

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。



**LEGEND STRATEGY INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED**

**栢濬國際集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1355)

**截至二零一三年十二月三十一日止年度  
之全年業績公告**

栢濬國際集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)根據香港財務報告準則編製的截至二零一三年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合全年業績，連同截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

## 業績

### 綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>收益</b>	3	<b>57,968,906</b>	91,155,199
經營租賃開支		(14,822,036)	(11,584,821)
物業、廠房及設備折舊		(7,389,933)	(7,959,800)
僱員福利開支		(16,827,186)	(9,845,335)
公用設施		(1,799,710)	(1,893,741)
其他營運開支	4	(17,863,871)	(15,122,826)
其他收入		<u>1,980,524</u>	—
<b>營運溢利</b>		<b><u>1,246,694</u></b>	<u>44,748,676</u>
融資收入		74,298	76,231
融資成本		<u>(848,630)</u>	<u>(1,077,099)</u>
融資成本 — 淨額	5	<u>(774,332)</u>	<u>(1,000,868)</u>
分佔合資公司業績		<u>(3,765,796)</u>	<u>(20,870)</u>
<b>除所得稅前(虧損)／溢利</b>		<b>(3,293,434)</b>	43,726,938
所得稅開支	6	<u>(3,960,343)</u>	<u>(10,855,270)</u>
<b>年內(虧損)／溢利</b>		<b>(7,253,777)</b>	32,871,668
<b>其他綜合收入：</b>			
可能重新分類至損益之項目			
貨幣匯兌差額		2,296,761	249,923
可供出售金融資產公平值之變動		<u>(178,000)</u>	<u>178,000</u>
<b>年內綜合(虧損)／收入總額</b>		<b><u>(5,135,016)</u></b>	<u>33,299,591</u>
<b>下列人士應佔(虧損)／溢利：</b>			
本公司擁有人		<u>(7,253,777)</u>	<u>32,871,668</u>
<b>下列人士應佔綜合(虧損)／收入總額：</b>			
本公司擁有人		<u>(5,135,016)</u>	<u>33,299,591</u>
年內本公司擁有人應佔(虧損)／溢利 的每股(虧損)／盈利			
— 基本(港仙)	7	(3.99)	18.26
— 攤薄(港仙)	7	<u>(3.99)</u>	<u>17.97</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		53,340,427	36,746,467
預付款項及按金	9	59,969,169	24,450,000
租賃按金	9	1,425,273	1,497,017
預繳營運租約		10,529,348	10,998,264
於合資公司之權益		25,432,735	19,492,931
遞延所得稅資產		1,284,573	1,452,223
		<u>151,981,525</u>	<u>94,636,902</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	9	13,038,625	52,481,410
應收合資公司款項		1,024,454	—
可供出售金融資產		—	1,162,000
現金及現金等價物		19,585,536	27,880,476
		<u>33,648,615</u>	<u>81,523,886</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>185,630,140</b></u>	<u><b>176,160,788</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本		2,165,001	1,800,001
儲備		148,304,988	117,265,004
<b>權益總額</b>		<u><b>150,469,989</b></u>	<u><b>119,065,005</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
資產報廢復原撥備		1,440,769	3,457,087
融資租賃負債		516,251	889,153
可換股票據 — 債項部分	10	—	29,405,000
		<u>1,957,020</u>	<u>33,751,240</u>
<b>流動負債</b>			
資產報廢復原撥備		2,299,176	—
應付賬款及其他應付款項	11	16,625,205	9,064,789
當期所得稅負債		13,936,056	13,035,449
融資租賃負債		342,694	412,305
金融衍生工具	10	—	832,000
		<u>33,203,131</u>	<u>23,344,543</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>35,160,151</b></u>	<u><b>57,095,783</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>185,630,140</b></u>	<u><b>176,160,788</b></u>
<b>淨流動資產</b>		<u><b>445,484</b></u>	<u><b>58,179,343</b></u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u><b>152,427,009</b></u>	<u><b>152,816,245</b></u>

## 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔			總額 港元
	股本 港元	股份溢價 港元	儲備 港元	
於二零一二年一月一日結餘	1,800,001	38,030,244	45,711,169	85,541,414
年內溢利	—	—	32,871,668	32,871,668
其他綜合收入：				
貨幣匯兌差額	—	—	249,923	249,923
可供出售金融資產公平值變動	—	—	178,000	178,000
年內綜合收入總額	—	—	33,299,591	33,299,591
直接於權益確認的本公司 擁有人出資總額及應佔分派 僱員購股權福利	—	—	224,000	224,000
於二零一二年 十二月三十一日結餘	<u>1,800,001</u>	<u>38,030,244</u>	<u>79,234,760</u>	<u>119,065,005</u>
於二零一三年一月一日結餘	1,800,001	38,030,244	79,234,760	119,065,005
年內虧損	—	—	(7,253,777)	(7,253,777)
其他綜合收入：				
貨幣匯兌差額	—	—	2,296,761	2,296,761
可供出售金融資產公平值變動	—	—	(178,000)	(178,000)
年內綜合虧損總額	—	—	(5,135,016)	(5,135,016)
直接於權益確認的本公司 擁有人出資總額及應佔分派 兌換可換股票據 僱員購股權福利 僱員行使購股權	360,000 — 5,000	32,377,000 — 1,086,750	— 2,892,000 (180,750)	32,737,000 2,892,000 911,000
於二零一三年 十二月三十一日結餘	<u>2,165,001</u>	<u>71,493,994</u>	<u>76,810,994</u>	<u>150,469,989</u>

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

本集團主要於中華人民共和國（「中國」）從事經營經濟型酒店及提供酒店顧問及管理服務。

本公司於二零一一年二月二十三日根據開曼群島公司法第22章（一九六一年第三號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司股份於二零一一年七月十五日於香港聯合交易所有限公司創業板上市。於二零一三年八月二十一日，本公司將上市地位由香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）創業板轉往主板。

除非另有說明，否則本綜合財務報表均以港元呈列。本綜合財務報表已於二零一四年三月二十八日獲董事會批准刊發。

## 2. 編製基準

本公司之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則按歷史成本常規法編製。以公平值入賬的可供出售金融資產及金融衍生工具經重新估值而予以修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算，同時需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。

### 2.1 持續經營基準

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約7,254,000港元（二零一二年：淨利32,872,000港元）。於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額及現金及現金等價物結餘分別為約445,000港元（二零一二年：58,179,000港元）及19,586,000港元（二零一二年：27,880,000港元）。相關減少主要由於年內就計劃於將來開業的新經濟型酒店支付建設成本所致。此外，於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有經營租賃及資本承擔總額約168,228,000港元，當中需要來年約25,733,000港元的現金流出。

為改善本集團的經營表現及減輕流動資金風險，管理層正實施控制成本及限制資本開支的措施。僅當本集團在滿足日常營運資金及其他資本承擔需求後仍擁有足夠的財務資源時，方會進一步投資於酒店業務。此外，於二零一四年三月，本集團已自一間金融機構獲得為期15個月的45,000,000港元信貸融通。截至綜合財務報表批准當日，本集團已自該貸款融通提取20,000,000港元用作營運資本。該等借貸按每年12%的利率計息，並須於二零一五年六月償還。另外，有關借貸為無抵押，惟借出方可在其認為適當的情況下索要抵押品。董事會預期，貸款融通帶來的新增資金，加上酒店業務預期將產生正的現金流量，將改善本集團於未來12個月的現金流量及財務狀況。

本公司董事已審閱本集團的現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋自綜合財務報表批准當日起12個月期間。董事認為，根據此等現金流量預測，以及鑒於上文所述，本集團將具備足夠的財務資源，可履行未來12個月到期應付的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

## 2.2 會計政策變動及披露資料

### (a) 於二零一三年生效之新訂、經修訂及經修改準則

本集團已採納下列已頒佈且於自二零一三年一月一日起開始之財政期間生效之新訂、經修訂及經修改準則：

香港會計準則第1號修訂本	財務報表的呈列，有關其他綜合收入
香港會計準則第19號修訂本	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	聯營公司及合資公司
香港財務報告準則第1號修訂本	首次採納有關政府貸款
香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具：披露資產及負債之抵銷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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號修訂本	交易指引
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零一一年年度改進	二零零九年至二零一一年財務報告週期之 年度改進

採納經修訂的準則並無對當前或過往會計期間編製及呈列的業績及財務狀況構成重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂及經修改準則及對現有準則之詮釋

下列新訂、經修訂及經修改準則及對現有準則之詮釋已頒佈，且須於二零一四年一月一日或之後開始之財政期間強制使用，但本集團並無提早採納：

香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：有關呈列資產及負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值就有關可收回金額的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量 — 衍生工具的更替 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
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(修訂本)	投資主體的合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>4</sup>
二零一二年年度改進	二零一零年至二零一二年週期之 年度改進 <sup>2</sup>
二零一三年年度改進	二零一一年至二零一三年週期之 年度改進 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第2號	合作實體之股東股份及類似工具 <sup>3</sup>
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賃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

附註：

- <sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之財政期間生效
- <sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之財政期間生效
- <sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之財政期間生效
- <sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之財政期間生效
- <sup>5</sup> 生效日期待定

本集團將於首次採納期間採用該等新訂、經修訂及經修改準則及對現有準則之詮釋。本集團現時正評估採納該等新訂、經修訂及經修改準則及對現有準則之詮釋之影響，惟目前尚未確定該等準則是否會對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

並無其他尚未生效之香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)的詮釋預期將對本集團產生重大影響。

### 3. 分部資料

首席經營決策者統稱為本公司執行董事。執行董事審閱本集團的內部報告，以評估表現並分配資源。首席經營決策者已根據此等報告釐定經營分部。

管理層從服務分類角度來定期審閱經營業績。可呈報經營分部的收益主要來自酒店營運及提供酒店顧問服務。酒店會籍銷售、酒店管理服務的收入及租金收入乃計入酒店營運分部內。

管理層按營運溢利(不包括若干未分配企業收入及開支)基準評估經營分部的表現。

年內向首席經營決策者提供的可呈報分部的分部資料載列如下：

	酒店營運 港元	提供酒店 顧問服務 港元	總額 港元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入	<u>33,412,313</u>	<u>24,556,593</u>	<u>57,968,906</u>
分部業績	<u>(5,029,275)</u>	<u>16,493,842</u>	<u>11,464,567</u>
物業、廠房及設備折舊	6,524,174	865,759	7,389,933
預付經營租賃攤銷	864,587	—	864,587
應收貿易賬款減值撥備／(撥回撥備)	<u>913,154</u>	<u>(1,500,000)</u>	<u>(586,846)</u>
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入	<u>32,969,007</u>	<u>58,186,192</u>	<u>91,155,199</u>
分部業績	<u>1,427,400</u>	<u>47,197,843</u>	<u>48,625,243</u>
物業、廠房及設備折舊	7,073,876	885,924	7,959,800
預付經營租賃攤銷	850,590	—	850,590
應收貿易賬款減值撥備	<u>—</u>	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>

分部業績與除所得稅前溢利的對賬載列如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
分部業績	11,464,567	48,625,243
未分配企業開支淨額 (附註)	(10,217,873)	(3,876,567)
融資收入	74,298	76,231
融資成本	(848,630)	(1,077,099)
分佔合資公司業績	(3,765,796)	(20,870)
除所得稅前 (虧損) / 溢利	<u>(3,293,434)</u>	<u>43,726,938</u>

附註：

未分配企業開支主要指以股份為基礎之付款開支、核數師酬金及法律及專業費用。

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國及香港的外來客戶。截至二零一三年十二月三十一日止年度，收益21,382,489港元(二零一二年：57,203,556港元)來自兩名(二零一二年：五名)外來客戶。此項收益源自提供酒店顧問服務所得。

位於香港及中國的非流動資產總值(不包括遞延稅項資產)分別為2,953,656港元(二零一二年：13,956,495港元)及147,743,296港元(二零一二年：79,228,184港元)。

所有活動收益明細載列如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
酒店顧問服務	24,556,593	58,186,192
酒店營運收入 — 酒店房間租金、 酒店管理服務收入及會議室租金	28,328,788	28,463,775
管理費收入	2,335,769	1,709,628
分租物業租金收入	2,501,438	2,456,044
酒店會籍銷售	246,318	339,560
	<u>57,968,906</u>	<u>91,155,199</u>

於二零一二年，企業開支乃根據各呈報分部對本集團的收入貢獻比例於呈報分部間分配。截至二零一三年十二月三十一日止年度，管理層認為若干開支應呈列為未分配企業開支，以更好地反映各呈報分部的表現。因此，比較分部資料已更新以便與本年度的呈列方式一致。

#### 4. 其他營運開支

其他營運開支項目包括以下各項：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
市場推廣及宣傳費用	497,080	1,931,143
貿易賬款減值(撥回)/撥備	(586,846)	1,500,000
核數師酬金	2,129,000	1,320,000
消耗品及洗衣費用	1,085,506	1,131,943
業務應酬費	608,512	961,446
銷售佣金	701,599	633,210
物業管理費	496,993	597,914
電話及通訊費用	434,387	436,330
維修及保養	524,848	248,804
銀行手續費	125,313	147,069
辦公室用品	162,304	137,231
出售物業、廠房及設備之虧損(附註)	2,276,985	—
法律及專業費用	3,171,849	1,172,567
其他稅項及附加	2,980,604	3,123,894
其他	3,255,737	1,781,275
	<u>17,863,871</u>	<u>15,122,826</u>

附註：

年內，由於業主提前終止租約，本集團關閉一間營運中的經濟型酒店，為此本集團已撇銷985,024港元之物業、廠房及設備。本集團已收到業主就提前終止支付之賠償877,303港元。此外，本集團將一間在建中的酒店搬遷至新址，因此，1,253,290港元之相關在建工程已被撇銷。

## 5. 融資成本 — 淨額

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
融資收入：		
— 按攤銷成本計算的非流動租賃 按金利息收入	73,667	72,518
— 銀行利息收入	631	3,713
	<u>74,298</u>	<u>76,231</u>
融資成本：		
— 資產報廢復原債務的融資成本	(173,407)	(160,421)
— 融資租賃負債的融資成本	(53,962)	(81,002)
— 可換股票據融資成本	(3,971,164)	(890,000)
	<u>(4,198,533)</u>	<u>(1,131,423)</u>
減：資本化為在建工程之金額	3,349,903	54,324
	<u>(848,630)</u>	<u>(1,077,099)</u>
融資成本 — 淨額	<u>(774,332)</u>	<u>(1,000,868)</u>

## 6. 所得稅開支

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	1,352,468	5,963,117
— 中國企業所得稅	2,388,118	4,545,651
遞延所得稅	219,757	346,502
	<u>3,960,343</u>	<u>10,855,270</u>

本集團於開曼群島及英屬處女群島毋須繳納稅項。

於本年度內，香港利得稅按稅率16.5% (二零一二年：16.5%) 就估計應課稅溢利作出撥備。

於本年度內，中國企業所得稅按稅率25% (二零一二年：25%) 作出撥備。

## 7. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利／虧損除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零一三年	二零一二年
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利	(7,253,777)	32,871,668
已發行普通股之加權平均數	<u>181,579,453</u>	<u>180,000,001</u>
每股基本(虧損)／盈利(港仙)	<u>(3.99)</u>	<u>18.26</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利通過調整流通在外的普通股加權平均數，假設所有可能具有攤薄效應的普通股已經兌換而計算。本公司有兩類具攤薄潛力之普通股：可換股票據及購股權。可換股票據已假設轉換成普通股，溢利淨額經調整以撇銷利息開支減稅務影響。就購股權而言，本集團按附於未行使購股權之認購權之金錢價值來計算可按公平值(以本公司股份之全年平均市場股價計算)購入之股份數目。上述計算所得股份數目乃與假設購股權獲行使而將會發行之股份數目作比較。

由於轉換與購股權有關的潛在攤薄普通股及可換股票據會對每股基本虧損造成反攤薄影響，故截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

	二零一二年
<b>盈利</b>	
本公司擁有人應佔溢利	32,871,668
可換股票據之利息支出	<u>890,000</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	33,761,668
已發行普通股之加權平均數	180,000,001
就下列項目調整：	
— 假設可換股票據已兌換	<u>7,890,411</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	187,890,412
每股攤薄盈利(每股港仙)	<u>17.97</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於所有未行使購股權均具有反攤薄效應，故購股權對每股盈利並無攤薄影響。

## 8. 股息

本公司於年內並無派付或宣派任何股息(二零一二年：無)。

## 9. 應收賬款及其他應收款項

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
應收貿易賬款	10,929,589	49,776,139
減：		
應收賬款減值撥備	(634,115)	(1,500,000)
	<u>10,295,474</u>	<u>48,276,139</u>
預付款項、按金及其他應收款項	74,666,941	41,150,552
	<u>84,962,415</u>	<u>89,426,691</u>
減：		
租賃按金	(1,425,273)	(1,497,017)
物業、廠房及設備之預付款項	(59,969,169)	(14,450,000)
收購業務之按金	—	(10,000,000)
預付營運租約 — 非流動部分	(10,529,348)	(10,998,264)
	<u>13,038,625</u>	<u>52,481,410</u>

預付款項、按金及其他應收款項之分析如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>按金</b>		
租賃按金	1,425,273	1,497,017
收購業務之按金 (附註a)	—	10,000,000
	<u>1,425,273</u>	<u>11,497,017</u>
<b>預付款項</b>		
物業、廠房及設備 (附註b)	59,969,169	14,450,000
預付營運租約	11,393,935	11,848,854
其他	981,418	918,684
	<u>72,344,522</u>	<u>27,217,538</u>
<b>其他應收款項</b>	<u>897,146</u>	<u>2,435,997</u>
預付款項、按金及 其他應收款項總額	<u>74,666,941</u>	<u>41,150,552</u>

附註a： 於二零一二年十月，本公司簽訂一份不具法律約束力之諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），內容有關收購目標公司之100%已發行股本。目標公司主要從事室內裝修及設計業務。該可能收購事項之代價約為60,000,000港元。根據諒解備忘錄，本集團向目標公司支付10,000,000港元按金。根據於二零一三年二月二十一日舉行之董事會會議，本集團議決終止該收購事項，而本集團已於二零一三年三月收回按金。

附註b： 就新辦公物業及計劃於未來開業的經濟型酒店的建設成本支付的款項。

本集團的酒店營運收益主要以信用卡或現金結算。本集團為擁有合適信貸記錄的企業客戶提供三十天的酒店客房銷售信貸期。就酒店顧問服務而言，本集團於外部客戶接受服務後向該等客戶提供六十天的信貸期。於二零一三年十二月三十一日，本集團已作出應收賬款減值撥備634,115港元（二零一二年：1,500,000港元）。應收貿易賬款10,185,469港元（二零一二年：47,257,408港元）已逾期但並無減值。管理層認為，由於截至本報告日期已收到部份應收貿易賬款，並已與客戶就經修訂還款計劃達成協議，故該等貿易結餘的收回並無問題。該等應收賬款及其他應收款項之賬齡分析如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
無逾期亦無減值	<u>110,005</u>	<u>1,018,731</u>
逾期0至30天	673,981	6,457,730
逾期31至60天	237,934	6,961,124
逾期61至90天	481,524	4,505,744
逾期超過90天	<u>8,792,030</u>	<u>29,332,810</u>
已逾期但並無減值	<u>10,185,469</u>	<u>47,257,408</u>
	<u><b>10,295,474</b></u>	<u><b>48,276,139</b></u>

無逾期亦無減值的應收貿易賬款的信貸質素可參考交易對手的過往還款記錄予以評估。

最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團應收賬款及其他應收款項之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
人民幣	56,367,348	53,146,209
港元	<u>28,595,067</u>	<u>36,280,482</u>
	<u><b>84,962,415</b></u>	<u><b>89,426,691</b></u>

貿易應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
於一月一日	1,500,000	—
應收賬款減值撥備	913,154	1,500,000
於年內撇銷為不可收回的應收款項	(279,039)	—
撥回應收賬款的減值撥備	<u>(1,500,000)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u><b>634,115</b></u>	<u><b>1,500,000</b></u>

已減值應收賬款撥備撥回已計入綜合財務報表附註(附註4)中的「其他經營開支」。

應收賬款及其他應收款項之其他類別並不包含已減值資產。

## 10. 可換股票據

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
可換股票據 — 債項部分	—	29,405,000
金融衍生工具	<u>—</u>	<u>832,000</u>
	<u><b>—</b></u>	<u><b>30,237,000</b></u>

於二零一二年十月十二日，本公司以代價30,600,000港元發行36,000,000份年利率為5厘的可換股票據(「可換股票據」)。可換股票據將於發行日期起計兩年後到期，屆時可按本金額之112%償還，持有人亦可隨時選擇按兌換價每股股份0.85港元將可換股票據兌換成股份。此外，本公司可隨時提前贖回可換股票據。提前贖回價格為本公司於贖回時應付的價格，基於該價格的可換股票據年化收益率為11%(包括截至贖回日期的應計利息)。

金融衍生工具的公平值包括本公司的贖回權利及持有人的兌換權利。於二零一三年十二月，可換股票據持有人發出兌換通知，而本公司決定不行使其贖回權。因此，所有可換股票據於二零一三年十二月被兌換成36,000,000股股份，而可換股票據的賬面值轉被撥至股本及股份溢價。

於財務狀況表中確認之可換股票據乃根據下列數據計算：

港元

於二零一二年十月十二日發行之可換股票據面值	30,600,000
金融衍生工具	(832,000)
減：交易成本	(918,000)
	<hr/>
於二零一二年十月十二日初次確認之債項部分	28,850,000
利息開支	890,000
已付／應付利息	(335,000)
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日之債項部分	29,405,000
利息開支	3,971,164
已付／應付利息	(1,471,164)
兌換	(31,905,000)
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日之債項部分	<hr/> <hr/>

債項部分實際利率為14%。

## 11. 應付賬款及其他應付款項

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
應付賬款	3,072,392	2,762,001
應計及其他應付款項	13,552,813	6,302,788
	<hr/>	<hr/>
	<b>16,625,205</b>	<b>9,064,789</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應計項目及其他應付款項分析載列如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
應計項目		
— 應計員工成本	1,811,239	706,385
— 應計審核及專業費用	2,910,200	1,520,000
— 實際租金應付款項	2,678,463	103,415
	<u>7,399,902</u>	<u>2,329,800</u>
其他應付款項		
— 其他應付稅項	3,635,256	2,086,182
— 應付利息	1,471,164	—
— 遞延收益 — 會籍費用	191,242	277,480
— 遞延收益 — 客戶忠誠度計劃	166,163	110,453
— 預收款項	191,708	611,322
— 其他	497,378	887,551
	<u>6,152,911</u>	<u>3,972,988</u>
其他應付款項	<u>6,152,911</u>	<u>3,972,988</u>
應計費用及其他應付款項總額	<u>13,552,813</u>	<u>6,302,788</u>

本集團應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
0至30天	1,151,344	940,788
31至60天	706,732	702,292
61至90天	588,059	542,906
超過90天	626,257	576,015
	<u>3,072,392</u>	<u>2,762,001</u>

本集團應付賬款及其他應付款項之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
人民幣	10,662,137	6,316,205
港元	5,963,068	2,748,584
	<u>16,625,205</u>	<u>9,064,789</u>

## 12. 經營租賃承擔

本集團的數個酒店物業以不可撤銷經營租賃協議租賃。租賃協議期限為8至10年。租賃合約內有自動加價條款及續租權。未來總計最低租金如下：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
不超過一年	13,179,879	16,363,076
超過一年但五年以內	40,631,817	54,452,348
超過五年	76,191,099	77,699,150
	<u>130,002,795</u>	<u>148,514,574</u>

## 管理層討論及分析

### 業務及營運回顧

本集團主要於中國從事經營經濟型酒店及提供酒店顧問及管理服務。

#### 酒店營運

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本集團擁有四家營運中的租賃經營酒店及三家營運中的管理酒店。於二零一三年，由於業主提前終止租約，本集團關閉一間位於彩田區的酒店，並已收到業主就提前終止租約而支付之賠償金。於二零一三年全年，本集團有三間在建的新酒店；另有兩間新酒店將於二零一四年動工，所有該等酒店預期將於二零一四年開業。

本集團繼續專注為賓客提供具價格吸引力的優質酒店服務，包括時尚設計、整潔舒適的房間、友善服務以及方便安全的環境。本集團以租賃現有商業樓宇的部分樓層然後改建成酒店住房的方式，發展其酒店業務。

#### 未來發展及酒店營運的前景

於二零一二年八月，本集團確定將於中國廣東省惠州市大亞灣霞湧區北側發展一家新租賃經營酒店（「霞湧酒店」）。租期為自二零一二年九月起計十年。霞湧酒店的裝修工程已於二零一二年第四季度開始。霞湧酒店預期於二零一三年完成翻新工程，但由於建築規劃及圖則變動，開業時間將推遲至二零一四年下半年。

於二零一二年七月，本集團確定將於中國廣東省惠州市惠城區發展一家租賃經營酒店（「惠州酒店」）。惠州濱江酒店的裝修工程已於二零一二年十二月開始，預期惠州濱江酒店將於二零一四年下半年開業。

於二零一二年三月，本集團已分別於中國廣東省深圳市福田區梅林及南山區蛇口挑選出兩個地段，以發展兩家租賃經營酒店（分別為「梅林酒店」及「蛇口酒店」）。然而，在建築及裝修工程動工時，本集團發現該兩處物業可能不是經營酒店業務的最佳地點，故本集團已將選址由梅林及福田區改為東莞長安鎮。長安鎮的兩間酒店的裝修工程預期將於二零一四年第四季度完工。

於二零一二年十二月，本集團確定將於中國廣東省東莞市常平區發展一家租賃經營酒店（「常平酒店」）。本集團預期翻新工程將於二零一四年六月完工，且常平酒店將於二零一四年第三季度開業。

於二零一四年一月二十七日，本公司與中國房地產開發商萬力控股有限公司（「該開發商」）訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），內容有關與該開發商就開發或經營其目前在中國開發的不少於50間批發市場經濟型酒店、多功能商業綜合大樓以及購物商場進行建議商業合作（「建議商業合作」）。

本集團計劃於未來兩至三年繼續擴大其於中國的業務網絡，特別是廣東省。董事相信，隨著中國經濟型精品酒店的需求持續增長，將為本集團於該等城市擴展業務提供契機。

## **酒店顧問服務**

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本集團已就提供酒店顧問服務與兩名投資者訂立七項酒店顧問協議。此等投資者均為獨立第三方，除與本集團簽訂酒店顧問協議以外，與本集團概無任何關連。

### *酒店顧問服務的前景*

為了更好地迎合目標市場分部，本集團正在推行能更新及精簡其品牌之品牌策略，同時以此作為擴展顧問業務之平台。董事相信，本集團旗下酒店成功的往績記錄是吸引酒店投資者的因素之一。

## **財務回顧**

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約7,300,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度（「上年度」）的約32,900,000港元按年減少約40,200,000港元，減幅為122.9%。

本年度淨虧損主要由於二零一三年下半年來自提供酒店顧問服務之收益減少所致。

中國經濟放緩導致投資者對酒店住宿行業持審慎態度，並影響了本集團的酒店顧問服務收入。

## 收入

本集團錄得總收入約58,000,000港元(二零一二年：約91,200,000港元)，較上年度按年減少約33,200,000港元，減幅為36%。收入主要源於酒店顧問服務約為24,600,000港元，佔總收入約42%。該收入較上年度約58,200,000港元減少約58%或33,600,000港元。下表載列本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度各租賃經營酒店的主要資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一二年	百分比變動
<b>總計</b>			
總可出租客房晚數	<b>136,315</b>	146,749	(7.11%)
入住率	<b>88.7%</b>	83.0%	6.87%
平均房租(人民幣)*	<b>183.7</b>	185.2	(0.81%)
平均每間客房收入(人民幣) <sup>Ⓐ</sup>	<b>162.9</b>	153.7	5.99%

\* 平均房租：所有酒店的平均客房收入除以總出租客房晚數

<sup>Ⓐ</sup> 平均每間客房收入：所有酒店的平均客房收入除以總可出租客房晚數

## 經營成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度，總經營成本由上年度的46,400,000港元，上升12,300,000港元至58,700,000港元，升幅約為26.5%。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的總經營成本載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	百分比變動
經營租賃開支	<b>14,822,036</b>	11,584,821	27.94%
物業、廠房及設備折舊	<b>7,389,933</b>	7,959,800	(7.16%)
僱員福利開支	<b>16,827,186</b>	9,845,335	70.92%
公用設施	<b>1,799,710</b>	1,893,741	(4.97%)
其他經營開支	<b>17,863,871</b>	15,122,826	18.13%
	<b><u>58,702,736</u></b>	<b><u>46,406,523</u></b>	<b><u>26.50%</u></b>

## 流動資金、財務資源及資本結構

本集團一般以內部產生的現金流量作為日常經營業務之資金。於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為19,600,000港元(二零一二年：約27,900,000港元)。資本負債比率乃以負債淨額除以總資本計算。負債淨額乃按總借貸(包括綜合財務狀況表所列示的「即期及非即期借貸」)減現金及現金等價物計算。總資本乃按綜合財務狀況表所列示的「權益」加負債淨額計算。截至二零一三年十二月三十一日止年度，資產負債比率為零(二零一二年：2.3%)。本集團於二零一三年十二月三十一日處於淨現金狀況。

## 財務狀況之重大變動

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之應收賬款周轉天數為69天(二零一二年：199天)。二零一三年應收賬款周轉天數下降130天乃由於顧問服務的應收貿易賬款收款速度加快所致。

就酒店經營業務而言，本集團大部分客戶在酒店退房結賬時以現金支付。因此，應收貿易賬款結餘較收入而言甚微。本集團預期，日後之客戶付款方式將會一致。

就酒店顧問服務而言，截至二零一三年十二月三十一日之應收貿易賬款結餘為7,600,000港元。於二零一三年十二月三十一日之約1,300,000港元顧問服務未償還應收賬款結餘隨後於二零一四年第一季度結清。應收貿易賬款結餘預期將根據與客戶協定的還款計劃於二零一四年內全數付清。

就酒店管理服務而言，有關付款將於每個季度末之後按季結算。於二零一三年十二月三十一日未償還之管理服務應收貿易賬款結餘約600,000港元已隨後於二零一四年第一季度付清。董事相信餘下之未償還應收貿易賬款結餘將可收回。

## 資本結構

於二零一三年，本公司已發行及配發合共36,000,000股新普通股作為兌換股份，每股兌換價為0.85港元。除透過兌換可換股票據發行新普通股外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之資本結構並無重大變化。於二零一三年十二月三十一日，本公司之已發行股份總數為216,500,001股。

## 外匯風險

本集團大部分資產及負債均以人民幣及港元計值。於二零一三年十二月三十一日，本集團概無因外匯合約、利率、貨幣掉期或其他金融衍生工具而面臨任何重大風險。

## 重大投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，除於建設新酒店及於合資公司的投資外，本集團並無作出任何重大投資(二零一二年：無)。

## 重大收購或出售

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團概無進行附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售。

## 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

## 資本承擔及或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團有總資本承擔約38,200,000港元，主要與於中國開發及興建新租賃經營酒店有關。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 經營租賃承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有經營租賃承擔總額約130,000,000港元(二零一二年：148,500,000港元)。經營租賃承擔主要與用於酒店經營的酒店物業的租賃有關。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團有128名(二零一二年：128名)僱員。本集團的薪酬常規符合現行市場慣例，並根據個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。

## 股息

董事不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之任何股息。

## 展望

日後，本集團將繼續擴大租賃經營酒店的數量，並在提供酒店顧問及酒店管理服務方面積極尋求投資及涉足輕資產及符合成本效益之業務機會，以提高本集團的品牌知名度以及收入，從而為股東締造價值。

於未來數年，本集團亦將尋求不同分部的更多業務機會以分散風險，並與多方合作以擴大我們的酒店網絡。

## 企業管治

本公司致力推行高水準之企業管治，以保障股東權益，並盡力維持高水準的商業操守及企業管治常規。本年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)。本公司董事會將繼續不時檢討及更新該等常規，以確保符合法律及商業準則。

根據企業管治守則守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。將主席與行政總裁的角色區分是為了確保主席管理董事會之責任與行政總裁管理本公司業務之責任得到清晰分工。該劃分確保權力及授權分佈均衡，令權力不會集中。

方文先生為本集團之主席，擔當領導角色，負責董事會之有效運作、整體管理、業務發展及執行董事會為本集團釐定之策略，以達成整體商業目標。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無委任高級管理人員擔任行政總裁之職，行政總裁之職能已由董事會成員承擔。本公司現正物色具有適當經驗之合適人選擔任本公司行政總裁。董事會認為此架構將

不會損害董事會之權力及權責平衡。董事會目前由兩名執行董事、一名非執行董事（「非執行董事」）及四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）組成，其中獨立非執行董事人數佔董事會57%。獨立非執行董事佔董事會人數的大多數可確保彼等之意見具重大影響力，並反映董事會的組成擁有相當之獨立元素。目前，董事會亦相信在方文先生作為主席之領導下，董事會能有效地作出決策，對本集團之業務管理及發展均為有利。

本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報內的企業管治報告，該年報將於適當時候寄發予股東。

## **進行證券交易之標準守則**

本集團已採納上市規則附錄10上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其有關董事進行證券交易的操守守則，其條款內容不比標準守則寬鬆。

經向全體董事作出具體查詢後，本公司全體董事確認於截至二零一三年十二月三十一日止年度內均已遵守規定的買賣準則及董事進行證券交易的操守守則。

## **購買、出售或贖回股份**

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何股份。

## **審核委員會審閱**

根據守則及上市規則的規定，本集團已設立由四名獨立非執行董事組成的審核委員會（「審核委員會」）。黃瑞熾先生為審核委員會主席。本公司審核委員會已審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

## **競爭業務**

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事概不知悉董事、本公司管理層及彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）之任何業務或權益與本集團的業務出現或可能出現競爭，亦不知悉任何該等人士已經或可能與本集團出現任何其他利益衝突。

## 致謝

本人謹代表董事會藉此衷心感謝各位客戶、股東、銀行以及管理人員及員工於年內對本集團之鼎力支持。

承董事會命  
栢濟國際集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
方文

香港，二零一四年三月二十八日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事：

方文先生 (主席)  
巫曼因女士

非執行董事：

戴偉仁 Cold Highham 勳爵

獨立非執行董事：

黃克勤博士  
黃瑞熾先生  
劉承忠先生  
Frostick Stephen William 先生