

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



萬達酒店發展有限公司
WANDA HOTEL DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號:169)

截至二零二五年十二月三十一日止年度全年業績公告

萬達酒店發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務業績，連同截至二零二四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零二五年 千元	二零二四年 千元 (經重列)
持續經營業務			
收益	4	117,607	99,298
銷售成本		<u>(53,562)</u>	<u>(27,284)</u>
毛利		64,045	72,014
其他收入及收益	5	8,519	19,985
投資物業估值虧損淨額		(1,093)	(25,993)
行政開支		(51,620)	(20,538)
金融及合約資產減值撥回／(虧損)淨額	6	14	(1,043,294)
其他開支	5	(21,549)	—
融資成本	7	<u>(42)</u>	<u>(735)</u>
持續經營業務之除稅前虧損		(1,726)	(998,561)
所得稅開支	8	<u>(62,322)</u>	<u>(12,410)</u>
持續經營業務之年內虧損		<u>(64,048)</u>	<u>(1,010,971)</u>
終止經營業務			
終止經營業務之年內溢利	9	<u>1,824,617</u>	<u>21,563</u>
年內溢利／(虧損)		<u>1,760,569</u>	<u>(989,408)</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人	11	1,777,467	(590,891)
非控股權益		<u>(16,898)</u>	<u>(398,517)</u>
		<u>1,760,569</u>	<u>(989,408)</u>
母公司普通股持有人應佔每股 盈利／(虧損) (港仙)			
基本及攤薄			
一年內溢利／(虧損)		37.8	(12.6)
— 持續經營業務之虧損		<u>(1.0)</u>	<u>(13.0)</u>

綜合全面收入表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
年內溢利／(虧損)	<u>1,760,569</u>	<u>(989,408)</u>
其他全面收入／(虧損)		
其後期間可重新分類計入損益賬之 其他全面收入／(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	46,518	(62,233)
年內出售海外業務之重新分類調整	<u>85,807</u>	<u>—</u>
年內其他全面收入／(虧損) (扣除稅項)	<u>132,325</u>	<u>(62,233)</u>
年內全面收入／(虧損) 總額	<u>1,892,894</u>	<u>(1,051,641)</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	1,896,881	(637,511)
非控股權益	<u>(3,987)</u>	<u>(414,130)</u>
	<u>1,892,894</u>	<u>(1,051,641)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二五年 千元	二零二四年 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		23	107,756
投資物業		1,360,626	1,328,277
使用權資產		2,021	225,583
無形資產		–	33,311
於合營企業之投資		–	972
於聯營公司之投資	13	341,871	–
長期應收款項		–	29,729
遞延稅項資產		–	54,685
非流動資產總值		1,704,541	1,780,313
流動資產			
存貨		–	445
持作待售物業	14	448,138	799,564
貿易應收款項及應收票據	15	7,879	156,656
合約資產		–	76,702
預付款項、其他應收款項及其他資產	16	102,746	385,871
可收回所得稅		–	2,120
受限制銀行結餘		136,887	19,445
現金及現金等值物		375,945	362,583
流動資產總值		1,071,595	1,803,386
流動負債			
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	17	309,476	576,098
合約負債		–	96,008
預收款項		9,598	10,006
租賃負債	12(b)	870	20,299
應付所得稅		345,573	88,719
撥備		–	1,793
流動負債總值		665,517	792,923
流動資產淨值		406,078	1,010,463
總資產減流動負債		2,110,619	2,790,776

綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零二五年 千元	二零二四年 千元
非流動負債			
合約負債		-	121,400
租賃負債	12(b)	1,360	306,876
遞延稅項負債		<u>191,611</u>	<u>167,570</u>
非流動負債總值		<u>192,971</u>	<u>595,846</u>
資產淨值		<u>1,917,648</u>	<u>2,194,930</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	18	469,735	469,735
保留溢利		1,830,068	249,641
其他儲備	19	<u>(502,591)</u>	<u>1,351,131</u>
		1,797,212	2,070,507
非控股權益		<u>120,436</u>	<u>124,423</u>
總權益		<u>1,917,648</u>	<u>2,194,930</u>

附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1. 編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。除按公允價值計量之投資物業外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。該等財務報表以港元(「元」)呈列，除另有註明者外，所有價值均調整至最接近之千元(「千元」)。

2 會計政策及披露之變動

本集團於本年度財務報表中首次採納香港會計準則第21號(修訂本)缺乏可兌換性。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之其他準則或修訂本。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何於計量日期估計即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團用作交易的貨幣及海外附屬公司及聯營公司用作換算本集團的呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂對本集團財務報表並無產生任何影響。

3. 經營分部資料

於二零二五年四月十七日，本公司、eLong, Inc. (「買方」) 與萬達酒店管理(香港)有限公司(「目標公司」，本公司之全資附屬公司) 訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意購買目標公司全部已發行股本(「出售事項」)。出售事項已於二零二五年十月十六日完成。出售事項詳情乃載於本公司日期為二零二五年四月十七日、二零二五年五月十四日、二零二五年六月四日、二零二五年六月十日、二零二五年七月四日、二零二五年九月三十日及二零二五年十月十六日之公告，及日期為二零二五年六月二十四日之通函。

目標公司及其附屬公司(「目標集團」)之業務(包括酒店營運及管理服務以及酒店設計及建設管理服務)被分類為終止經營業務，截至二零二四年十二月三十一日止年度之分部資料內的相應項目已重列。

就管理而言，本集團經營的業務乃根據其營運以及所提供之產品及服務性質加以組織及獨立管理。本集團各個經營分部分別代表一個提供產品及服務之策略業務單位，所面臨的風險及回報與其他經營分部各有不同。本集團設有兩個報告經營分部，並已重列截至二零二四年十二月三十一日止年度之分部資料內的相應項目。本集團報告經營分部之詳情概述如下：

(a) 本集團持作長期投資之投資物業租賃；及

(b) 於海外買賣及租賃之物業。

管理層分別監控本集團各經營分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分部表現乃基於報告分部虧損進行評估，而報告分部虧損乃按持續經營業務之經調整除稅前虧損計量。持續經營業務之經調整除稅前虧損之計量方式與本集團持續經營業務之除稅前虧損之計量方式一致，惟該計量方式並不包括非租賃相關之融資成本、其他收入及收益以及其他開支以及公司及其他未分配開支。

3. 經營分部資料 (續)

分部資產不包括遞延稅項資產、應收關連人士款項、受限制銀行結餘、現金及現金等值物、於聯營公司之投資以及公司及其他未分配資產，乃由於該等資產按集團基準進行管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、應付一間中間控股公司款項、應付所得稅以及公司及其他未分配負債，乃由於該等負債按集團基準進行管理。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	投資物業 租賃 千元	於海外買賣 及租賃 之物業 千元	總計 千元
分部收益			
銷售予外部客戶	<u>92,592</u>	<u>25,015</u>	<u>117,607</u>
分部溢利／(虧損)	74,333	(41,424)	32,909
對賬：			
其他收入及收益 (附註5)			8,519
其他開支 (附註5)			(21,549)
公司及其他未分配開支			<u>(21,605)</u>
持續經營業務之除稅前虧損			<u><u>(1,726)</u></u>
分部資產	1,377,082	457,954	1,835,036
對賬：			
公司及其他未分配資產			<u>941,100</u>
總資產			<u><u>2,776,136</u></u>
分部負債	43,270	9,098	52,368
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>806,120</u>
總負債			<u><u>858,488</u></u>

3. 經營分部資料 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	投資物業 租賃 千元	於海外買賣 及租賃 之物業 千元	總計 千元
已於損益表確認之減值(撥回)／虧損淨額 分部資產	(14)	17,034	<u>17,020</u>
折舊及攤銷 未分配資產	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>1,139</u>

3. 經營分部資料 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度 (經重列)

	投資物業 租賃 千元	於海外買賣 及租賃 之物業 千元	總計 千元
分部收益			
銷售予外部客戶	94,131	5,167	99,298
分部溢利／(虧損)	42,500	(1,045,866)	(1,003,366)
<i>對賬：</i>			
其他收入及收益			19,985
融資成本(租賃負債利息除外)			(104)
公司及其他未分配開支			<u>(15,076)</u>
持續經營業務之除稅前虧損			<u><u>(998,561)</u></u>
分部資產	1,345,329	799,564	2,144,893
<i>對賬：</i>			
分類為終止經營業務之酒店營運及管理服務 以及酒店設計及建設管理服務分部之資產			1,335,036
公司及其他未分配資產			<u>103,770</u>
總資產			<u><u>3,583,699</u></u>
分部負債	43,751	1,295	45,046
<i>對賬：</i>			
分類為終止經營業務之酒店營運及管理服務 以及酒店設計及建設管理服務分部之負債			823,373
公司及其他未分配負債			<u>520,350</u>
總負債			<u><u>1,388,769</u></u>

3. 經營分部資料 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度 (經重列)

	投資物業 租賃 千元	於海外買賣 及租賃 之物業 千元	總計 千元
已於損益表確認之減值 (撥回) / 虧損淨額			
分部資產	(1,873)	1,045,167	<u>1,043,294</u>
折舊及攤銷			
未分配資產	1,451	-	<u><u>1,451</u></u>

地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收益及(ii)本集團之非流動資產 (不包括遞延稅項資產) (「指定非流動資產」) 之地理位置資料。來自外部客戶之收益之地理位置乃根據所提供服務或所出售或租賃物業之所在地而定。指定非流動資產之地理位置乃按資產之實際位置 (就固定資產而言) 及獲分配之營運地點而定。

	來自外部客戶之分部收益		指定非流動資產	
	二零二五年 千元	二零二四年 千元	二零二五年 千元	二零二四年 千元
中國 (包括香港)	92,592	94,131	1,362,670	1,725,628
海外	<u>25,015</u>	<u>5,167</u>	<u>341,871</u>	<u>-</u>
	<u><u>117,607</u></u>	<u><u>99,298</u></u>	<u><u>1,704,541</u></u>	<u><u>1,725,628</u></u>

有關主要客戶之資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無本集團與其交易產生收益超過本集團持續經營業務收益10%之客戶 (二零二四年 (經重列之持續經營業務收益)：無)。

4. 收益

本集團來自持續經營業務之收益分析如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元 (經重列)
其他來源之收益		
來自投資物業及若干持作待售物業的經營 租賃之租金收入總額：		
浮動租金	4,459	4,001
基本租金	<u>113,148</u>	<u>95,297</u>
	<u>117,607</u>	<u>99,298</u>

5. 其他收入及收益以及其他開支

本集團來自持續經營業務之其他收入及收益以及其他開支分析如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元 (經重列)
其他收入及收益		
銀行利息收入	6,650	272
匯兌收益淨額	-	19,234
其他	<u>1,869</u>	<u>479</u>
	<u>8,519</u>	<u>19,985</u>
其他開支		
匯兌虧損淨額	7,589	-
附加稅	<u>13,960</u>	<u>-</u>
	<u>21,549</u>	<u>-</u>

6. 持續經營業務之除稅前虧損

本集團持續經營業務之除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	<i>附註</i>	二零二五年 千元	二零二四年 千元 (經重列)
撇減持作待售物業至可變現淨值		17,034	-
賺取租金之投資物業及持作待售物業產生 之直接經營開支(包括維修及保養)		36,528	27,284
		53,562	27,284
物業、廠房及設備折舊		6	1
使用權資產折舊		1,130	1,451
計量租賃負債時並無計入之租賃付款		1,701	-
核數師酬金			
—年度核數服務		1,399	1,255
—非核數服務		1,324	470
僱員福利開支(不包括董事薪酬)			
—薪金、工資及其他福利		6,871	7,617
—向定額供款退休計劃作出之供款		130	246
		7,001	7,863
匯兌差額淨額		7,589	(19,234)
長期應收款項減值		-	1,045,167
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 其他金融資產減值撥回	<i>16(b)</i>	(14)	(1,873)
投資物業公允價值之變動		1,093	25,993

7. 融資成本

本集團來自持續經營業務之融資成本分析如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元 (經重列)
一間中間控股公司貸款利息	-	104
租賃負債利息 (附註12(c))	<u>42</u>	<u>631</u>
	<u>42</u>	<u>735</u>

8. 所得稅

	二零二五年 千元	二零二四年 千元 (經重列)
即期稅項		
企業所得稅 (附註(iii))		
一年內開支	12,664	15,315
一過往年度撥備不足	30,085	-
遞延稅項	<u>19,573</u>	<u>(2,905)</u>
年內持續經營業務之稅項支出總額	<u>62,322</u>	<u>12,410</u>
年內終止經營業務之稅項支出總額 (附註9)	<u>299,416</u>	<u>67,503</u>
總計	<u>361,738</u>	<u>79,913</u>

附註：

- (i) 根據百慕達及英屬處女群島(「英屬處女群島」)規則及法規，本集團於百慕達及英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於本年度在香港或海外並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅或海外企業所得稅作出撥備。

8. 所得稅 (續)

附註：(續)

(iii) 企業所得稅 (「企業所得稅」)

中國企業所得稅之撥備乃根據本公司於中國內地之附屬公司之應課稅溢利按適用所得稅率25% (二零二四年：25%) 作出，惟本集團的終止經營業務所包括的若干附屬公司除外：(i)終止經營業務之一間於新疆維吾爾自治區霍爾果斯成立之附屬公司 (其根據相關稅務規則享有中國企業所得稅豁免)，(ii)終止經營業務之一間於二零二三年十月確認為高新技術企業之附屬公司 (其享有優惠稅率15%)，(iii)終止經營業務之一間於廣東省珠海成立之附屬公司 (其享有優惠稅率15%) 以及(iv)終止經營業務之享有小規模納稅人優惠稅率的若干附屬公司。其他地區之應課稅溢利乃按本集團經營業務所在國家之當前稅率計算。

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。倘中國與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠，則可按較低預扣稅稅率繳稅。就若干附屬公司而言，於二零二五年的適用稅率由5%調整至10%，且於本年度已支付額外預扣稅及計提附加稅撥備。

9. 終止經營業務

於二零二五年四月十七日，本公司、買方與目標公司訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意購買目標公司全部已發行股本。

目標集團自二零二五年四月十七日起被分類為終止經營業務。出售事項已於二零二五年十月十六日（即本公司不再控制目標集團之日）完成。

(a) 直至完成日期止期間之目標集團業績及出售事項收益呈列如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
收益	679,475	892,077
銷售成本	(391,576)	(550,625)
其他收入及收益淨額	6,072	5,048
銷售開支	(23,448)	(26,831)
行政開支	(78,075)	(104,790)
金融及合約資產減值虧損淨額	(92,594)	(105,730)
融資成本	(17,849)	(19,984)
應佔合營企業虧損	(554)	(99)
出售附屬公司之收益 (附註20)	2,042,582	—
終止經營業務之除稅前溢利	2,124,033	89,066
所得稅開支 (附註8)	(299,416)	(67,503)
終止經營業務之年內溢利	<u>1,824,617</u>	<u>21,563</u>

(b) 目標集團直至完成日期產生之現金流量淨額如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
經營活動	348,219	177,806
投資活動	(223)	(14,774)
融資活動	(48,876)	(162,081)
匯率變動之影響	7,808	(16,912)
現金流量淨額	<u>306,928</u>	<u>(15,961)</u>

9. 終止經營業務(續)

(c) 每股盈利(港仙)

	二零二五年	二零二四年
基本及攤薄，來自終止經營業務	<u>38.8</u>	<u>0.5</u>

終止經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
終止經營業務之母公司普通股持有人應佔溢利	1,824,617	21,563
用於計算每股基本及攤薄盈利之 年內已發行普通股加權平均數(附註11)	<u>4,697,347</u>	<u>4,697,347</u>

10. 股息

於二零二五年六月十日，董事會宣派建議特別股息(「特別股息」)每股0.4620港元，合共約2,170,000,000港元(二零二四年：無)予股東。詳情載於日期為二零二五年六月二十四日之股東特別大會通告(「股東特別大會通告」)。於二零二五年七月十八日，本公司召開股東特別大會，以表決通過(其中包括)：(i)註銷本公司股份溢價賬於生效日期(定義見股東特別大會通告)的全部進賬額，(ii)將由此產生之部分進賬用於抵銷本公司於生效日期之所有累計虧損，並將餘額轉撥至本公司的繳入盈餘賬，及(iii)派付特別股息。股東特別大會上提呈之所有決議案均已獲本公司股東正式通過。

本公司董事不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。

12. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有用於其業務營運之辦公室、酒店樓宇之租賃合約。辦公室之租期通常為二至六年、酒店樓宇之租期通常為十五至二十年。其他辦公室空間、設備及倉庫之租期通常為十二個月或以下及／或個別屬低價值。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及年內變動如下：

	辦公室 千元	酒店樓宇 千元	總額 千元
於二零二四年一月一日	12,263	278,819	291,082
添置	4,461	–	4,461
終止租賃	(5,368)	–	(5,368)
折舊開支	(6,283)	(21,926)	(28,209)
減值	–	(30,788)	(30,788)
匯兌調整	(193)	(5,402)	(5,595)
於二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	4,880	220,703	225,583
添置	2,428	–	2,428
終止租賃及租賃修訂	(3,883)	(12,052)	(15,935)
折舊開支	(473)	(5,238)	(5,711)
出售附屬公司(附註20)	(965)	(205,246)	(206,211)
匯兌調整	34	1,833	1,867
於二零二五年十二月三十一日	<u>2,021</u>	<u>–</u>	<u>2,021</u>

12. 租賃 (續)

(b) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
於一月一日之賬面值	327,175	355,192
新訂租賃	2,428	4,461
終止租賃及租賃修訂	(14,560)	(4,986)
年內確認之累增利息	17,891	20,615
付款	(32,769)	(40,335)
出售附屬公司 (附註20)	(301,620)	–
匯兌調整	3,685	(7,772)
	<u>2,230</u>	<u>327,175</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>2,230</u>	<u>327,175</u>
分析為：		
即期	870	20,299
非即期	<u>1,360</u>	<u>306,876</u>

(c) 於持續經營業務之損益確認之租賃相關金額如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
租賃負債利息 (附註7)	42	631
使用權資產折舊開支 (附註6)	1,130	1,451
與短期租賃及其他租賃相關之開支 (計入銷售成本及行政開支) (附註6)	<u>1,701</u>	<u>–</u>
於損益確認之總額	<u>2,873</u>	<u>2,082</u>

12. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其位於廣西壯族自治區桂林市之投資物業及位於美國芝加哥之若干持作待售物業。該等租賃之條款一般規定租戶支付保證金並根據當時市況定期調整租金。本集團年內確認之租金收入為117,607,000港元(二零二四年：99,298,000港元)，有關詳情載於本公告附註3。

於二零二五年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間之應收未貼現租賃付款如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
一年內	88,497	71,862
一年後但兩年內	47,512	43,882
兩年後但三年內	29,636	28,878
三年後但四年內	23,477	19,793
四年後但五年內	18,238	16,121
五年後	33,256	40,294
	<u>240,616</u>	<u>220,830</u>

13. 於聯營公司之投資

二零二五年
千元

應佔資產淨值	51,617
收購產生的商譽	<u>290,254</u>
	<u><u>341,871</u></u>

於二零二五年十月三十一日，本公司間接非全資附屬公司Wanda Chicago Real Estate, LLC (「Wanda Chicago」) 與CPE Stage Investments, Inc. (「CPE」) 訂立證券及房地產轉讓協議 (「該協議」)，據此，Wanda Chicago已同意收購且CPE已同意出售Vampire Squid Productions Limited (「VSP」) 49%權益，作為交換，Wanda Chicago將根據該協議之條款及條件，向CPE轉讓、轉移及出售其於芝加哥16個公寓單位之權利、產權及權益。該交易已於二零二五年十二月十一日完成。交易的詳情載於本公司日期為二零二五年十一月二日及二零二五年十二月十一日的公告內。

VSP是一間知識產權 (「IP版權」) 管理公司，其主要職能是透過投資、製作、發行及授權等業務活動來管理及營運IP版權。

本集團已就收購VSP確認於聯營公司之投資 (包括因收購產生的商譽)。然而，由於該交易於二零二五年十二月完成，本集團仍在按該投資相關的所有可識別資產及負債的公允價值進行購買價格分配，且本集團已決定將於收購日期後十二個月內進行新的購買價格分配。相關重新計量之結果可能導致商譽減值，並確認若干新的可識別無形資產。

已對於聯營公司之投資進行減值評估，該現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算，並使用基於管理層批准涵蓋五年期間的財務預算的現金流量預測釐定。適用於現金流量預測的折現率為11%。用於推算IP版權現金產生單位之劇集、電影的製作及發行以及許可業務超過五年期的現金流量的增長率為2%。

13. 於聯營公司之投資 (續)

計算該現金產生單位於二零二五年十二月三十一日的使用價值時已採用假設。以下概述管理層根據其現金流量預測對於聯營公司之投資進行減值測試所依據的每個關鍵假設：

預算值—用於釐定分配予預算值的價值的基準乃參照預算年度前近年來所實現之IP版權國內發行及許可，並因應預期發展、投資、製作及發行業務的擴展計劃以及增加海外授權的計劃而上調。

折現率—所用的折現率是稅後折現率，反映與單位相關的特定風險。分配予關鍵假設及折現率的價值與外部信息來源相符。

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份之詳情	註冊成立/ 登記及營業地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
VSP	普通股	英國倫敦	49	IP版權劇集、電影的製作及發行 以及許可業務

13. 於聯營公司之投資 (續)

本公司透過一間非全資附屬公司持有VSP的股權。下表列示VSP及其附屬公司之財務資料概要，而VSP自收購日期起至二零二五年十二月三十一日止期間的收益、溢利及全面收入總額並不重大，故未於下表中呈列：

	二零二五年 千元
流動資產	69,410
非流動資產，不包括商譽	46,803
流動負債	<u>(10,872)</u>
資產淨值	<u>105,341</u>
與本集團於聯營公司權益的對賬：	
本集團擁有權比例	49%
本集團應佔聯營公司資產淨值，不包括商譽	51,617
收購產生的商譽	<u>290,254</u>
投資之賬面值	<u><u>341,871</u></u>

14. 持作待售物業

所有持作待售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。

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

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
以美國永久業權土地持有 持作待售物業	<u>448,138</u>	<u>799,564</u>

15. 貿易應收款項及應收票據

	附註	二零二五年 千元	二零二四年 千元
應收票據	(i)	-	2,809
貿易應收款項	(ii)	<u>7,879</u>	<u>153,847</u>
		<u>7,879</u>	<u>156,656</u>

(i) 應收票據

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
商業承兌匯票	<u>-</u>	<u>2,809</u>

15. 貿易應收款項及應收票據(續)

(ii) 貿易應收款項

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
貿易應收款項	8,146	396,177
減值	(267)	(242,330)
	<u>7,879</u>	<u>153,847</u>

來自租賃物業的應收款項一般以預收方式結算，承租人須預先支付數月租金並支付保證金。然而，就有良好還款記錄之長期客戶而言，本集團或會向該等客戶提供信貸條款。

根據發票日期，於報告期末扣除虧損撥備之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
三個月內	7,879	90,237
超過三個月但六個月內	-	13,700
超過六個月但十二個月內	-	23,853
超過十二個月	-	26,057
	<u>7,879</u>	<u>153,847</u>

15. 貿易應收款項及應收票據(續)

(ii) 貿易應收款項(續)

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
於一月一日	242,330	162,974
年內減值淨額		
—持續經營業務	-	-
—終止經營業務	67,961	83,731
出售附屬公司	(318,037)	-
匯兌調整	8,013	(4,375)
	<u>267</u>	<u>242,330</u>
於十二月三十一日	<u>267</u>	<u>242,330</u>

15. 貿易應收款項及應收票據 (續)

(ii) 貿易應收款項 (續)

於各報告日期參考應收款項之信貸風險特徵進行減值分析(不論個別或共同)。就信貸風險顯著惡化之應收款項而言,管理層已按個別基準作出撥備,或會另行使用撥備矩陣計量其餘應收款項之預期信貸虧損。撥備率乃根據因就擁有類似虧損模式之多個客戶分部進行分組而逾期之日數計量。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得之有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測之合理及可靠資料。

於二零二五年十二月三十一日,概無貿易應收款項(於二零二四年十二月三十一日:117,132,000元)按個別基準評估,並被本集團視為不能收回未償還合約金額且已全額減值。本集團並無就該等未償還金額持有信貸增級安排。

本集團就使用撥備矩陣計量貿易應收款項之其餘部分而面臨之信貸風險資料載列如下:

於二零二五年十二月三十一日

	即期	逾期				總計
		少於 三個月	三至 六個月	六至 十二個月	超過 十二個月	
預期信貸虧損率	0.000%	3.278%	0.000%	0.000%	0.000%	3.278%
總賬面值(千元)	-	8,146	-	-	-	8,146
預期信貸虧損(千元)	-	267	-	-	-	267

於二零二四年十二月三十一日

	即期	逾期				總計
		少於 三個月	三至 六個月	六至 十二個月	超過 十二個月	
預期信貸虧損率	2.929%	7.806%	12.835%	28.743%	81.515%	44.867%
總賬面值(千元)	92,960	14,860	14,382	15,882	140,961	279,045
預期信貸虧損(千元)	2,723	1,160	1,846	4,565	114,904	125,198

16. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二五年 千元	二零二四年 千元
即期部分			
預付款項		3	13,597
按金及其他應收款項		96,396	79,123
應收關連人士款項	(a)	10	7,973
應收中間控股公司款項	(a)	<u>10,433</u>	<u>292,923</u>
		106,842	393,616
減值撥備	(b)	<u>(4,096)</u>	<u>(7,745)</u>
		<u>102,746</u>	<u>385,871</u>
非即期部分			
長期應收款項		-	31,011
減值撥備	(c)	<u>-</u>	<u>(1,282)</u>
		<u>-</u>	<u>29,729</u>

(a) 應收關連人士及中間控股公司之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

於二零二五年十二月三十一日，應收中間控股公司之款項約為10,400,000港元(二零二四年十二月三十一日：292,900,000港元)，誠如附註20所披露，該款項因出售附屬公司而大幅減少。

16. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

(b) 其他應收款項之減值撥備於年內變動如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
於一月一日	7,745	18,016
年內於損益確認之減值(撥回)／虧損淨額		
—持續經營業務(附註6)	(14)	(1,873)
—終止經營業務	(68)	543
出售附屬公司	(3,718)	—
撇銷為不可收回款項的金額	—	(8,758)
匯兌調整	151	(183)
	<u>151</u>	<u>(183)</u>
於十二月三十一日	<u>4,096</u>	<u>7,745</u>

16. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

(c) 長期應收款項之減值撥備於年內變動如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
於一月一日	1,282	-
年內於損益確認之減值(撥回)/虧損淨額		
—終止經營業務	17,359	1,296
出售附屬公司	(19,220)	-
匯兌調整	579	(14)
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u> </u> <u> </u>	<u> </u> <u> </u>

除上述其他應收款項之減值外，計入上述結餘的金融資產與近期並無違約記錄及逾期金額的應收款項相關。

17. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

於報告期末，貿易應付款項、其他應付款項及應計費用之分析如下：

	附註	二零二五年 千元	二零二四年 千元
貿易應付款項	(a)	11,510	29,133
其他應付款項及應計費用		26,427	267,549
應付一間中間控股公司款項	(b)	271,539	273,678
應付關連人士款項	(b)	—	5,738
		<u>309,476</u>	<u>576,098</u>

附註：

- (a) 概無本集團貿易應付款項預期將於超過一年後結算(二零二四年：無)。

根據發票日期，於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
三個月內	4,363	17,413
超過三個月但六個月內	551	434
超過六個月但十二個月內	—	4,376
超過十二個月	6,596	6,910
	<u>11,510</u>	<u>29,133</u>

- (b) 應付一間中間控股公司及關連人士之款項均須按要求償還，而該等結餘全部為無抵押及免息。應付一間中間控股公司之款項約為271,500,000港元(二零二四年十二月三十一日：273,700,000港元)指由於萬達香港按其於本公司一間附屬公司持股比例更替及承擔了原應由該附屬公司支付之有關款項(「有關款項」)。有關款項之更替乃為本集團內部重組的一部分。

18. 股本及股息

(i) 股本

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
已發行及繳足：		
4,697,346,488股(二零二四年：		
4,697,346,488股) 普通股	<u>469,735</u>	<u>469,735</u>

(ii) 股息

董事不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。

19. 儲備

儲備性質及用途

股份溢價

股份溢價之使用受百慕達一九八一年公司法規管。

於二零二五年六月十日，董事會宣派建議特別股息(「特別股息」)每股0.4620港元，合共約2,170,000,000港元(二零二四年：無)予股東。於二零二五年七月十八日，本公司舉行股東特別大會以表決各項決議案，有關決議案均獲本公司股東正式通過，以批准透過註銷本公司股份溢價賬之全部進賬金額，並將所產生之進賬用於沖銷本公司所有累計虧損及將結餘轉撥至本公司繳入盈餘賬，進行註銷本公司股份溢價，並支付特別股息。

19. 儲備 (續)

儲備性質及用途 (續)

法定儲備

根據中國公司法及中國集團公司之相關組織章程，本集團於中國註冊之各附屬公司須按要求分配10%的除稅後溢利(根據中國會計制度釐定)至法定盈餘儲備，直至該等儲備達至各自註冊資本的50%。

匯兌儲備

外幣換算儲備指換算本公司及功能貨幣有別於本集團呈列貨幣之海外業務之財務報表時所產生之匯兌差額。

特別儲備

本集團特別儲備指(i)本公司所收購附屬公司之股本面值總額與本公司就本集團重組所發行之股份面值之差額；及(ii)就控股及非控股權益金額作出之調整，以反映因本集團於附屬公司之權益變動(並無導致失去控制權)所產生之相對權益變動。

合併儲備

合併儲備指(i)於二零一八年，就收購萬達酒店管理(香港)有限公司及其附屬公司(受萬達香港(本公司之中間控股公司)共同控制)之全部權益而向萬達香港支付代價之公允價值與所收購萬達酒管集團資產淨值之賬面值之間的差額；及(ii)萬達商業管理共同控制下收購的萬達酒店設計研究院有限公司(Wanda Hotel Design and Research Institute Co., Ltd)的零代價與資產淨值之賬面值之間的差額。

19. 儲備 (續)

儲備性質及用途 (續)

可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司之股份溢價、特別儲備及保留盈餘於百慕達一九八一年公司法第54條所規定之若干情況下扣除可換股債券儲備後可供分派予股東。

於二零二五年十二月三十一日，可供分派予本公司權益持有人之儲備總額為637,109,000元(二零二四年：475,995,000元)。

20. 出售附屬公司

於二零二五年四月十七日，本公司、eLong, Inc. (「買方」) 與萬達酒店管理(香港)有限公司(「目標公司」，本公司之全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意購買目標公司全部已發行股本。出售事項於二零二五年十月十六日完成。

本公司與買方正就交割賬目進行協商，以釐定代價的調整金額。出售事項收益須待最終代價調整變動、匯率波動及出售事項之實際稅務影響而定。

20. 出售附屬公司 (續)

目標集團於出售事項日期之資產淨值如下：

	千元
已出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	102,649
使用權資產	206,211
無形資產	42,553
於合營企業之投資	702
長期應收款項	10,686
遞延稅項資產	50,411
存貨	592
貿易應收款項及應收票據	212,172
合約資產	46,153
預付款項、其他應收款項及其他資產	90,117
現金及現金等值物	578,537
受限制銀行結餘	1
其他流動資產	111
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(228,507)
合約負債	(218,217)
租賃負債 (附註12)	(301,620)
應付所得稅	(13,151)
保修費用撥備	(2,392)
於出售時之轉撥匯兌儲備	85,807
	<hr/>
小計	662,815
交易開支	7,620
出售附屬公司之收益 (附註9)	2,042,582
	<hr/>
總代價	2,713,017
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金	2,494,143
受限制銀行結餘	136,773
應收買方款項	82,101
	<hr/>
	2,713,017
	<hr/> <hr/>

20. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額之分析如下：

	二零二五年 千元
現金代價	2,494,143
已出售之現金及銀行結餘	<u>578,537</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值物流入淨額	<u><u>1,915,606</u></u>

21. 報告期後事項

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

二零二五年業務回顧

業務回顧

於截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」或「二零二五年」），本集團的主要業務由以下兩個分部組成：

物業業務

1. 投資物業租賃
2. 於海外買賣及租賃之物業

終止經營酒店業務

於二零二五年四月十七日，本公司、eLong, Inc.（「買方」）與萬達酒店管理（香港）有限公司（「目標公司」，本公司之全資附屬公司或「萬達酒管」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意購買目標公司全部已發行股本（「出售事項」）。出售事項已於二零二五年十月十六日完成。出售事項詳情乃載於本公司日期為二零二五年四月十七日、二零二五年五月十四日、二零二五年六月四日、二零二五年六月十日、二零二五年七月四日、二零二五年九月三十日及二零二五年十月十六日之公告，及日期為二零二五年六月二十四日之通函。

目標公司及其附屬公司（「目標集團」）之業務（包括酒店營運及管理服務以及酒店設計及建設管理服務）被分類為終止經營業務，截至二零二四年十二月三十一日止年度之分部資料內的相應項目已重列。

目標公司於二零二五年一月一日至二零二五年十月十六日期間錄得除稅前溢利約81,500,000港元。於出售事項完成後，目標集團之財務業績自二零二五年十月十七日起不再併入本集團賬目。

物業業務

中國桂林項目

於二零一四年二月，本公司與萬達商業地產(香港)有限公司(「萬達香港」)以合營企業之形式收購中國廣西壯族自治區桂林市之一塊國有土地，其中本公司及萬達香港分別持有51%及49%權益。本項目(「桂林項目」)地處桂林市高新區中心區域，規劃總建築面積約為330,000平方米，其中包括153,000平方米的購物中心和177,000平方米的商舖、住宅等銷售物業。

桂林項目的所有可售住宅及零售物業均已售出，桂林高新萬達廣場(「萬達廣場」)購物中心已於二零一五年九月開業。萬達廣場商業出租與經營狀況良好，目前已成為桂林市首屈一指的地標式商業中心。

收益性質及業務模式

於本年度內，本集團作為物業擁有人持有並營運萬達廣場。桂林項目收益的主要來源為向租戶收取租金收入及相關管理費。租戶銷售表現及客流量作為引流能力的營運指標，不直接構成本集團收益，惟租戶銷售表現有助支持萬達廣場之租金水平及出租率保持穩定。

桂林項目的客流量及租戶銷售表現

關鍵客流及銷售指標

指標	二零二五年	二零二四年	說明
總年度客流量 (百萬人次)	約17.66	約15.64	店內總訪客數 (本地居民+遊客)
租戶年度稅前銷售額 (人民幣百萬元)	約661.41	約714.51	商場內所有租戶業態

受惠於桂林旅遊業的復甦，本年度的年度客流量顯著增加，而租戶年度稅前銷售額則保持穩定。穩健的銷售及客流提升租戶續租率及租金水平。這為本集團租賃業務的進一步發展奠定堅實基礎。

桂林項目的租金及營運指標

租金及出租率指標

指標	二零二五年	二零二四年	說明
出租率	100%	100%	本年度內全部租出
租金收入增長率	約(1.63%)	約7.60%	租金收入按年增長率
平均租金 (每月每平方米人民幣)	約112.77	約114.29	年租金÷租賃面積
租金收繳率	100%	100%	實收租金÷應收租金

萬達廣場本年度全年維持100%出租率，亦達成100%的租金收繳率。租金收入包含固定租金、最低保證租金及營業額租金。本年度，租金收入增長率同比減少約1.63%，而去年則增加約7.6%，乃主要由於市場環境轉弱及續租時調整租金所致。此外，按營業額計算的租金亦隨租戶銷售表現變動而減少，導致本年度租金收入整體略有下降。

桂林項目的租戶業態組合及營運效率

租戶業態組合

租戶業態類型	約佔樓面面積組合比例	說明
主力租戶	約60%	主要客流引擎
零售	約25%	時尚及特色品牌
餐飲	約13%	本地特色及連鎖品牌
體驗式	約2%	娛樂、家庭及互動業態

於本年度內，主要租戶如Apple Store、華為、波司登及迪卡儂是萬達廣場客流量的主要驅動力。優化的租戶業態組合有效滿足家庭及遊客需求，體驗式元素則延長停留時間並支持租金定價能力。

桂林項目的營銷及數字化營運指標

指標	數據	說明
每年主題活動數量	50+	節慶、文化、家庭、文化旅遊等
小程序會員月活躍用戶 （「MAU」）率	約3.8%	活躍會員數÷總會員數
線上銷售佔比	約16%	小程序／線上商城佔銷售額百分比
會員消費佔比	逾15%	會員消費佔總銷售額百分比

於本年度內，逾50場主題活動在萬達廣場舉辦，提升了商場人氣。萬達小程序達成3.8% MAU率及16%線上銷售滲透率，引領區域數字化營運。

美國芝加哥項目

於二零二四年十二月三十日，本公司的一家附屬公司與債務人及擔保人簽訂強制執行協議，以強制執行作為因出售本公司於Parcel C LLC（「芝加哥項目」）之權益所產生之部分遞延金額之擔保的按揭（「按揭」）。按揭項下Parcel C LLC的37個公寓單位（「公寓單位」）的產權及所有權隨後被交付予本集團。於完成交付公寓單位後，本集團將公寓單位入賬為持作待售物業。

公寓單位位於Lakshore East of Chicago，在The Residences at St. Regis Chicago內，可售面積介乎約1,000平方呎至約7,000平方呎。逾85%的公寓單位已出租以獲取租金收入，且本公司正繼續為餘下21個公寓單位尋求買家（其中16個已轉讓予CPE Stage Investments, Inc.（「CPE」），以換取Vampire Squid Productions Limited（「VSP」）的49%股權）。

展望

本集團預期於出售萬達酒管完成後，主要繼續萬達廣場的租賃業務及出售芝加哥項目的公寓單位，以及通過進軍文化旅遊產業多元化發展業務。本集團的投資物業租賃業務（即萬達廣場單位租賃）受惠於桂林旅遊業的回暖以及桂林市「十四五」規劃中強調加強產業與城市發展相融合並推進桂林市高新區商業設施建設的利好政策導向。展望未來，本集團將準確定位客戶群體，優化業務組合，同時緊密配合桂林市高新區的產業升級。

本公司將於文化旅遊業積極尋找及物色適當的國內外投資機會。例如，中國旅遊目的地於該等項目設計、規劃及管理採用流行知識產權特色或主題的趨勢日益明顯且持續成長。隨着近期對VSP（一間擁有「《海底小縱隊》」知識產權之獨家使用權的公司）的投資，憑藉本集團於酒店設計、規劃及管理方面的過往豐富專業知識，本公司已為把握此趨勢作好準備，使本公司能為有關項目帶來顯著的增值。本公司正積極發掘合適的投資機會。

財務回顧

收益

本集團於本年度之收益增加約18.4%至約117,600,000港元（二零二四年（經重列）：99,300,000港元）。下表載列按業務分部劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度		變動	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)	千港元	%
投資物業租賃	92,592	94,131	(1,539)	(1.6%)
於海外買賣及租賃之物業	25,015	5,167	19,848	384.1%
總計	117,607	99,298	18,309	18.4%

1. **投資物業租賃**—有關收益於二零二五年略微減少1.6%至約92,600,000港元（二零二四年（經重列）：94,100,000港元），乃主要由於本年度平均租金較低。

2. **於海外買賣及租賃之物業**—有關收益於二零二五年增加384.1%至約25,000,000港元(二零二四年(經重列): 5,200,000港元), 乃主要由於公寓單位的產權及所有權已於二零二四年十二月下旬轉讓予本集團。超過85%的公寓單位已出租以獲取租金收入。

銷售成本

本集團之銷售成本增加96.3%至約53,600,000港元(二零二四年(經重列): 27,300,000港元)。下表載列按分部劃分的銷售成本明細:

	截至十二月三十一日止年度		變動	%
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)		
投資物業租賃	17,342	27,284	(9,942)	(36.4%)
於海外買賣及租賃之物業	36,220	—	36,220	100.0%
總計	53,562	27,284	26,278	96.3%

1. **投資物業租賃**—於本年度, 投資物業租賃成本減少36.4%至約17,300,000港元(二零二四年(經重列): 27,300,000港元), 乃由於珠海萬達商業管理集團股份有限公司(「珠海萬達」)向桂林項目提供的委託管理服務於二零二四年四月到期且本年度的管理費用已獲豁免。本集團目前正與珠海萬達協商續訂委託管理服務協議。有關管理費用詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月二十四日及二零二二年六月三十日的公告。

2. **於海外買賣及租賃之物業**—於海外買賣及租賃之物業成本於二零二四年為零，原因是公寓單位的產權及所有權乃於二零二四年十二月三十日交付。而本年度約36,200,000港元主要包括租賃公寓單位所產生的成本及撇減持作待售物業減值至可變現淨值約17,000,000港元。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團於本年度的毛利及毛利率分別減少至約64,000,000港元及54.5%（二零二四年（經重列）：分別為72,000,000港元及72.5%）。下表載列就業務分部而言的毛利及毛利率明細：

	毛利		變動	
	截至十二月三十一日止年度 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)	千港元	%
投資物業租賃	75,250	66,847	8,403	12.6%
於海外買賣及租賃之物業	(11,205)	5,167	(16,372)	(316.9%)
總計	64,045	72,014	(7,969)	(11.1%)

	毛利率		變動 %
	截至十二月三十一日止年度 二零二五年 %	二零二四年 % (經重列)	
投資物業租賃 於海外買賣及租賃之物業	81.3% (44.8%)	71.0% 100.0%	10.3% (144.8%)
總計	54.5%	72.5%	(18.1%)

投資物業估值虧損淨額

本集團之投資物業估值虧損淨額於二零二五年約為1,100,000港元(二零二四年：26,000,000港元)。該估值虧損乃由於萬達廣場的估值較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少。

分部業績

下表闡述本集團分別於本年度及二零二四年的分部業績：

	截至十二月三十一日止年度		變動	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)	千港元	%
投資物業租賃 於海外買賣及租賃之物業	74,333 (41,424)	42,500 (1,045,866)	31,833 1,004,442	74.9% (96.0%)
總計	32,909	(1,003,366)	1,036,275	(103.3%)

用於匯報分部業績之計量為經調整除稅前虧損。

投資物業租賃一分部溢利於本年度增加74.9%至約74,300,000港元(二零二四年(經重列)：42,500,000港元)，主要由於珠海萬達提供的委託管理服務於二零二四年四月三十日到期，故於本年度並無產生委託管理服務費。

於海外買賣及租賃之物業一分部虧損於本年度減少96.0%至約41,400,000港元(二零二四年(經重列)：1,045,900,000港元)，乃主要由於公寓單位交付完成後，缺少了於二零二四年十二月長期應收款項轉移至持作待售物業時確認的長期應收款項減值虧損約1,045.2百萬港元。

其他收入及收益以及其他開支淨額

本集團於本年度錄得其他開支淨額約13,000,000港元，而於二零二四年則為其他收入及收益淨額約20,000,000港元，主要乃由於以下因素：

- i. 二零二五年匯兌虧損淨額約為7,600,000港元，而二零二四年匯兌收益淨額約為19,200,000港元，此乃由於本年度外幣波動所致。
- ii. 本年度附加稅增加約14,000,000港元，乃由於確認與離岸集團公司分派股息有關的附加稅。
- iii. 本年度銀行利息收入增加約6,500,000港元(二零二四年：200,000港元)。

行政開支

行政開支於二零二五年增加約151.3%至約51,600,000港元(二零二四年(經重列)：20,500,000港元)。本年度的行政開支佔收益比例亦上升至43.9%(二零二四年(經重列)：20.7%)，乃主要由於於本年度進行的各項交易所產生的專業費用及相關成本所致。

融資成本

融資成本於二零二五年減少約94.3%至約42,000港元(二零二四年(經重列)：700,000港元)，乃主要由於租賃負債相關利息因部分償還租賃負債而減少所致。

所得稅開支

本集團於二零二五年錄得所得稅開支約62,300,000港元(二零二四年(經重列)：12,400,000港元)，主要是由於確認與離岸集團公司分派股息有關的額外預扣稅。

本年度溢利及本公司權益持有人應佔溢利

於二零二五年，本集團錄得本年度溢利及本公司權益持有人應佔溢利分別約1,760,600,000港元及1,777,500,000港元，詳情載於下表：

	截至十二月三十一日止年度		變動 千港元
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)	
以下各方應佔溢利／(虧損)：			
— 母公司擁有人	1,777,467	(590,891)	2,368,358
— 非控股權益	<u>(16,898)</u>	<u>(398,517)</u>	<u>381,619</u>
年內溢利／(虧損)	<u>1,760,569</u>	<u>(989,408)</u>	<u>2,749,977</u>

於本年度增加的本年度溢利及本公司股東應佔溢利主要源於：(i)出售事項所確認的收益淨額；及(ii)公寓單位交付完成後，缺少了於二零二四年十二月長期應收款項轉移至持作待售物業時確認的長期應收款項減值虧損約1,045.2百萬港元。

資產淨值及母公司權益持有人應佔權益

下表載列分別於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的資產淨值及母公司權益持有人應佔權益：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
總資產	2,776.1	3,583.7
總負債	858.5	1,388.8
資產淨值	1,917.6	2,194.9
母公司權益持有人應佔權益	1,797.2	2,070.5

流動資金、借款及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金（包括受限制銀行結餘）約為512,800,000港元（於二零二四年十二月三十一日：382,000,000港元），主要為港元。下表載列按貨幣種類劃分之現金明細：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 (佔現金 總額%)	二零二四年 (佔現金 總額%)
港元	79	2
人民幣	13	95
美元(「美元」)	8	3
	<u>100</u>	<u>100</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債所得商數）為1.61（於二零二四年十二月三十一日：2.27）。除於二零二五年十二月三十一日持作待售物業約448,100,000港元（於二零二四年十二月三十一日：799,600,000港元）呈列於流動資產項下外，於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動比率將為0.94（於二零二四年十二月三十一日：1.27）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無計息貸款（於二零二四年十二月三十一日：無）。

下表載列本集團的資本負債比率：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
債務總額	-	-
減：現金及銀行結餘總額*	<u>512,832</u>	<u>382,028</u>
現金淨額	<u>512,832</u>	<u>382,028</u>
總權益	1,917,648	2,194,930
總資產	2,776,136	3,583,699
資本負債比率：		
債務淨額除以債務淨額與總權益之和	現金淨額	現金淨額
債務淨額除以總資產	<u>現金淨額</u>	<u>現金淨額</u>

* 包括受限制現金

外匯及利率風險

於本年度，本集團之業務主要以港元進行。本集團於中國之附屬公司之功能貨幣為人民幣，且該等附屬公司並未持有以彼等各自功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產或負債。本集團於本年度內主要承受以美元或人民幣計值之現金及現金等值物、貿易應收款項、貿易應付款項、其他應收款項、其他應付款項及應收／應付關連人士款項之貨幣風險。本集團維持保守之外匯風險管理方法。本年度內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零二五年十二月三十一日，亦無任何未平倉之對沖工具。

本集團之政策為監控對沖工具之適用性及成本效率，以管理利率風險(如有)。本集團將於適當時候審慎考慮訂立貨幣及利率對沖安排，以盡量減少有關風險。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無抵押其資產（於二零二四年十二月三十一日：無）。

股本變動

於本年度，本公司之股本並無任何變動。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二四年十二月三十一日：無）。

重大投資以及附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

出售萬達酒管

於二零二五年四月十七日，本公司、買方與萬達酒管訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意購買萬達酒管全部已發行股本。出售事項已於二零二五年十月十六日完成。出售事項乃詳情載於本公司日期為二零二五年四月十七日、二零二五年五月十四日、二零二五年六月四日、二零二五年六月十日、二零二五年七月四日、二零二五年九月三十日及二零二五年十月十六日之公告，及日期為二零二五年六月二十四日之通函。

出售事項構成本集團之終止經營業務，及萬達酒管及其附屬公司於本年度直至出售事項完成為止之財務業績已重新分類至終止經營業務，而截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表亦已相應重列。

本集團確認來自出售事項之收益約2,042,600,000港元。本公司與買方正就交割賬目進行協商，以釐定代價的調整金額。出售事項收益須待最終代價調整變動、匯率波動及出售事項之實際稅務影響而定。

出售公寓單位及收購VSP

於二零二五年十月三十一日，本公司間接非全資附屬公司Wanda Chicago Real Estate, LLC (「Wanda Chicago」) 與CPE訂立證券及房地產轉讓協議(「該協議」)，據此，Wanda Chicago已同意收購且CPE已同意出售VSP 49%權益，作為交換，Wanda Chicago將根據該協議之條款及條件，向CPE轉讓、轉移及出售其於16個公寓單位之權利、產權及權益。

有關交易的所有先決條件均已獲達成，根據協議已於二零二五年十二月十一日完成交割。交易的詳情載於本公司日期為二零二五年十一月二日及二零二五年十二月十一日的公告內。

本公司將繼續尋求我們認為符合本公司整體業務策略的潛在收購、投資、合資及合夥機會。根據上市規則，本公司將於適當時候作出適當披露。

除上文所披露者外，於本年度，本集團並無其他對附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

董事收購股份或債權證之權利

概無董事有任何權利收購本公司或其附屬公司之股份或債權證。

員工及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，於出售事項後，本集團於香港及美國共聘用4名(二零二四年：585名)全職僱員。

本年度內，本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、教育津貼及培訓課程。本集團每位新僱員均需參加入職培訓課程，且本集團會為全體僱員提供各類培訓課程。

股息

於二零二五年六月十日，董事會宣派建議特別股息（「特別股息」）每股0.4620港元，合共約2,170,000,000港元（二零二四年：無）予股東。詳情載於日期為二零二五年六月二十四日之股東特別大會通告（「股東特別大會通告」）。於二零二五年七月十八日，本公司召開股東特別大會，以表決通過（其中包括）：(i)註銷本公司股份溢價賬於生效日期（定義見股東特別大會通告）的全部進賬額，(ii)將由此產生之部分進賬用於抵銷本公司於生效日期之所有累計虧損，並將餘額轉撥至本公司的繳入盈餘賬，及(iii)派付特別股息。股東特別大會上提呈之所有決議案均已獲本公司股東正式通過。

考慮到營運環境的不明朗因素及本集團的營運需要，董事不建議派發本年度之末期股息（二零二四年：無）。本公司將繼續物色其他投資機會，以實現現有業務多元化，從而提升股東回報。

其他資料

股份計劃

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無任何仍然生效之股份計劃。

購買、出售或贖回股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載標準守則作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等於本年度已遵守標準守則之條文。

遵守企業管治守則及上市規則

除如下文所述偏離上市規則附錄C1規定之企業管治守則(「企業管治守則」)守則條文(「守則條文」)第C.2.1條外，本公司於本年度內已遵守企業管治守則。

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定主席及行政總裁的角色應有所區分且不應由同一人兼任。於本年度，本公司並無委任行政總裁，行政總裁之職責乃由寧奇峰先生(「寧先生」，彼擔任董事會主席至二零二五年十月十六日止)及張春遠先生(「張先生」，彼自二零二五年十月十六日起擔任董事會主席)履行。考慮到本集團之業務與其明確策略方向均保持一致，且寧先生自二零一七年至二零二五年十月十六日獲委任為執行董事期間以及張先生自彼於二零二五年由非執行董事重新委任為執行董事並獲委任為董事會主席以來，彼等均表現出具備合適之管理及領導能力，並且對本集團之業務及戰略擁有透徹了解，董事會認為，期間董事會主席職務分別由寧先生及張先生擔任可促進本集團業務策略之執行及提升其營運之效率。因此，董事會認為在此情況下，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條並非不恰當。此外，在董事會(包括另外一名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事)之監督下，董事會相信其具備適當之權力制衡架構，可提供足夠制約以保障本公司之利益及股東之利益。

審核委員會審閱全年業績

本公司已根據企業管治守則之規定設立審核委員會（「審核委員會」），並以書面列出其職權範圍。其主要職能為協助董事會履行其監督職責及審閱本集團之財務資料、風險管理系統、內部監控及外部審核程序。於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即何志平先生、Dr. Teng Bing Sheng（滕斌聖博士）及陳艷博士。

審核委員會定期與本公司高級管理層及本公司外聘核數師會面，以商討本公司之財務申報程序，以及內部監控、審核程序及風險管理之成效。

審核委員會已審閱本集團於本年度之財務報表，並與本公司之管理層及外聘核數師商討財務相關事宜。

核數師就初步公告之工作範圍

本集團之獨立核數師安永會計師事務所已就本集團於本年度之業績之初步公告中所列數字與本集團於本年度內之綜合財務報表所載之金額核對一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行的審核、審閱或其他核證委聘，因此，安永會計師事務所並無對初步公告發表任何核證。

刊登全年業績公告及年報

本公告將於本公司網站(www.wanda-hotel.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報將適時發送予股東，並於上述網站刊載。

承董事會命
萬達酒店發展有限公司
主席
張春遠

香港，二零二六年三月二十六日

於本公告日期，張春遠先生(主席)及韓旭先生為執行董事；何其聰先生及梁欣華女士為非執行董事；及陳艷博士、何志平先生及Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士)為獨立非執行董事。