之預期信貸虧損並不重大，因此未確認任何損失撥備。

###### 其他應收帳款、其他按金及已付購入一投資物業之按金

對於其他應收帳款、其他按金及已付購入一投資物業之按金，本公司董事根據歷史結算記錄、過去的經驗以及質量並重之資料，作為合理並具支持性之前瞻性信息，對其他應收帳款、其他按金及已付購入一投資物業之按金的可收回性進行定期評估。本公司董事認為，自最初確認以來，這些金額的信用風險沒有顯著增加，本集團根據12個月預期信貸虧損，確認減值撥備。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團評估了其他應收帳款、其他按金及已付購入一投資物業之按金之預期信貸虧損並不重大，因此未確認任何損失撥備。

###### 銀行結餘

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (v) 流動資金風險管理

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團可使用銀行融資金額約918,500,000港元(二零一八年：687,000,000港元)

於二零一九年十二月三十一日，本集團之淨流動負債為136,154,000港元，需承受流動資金風險。為減輕流動資金風險，本公司董事認為，本集團擁有若干可用資金來源為其業務提供資金，包括內部資源、足夠之經營現金流入、可用而未動用之銀行融資或考慮到本集團並無抵押資產的現有價值而從金融機構獲取額外融資。中介控股公司並同意在本集團具備財務能力之前不要求償還。

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

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

	加權平均 實際利率 %	即時償還 或少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零一九年							
不帶息	-	10,019	2,176	15,937	35,414	63,546	63,546
銀行貸款－浮動利率	2.34	149,117	13,437	60,241	724,796	947,591	900,835
		<u>159,136</u>	<u>15,613</u>	<u>76,178</u>	<u>760,210</u>	<u>1,011,137</u>	<u>964,381</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (v) 流動資金風險管理(續)

	加權平均 實際利率 %	即時償還 或少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零一八年							
不帶息	-	19,440	24	22,777	28,557	70,798	70,798
銀行貸款－浮動利率	2.18	219,668	13,440	60,786	857,251	1,151,145	1,083,524
		<u>239,108</u>	<u>13,464</u>	<u>83,563</u>	<u>885,808</u>	<u>1,221,943</u>	<u>1,154,322</u>

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

#### 到期分析－按既定還款時間表之定期貸款， 惟存有即時還款條款

	少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	非折現 現金流量 總額 千港元	帳面值 千港元
二零一九年	<u>883</u>	<u>1,752</u>	<u>74,579</u>	<u>71,674</u>	<u>395</u>	<u>149,283</u>	<u>142,306</u>
二零一八年	<u>5,043</u>	<u>9,933</u>	<u>106,281</u>	<u>98,526</u>	<u>1,174</u>	<u>220,957</u>	<u>212,570</u>

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

#### (c) 金融工具之公平值

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

金融資產	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	公平值等級	估值技巧及 主要輸入數據
於其他全面收益內呈列 公平值之股權投資	<b>113,229</b>	<b>142,867</b>	第一級別	於活躍市場之買入價

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

### 37. 融資活動產生之負債對帳

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

	應付利息 (包括 於其他 應付帳款) 千港元	銀行貸款 千港元	應付股息 (包括 於其他 應付帳款) 千港元	欠一中介 控股公司 之款項 千港元	欠最終 控股公司 之款項 千港元	總額 千港元
於二零一八年一月一日	1,489	1,692,573	6,005	5,420	2,502	1,707,989
融資現金流出	(32,746)	(589,772)	(32,449)	(19,526)	(2,502)	(676,995)
宣派股息	-	-	32,663	19,849	-	52,512
利息支出	32,769	-	-	-	-	32,769
海外外匯兌換	-	(19,277)	-	-	-	(19,277)
其他	-	-	-	84	-	84
於二零一八年 十二月三十一日	1,512	1,083,524	6,219	5,827	-	1,097,082
融資現金流出	(23,423)	(190,868)	(33,645)	(23,052)	-	(270,988)
宣派股息	-	-	33,639	23,058	-	56,697
利息支出	23,204	-	-	-	-	23,204
海外外匯兌換	-	8,179	-	-	-	8,179
其他	-	-	(10)	10	-	-
於二零一九年 十二月三十一日	<b>1,293</b>	<b>900,835</b>	<b>6,203</b>	<b>5,843</b>	<b>-</b>	<b>914,174</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 38. 報告期後事項

於二零一九年十二月三十一日後發生了以下重大事項：

- (a) 華大酒店集團之一間接全資附屬公司(以下簡稱「附屬公司」)於二零一九年十二月十七日參與位於英國倫敦市之公開招標，並向採購代理(華大酒店集團及本集團的獨立第三方)支付了總計40,000,000英鎊(折合429,470,000港元)的首期按金，該筆按金於綜合財務狀況表中記錄為「已付購入一投資物業之按金」。

於二零二零年一月二十九日，附屬公司於位於英國倫敦市之公開招標成功競標了該物業，並與獨立第三方達成了購買協議，以代價40,000,000英鎊購買該物業以在未來作物業重建。此項收購已構成一項重大收購。

上述收購的細節於二零二零年一月二十九日本公司公告中列出。

本公司已於二零二零年三月二十五日發出了有關此次重大收購之通函。

- (b) 於二零二零年二月二十五日，附屬公司與一位獨立於華大酒店集團及本集團之第三方訂立了交換協議，以總現金代價2,700,000英鎊收購英國物業。收購已於二零二零年三月十七日完成。
- (c) 於中國爆發之冠狀病毒(「二零一九年冠狀病毒」)及中國政府隨後採取之隔離措施以及其他國家於二零二零年初實施之旅行限制對本集團之營運產生了嚴重負面影響。由於截至本財務報表獲批准發布之日，情況仍然不穩定，本公司董事認為無法合理估計二零一九年冠狀病毒對本集團綜合財務報表之財務影響。儘管如此，二零一九年冠狀病毒爆發將預計影響本集團於二零二零年上半年及全年的綜合業績。

## 財務概要

### 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
收入	<u>561,827</u>	<u>590,665</u>	<u>671,557</u>	<u>787,132</u>	<u>617,309</u>
經營溢利及除稅前溢利	249,803	461,571	896,114	740,171	57,782
所得稅費用	<u>(38,625)</u>	<u>(37,371)</u>	<u>(48,030)</u>	<u>(56,791)</u>	<u>(33,726)</u>
非控制性權益前溢利	211,178	424,200	848,084	683,380	24,056
非控制權益	<u>(40,933)</u>	<u>(42,811)</u>	<u>(54,569)</u>	<u>(79,326)</u>	<u>(6,745)</u>
年度溢利	<u>170,245</u>	<u>381,389</u>	<u>793,515</u>	<u>604,054</u>	<u>17,311</u>

### 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
物業、機器及設備	2,849,408	2,874,620	3,820,845	3,833,997	3,772,036
預付土地租賃費用(非流動部份)／ 使用權資產	30,765	27,898	29,528	27,105	26,481
投資物業	3,011,800	3,890,050	4,638,300	5,016,500	4,937,300
發展中物業	102,981	56,369	74,157	–	–
其他非流動資產	297,333	171,414	174,995	142,867	542,699
淨流動資產(負債)	468,387	19,579	338,340	270,721	(136,154)
非流動已收租金按金	(26,316)	(34,238)	(32,160)	(28,557)	(35,414)
非流動銀行貸款	–	–	(1,155,604)	(810,674)	(697,682)
遞延稅項負債	(154,287)	(155,432)	(158,658)	(163,522)	(165,729)
非控制性權益	<u>(1,058,320)</u>	<u>(1,055,175)</u>	<u>(1,115,928)</u>	<u>(1,156,104)</u>	<u>(1,138,061)</u>
本公司擁有人應佔資產淨值	<u>5,521,751</u>	<u>5,795,085</u>	<u>6,613,815</u>	<u>7,132,333</u>	<u>7,105,476</u>

## 主要物業

### A. 酒店物業(持作投資)

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

### B. 持作投資之物業

地點	用途	租賃年期
順豪商業大廈 香港中環 雪廠街24-30號	商業	長期契約
香港北角 英皇道 633號	商業	長期契約
英國 倫敦EC2區 木街(Wood Street) 37號*	商業 (未來作物業重建)	長期契約

\* 於二零二零年一月二十九日購入該物業，詳情載列於綜合財務報表附註38(a)。

