

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



## Rosedale Hotel Holdings Limited

### 珀麗酒店控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1189)

#### 截至二零一八年十二月三十一日止年度 全年業績

珀麗酒店控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一七年同期之比較數字載列如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	4	<b>263,011</b>	252,311
直接經營成本		<b>(156,713)</b>	(151,633)
毛利		<b>106,298</b>	100,678
其他收入、收益及虧損	6	<b>(6,157)</b>	(30,086)
分銷及銷售開支		<b>(1,274)</b>	(1,143)
行政及其他經營開支		<b>(137,552)</b>	(126,173)
融資成本	7	<b>(376)</b>	(1,066)
以股本結算之以股代款開支		—	(13,715)
物業、機器及設備之已確認減值虧損		—	(14,772)
投資物業之公平價值減少	13	<b>(26,704)</b>	(41,529)

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前虧損		(65,765)	(127,806)
所得稅抵免	8	<u>66,188</u>	<u>2,558</u>
本年度溢利(虧損)	9	<u>423</u>	<u>(125,248)</u>
<b>本年度其他全面(開支)收益</b>			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之匯兌差額		<u>(33,367)</u>	<u>52,885</u>
本年度全面開支總額		<u><u>(32,944)</u></u>	<u><u>(72,363)</u></u>
本年度(虧損)溢利由下列人士應佔：			
本公司擁有人		(3,785)	(116,128)
非控股權益		<u>4,208</u>	<u>(9,120)</u>
		<u><u>423</u></u>	<u><u>(125,248)</u></u>
本年度全面開支總額由下列人士應佔：			
本公司擁有人		(31,891)	(71,501)
非控股權益		<u>(1,053)</u>	<u>(862)</u>
		<u><u>(32,944)</u></u>	<u><u>(72,363)</u></u>
<b>每股虧損</b>	11		
– 基本(港元)		<u><u>(0.00)</u></u>	<u><u>(0.15)</u></u>
– 攤薄(港元)		<u><u>(0.00)</u></u>	<u><u>(0.15)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12	296,234	401,111
投資物業	13	130,000	164,000
其他資產		19,800	19,800
		<u>446,034</u>	<u>584,911</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,536	2,556
貿易及其他應收賬款	14	26,185	62,899
持作買賣之投資		7,068	22,343
銀行結餘及現金		1,859,781	1,801,383
		<u>1,894,570</u>	<u>1,889,181</u>
分類為持作出售資產	15	50,438	–
		<u>1,945,008</u>	<u>1,889,181</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	16	93,336	108,189
稅項負債		9,873	76,874
合約負債		3,243	–
		<u>106,452</u>	<u>185,063</u>
與分類為持作出售資產有關的負債	15	36,618	–
		<u>143,070</u>	<u>185,063</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,801,938</u>	<u>1,704,118</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,247,972</u>	<u>2,289,029</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		33,041	41,154
<b>資產淨值</b>		<u>2,214,931</u>	<u>2,247,875</u>

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資本及儲備</b>		
股本	7,892	7,892
儲備	<u>2,016,436</u>	<u>2,048,327</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>2,024,328</b>	2,056,219
非控股權益	<u>190,603</u>	<u>191,656</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>2,214,931</u></b>	<b><u>2,247,875</u></b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

珀麗酒店控股有限公司(「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。

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，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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)—— 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」與香港財務報 告準則第4號「保險合同」
香港會計準則第28號之修訂	作為部分香港財務報告準則年度改善(二零一四年至二 零一六年週期)
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓

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表現及狀況及／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15號「來自客戶合約之收入」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於二零一八年一月一日首次應用當日確認。首次應用日期的任何差額於期初累計虧損中確認，且並無重列比較資料。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋編製的比較資料具可比性。

本集團確認來自以下來自客戶合約的主要來源的收益：

- 酒店客房
- 餐飲

有關本集團因應用香港財務報告準則第15號導致的履約責任的資料，於附註4披露。

*首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響摘要*

應用香港財務報告準則第15號對確認收入之時間及金額及於二零一八年一月一日之累計虧損並無任何重大影響。

於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表中確認的金額已作出以下調整。不受變動影響的項目並無包括在內。

	已於二零一七年 十二月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元 (附註)	根據香港財務報告 準則第15號於 二零一八年 一月一日的賬面值 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	108,189	(3,074)	<b>105,115</b>
合約負債	-	3,074	<b>3,074</b>

附註： 於二零一八年一月一日，先前計入貿易及其他應付賬款預收客戶款項3,074,000港元重新分類至合約負債。

下表概述了應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表及本年度綜合現金流量表受影響的項目。不受變動影響的項目並無包括在內。

### 對綜合財務狀況表的影響

	如報告所載 千港元	調整 千港元	並無應用 香港財務報告 準則第15號之金額 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	93,336	3,243	96,579
合約負債	3,243	(3,243)	-

### 對綜合現金流量表的影響

	如報告所載 千港元	調整 千港元	並無應用 香港財務報告準則 第15號之金額 千港元
經營業務			
貿易及其他應付賬款增加	3,567	169	3,736
合約負債增加	169	(169)	-

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則相應之有關修訂。香港財務報告準則第9號引入1) 金融資產及金融負債之分類及計量；2) 金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及3) 一般對沖會計處理的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對並無於二零一八年一月一日（首次應用日期）終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下減值），而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值之間的差額，於期初累計虧損及權益的其他部分確認，毋須重列比較資料。

由於比較資料乃按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

### 首次應用香港財務報告準則第9號之影響概述

#### 分類及計量

應用香港財務報告準則第9號對本集團於首次應用日期（二零一八年一月一日）之金融資產及金融負債之分類及計量並無任何影響。所有其他金融資產及金融負債將繼續按先前根據香港會計準則第39號計量的相同基準計量。

### 根據預期信貸虧損模型的減值

本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，使用全期預期信貸虧損計量貿易應收款項。

按攤銷成本計量的其他金融資產的預期信貸虧損包括其他應收款項及銀行結餘，且乃按12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）基準計量，原因為自首次確認以來，信貸風險概無顯著增加。

於二零一八年一月一日，概無就累計虧損確認額外信貸虧損撥備。

### 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（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露資料。

### 4. 收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分拆與客戶合約收益

分部	酒店經營 千港元	證券買賣 千港元
<b>服務類型</b>		
酒店客房	180,482	—
餐飲	33,656	—
	<u>214,138</u>	<u>—</u>
<b>地區市場</b>		
香港	106,746	—
中華人民共和國（「中國」）	107,392	—
	<u>214,138</u>	<u>—</u>
<b>收益確認的時間</b>		
時間點	33,656	—
隨時間	180,482	—
	<u>214,138</u>	<u>—</u>

客戶合約收益與分部資料披露之金額對賬載列如下。

	分部收入 及綜合 千港元
酒店經營	214,138
證券買賣	—
	<hr/>
與客戶合約收入	214,138
租金收入	48,873
	<hr/>
總收入	<u>263,011</u>

*與客戶合約之履約責任*

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。

本集團之其他合約包括多種貨品及服務，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，本集團基於各貨品或服務之相關單獨售價，向其分配收入。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。

**截至二零一七年十二月三十一日止年度**

本集團於本年度之收入分析如下：

	二零一七年 千港元
酒店經營收入	204,604
租金收入	47,707
	<hr/>
	<u>252,311</u>

## 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。

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

概無匯總經營分類以達致本集團可呈報分類。

### 分類營業額及業績

以下為本集團營業額及業績按可報告及經營分類之分析。

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
收入	<u>263,011</u>	<u>-</u>	<u>263,011</u>
業績			
分類虧損(不包括持作買賣投資之 公平價值變動虧損)	(12,205)	(403)	(12,608)
持作買賣投資之公平價值變動虧損	<u>-</u>	<u>(9,442)</u>	<u>(9,442)</u>
分類虧損	<u>(12,205)</u>	<u>(9,845)</u>	<u>(22,050)</u>
董事酬金			(3,226)
利息收入			3,975
投資物業之公平價值減少			(26,704)
融資成本			(376)
中央行政成本及未分配企業開支			<u>(17,384)</u>
除稅前虧損			<u>(65,765)</u>

截至二零一七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
收入	252,311	–	252,311
業績			
分類(虧損)溢利(不包括物業、機器及 設備之已確認減值虧損及持作買賣投資之公 平價值變動虧損)	(7,780)	1,550	(6,230)
物業、機器及設備之已確認減值虧損	(14,772)	–	(14,772)
持作買賣投資之公平價值變動虧損	–	(39,264)	(39,264)
分類虧損	(22,552)	(37,714)	(60,266)
董事酬金			(7,223)
利息收入			8,574
投資物業之公平價值減少			(41,529)
融資成本			(1,066)
中央行政成本及未分配企業開支			(26,296)
除稅前虧損			(127,806)

分類虧損指各分類錄得之虧損，當中並未分配董事酬金、利息收入、投資物業之公平價值減少、融資成本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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作買賣投資之公平價值變動虧損	(9,442)	(39,264)
匯兌虧損淨額	(2,187)	(655)
銀行存款及其他應收款項之利息收入	3,975	8,574
雜項收入	1,518	1,280
出售物業、機器及設備之虧損	(21)	(21)
	(6,157)	(30,086)

## 7. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他借貸之利息	<u>376</u>	<u>1,066</u>

## 8. 所得稅抵免

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	5,694	6,164
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	171	87
資本收益稅(附註)	(66,744)	-
遞延稅項：		
本年度	<u>(5,309)</u>	<u>(8,809)</u>
	<u>(66,188)</u>	<u>(2,558)</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. 年內溢利(虧損)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：		
董事酬金	3,226	7,223
其他員工成本：		
薪金及津貼	78,236	78,211
退休福利計劃供款	6,339	6,062
以股本結算之以股代款開支	-	9,610
僱員福利開支總額	<u>87,801</u>	<u>101,106</u>
核數師酬金	2,971	3,816
已確認為支出之存貨成本	24,238	23,222
物業、機器及設備之折舊	36,698	37,660
電費、水費及公用事務費用	15,478	15,820
投資物業總租金收入減少量支銷(計入收入)	<u>(24,808)</u>	<u>(24,164)</u>

## 10. 股息

於二零一八年，概無向本公司普通股股東派付或建議派付股息，而自報告期結束以來亦無建議派付任何股息(二零一七年：無)。

## 11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 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虧損	<u>(3,785)</u>	<u>(116,128)</u>
股份數目	二零一八年	二零一七年
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未行使購股權，原因是假設行使購股權將會導致每股虧損減少。

## 12. 物業、機器及設備

根據合榮投資有限公司（「合榮」，其為本公司之間接非全資附屬公司）與廣州珀麗之少數股東（「中國夥伴」）訂立之合作經營合同書，廣州珀麗酒店有限公司（「廣州珀麗」）的合作期為一九八七年一月十五日起計五十年。

廣州珀麗為在中國成立的中外合作經營企業，其主要資產為一項位於廣州之酒店物業（「廣州珀麗酒店」），而廣州珀麗酒店由廣州珀麗擁有及經營。廣州珀麗酒店之權利及擁有權須於合作期完成後轉移至中國夥伴。根據對外經濟貿易委員會發出之批准，廣州珀麗的初步合作期為三十年，而該批准亦訂明，在符合若干條件之情況下，合作期可進一步延長不多於二十年。廣州珀麗當時所取得的三十年期營業執照已於二零一七年一月十五日屆滿。於營業執照屆滿後，中國夥伴拒絕與合榮合作共同申請將營業執照延期至二零三七年一月十五日。

合榮申請裁決書（「裁決書」）以將合作期重列至五十年並要求中國夥伴須在將廣州珀麗的相關執照延期至二零三七年一月十五日之申請過程中合作。

於二零一七年五月三日，合榮收到中國國際經濟貿易仲裁委員會（「仲裁委員會」）發出的裁決書，據此，合作經營合同書項下的廣州珀麗合作期須延長至二零二七年一月十五日，且中國夥伴在廣州珀麗辦理申請延長其營業執照的過程中須提供一切必要協助。

裁決書屬最終裁決，於發出日期生效並且對參與仲裁各方具有法律約束力。然而，中國夥伴已拒絕及／或未有與合榮合作以申請有關延期。合榮繼而向廣州中級人民法院（「中級法院」）提出申請執行裁決書，而申請已獲得中級法院於二零一七年七月接納。中級法院將該申請指示廣州海珠法院處理，並其後於二零一七年九月十四日向廣州市海珠區科技工業商務和信息化局及廣州市海珠區市場和質量監督管理局發出執行令（「執行令」），該合榮申請相關營業執照。於二零一七年十一月三十日，執行令遭撤銷，原因是根據廣州市海珠區市場和質量監督管理局的回覆，單方面申請延長營業執照須待進一步再次呈交相關延期文件後方可進行。

本集團管理層現正採取合適步驟以根據所有適用法律及法規並在其規限下執行裁決書。於本公佈日期，重續營業執照仍然受到中國夥伴阻撓及無法繼續辦理。管理層現正評估若干法律方案以便獲得營業執照延期。然而，倘若本集團無法將營業執照有效期順利延長，則廣州珀麗之酒店營運可能受到影響及可能須對酒店物業及相關資產作出進一步減值。

### 13. 投資物業

	千港元
公平價值	
於二零一七年一月一日	192,000
匯兌調整	13,529
於損益確認之公平價值減少	<u>(41,529)</u>
於二零一七年十二月三十一日	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	<u><u>130,000</u></u>

### 14. 貿易及其他應收賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收賬款		
– 服務	6,591	6,147
– 經營租賃	<u>1,521</u>	<u>948</u>
	8,112	7,095
租金及水電按金	1,294	1,342
其他應收賬款及經營費用預付款項	<u>16,779</u>	<u>54,462</u>
貿易及其他應收賬款總額	<u><u>26,185</u></u>	<u><u>62,899</u></u>

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，來自與客戶合約的貿易應收賬款的金額分別為6,591,000港元及6,147,000港元。

以下為貿易應收賬款按發票日期(與相關收入確認日期相若)呈列之賬齡分析。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30日	6,359	6,222
31至60日	492	637
61至90日	356	150
超過90日	905	86
	<u>8,112</u>	<u>7,095</u>

#### 15. 分類為持作出售組合

於二零一八年十一月二十三日，索普物業有限公司(「索普」，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，索普已有條件同意向賣方出售其於洛陽金水灣大酒店有限公司(「洛陽金水灣」，一間由索普擁有60%權益的附屬公司)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「貿易及其他應付款項」。

洛陽金水灣應佔資產及負債預期於十二個月內出售，且分類為持作出售組合，並於綜合財務狀況表中單獨呈列(見下文)。出售事項的所得款項淨額預期超過有關資產及負債的賬面淨值，因此，並無確認減值虧損。

洛陽金水灣於二零一八年十二月三十一日分類為持作出售的資產及負債的主要類別載列如下。  
位於中國洛陽的洛陽金水灣為主要資產。

	千港元
物業、機器及設備	47,128
存貨	696
貿易及其他應收賬款	2,435
銀行結餘及現金	<u>179</u>
分類為持作出售的總資產	<u>50,438</u>
貿易及其他應付賬款	35,535
稅項負債	350
遞延稅項負債	<u>733</u>
分類為持作出售的總負債	<u><u>36,618</u></u>

於本公佈日期，出售事項尚未完成，原因是主要先決條件(要求本公司股東通過批准出售協議及其項下擬進行之交易的一項決議案)尚未達成。

#### 16. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30日	2,913	3,485
31至60日	565	796
61至90日	499	528
超過90日	<u>804</u>	<u>1,136</u>
	<u><u>4,781</u></u>	<u><u>5,945</u></u>

## 17. 訴訟

於二零一七年十二月二十七日，本公司與兩名獨立第三方（「賣方」）訂立協議（「該協議」），據此，本公司已有條件同意收購或促使其代名人收購賣方於目標集團之全部註冊資本，代價為人民幣280,000,000元（相等於約334,300,000港元）。目標集團之主要資產為位於中國廣東省之渡假村物業，附近有溫泉區和森林。渡假村物業之地盤面積佔地約5,000畝，當中980畝為住宅用途、2,200畝為商業用途，另有1,820畝為康樂用途。於二零一八年一月，我們已根據該協議向賣方支付第一期代價的款項人民幣20,000,000元。

於二零一八年四月二十七日，本公司已完成向廣州仲裁委員會提交仲裁申請，就事件作出仲裁，尋求裁定（其中包括）(i)賣方繼續履行該協議項下之責任；(ii)賣方與本公司合作，提供一切所需文件及資料，以根據該協議完成盡職調查工作；(iii)賣方與本公司合作，於二零一八年十月三十日或之前達成該協議之所有先決條件；及(iv)賣方支付該協議項下之違約罰款及本公司所蒙受之法律成本。

於二零一八年四月二十七日，本公司接獲由賣方提交的仲裁申請（連同上文所載本公司提交的仲裁申請，統稱為「該等仲裁申請」），要求(i)終止該協議；及(ii)本公司支付違約罰款連同法律成本及仲裁費。

詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十九日、二零一八年一月二十二日、二零一八年二月十五日、二零一八年三月九日、二零一八年三月二十八日及二零一八年四月二十七日之公佈。

於二零一八年九月二十七日，本公司與賣方訂立一份和解協議書，據此，本公司及賣方同意(i)終止該協議；(ii)撤銷仲裁申請；(iii)承擔有關訴訟費及仲裁費；及(iv)賣方向本公司退還按金人民幣20,000,000元。

於本年度末，已向本公司悉數退還按金。

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

回顧二零一八年，酒店市場持續穩定復甦，惟每當美國總統特朗普公佈新的政治主張及經濟措施，例如美國因向歐盟、加拿大及中國徵收關稅而引發貿易戰，以及在北韓與美國的緊張關係中採取的立場等，勢必在環球金融市場引起市場大幅波動及產生不確定因素，而不幸的恐怖分子襲擊事件亦影響環球市場的旅遊及酒店業務。由於對貿易戰影響的擔憂發酵，股市已於二零一八年受創。鑒於整體經濟環境，我們於增加收入、控制成本以及維持或提升經營利潤率方面一直面對挑戰。

儘管出現穩定跡象，經營環境仍然充滿挑戰，原因在於美國貿易談判、環球經濟逆轉及中華人民共和國（「中國」）的持續經濟轉型帶來沉重壓力，預計仍將繼續。一如去年，市場預期中國經濟錄得6.7%的擴張步伐，於二零一八年之國內生產總值按年上升6.6%，反映較二零一七年負面增長約0.3%。儘管存在地緣政治不明朗因素及貿易戰等貿易保護主義，中國持續尋求非內部增長的長期機遇。與此同時，二零一八年全年計，香港核心地段零售物業的租金亦因旅客人數上升及本地就業率強勁而一直攀升。香港本地生產總值以實質計算增長3%，其第二年增速超過過去十年的經濟增速2.8%。

於二零一八年，訪港旅客總數達約65,100,000人次，繼二零一七年增長3.2%後再次上升11.4%，中國內地旅客佔總旅客人次78.3%，而中國內地訪港旅客人數在二零一七年增長3.9%後，亦按年上升14.8%。隨著訪港「一周一行」政策的下行壓力自其實施後超過兩年出現穩定跡象，單日訪港中國內地旅客人次溫和增長2.0%。於二零一八年，來自傳統短途地區市場之旅客人數（不包括中國內地）下降0.6%。在訪港旅客總數中，過夜旅客人數約29,300,000人次，按年上升4.9%。截至二零一八年十二月三十一日年度止，在香港所有受訪之不同類別之酒店的平均酒店客房入住率由89.3%增加至91.0%，入住率升幅不俗。與入住率比較，整體房價於二零一八年按年微增約6.8%。

## 財務回顧

鑒於經營環境充滿挑戰，但隨著旅客市場逐漸復甦，本集團於審核年度內就整體酒店投資錄得穩定之業務發展及平穩表現。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入263,000,000港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度之252,300,000港元增加4.2%。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績錄得溢利400,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：虧損125,200,000港元），主要來自毛利106,300,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：毛利100,700,000港元）、行政開支137,600,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：126,200,000港元）、分銷及銷售開支1,300,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：1,200,000港元）、融資成本400,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：1,100,000港元）、以股本結算之以股代款開支零港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：13,700,000港元）、就物業、機器及設備確認之減值虧損零港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：14,800,000港元）、投資物業之公平價值減少26,700,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：41,500,000港元）、持作買賣投資之公平價值虧損9,400,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：39,300,000港元）及其他開支700,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：其他收入600,000港元），被利息收入4,000,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：8,600,000港元）及所得稅抵免66,200,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：所得稅抵免2,600,000港元）所抵銷。

本集團於審核年度內之酒店及證券買賣業務之表現、對酒店行業之評論及整體市場情況變化以及對其經營表現之潛在影響及未來展望，載於後繼「業務回顧」及「展望」章節。

## 業務回顧

### (a) 酒店投資

本集團之酒店投資業務分部由三間分別位於香港、廣州及瀋陽以「珀麗」為品牌之四星級酒店及洛陽金水灣大酒店組成。截至二零一八年十二月三十一日止年度之整體收入增加4.2%至263,000,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：252,300,000港元）。於截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併平均入住率輕微下降0.7%至74.8%（截至二零一七年十二月三十一日止年度：75.5%）。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一致。毛利率維持在40.4%或較二零一七年同期之39.9%上升0.5%。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，同時亦進一步精簡其業務營運以控制成本。

## (b) 證券買賣

該分部於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損9,800,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：分類虧損37,700,000港元)，此主要為於結算日之按市價計值的估值而產生持作買賣投資之公平價值虧損。

除於本節及於後繼「展望」一節所披露者外，本集團並無有關重大投資或資本資產的即時計劃。

## 重大收購及出售事項

於二零一四年十二月三十一日，本公司與兩名獨立第三方(「賣方」)訂立一項框架協議(「框架協議」)，內容有關可能收購一家由賣方擁有之公司之51%股本權益(「可能收購」)。根據框架協議，(其中包括)(i)本公司獲授於框架協議日期後為期三個月之獨家談判權；及(ii)本公司與賣方已就金額75,000,000港元之免息貸款訂立一項貸款協議(「貸款協議」)，以便賣方向一家中國註冊公司(「中國公司」)之全體現有股東收購中國公司之全部股本權益。中國公司於中國珠海擁有一幅地盤面積為19,152.69平方米之土地。中國公司亦於上述土地擁有一項名為珠海立洲度假酒店之酒店物業。於二零一五年三月三十一日、二零一五年六月三十日、二零一五年九月三十日、二零一五年十二月三十日、二零一六年四月三十日、二零一六年十二月二十九日及二零一七年六月二十二日，有關各方簽訂了補充框架協議及延期函件，將獨家談判期及貸款協議之償還日期分別進一步延長至二零一五年六月三十日、二零一五年九月三十日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年四月二十九日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十二月三十一日。本公司與賣方於二零一七年十二月三十一日概無訂立正式協議，框架協議(經上述補充框架協議補充)於二零一八年一月一日失效。根據貸款協議(經上述延期函件補充)，免息貸款75,000,000港元須於二零一七年十二月三十一日償還。於二零一七年十二月二十九日，賣方已向本公司悉數償還有關貸款。可能收購之進一步詳情已於本公司日期為二零一四年十二月三十一日、二零一五年三月三十一日、二零一五年六月三十日、二零一五年九月三十日、二零一五年十二月三十日、二零一六年四月三十日、二零一六年十二月二十九日、二零一七年六月二十二日及二零一八年一月二日之公佈內披露。

於二零一七年十二月二十七日，本公司與一名獨立第三方(「中國賣方」)訂立股份轉讓協議(「該協議」)，內容有關建議收購(「收購事項」)一家於中國成立之有限公司(「目標公司」)之全部註冊資本，代價為人民幣280,000,000元(「代價」，相等於約334,300,000港元)。本公司已向中國賣方支付第一期代價人民幣20,000,000元(相等於約24,800,000港元)。目標公司之主要資產為位於廣東省之渡假村物業，附近有溫泉和森林(「渡假村物業」)。渡假村物業之地盤面積佔地約5,000畝，當中980畝為住宅用途、2,200畝為商業用途，另有1,820畝為康樂用途。根據該協議，完成收購事項須待多項條件於二零一八年四月三十日之前達成後，方可作實。然而，

中國賣方拒絕且無法就盡職調查程序與本公司合作。因此，本公司對目標之法律及財務盡職調查未能完結。於二零一八年四月二十七日，本公司已完成向廣州仲裁委員會提交的仲裁申請，就事件作出仲裁，尋求裁定(其中包括)(i)中國賣方繼續履行該協議項下之責任；(ii)中國賣方與本公司合作，提供一切所需文件及資料，以根據該協議完成盡職調查工作；(iii)中國賣方與本公司合作，於二零一八年十月三十日或之前達成該協議之所有先決條件；及(iv)中國賣方支付該協議項下之違約罰款及本公司所蒙受之法律成本。同時，本公司接獲由中國賣方提交的仲裁申請(連同上文所載本公司提交的仲裁申請，統稱為「該等仲裁申請」)，要求(i)終止該協議；及(ii)本公司支付違約罰款連同法律成本及仲裁費。於二零一八年九月二十七日，本公司與中國賣方訂立一份和解協議書終止該協議及撤銷仲裁申請，以避免訴訟之風險及開支，並專注於本集團未來的業務發展。第一期代價人民幣20,000,000元於二零一八年十二月三十一日前悉數退還本公司。進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十九日、二零一八年一月二十二日、二零一八年二月十五日、二零一八年三月九日、二零一八年三月二十八日、二零一八年四月二十七日及二零一八年九月二十七日之公佈。

於二零一八年十一月二十三日，本公司之間接全資附屬公司(「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並由附屬公司擁有60%權益)之60%股本權益，代價為人民幣61,000,000元(相當於約68,500,000港元)(「代價」)。買方於訂約雙方簽訂出售協議後向附屬公司支付人民幣21,000,000元(相當於約23,900,000港元)(「出售事項」)。買方及附屬公司須於本公司股東(「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。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及二零一九年三月八日之公佈。

### **流動資金及財務資源**

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘以及持作買賣投資為1,866,800,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,823,700,000港元)。本集團於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日並無借貸。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別為1,945,000,000港元及143,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,889,100,000港元及185,100,000港元)。因此，本集團於二零一八年十二月三十一日之流動比率為13.6(二零一七年十二月三十一日：10.2)。於二零一八年十二月三十一日，資本負債比率(按借貸總額相對本公司擁有人應佔權益之百分比列示)為零(二零一七年十二月三十一日：無)。

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團逾95%之現金及銀行結餘以及持作買賣投資均以港元及美元列值，約4.6%以人民幣列值(二零一七年十二月三十一日：3.7%)而沒有結餘以其他貨幣列值(二零一七年十二月三十一日：0.8%)。

### **資產抵押**

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得信貸融資額。

### **或然負債**

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### **外幣風險**

本集團大部份資產與負債及業務交易均以港元及人民幣計算。於截至二零一八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**

於截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘用623名僱員，當中504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、資歷、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）採納一項購股權計劃。

## 展望

展望未來，酒店市場將持續穩定復甦，但整體外部經濟環境仍存在不明朗因素，包括地緣政治緊張局勢升溫、信貸條件緊縮及利率正常化。顯而易見的是中美貿易緊張局勢預期仍將持續，從而引發政治及金融風險的不確定性。預期市場於二零一九年將出現短期波動，但長期前景仍屬樂觀。

為使旅遊業繼續蓬勃發展，香港政府的支持及其持續承諾投資基礎設施發展乃屬至關重要。就香港而言，兩個大型基礎設施項目，廣深港高速鐵路（「高速鐵路」）和港珠澳大橋（「港珠澳大橋」）已於審核年度內開放。高速鐵路長達142公里，連接香港與中國超過25,000公里的國家高速鐵路網絡；港珠澳大橋由55公里長的橋樑和隧道組成，在珠江三角洲地區的東西海岸之間提供新的陸路交通路線。此外，香港的兩大主題公園，迪士尼樂園和海洋公園，均正在不斷擴建。總括，該等基礎設施項目將刺激經濟進一步增長，並對增加內地與香港兩地遊客人數帶來正面影響。

憑藉中國的增長情況，儘管過去數年來環境艱難，從較宏觀及較長遠的角度考慮，以及本集團的核心能力乃建基於其經營理念及策略目標，即專注於長遠發展及維護旗下酒店及其他物業資產組合，我們相信集團旗下各酒店仍然穩踞當地市場有利位置，預期旗下酒店在來年的表現將可符合預期。總括而言，本集團具備穩健的資產負債狀況，包括優質且保守估值的資產，加上低水平的資本負債比率，配備我們一支熟悉並敬重集團傳統及竭誠效力本集團的管理層及員工團隊，我們仍對旅遊業及其他市場之前景抱持審慎樂觀態度，並正物色投資機會，繼續提升集團資產組合的質素及價值，為全體持份者創造共贏局面。

## 末期股息

董事會已決議不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一七年：無）。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八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

本集團截至二零一八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之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

### 意見

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二零一八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。

### 強調事項

吾等務請閣下垂注綜合財務報表附註15，該附註說明有關貴公司間接非全資附屬公司廣州珀麗酒店有限公司（「廣州珀麗」）營業執照期延長的不明朗因素，其經營酒店的營業執照已於二零一七年一月十五日屆滿。倘貴集團無法成功延長營業執照期，則廣州珀麗之酒店營運可能會受到影響，而酒店物業及相關資產可能需要作出進一步減值。吾等的結論沒有就此事項進行修改。

## 企業管治

董事會認為，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「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

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並非按指定任期委任。然而，所有董事根據本公司之公司細則（「公司細則」）第99條須於股東週年大會上輪值退任及重選連任。每名董事亦根據守則之守則條文第A.4.2條規定須最少每三年輪值退任一次。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。

### 守則條文第E.1.2條

守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。由於本公司主席葉家海博士另有商務處理，故未能出席於二零一八年六月七日舉行之股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）。本公司董事總經理陳玲女士出席二零一八年股東週年大會並根據公司細則第68條擔任大會主席，以及回答股東的提問。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）訂於二零一九年五月三十日舉行。二零一九年股東週年大會之通告將於適當時候於本公司及聯交所網站刊登，並寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席二零一九年股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將於二零一九年五月二十四日（星期五）起至二零一九年五月三十日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記。

為符合資格出席二零一九年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一九年五月二十三日(星期四)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22樓。

承董事會命  
珀麗酒店控股有限公司  
主席  
葉家海

香港，二零一九年三月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

葉家海博士(主席)

陳玲女士(董事總經理)

陳百祥先生

獨立非執行董事：

郭嘉立先生

潘國興先生

冼志輝先生