

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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的任何損失承擔任何責任。



GREATER BAY AREA DYNAMIC GROWTH HOLDING LIMITED

大灣區聚變力量控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1189)

年度業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度

大灣區聚變力量控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止相應年度之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至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
收入	4		
與客戶合約		167,482	214,138
租賃		47,655	48,873
股息收入		239	—
總收入		215,376	263,011
直接經營成本		(152,491)	(156,713)
毛利		62,885	106,298
其他收入、收益及虧損	6	3,949	(6,157)
投資物業公平價值變動的虧損	12	(37,743)	(26,704)
物業、機器及設備之減值虧損		(7,356)	—
使用權資產減值虧損		(9,200)	—
分銷及銷售開支		(972)	(1,274)
行政及其他經營開支		(117,612)	(137,552)
融資成本	7	(3,449)	(376)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前虧損		(109,498)	(65,765)
所得稅(開支)抵免	8	<u>(1,398)</u>	<u>66,188</u>
本年度(虧損)溢利	9	(110,896)	423
本年度其他全面開支			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務時產生之匯兌差額海外業務		<u>(12,118)</u>	<u>(33,367)</u>
本年度全面開支總額		<u>(123,014)</u>	<u>(32,944)</u>
應佔本年度(虧損)溢利由下列人士：			
本公司擁有人		(95,435)	(3,785)
非控股權益		<u>(15,461)</u>	<u>4,208</u>
		<u>(110,896)</u>	<u>423</u>
應佔本年度全面開支總額由下列人士：			
本公司擁有人		(106,287)	(31,891)
非控股權益		<u>(16,727)</u>	<u>(1,053)</u>
		<u>(123,014)</u>	<u>(32,944)</u>
每股虧損	11		
基本(港元)		<u>(0.12)</u>	<u>(0.00)</u>
攤薄(港元)		<u>(0.12)</u>	<u>(0.00)</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
非流動資產			
物業、機器及設備		253,961	296,234
使用權資產		33,746	–
投資物業	12	90,000	130,000
按金		–	19,800
		<u>377,707</u>	<u>446,034</u>
流動資產			
存貨		1,488	1,536
貿易及其他應收賬款	13	46,000	26,185
持作買賣之投資		189	7,068
銀行結餘及現金		1,816,076	1,859,781
		<u>1,863,753</u>	<u>1,894,570</u>
分類為持作出售資產	14	49,910	50,438
		<u>1,913,663</u>	<u>1,945,008</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	15	71,375	93,336
稅項負債		9,859	9,873
租賃負債		40,462	–
合約負債		1,883	3,243
		<u>123,579</u>	<u>106,452</u>
與分類為持作出售資產有關的負債	14	37,053	36,618
		<u>160,632</u>	<u>143,070</u>
流動資產淨值		<u>1,753,031</u>	<u>1,801,938</u>
資產總值減流動負債		<u>2,130,738</u>	<u>2,247,972</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		30,055	33,041
租賃負債		2,691	–
		<u>32,746</u>	<u>33,041</u>
資產淨值		<u>2,097,992</u>	<u>2,214,931</u>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股本及儲備		
股本	7,892	7,892
儲備	<u>1,915,580</u>	<u>2,016,436</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,923,472</u>	2,024,328
非控股權益	<u>174,520</u>	<u>190,603</u>
權益總額	<u><u>2,097,992</u></u>	<u><u>2,214,931</u></u>

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. 一般資料

大灣區聚變力量控股有限公司（「本公司」）於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份乃於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年報公司資料內披露。

根據本公司於二零一九年十二月十日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，並經百慕達公司註冊處處長於二零二零年一月十六日批准，將本公司之英文名稱由「Rosedale Hotel Holdings Limited」更改為「Greater Bay Area Dynamic Growth Holding Limited」，並將本公司之中文第二名稱由「珀麗酒店控股有限公司」更改為「大灣區聚變力量控股有限公司」，自二零一九年十二月二十三日生效。

本公司乃一家投資控股公司。其主要附屬公司從事經營酒店業務及證券買賣。

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本公司及其附屬公司（「本集團」）已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」）頒佈之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23	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	附帶負補償之預付款項特點
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇簡易實務處理方法，對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4「釐定安排是否包括租賃」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此準則。因此，本集團並無重新評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訂立或修訂之合約而言，本集團在評估合約是否包含租賃時，根據香港財務報告準則第16號所載的規定，應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用日期確認累計影響。

於二零一九年一月一日，本集團按相等於相關租賃負債的金額確認額外租賃負債及使用權資產，並應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡條款，按任何預付租賃款項對其作出調整。首次應用日期之任何差額於期初累計虧損中確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯法時，本集團將以下簡明實務處理方法按個別租賃基準應用於先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，惟以與相關租賃合約有關為限：

- i. 依賴透過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值檢討的替代方法來評估租賃是否屬繁重；
- ii. 選擇不就租賃期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本；
- iv. 對在類似經濟環境內具有類似類別相關資產及類似剩餘年期之租賃的組合應用單一的折現率；及
- v. 根據於首次應用日期之事實及情況，於事後釐定本集團具有延續及終止選擇權的租賃的租賃期。

就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之增量借款利率。所應用之加權平均增量借貸利率為5.625%。

	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之經營租賃承擔	80,054
按有關增量借貸利率折現之租賃負債	75,579
減：可行權宜方法－租賃期於自首次應用日期起計 12個月以內到期之租賃	(837)
於二零一九年一月一日之租賃負債	74,742
分析為	
流動	36,323
非流動	38,419
	74,742

於二零一九年一月一日，作自用之使用權資產的賬面值包括以下各項：

	附註	使用權資產 資產 千港元
於應用香港財務報告準則第16號時確認與經營租賃有關之 使用權資產		74,742
於二零一九年一月一日之租賃按金調整	(a)	1,833
		76,575

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付可退還租金押金視為其他應收賬款項下香港會計準則第17號適用之租賃項下之權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款之定義，該等押金並非與相關資產使用權有關之付款，並已予調整以反映於過渡時之折現影響。因此，分別對使用權資產、累計虧損、非控股權益及已付可退還租金押金作出1,833,000港元、196,000港元、23,000港元及2,052,000港元之調整。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團就本集團為出租人之租賃作出任何過渡調整，而是根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起入賬處理此等租賃，且並無重列比較資料。

- (b) 應用香港財務報告準則第16號後，於首次應用日期後訂立但尚未生效，且與現有租賃合約項下相同相關資產有關的新租賃合約，按猶如現有租賃合約於二零一九年一月一日修訂之方式入賬。該應用對本集團於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，與經修訂租賃期相關的租金在經延長租賃期內按直線法確認為收入。
- (c) 於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租賃按金被視為香港會計準則第17號應用在貿易及其他應付賬款下的租賃權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租金的定義，該等按金並非有關使用權資產之付款，且予以調整以反映過渡時的貼現影響。
- (d) 自二零一九年一月一日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」，將合約代價分配至各租賃及非租賃組成部分。分配基準的變動對本集團於本年度之綜合財務報表並無重大影響。

首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概要

下表概述於二零一九年一月一日過渡至香港財務報告準則第16號對累計虧損之影響。

		採納香港 財務報告準則 第16號於 二零一九年 一月一日 之影響 附註 千港元
累計虧損		
於二零一九年一月一日的租賃按金調整	(a)	196
租賃應計費用調整	(e)	<u>(5,627)</u>
於二零一九年一月一日之影響		<u><u>(5,431)</u></u>
(e) 免租期		

該等款項與出租人提供免租期的物業租賃的應計租賃負債有關。於二零一九年一月一日，貿易及其他應付賬款項下應計租賃的賬面值於過渡時調整至累計虧損(5,627,000港元)及非控股權益(667,000港元)。

就於二零一九年一月一日綜合財務狀況表確認之金額作出以下調整。並未計入未受變動影響之項目。

		於二零一八年 十二月三十一日 先前呈報 的賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 一月一日根據 香港財務報告 準則第16號計算 的賬面值 千港元
非流動資產				
使用權資產		-	76,575	76,575
按金	(a)	19,800	(2,052)	17,748
流動負債				
貿易及其他應付賬款	(e)	(93,336)	6,294	(87,042)
租賃負債		-	(36,323)	(36,323)
非流動負債				
租賃負債		-	(38,419)	(38,419)
權益				
儲備	(a), (e)	(2,016,436)	(5,431)	(2,021,867)
非控股權益	(a), (e)	(190,603)	(644)	(191,247)

附註：為根據間接法呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營活動產生之現金流量，營運資金變動已根據上文所披露於二零一九年一月一日之期初綜合報表財務狀況計算。

3. 重要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

4. 收入

分拆與客戶合約收益

分部	二零一九年	
	酒店營運 千港元	證券貿易 千港元
服務類型		
酒店客房	138,675	—
餐飲	28,807	—
	<u>167,482</u>	<u>—</u>
地區市場		
香港	75,427	—
中華人民共和國(「中國」)	92,055	—
	<u>167,482</u>	<u>—</u>
收益確認的時間		
時間點	28,807	—
隨時間	138,675	—
	<u>167,482</u>	<u>—</u>
分部	二零一八年	
	酒店營運 千港元	證券貿易 千港元
服務類型		
酒店客房	180,482	—
餐飲	33,656	—
	<u>214,138</u>	<u>—</u>
地區市場		
香港	106,746	—
中國	107,392	—
	<u>214,138</u>	<u>—</u>
收益確認的時間		
時間點	33,656	—
隨時間	180,482	—
	<u>214,138</u>	<u>—</u>

本集團收入與分部資料披露之金額對賬載列如下。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
酒店業務	167,482	214,138
證券買賣	—	—
香港財務報告準則第15號範圍內之與客戶合約收入	167,482	214,138
來自租賃之租金收入	47,655	48,873
股息收入	239	—
總收入	<u>215,376</u>	<u>263,011</u>

與客戶合約之履約責任

於香港財務報告準則第15號範圍內本集團之與客戶合約收入包括酒店客房及餐飲。

酒店客房及餐飲之交易價格為就有關貨品及服務向客戶收取之款項淨額。當於客戶入住酒店期間向客戶轉讓或提供貨品或服務時，或當提供餐飲時，該等交易按交易價格記錄為收入。

本集團之若干合約包括多種承諾貨品及服務，如將餐飲及其他服務與酒店住宿結合之組合服務。就該等安排而言，本集團基於各承諾貨品或服務之相關單獨售價，向其獨立履約責任分配收入。本集團主要基於在相似情況下其向相似客戶單獨提供酒店客房及餐飲時收取之金額釐定各自之單獨售價。

租賃

二零一九年
千港元

就經營租賃而言：

固定租賃付款

47,655

並非取決於指數或利率的可變租金

—

租賃產生的總收入

47,655

二零一八年
千港元

租賃產生的總收益：

經營租賃收入－物業

48,873

或然租金並不計入經營租賃收入。

本集團根據經營租賃出租多個辦公室、倉庫、廣告位、餐廳及零售店，租金須每月支付。該等租賃一般初步為期一至八年，僅有權單方面將租賃期延長至僅由承租人持有的初步時間之後。絕大多數租賃合約載有適用於承租人行使續租權之市場檢討條款。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約並無載有剩餘價值擔保及／或承租人於租賃期結束時購買物業的選擇權。

5. 經營分類

向本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))呈報用於分配資源及評估分部業績之資料乃集中於本集團營運部門提供的服務類型及開展的業務。

概無匯總經營分類以達致本集團可呈報分類。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分類」劃分之可報告分類如下：

1. 酒店經營 – 酒店住宿、餐膳及宴會業務，以及來自位於本集團酒店的商舖單位的租金及來自投資物業租金的租金收入；及
2. 證券買賣 – 股本證券買賣

分類營業額及業績

以下為本集團營業額及業績按可報告分類之分析。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	酒店經營 千港元	證券買賣 千港元	綜合 千港元
分類收入	<u>215,137</u>	<u>239</u>	<u>215,376</u>
分類(虧損)溢利(不包括物業、機器及設備折舊、物業、機器及設備減值虧損、使用權資產減值虧損以及持作買賣投資之公平價值變動虧損)	(9,443)	228	(9,215)
物業、機器及設備折舊	(29,544)	–	(29,544)
物業、廠房及設備減值虧損	(7,356)	–	(7,356)
使用權資產減值虧損	(9,200)	–	(9,200)
持作買賣投資公平價值變動虧損	–	(3,089)	(3,089)
分類虧損	<u>(55,543)</u>	<u>(2,861)</u>	<u>(58,404)</u>
董事酬金			(3,548)
銀行存款之利息收入			7,623
投資物業公平價值變動虧損			(37,743)
中央行政成本及未分配企業開支			<u>(17,426)</u>
除稅前虧損			<u>(109,498)</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	酒店經營 千港元	證券買賣 千港元	綜合 千港元
分類收入	<u>263,011</u>	<u>-</u>	<u>263,011</u>
分類溢利(虧損)(不包括物業、機器及 設備折舊以及持作買賣投資之 公平價值變動虧損)	24,217	(403)	23,814
物業、機器及設備折舊	(36,422)	-	(36,422)
持作買賣投資公平價值變動虧損	<u>-</u>	<u>(9,442)</u>	<u>(9,442)</u>
分類虧損	<u>(12,205)</u>	<u>(9,845)</u>	(22,050)
董事酬金			(3,226)
銀行存款之利息收入			3,975
投資物業公平價值變動虧損			(26,704)
中央行政成本及未分配企業開支			<u>(17,760)</u>
除稅前虧損			<u>(65,765)</u>

分類虧損指各分類產生之虧損，當中並未分配董事酬金、銀行存款利息收入、投資物業公平價值變動虧損以及中央行政成本及未分配企業開支。此乃向主要營運決策者呈報供其分配資源及評估業績之計量方法。

6. 其他收入、收益及虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
強制透過損益按公平價值計量之 金融資產公平價值變動虧損		
— 持作買賣投資	(3,089)	(9,442)
租金按金之推算利息收入	998	—
註銷一間附屬公司之虧損	(2,094)	—
匯兌虧損淨額	(701)	(2,187)
銀行存款之利息收入	7,623	3,975
雜項收入	2,175	1,518
出售物業、機器及設備之虧損	(29)	(21)
撤銷貿易應收賬款	(934)	—
	<u>3,949</u>	<u>(6,157)</u>

7. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
租賃負債之利息	3,449	—
其他借貸之利息	—	376
	<u>3,449</u>	<u>376</u>

8. 所得稅開支(抵免)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	3,504	5,694
過往年度撥備不足(超額撥備)		
中國企業所得稅	179	171
資本收益稅(附註)	—	(66,744)
遞延稅項：		
本年度	(2,285)	(5,309)
	<u>1,398</u>	<u>(66,188)</u>

附註：資本收益稅與就視為出售中國的一間附屬公司(於二零一三年十一月完成)應付資本收益稅的撥備撥回有關。

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》(「該草案」)，引入兩級制利得稅率制度。該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港元的應課稅溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的應課稅溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的集團實體應課稅溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

本公司董事認為，實施兩級利得稅制度所涉及的金額對綜合財務報表並無重大影響。兩個年度的香港利得稅乃按估計應課稅溢利的16.5%計算。

由於本集團於兩個年度並無於香港產生應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之稅率為25%。

9. 年內(虧損)溢利

年內(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業、機器及設備折舊	29,820	36,698
使用權資產折舊	39,506	—
折舊總額	<u>69,326</u>	<u>36,698</u>
核數師酬金	2,977	2,971
已確認為支出之存貨成本	20,390	24,238
電費、水費及公用事務費用	13,664	15,478
僱員福利開支	81,349	87,801
與短期租賃及租賃期於首次應用香港財務報告準則第16號日期 後12個月內屆滿的其他租賃相關的開支	1,083	—
酒店管理費	26,105	24,472
投資物業總租金收入減少量支銷(計入收入)	<u>(23,754)</u>	<u>(24,808)</u>

10. 股息

於兩個年度概無向本公司普通股股東派付或建議派付股息。

於報告期末後，本公司董事建議派付特別股息每股普通股2.5仙港幣(二零一八年：無)，總額為19,730,000港元(二零一八年：無)，並須待股東於應屆股東大會上批准作實。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(95,435)</u>	<u>(3,785)</u>
股份數目		
	二零一九年	二零一八年
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數目	<u>789,211,046</u>	<u>789,211,046</u>

計算兩個年度之每股攤薄虧損時並無假設行使本公司之購股權，原因是假設行使購股權將會導致每股虧損減少。

12. 投資物業

	千港元
公平價值	
於二零一八年一月一日	164,000
匯兌調整	(7,296)
於損益確認之公平價值減少	<u>(26,704)</u>
於二零一八年十二月三十一日	130,000
匯兌調整	(2,257)
於損益確認之公平價值減少	<u>(37,743)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>90,000</u>

13. 貿易及其他應收賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收賬款		
— 與客戶合約	2,644	6,591
— 經營租賃應收款項	426	1,521
	<u>3,070</u>	<u>8,112</u>
租金及水電按金	21,025	21,094
其他應收賬款及經營費用預付款項	21,905	16,779
	<u>46,000</u>	<u>45,985</u>
貿易及其他應收賬款總額	<u>46,000</u>	<u>45,985</u>
分析為		
流動	46,000	26,185
非流動	—	19,800
	<u>46,000</u>	<u>45,985</u>

已付租金按金已於首次應用香港財務報告準則第16號時作出調整。有關調整詳情載於附註2。

以下為貿易應收賬款按發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	2,673	6,359
31至60日	184	492
61至90日	68	356
超過90日	145	905
	<u>3,070</u>	<u>8,112</u>

14. 分類為持作出售之出售組別

於二零一八年十一月二十三日，索普物業有限公司（「索普物業」，本公司之間接全資附屬公司）與洛陽鼎和電力建設有限公司（「買方」）訂立買賣協議（「出售協議」），據此，索普物業已有條件地同意向買方出售其於洛陽金水灣大酒店有限公司（「洛陽金水灣」，一間由索普物業擁有60%權益之附屬公司）之全部股權，代價為人民幣（「人民幣」）61,000,000元（相當於約68,500,000港元）。本公司已於二零一八年十一月收到按金人民幣21,000,000元（相當於約23,906,000港元）並計入「貿易及其他應付賬款」內。

洛陽金水灣的主要資產為位於中國洛陽的洛陽金水灣大酒店。洛陽金水灣應佔資產及負債預期於十二個月內出售，且已分類為持作出售之出售組別，並於綜合財務狀況報表中單獨呈列（見下文）。出售事項之預期所得款項淨額高於有關資產及負債之賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

洛陽金水灣於報告期結束時分類為持作出售之主要資產及負債類別如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業、機器及設備	45,328	47,128
存貨	650	696
貿易及其他應收賬款	2,906	2,435
銀行結餘及現金	1,026	179
分類為持作出售之總資產	<u>49,910</u>	<u>50,438</u>
貿易及其他應付賬款	36,191	35,535
稅項負債	130	350
遞延稅項負債	732	733
分類為持作出售之總負債	<u>37,053</u>	<u>36,618</u>

出售事項於報告期結束後在二零二零年二月二十六日完成。

15. 貿易及其他應付賬款

購貨之賒賬期介乎30日至60日。

貿易應付賬款按發票日期列示之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	2,507	2,913
31至60日	1,388	565
61至90日	461	499
超過90日	833	804
	<u>5,189</u>	<u>4,781</u>

管理層討論及分析

市場回顧

回顧二零一九年，全球經濟增長失去動力，並繼續在多項下行風險中放緩。隨著地緣政治風險加劇及中華人民共和國（「中國」）與美國（「美國」）的貿易摩擦前景未卜削弱消費意欲，加上不幸的恐怖襲擊事件影響全球市場的旅遊及酒店業務，令旅遊及酒店業務市場蒙上陰霾。市場信心普遍受到紛繁複雜而變幻莫測的社會氣氛及全球政治經濟所帶來的不確定性因素的負面影響。由於擔憂仍在進行的美國貿易戰對經濟所造成的壓力，股市已受挫。隨著貿易戰持續時間已逾500天，中美關係持續緊張，兩方的關稅日益增加，貿易緊張局勢愈演愈烈。

儘管全球經濟出現放緩跡象，以及美國貿易談判及其他內部不利因素帶來的壓力，經營環境充滿挑戰，但中國自二零一九年初起採取一系列積極的財政政策，以加強逆週期調整。該等政策的執行情況良好，中國於二零一九年錄得穩定增長，預期的國內生產總值（「國內生產總值」）介乎6.0%至6.5%。二零一九年中國國內生產總值最終平均為6.1%，較二零一八年下降約0.6%，為一九九二年以來的最低數字。與此同時，香港持續暴發反對逃犯條例修訂草案的示威遊行，導致二零一九年中國內地訪港旅客驟減。大型展覽、會議及活動已取消或延期。由於有多達40個國家及司法權區頒佈反對赴香港旅遊的建議，進一步對香港造成技術性衰退的壓力。香港國內生產總值繼二零一八年增長2.9%後，於二零一九年按實質計算按年下跌1.2%。

自二零一九年下半年起，訪港旅客人數下跌超過40%，是自二零零三年非典型肺炎危機以來的最大跌幅。訪港旅客總數約為55,900,000人次（其中來自中國內地旅客佔總數78.3%），繼二零一八年增長11.4%後，按年減少14.2%，而中國內地旅客亦於二零一八年增長14.8%後，按年減少14.2%。於二零一九年，來自傳統短途地區市場（不包括中國內地）的旅客按年下跌14.7%。在旅客總人數中，過夜旅客佔約23,700,000人次，按年減少18.8%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，所有受訪香港不同類別之酒店之平均酒店客房入住率由約91.0%下降至77.3%，入住率損失頗大。與入住率相比，二零一九年整體房價按年下跌約12.4%。

財務回顧

鑒於旅遊市場放緩，經營環境充滿挑戰，本集團於回顧年度內業務發展乏力，整體酒店投資表現略為疲弱。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收益達215,400,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的263,000,000港元減少18.1%。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營業績為虧損110,900,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：溢利400,000港元），主要來自毛利62,900,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：毛利106,300,000港元）以及其他收入及收益3,900,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：其他虧損6,200,000港元），由行政及其他經營開支117,600,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：137,600,000港元）所抵銷；分銷及銷售開支1,000,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：1,300,000港元）；財務費用3,400,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：400,000港元）；物業、廠房及設備減值虧損7,400,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：無）；使用權資產減值虧損9,200,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：無）；投資物業公平價值變動虧損37,700,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：26,700,000港元）及所得稅開支1,400,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：所得稅抵免66,200,000港元）。

於截至二零一九年十二月三十一日止回顧年度內，本集團酒店業務及證券買賣之表現、對酒店業之評論及整體市況變動以及對該等業務之營運表現及前景之潛在影響載於下文「業務回顧」及「前景」各節。

業務回顧

酒店投資

酒店業務由三間分別位於香港、廣州及瀋陽之「珀麗」品牌四星級酒店及洛陽金水灣大酒店之業務組成。酒店投資整體收入減少18.2%至215,100,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：263,000,000港元）。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團合併平均出租率小幅下降7.0%至67.8%（截至二零一八年十二月三十一日止年度：74.8%）。若集團旗下酒店之營運數據僅與其他同類型可供比較酒店之營運數據相比，集團旗下酒店之表現將與市場平均表現持平。毛利維持在29.2%，較二零一八年同期的40.4%減少11.2%。為應對競爭環境，本集團將繼續投放資源拓展鞏固其市場網絡及定位，同時亦將進一步精簡其業務營運以高效地控制成本。

證券買賣

截至二零一九年十二月三十一日止年度，該分部錄得虧損2,900,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：分部虧損9,800,000港元），主要為於結算日因按市值估值所產生之持作買賣投資之公平價值虧損。

重大收購及出售

於二零一八年十一月二十三日，本公司一間間接全資附屬公司（「該附屬公司」）與一名獨立第三方（「買方」）訂立出售協議（「出售協議」），內容有關可能出售洛陽金水灣大酒店有限公司（「目標公司」），一間於中國成立之有限公司，由該附屬公司擁有60%權益之60%權益，代價為人民幣61,000,000元（相當於約68,500,000港元）（「代價」）。於訂約雙方簽署出售協議時，買方向附屬公司支付人民幣21,000,000元（相當於約23,900,000港元）（「按金」）。買方及附屬公司須於本公司股東於股東特別大會上批准出售協議後三個營業日內訂立託管協議及開立託管賬戶（「託管賬戶」）。買方須於開立有關賬戶起計三個營業日內向託管賬戶存入代價之餘下結餘人民幣40,000,000元（相當於約44,600,000港元）。於出售協議日期，目標公司已向租戶出租若干空間。根據出售協議，附屬公司已承諾不會要求有關租戶預付來年租金付款。倘目標公司已收取任何有關預收租金付款，則買方應付附屬公司之代價金額將相應調減。於二零一九年五月二十二日，買方與附屬公司訂立一份補充協議，將最後完成日期延長至出售協議日期起計10個月，而所有條款及條件則維持不變。進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十一月二十六日、二零一八年十二月十七日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月十八日、二零一九年二月四日、二零一九年三月八日、二零一九年四月四日、二零一九年四月二十六日、二零一九年五月二十四日、二零一九年六月二十一日、二零一九年七月十九日、二零一九年八月二十三日、二零一九年九月二十日、二零一九年九月二十五日、二零一九年十月二十五日及二零一九年十一月四日之公告。出售協議已於二零一九年十二月十日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准，並已於二零二零年二月二十六日完成。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘以及持作買賣投資為1,816,300,000港元（二零一八年十二月三十一日：1,866,800,000港元）。本集團於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均無借貸。

本集團於二零一九年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為1,913,700,000港元及160,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,945,000,000港元及143,000,000港元)。因此，本集團於二零一九年十二月三十一日的流動比率為11.9。(二零一八年十二月三十一日：13.6)。於二零一九年十二月三十一日，資本負債比率(即借貸總額除以本公司擁有人應佔權益之百分比)為零(二零一八年十二月三十一日：零)。

於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，本集團超過95%的現金及銀行結餘以及持作買賣投資均以港元及美元計值，餘額約4.2%(二零一八年十二月三十一日：4.6%)則以人民幣計值。

資產抵押

於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，本集團並無將任何資產抵押以取得信貸融資額。

或然負債

於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，本集團並無任何重大或然負債。

外匯風險

本集團大部分資產與負債及業務交易乃以港元及人民幣計算。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立任何對沖安排。然而，本集團將積極考慮使用相關金融工具以因應本身業務發展而管理匯兌風險。

利率風險

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無面對重大利率波動風險。本公司將繼續監察利率市場並積極考慮使用相關金融工具以管理利率相關風險。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘用586名僱員，當中479名在國內工作。僱員薪酬組合乃根據僱員之個人職責、能力及技能、資格、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括培訓課程、公積金計劃、醫療保險及其他具競爭力的福利待遇。

為了激勵及回報僱員，本公司為合資格參與者(包括僱員)採納一項購權益計劃。

展望

展望未來，全球經濟將繼續面臨前所未有的挑戰，而香港及中國的經濟前景及經營環境預期在我們進入二零二零年時面臨顯著挑戰。除中美貿易及政治緊張局勢以及香港持續反對逃犯條例修訂草案的示威活動外，加上新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，對香港及中國經濟造成三重打擊。此傳染性極強的新型冠狀病毒已導致中國全國範圍內的旅遊限制及停工，且許多國家已大幅減少甚至關閉往返中國的航線，將特別對酒店業造成嚴重打擊，部分地區的酒店入住率大幅下跌。隨著政府暫停若干服務以遏制COVID-19疫情，訪港旅客人數於二零二零年第一季度大幅下跌75%。考慮到經濟增長放緩及COVID-19疫情的威脅，政府預測香港經濟將於二零二零年增長-1.5%至0.5%。

鑒於該等情況的動態性質，酒店行業將持續疲弱，本集團的收益於本集團採取嚴格預防措施以確保其僱員的健康及安全，並支持政府為控制COVID-19進一步蔓延而採取的措施期間將繼續受到影響。受中國政府（「中央政府」）實施的停工令的影響，我們位於中國的部分酒店在二零二零年首季入住率大幅下降。然而，COVID-19的廣泛暴發不會對我們的酒店業務造成長遠損害，但無可避免會對我們於二零二零年上半年的表現及前景造成短期影響。本集團將努力保持警惕，並積極回應股東其對我們經營業績的影響。

股息

董事會已決議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，但派發特別股息每股2.5仙港幣（二零一八年：無）予於二零二零年六月四日登記在本公司股東名冊內之本公司股東。

待本公司股東於本公司應屆股東週年大會批准後，特別股息預期於二零二零年七月十七日派付。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審閱財務報表

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(包括本集團所採納之會計原則及慣例)已由本公司審核委員會審閱及由本公司核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司審核。

審核意見

本集團核數師已於審核期間就本集團綜合財務報表內強調事項段落發表意見。核數師報告之摘要載於下文「獨立核數師報告摘要」一節。

獨立核數師報告摘要

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

企業管治

董事會認為，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟以下偏離事項除外：

守則條文第A.4.1條

企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司現任獨立非執行董事之委任並無指定任期，但須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。董事會認為已採取足夠措施以確保本公司之企業管治常規不遜於守則條文第A.4.1條之規定，因此目前無意就此方面採取任何措施。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）訂於二零二零年五月二十八日舉行。二零二零年股東週年大會之通告將於適當時候於本公司及香港交易及結算所有限公司網站刊登，並寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

- (i) 為確定有權出席二零二零年股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將於二零二零年五月二十二日起至二零二零年五月二十八日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二零年五月二十一日下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (ii) 為確定股東可享有特別股息（如於二零二零年股東週年大會上獲股東批准）之權利，本公司將於二零二零年六月三日至二零二零年六月四日（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二零年六月二日下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

承董事會命
大灣區聚變力量控股有限公司
主席
葉家海

香港，二零二零年三月二十七日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

葉家海博士(主席)

賴子華先生(董事總經理)

董波先生

王鉅成先生

獨立非執行董事：

郭嘉立先生

潘國興先生

冼志輝先生