

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)

截至二零一二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」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一一年同期之比較數字載列如下：

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	5	429,466	391,023
直接經營成本		(318,660)	(330,710)
毛利		110,806	60,313
利息收入		194	164
其他收入及收益		3,419	1,877
分銷及銷售開支		(5,550)	(4,570)
行政開支		(162,965)	(183,091)
融資成本	7	(18,602)	(23,895)
出售可供出售投資之收益		17,037	–
應收一家被投資公司款項之已確認減值虧損		–	(6,383)
其他無形資產之已確認減值虧損		(34,081)	(10,094)
物業、機器及設備之已確認減值虧損	12	(44,183)	(31,150)
持作買賣投資之公平價值增加(減少)		1,849	(9,540)
出售附屬公司之收益		2,216	9,487
出售一家聯營公司之虧損		–	(9)
出售物業、機器及設備之虧損		(26,251)	(24,591)
投資物業之公平價值增加	13	9,971	13,543
應佔一家聯營公司業績		(2,100)	(7,089)
衍生金融工具之公平價值收益(虧損)		128	(2,858)

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前虧損	8	(148,112)	(217,886)
稅項支出	9	(933)	(1,445)
本年度虧損		<u>(149,045)</u>	<u>(219,331)</u>
其他全面開支			
換算海外公司財務報表時產生之匯兌差額		5,822	60,146
出售附屬公司時解除匯兌儲備		—	(1,105)
		<u>5,822</u>	<u>59,041</u>
本年度全面開支總額		<u><u>(143,223)</u></u>	<u><u>(160,290)</u></u>
本年度虧損由下列人士應佔：			
本公司擁有人		(143,188)	(206,643)
非控股權益		(5,857)	(12,688)
		<u><u>(149,045)</u></u>	<u><u>(219,331)</u></u>
全面開支總額由下列人士應佔：			
本公司擁有人		(137,366)	(153,674)
非控股權益		(5,857)	(6,616)
		<u><u>(143,223)</u></u>	<u><u>(160,290)</u></u>
		港元	港元
每股虧損			
— 基本	11	<u><u>(0.22)</u></u>	<u><u>(0.31)</u></u>
— 攤薄	11	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>(0.31)</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	2,202,407	2,137,518
投資物業	13	324,000	271,400
於一家聯營公司之權益		4	4
於共同控制實體之權益		17,050	17,050
可供出售投資		63,877	63,877
其他無形資產		–	39,018
應收一家聯營公司款項		31,896	33,996
已抵押銀行存款		11,780	14,933
會所債券，按成本值扣除減值		520	520
其他資產		50,804	32,861
		<u>2,702,338</u>	<u>2,611,177</u>
流動資產			
存貨		6,184	6,088
應收一家被投資公司款項		–	12,300
可供出售投資		–	56,259
貿易及其他應收賬款	14	54,001	64,220
持作買賣之投資		290	15,682
已抵押銀行存款		3,263	–
銀行結餘及現金		364,066	353,202
		<u>427,804</u>	<u>507,751</u>
分類為持作出售之資產		–	32,727
		<u>427,804</u>	<u>540,478</u>

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	15	117,061	131,886
一家關連公司貸款		–	14,569
稅項負債		11,571	14,138
應付一家關連公司款項		–	100
借貸—一年內到期款項		467,889	483,880
應付附屬公司非控股股東款項		9,157	9,157
衍生金融工具		2,730	2,858
		<u>608,408</u>	<u>656,588</u>
流動負債淨額		<u>(180,604)</u>	<u>(116,110)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,521,734</u>	<u>2,495,067</u>
非流動負債			
借貸—一年後到期款項		458,222	222,963
遞延稅項		173,754	177,858
		<u>631,976</u>	<u>400,821</u>
資產淨值		<u><u>1,889,758</u></u>	<u><u>2,094,246</u></u>
資本及儲備			
股本		6,577	6,577
儲備		<u>1,698,410</u>	<u>1,848,382</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,704,987</u>	<u>1,854,959</u>
非控股權益		<u>184,771</u>	<u>239,287</u>
權益總額		<u><u>1,889,758</u></u>	<u><u>2,094,246</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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（「聯交所」）上市。其主要股東為德祥企業集團有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於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（亦即本公司之功能貨幣）呈列。

2. 綜合財務報表之編製基準

在編製綜合財務報表時，鑑於本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於二零一二年十二月三十一日之流動負債超出流動資產約180,604,000港元，且於截至該日止年度錄得經常性虧損約149,045,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及持續經營能力。本公司董事相信，本集團將具備足夠財務資源以應付其於可見將來到期之財務責任，當中已考慮(i)本集團已於二零一二年十月取得額外銀行融資650,000,000港元，為其於二零一三年一月到期之短期銀行借貸再融資，有關借貸為數435,000,000港元，到期日介乎二零一四年至二零一七年；及(ii)本集團擁有其他資產，可供作為取得進一步銀行融資之抵押。儘管新取得之650,000,000港元銀行融資包含按要求償還條文，銀行可隨時要求還款，然而，本公司董事相信，本公司僅會被要求按既定到期日還款。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團於本年度應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露－轉讓金融資產

於本年度應用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／或於此等綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」。根據該等修訂，就計量遞延稅項而言，按照香港會計準則第40號「投資物業」使用公平價值模型計量之投資物業獲假定為將透過出售全部收回，惟該項假定在若干情況遭推翻則作別論。

本集團使用公平價值模型計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂，董事已檢討本集團之投資物業組合，結論為本集團持有投資物業所據之業務模式，旨在隨時間流逝（而非透過出售）消耗投資物業內含之絕大部分經濟利益。因此，董事確定香港會計準則第12號之修訂所載之「出售」假定已遭推翻。

按照與上一年度相同之基準，應用香港會計準則第12號之修訂，已導致本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度就投資物業之公平價值變動確認遞延稅項負債約4,000,000港元。

已頒佈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佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－金融資產及金融負債之對銷 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡性 指引 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ¹
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ¹
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收入項目之呈列 ³
香港會計準則第32號之修訂	金融資產及金融負債之對銷 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦場於生產階段之剝離成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港會計準則第32號之修訂「金融資產及金融負債之對銷」及香港財務報告準則第7號之修訂「披露－金融資產及金融負債之對銷」

香港會計準則第32號之修訂澄清與金融資產及金融負債之對銷規定有關之現行應用問題。具體而言，該等修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之對銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂規定，實體須就具有可強制執行之統一淨額結算協議或類似安排下之金融工具，披露與對銷權及相關安排（如抵押品過賬規定）有關之資料。

香港財務報告準則第7號之修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間以及有關年度期間內之中期期間生效。亦須就所有比較期間作出追溯披露。然而，香港會計準則第32號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方始生效，並須追溯應用。

董事預期，應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂不會導致日後就金融資產及金融負債之對銷作出更廣泛披露。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量以及不再確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平價值計量，尤其是就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務投資，以及擁有合約現金流量，且有關現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，均一般按於其後會計期間結束時之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按於其後呈報期結束時之公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體有權不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣者）公平價值之其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 就計量指定透過損益按公平價值計算之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收入中確認負債之信貸風險變動影響，將會導致於損益產生或擴大會計錯配，否則因金融負債之信貸風險變動而引致該負債之公平價值變動乃於其他全面收入中呈列。金融負債之信貸風險變動引致之公平價值變動其後不會於損益重新分類。根據香港會計準則第39號，指定透過損益按公平價值計算之金融負債之公平價值變動，乃全數於損益呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，可以提早應用。

董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號將可能對本集團金融資產之已呈報金額構成重大影響。然而，在完成詳盡審閱前，未能切實提供該影響之合理估計。

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

一套五項有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之準則於二零一一年六月獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

上述五項準則之主要規定載列如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表之部分。於香港財務報告準則第10號生效日期後，香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合賬目－特別目的實體」將被撤銷。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目之基準僅有控制權一項。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新釋義，其中包括三個元素：

- (a) 對被投資公司之權力，
- (b) 自參與被投資公司營運所得浮動回報之承擔或權利，及
- (c) 能夠運用其對被投資公司之權力以影響投資者回報金額。

香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司之權益」。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制權之合營安排應如何分類。於香港財務報告準則第11號生效日期後，香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號「共同控制實體－合營方之非貨幣出資」將被撤銷。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為合營業務或合營公司，視乎訂約各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相對根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司須採用權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例綜合計算方式入賬。

香港財務報告準則第12號乃一項披露準則，適用於擁有附屬公司、合營安排、聯營公司及／或非綜合架構實體權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則更為廣泛。

於二零一二年七月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂乃為澄清首次應用此五項香港財務報告準則之若干過渡指引而頒佈。

此五項準則連同有關過渡指引之修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可以提早採納，惟此五項準則全部須於同一時間應用。

根據現有集團架構，預期應用此五項準則不會對綜合財務報表已呈報之金額構成重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平價值計量」

香港財務報告準則第13號確立有關公平價值計量及其披露之唯一指引。該準則界定公平價值，確立計量公平價值之框架，並規定公平價值計量之披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：除若干特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或准許進行公平價值計量及其披露之金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則更為廣泛。例如，根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」現時僅規範金融工具之三層公平價值架構劃分之數量及特性披露，將通過香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可以提早應用。董事預期，應用此項新準則可能對綜合財務報表已呈報之若干金額構成影響，並須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收入項目之呈列」

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收入項目之呈列」為全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩份獨立但相連之報表呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂規定將其他全面收入項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配，該等修訂並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收入項目之呈列方式將會作出相應修改。

本公司董事預期，應用其他已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋不會對綜合財務報表已呈報之金額及／或本集團綜合財務報表所載之披露資料構成重大影響。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業、持作買賣之投資及衍生金融工具以公平價值計量除外。歷史成本一般根據為交換貨品而提供之代價公平價值計算。

5. 營業額

營業額指於年內已收或應收外間客戶之代價公平價值減折扣及銷售相關稅項。本集團於本年度之營業額分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
酒店經營	<u>429,466</u>	<u>391,023</u>

6. 分類資料

向本公司執行董事（即主要營運決策者）呈報用於分配資源及評估分類業績之資料乃集中於分類所從事之業務活動類型。定出本集團可報告分類時並無將主要營運決策者識別之經營分類合併計算。

本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之特定可報告及經營分類如下：

1. 酒店經營－酒店住宿、餐膳及宴會業務
2. 證券買賣－股本證券買賣

分類收入及業績

本集團之收入及業績以各可報告及經營分類分析如下。

截至二零一二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
營業額	<u>429,466</u>	<u>-</u>	<u>429,466</u>
業績			
金額（不包括其他無形資產以及物業、 機器及設備之已確認減值虧損）	(59,620)	1,845	(57,775)
其他無形資產以及物業、機器及設備之 已確認減值虧損	<u>(78,264)</u>	<u>-</u>	<u>(78,264)</u>
分類（虧損）溢利	<u>(137,884)</u>	<u>1,845</u>	<u>(136,039)</u>
利息收入			194
應佔一家聯營公司業績			(2,100)
出售附屬公司之收益			2,216
投資物業之公平價值增加			9,971
衍生金融工具之公平價值收益			128
融資成本			(18,602)
中央行政成本及未分配企業開支			<u>(3,880)</u>
除稅前虧損			<u>(148,112)</u>

截至二零一一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
營業額	<u>391,023</u>	<u>-</u>	<u>391,023</u>
業績			
金額（不包括其他無形資產以及物業、 機器及設備之已確認減值虧損）	(122,255)	(9,549)	(131,804)
其他無形資產以及物業、機器及設備之 已確認減值虧損	<u>(41,244)</u>	<u>-</u>	<u>(41,244)</u>
分類虧損	<u>(163,499)</u>	<u>(9,549)</u>	(173,048)
利息收入			164
應佔一家聯營公司業績			(7,089)
一家被投資公司之已確認減值虧損			(6,383)
出售附屬公司之收益			9,487
出售一家聯營公司之虧損			(9)
投資物業之公平價值增加			13,543
衍生金融工具之公平價值虧損			(2,858)
融資成本			(23,895)
中央行政成本及未分配企業開支			<u>(27,798)</u>
除稅前虧損			<u>(217,886)</u>

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類溢利或虧損指各分類產生之溢利或虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、利息收入、融資成本、出售附屬公司之收益、若干減值虧損、出售一家聯營公司之虧損、投資物業之公平價值變動、應佔一家聯營公司業績及衍生金融工具之公平價值收益（虧損）。由於本集團將借貸分配至經營分類，而不會分配相關融資成本，故各經營分類間之分配比例不盡相同。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。

7. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內全數償還之借貸之利息	23,828	15,242
貸款融資費用	-	266
可換股票據之實際利息	-	11,791
	<u>23,828</u>	<u>27,299</u>
總融資成本	23,828	27,299
減：已資本化之款項	(5,226)	(3,404)
	<u>18,602</u>	<u>23,895</u>

8. 除稅前虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前虧損已扣除下列各項：		
物業、機器及設備之折舊	76,804	99,597
其他無形資產之攤銷	4,937	5,115
	<u>81,741</u>	<u>104,712</u>
折舊及攤銷總額	81,741	104,712
核數師酬金	4,001	4,268
已確認為支出之存貨成本	44,166	43,886
其他應收款項之已確認減值虧損	11,526	6,653
已付租賃物業之最低租金付款	64,407	65,856
僱員成本（包括董事酬金）	144,084	136,601
並已計入：		
位於酒店物業內之商舖之租金收入總額減可忽略支出	<u>23,475</u>	<u>20,952</u>

9. 稅項支出

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	<u>(4,035)</u>	<u>(3,378)</u>
過往年度撥備不足	<u>(1,002)</u>	<u>(1,327)</u>
遞延稅項		
本年度	<u>4,104</u>	<u>3,260</u>
稅項支出	<u><u>(933)</u></u>	<u><u>(1,445)</u></u>

香港利得稅以兩個年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。由於本集團兩個年度均錄得應評稅虧損，故並無計提香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國（「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，本集團中國附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起為25%。

10. 股息

於二零一二年概無派付或建議派付股息，而自呈報期結束以來亦無建議派付任何股息（二零一一年：無）。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 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><u>(143,188)</u></u>	<u><u>(206,643)</u></u>
	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
用作計算二零一二年每股基本虧損及二零一一年每股基本及攤薄虧損之普通股數目	<u><u>657,675,872</u></u>	<u><u>657,675,872</u></u>

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無未行使潛在普通股。

於計算截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設兌換本公司當時未償還之可換股票據，此乃由於截至二零一一年十二月三十一日止年度之潛在普通股具反攤薄影響。

12. 物業、機器及設備

由於本集團酒店業務部分位於中國之經濟型酒店業績未如理想，因此，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度向若干獨立第三方出售與該等經濟型酒店業務有關之若干租賃物業裝修以及傢俬及裝置，並結束相關經營業務。該等已出售資產之賬面金額約為45,746,000港元（二零一一年：94,573,000港元），現金所得約為20,679,000港元，因而產生出售虧損約25,067,000港元（二零一一年：22,667,000港元）。

鑑於部分位於中國之經濟型酒店錄得經常性虧損，並預計未來期間將招致虧損，加上中國經濟轉弱，董事已檢討本集團租賃物業裝修於呈報期結束時之相關賬面金額50,548,000港元（二零一一年：109,384,000港元）及分類為無形資產之相關經營權34,081,000港元（二零一一年：49,112,000港元）之可收回程度，有關租賃物業裝修乃與本集團根據經營租賃租賃之經濟型酒店有關。各經濟型酒店所代表之現金產生單位（「現金產生單位」）資產之可收回金額乃根據各現金產生單位之使用價值釐定。計量使用價值金額之折現率為14%（二零一一年：12%）。董事已確定若干經濟型酒店現金產生單位之賬面金額超出其可收回金額。因此，本集團已就該等現金產生單位之租賃物業裝修及經營權確認減值虧損分別約44,183,000港元（二零一一年：31,150,000港元）及約34,081,000港元（二零一一年：10,094,000港元）。

董事已參照本集團酒店物業（上文所披露之經濟型酒店除外）於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之公平價值，檢討該等酒店物業之賬面金額之可收回程度。有關公平價值經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司（「中誠達資產評估」）於該日進行之估值釐定。中誠達資產評估為香港測量師學會會員，擁有適當資格，最近亦有評估相關地區類似物業價值之經驗。有關估值乃使用比較法達致，當中按可比較物業之已變現價格或市價作比較。本集團於兩個年度均無就酒店物業確認減值虧損。

13. 投資物業

本集團之投資物業指已落成之商用綜合大樓，乃位於中國之中期土地使用權。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之公平價值經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司（「普敦國際評估」）於該日進行之估值釐定。普敦國際評估為香港測量師學會會員，擁有適當資格，最近亦有評估相關地區類似物業價值之經驗。

本集團以經營租賃持有以賺取租金或作資本升值用途之物業權益乃使用公平價值模型計量，並分類及入賬列為投資物業。

14. 貿易及其他應收賬款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收賬款	18,995	10,805
其他應收賬款	35,006	53,415
貿易及其他應收賬款總額	<u>54,001</u>	<u>64,220</u>

本集團給予若干客戶之賒賬期為最長30日。以下為貿易應收賬款於呈報期結束時按發票日期（與相關收入確認日期相若）呈列之賬齡分析。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至30日	12,105	6,983
31至60日	2,647	2,244
61至90日	1,639	816
超過90日	2,604	762
	<u>18,995</u>	<u>10,805</u>

15. 貿易及其他應付賬款

列入貿易及其他應付賬款之款項包括為數約9,990,000港元之貿易應付賬款（二零一一年：10,287,000港元），而貿易應付賬款於呈報期結束時按發票日期列示之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至30日	4,781	5,083
31至60日	2,018	2,863
61至90日	1,687	1,427
超過90日	1,504	914
	<u>9,990</u>	<u>10,287</u>

管理層論述及分析

業務回顧

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務錄得營業額429,500,000港元，較二零一一年之391,000,000港元增加9.8%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本年度毛利增加83.7%至110,800,000港元（二零一一年：60,300,000港元）。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之虧損為149,000,000港元（二零一一年：219,300,000港元）。本年度虧損已扣除行政開支163,000,000港元（二零一一年：183,100,000港元）、融資成本18,600,000港元（二零一一年：23,900,000港元）、因若干表現稍遜之酒店租賃合約而產生之其他無形資產之已確認減值虧損34,100,000港元（二零一一年：10,100,000港元）、物業、機器及設備之已確認減值虧損44,200,000港元（二零一一年：31,200,000港元），以及出售物業、機器及設備之虧損26,300,000港元（二零一一年：24,600,000港元），並已計入投資物業之公平價值增加10,000,000港元（二零一一年：13,500,000港元）及出售可供出售投資之收益17,000,000港元（二零一一年：無）。

分類業績

酒店經營

自九龍珀麗酒店於二零一二年七月開始試業以來，本集團之商務酒店網絡更為全面。於二零一二年十二月三十一日，四間以「珀麗」為品牌之四星級酒店、瀋陽時代廣場酒店、洛陽金水灣大酒店及方圓四季經濟型連鎖酒店組成本集團之酒店經營業務。由於平均房價及平均入住率均有所上升，故截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額增長9.8%至429,500,000港元（二零一一年：391,000,000港元）。人民幣升值亦對業績增長帶來莫大貢獻。本集團於年內放棄及出售若干表現稍遜之經濟型酒店租賃，經營利潤率進一步改善。呈報年度之分類虧損為137,900,000港元（二零一一年：163,500,000港元）。本年度虧損主要源於本集團酒店物業及相關固定資產之龐大折舊費用、就該等表現稍遜之經濟型酒店租賃之租賃物業裝修確認之減值虧損及出售有關項目之虧損。本集團乃於考慮到未來折現現金流量，以及經濟型酒店市場競爭激烈及中國經濟疲弱後作出減值。

證券買賣

截至二零一二年十二月三十一日止年度，證券買賣錄得溢利1,800,000港元（二零一一年：虧損9,500,000港元）。

重大收購及出售事項

於二零一二年一月十三日，本集團與一名獨立第三方（「賣方」）訂立一項有條件買賣協議。根據該協議，賣方同意出售而本集團同意購買Apex Quality Group Limited（「Apex」）股本中14,000,000股每股面值0.02美元之普通股，相當於Apex已發行股本約5.05%，總現金代價為62,000,000港元。於完成後，本公司於Apex之股本權益增加至約88.2%，而Apex仍為本公司之間接非全資附屬公司。上述協議已於二零一二年一月完成。

於二零一二年二月二日，本公司與C-Travel International Limited（「C-Travel」）訂立一項有條件協議，據此，本公司有條件同意出售而C-Travel有條件同意購買HKWOT (BVI) Limited已發行股本餘下10%股本權益，代價為9,440,000美元（相等於約73,600,000港元）。代價由C-Travel支付，其中9,180,000美元（相等於約71,600,000港元）於完成時以現金支付，而餘額260,000美元（相等於約2,000,000港元）於完成日期滿一週年時以現金支付。上述協議已於二零一二年二月完成。

於二零一二年二月一日，Eagle Spirit Holdings Limited（「Eagle Spirit」，本公司之全資附屬公司）與一名獨立第三方（「買方」）訂立一項有條件股份出售協議（「該協議」），以（其中包括）出售More Star Limited（「More Star」）之全部股本權益（「待售股份」）及結欠之股東貸款（「待售貸款」），總代價約為1,317,708,000港元（可予調整）。根據上市規則，出售待售股份及待售貸款構成本公司一項非常重大出售事項，而買方行使認沽期權構成本公司一項非常重大收購事項。因此，該協議及據此擬進行之交易須遵守上市規則下經股東批准之規定。本公司股東已於二零一二年四月召開之股東特別大會上批准該協議及據此擬進行之交易。於二零一二年六月二十九日，買方知會本公司，有關合訂集團基金單位首次公開發售之完成先決條件不會於二零一二年六月三十日或之前達成。因此，該協議已於二零一二年六月三十日失效及再無效力，而訂約各方不得再就此向其他方提出任何申索。

於二零一二年十月二十四日，Enjoy Media Holdings Limited（「Enjoy」，本集團之附屬公司）與一名獨立第三方（「有意買方」）就可能出售方圓四季酒店管理有限公司（「目標公司」）全部已發行股本訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），代價為52,000,000港元。倘若訂約各方因任何理由而未能於二零一三年一月三十一日（「簽署日期」）或之前簽署正式協議，則諒解備忘錄將自動失效。目標公司之主要業務為持有租賃合約以經營一間位於澳門之三星級酒店（「該酒店」）。該酒店尚未開業，有待相關政府部門發出酒店牌照。於二零一三年一月二十五日，Enjoy與有意買方訂立一份補充諒解備忘錄，據此，訂約各方協定（其中包括）簽署日期將延遲至二零一三年四月三十日或之前（或訂約各方可能書面協定之較後日期）。截至本公佈日期，訂約各方尚未訂立正式協議。

流動資金及財務資源

於呈報期結束時，本集團之借貸總額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一家關連公司之貸款	-	14.6
借貸—一年內到期款項	467.9	483.9
借貸—一年後到期款項	458.2	223.0
	<u>926.1</u>	<u>721.5</u>

借貸約8,100,000港元按固定利率每年10厘計息。所有其他借貸均按浮動利率計息。年內，本集團已償還貸款約69,700,000港元，並取得一筆新造貸款融資為數250,000,000港元。該貸款融資按香港銀行同業拆息加2.5厘或3厘之年利率（以較高者為準）計息，須於二零一五年及二零一七年十二月分兩期償還，用作本公司之一般營運融資。於二零一二年十二月三十一日，約15,000,000港元之銀行存款及約1,425,400,000港元之物業已予抵押，作為銀行借貸之擔保。

於二零一二年十二月三十一日，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54.3%（二零一一年：38.9%）。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團已將賬面淨值為1,440,400,000港元（二零一一年：1,337,000,000港元）之若干資產抵押予銀行及金融機構以取得信貸融資額。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一一年：無）。

外幣風險

本集團大部分資產與負債及業務交易均以港元及人民幣計算。於截至二零一二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，管理層將會繼續密切監察其外幣風險及需要，並會於有需要時安排對沖融資額。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘用1,371名僱員，當中1,030名在國內工作。本集團提供與個別僱員之職責、資歷、經驗及表現相稱之優越薪酬組合。此外，本集團亦為其僱員提供培訓課程、公積金計劃及醫療保險。

展望

《世界經濟展望》之預測表示，全球增長將於二零一三年逐步加快，按年率計平均為3.5%，較二零一二年之3.2%輕微改善。假設歐元區經濟確實復甦，預測二零一四年將進一步加快至4.1%。然而，衰退風險仍然重大，其中包括歐元區再次爆發危機，以及美國可能於短期內過度削赤。

鑑於二零一三年三月舉行之第十二屆全國人民代表大會成功實現政權交替，產生新的國家領導層，普遍預期中國之政治及經濟環境將邁向新紀元。

憑藉多年來於中國及境內款待行業之成功經驗，本集團已於這個蓬勃之市場中佔一席位。隨着九龍珀麗酒店最新開張，本集團四星級連鎖商務酒店更為全面，經營之客房總數逾2,000間。本集團已接獲北京市規劃委員會就擴建北京珀麗酒店發出之同意書。本集團初步構思將其總建築面積增加25,000平方米，可增設約250間客房、游泳池及其他附屬設施，使酒店達到五星級酒店標準。面對本地及國際經濟型酒店品牌之激烈競爭，本集團已於二零一二年放棄及／或出售若干表現稍遜之酒店租賃。本集團將進一步檢討其經濟型酒店業務之經營策略，並集中經營位於廣東省內，且業務發展潛力理想之酒店，為本集團未來數年帶來正面貢獻。

展望將來，本集團不斷投放資源強化其品牌及於款待行業之市場地位，並物色更多優質投資機會以提升股東財富。

末期股息

董事會已決議不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：無）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱財務報表

本公司審核委員會已與管理層及本公司核數師審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績及其所採納之會計原則及慣例。

企業管治

董事會認為本公司截至二零一二年十二月三十一日期間一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（生效至二零一二年三月三十一日）及企業管治守則（自二零一二年四月一日起生效）之守則條文（統稱「該守則」），惟下文所述之偏離行為除外：—

守則條文A.1.1

根據守則條文A.1.1，董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。年內，本公司董事會已舉行兩次定期會議及三次不定期會議。另外，董事會通過四份書面決議。

儘管於年內董事會會議並非按季度召開，但業務運作由本公司執行董事負責管理及督導，因此，董事會認為已舉行足夠之會議。再者，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會以監督本公司特定方面之事務。

守則條文A.4.1

根據守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司現時之獨立非執行董事並非按指定任期委任。然而，本公司所有董事（包括執行及獨立非執行董事）須根據本公司之公司細則第99條於股東週年大會上輪席退任及重選。因此，董事會認為這不遜於該守則所訂立之規定。

股東週年大會

本公司謹訂於二零一三年五月三十日舉行本公司股東週年大會（「股東週年大會」），有關股東週年大會之詳情，請參閱將於適當時候刊發之股東週年大會通告。

承董事會命
珀麗酒店控股有限公司
主席
張漢傑

香港，二零一三年三月二十二日

於本公佈日期，董事會成員包括：—

執行董事：

張漢傑先生（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