

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之內容概不負責，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佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



City e-Solutions Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：557)

截至二零一四年九月三十日止九個月之 未經審核財務業績

概要

為向市場提供最新資料，City e-Solutions Limited之董事會現公佈本公司、其附屬公司、合營安排及聯營公司(「本集團」)截至二零一四年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務業績。

截至二零一四年九月三十日止九個月，本公司權益持有人應佔未經審核綜合虧損約為12,600,000港元。

本公司股東及有意投資者務請注意，本公佈所載數字均未經審核，於買賣本公司股份時務請審慎行事。

為向市場提供最新資料，City e-Solutions Limited(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)現公佈本公司、其附屬公司、合營安排及聯營公司(「本集團」)截至二零一四年九月三十日止九個月(「該期間」)之未經審核綜合財務業績。

綜合損益表(未經審核)

	附註	截至九月三十日止九個月	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	2	76,773	77,437
銷售成本		<u>(14,410)</u>	<u>(14,307)</u>
毛利		62,363	63,130
其他收益淨額	3	1,047	9,360
行政開支	4	<u>(79,679)</u>	<u>(69,767)</u>
經營業務(虧損)/溢利		(16,269)	2,723
融資成本	5	(1,194)	(659)
分佔合營公司溢利		1,108	2,078
分佔聯營公司溢利/(虧損)		<u>1,085</u>	<u>(101)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(15,270)	4,041
所得稅抵免/(開支)		<u>3,651</u>	<u>(1,394)</u>
期內(虧損)/溢利	6	<u><u>(11,619)</u></u>	<u><u>2,647</u></u>
以下各項應佔：			
本公司權益持有人		(12,584)	3,511
非控股權益		<u>965</u>	<u>(864)</u>
期內(虧損)/溢利		<u><u>(11,619)</u></u>	<u><u>2,647</u></u>
每股盈利		港仙	港仙
每股基本(虧損)/盈利		<u><u>(3.29)</u></u>	<u><u>0.92</u></u>

綜合財務狀況表(未經審核)

	於二零一四年 九月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	40,974	41,903
無形資產	11,567	13,588
商譽	8,939	8,937
可供出售金融資產	33,004	32,996
長期銀行存款	15,475	9,495
於合營公司權益	—	9,340
於聯營公司權益	9,218	8,673
遞延稅項資產	24,677	20,804
非流動資產總值	143,854	145,736
流動資產		
買賣證券	107,509	114,042
應收賬款及其他應收款	28,741	34,467
短期銀行存款	20,894	35,112
可收回當期稅項	3,341	3,721
現金及現金等價物	370,340	347,953
	530,825	535,295
流動負債		
應付賬款及其他應付款	(23,919)	(33,450)
計息貸款	(954)	(884)
	(24,873)	(34,334)
淨流動資產	505,952	500,961
總資產減流動負債	649,806	646,697
非流動負債		
僱員福利	(109)	(1,632)
已收取超過來自按權益法入賬之 合營公司之盈利之股息	(16,816)	—
計息貸款	(30,592)	(31,229)
	(47,517)	(32,861)
淨資產	602,289	613,836
資本及儲備		
股本	382,450	382,450
儲備	174,077	186,586
本公司權益持有人應佔總權益	556,527	569,036
非控股權益	45,762	44,800
總權益	602,289	613,836

附註：

1. 會計政策

本集團截至二零一四年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務業績未經本公司核數師審閱，惟已由本公司之審核委員會審閱。

本集團截至二零一四年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務業績乃按與本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所披露並採納之相同會計政策編製，惟預期於二零一四年年度財務報表內反映之會計政策變動除外。該等會計政策變動之詳情載於下文。

香港會計師公會（「香港會計師公會」）已頒佈多項於本集團及本公司當前會計期間首次生效之新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂。其中，與本集團財務報表有關之發展如下：

- 香港會計準則第32號之修訂，抵消金融資產及金融負債

採納上述修訂並無對本集團之財務報表造成任何重大影響。

本集團並無採用當前會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

2. 營業額

	截至九月三十日止九個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
來自外界客戶之收益		
— 投資控股	3,070	1,513
— 酒店	72,095	73,607
利息收入	<u>1,608</u>	<u>2,317</u>
	<u>76,773</u>	<u>77,437</u>

3. 其他收益淨額

	截至九月三十日止九個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
已變現及未變現外匯(虧損)／收益淨額	(2,423)	1,251
買賣證券之已變現及未變現估值(虧損)／收益淨額	(786)	7,566
雜項收入	4,264	—
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益	(8)	518
其他	—	25
	<u>1,047</u>	<u>9,360</u>

4. 行政開支

行政開支主要包括本集團之酒店分部產生之開支，而本集團之酒店分部產生之開支包括由本集團之附屬公司共同運營之酒店美國北卡羅萊納州之 Sheraton Chapel Hill Hotel 產生之開支。

5. 融資成本

	截至九月三十日止九個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
攤銷撥充資本的交易成本	93	54
借貸的利息開支	1,101	605
	<u>1,194</u>	<u>659</u>

6. 期內(虧損)／溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致

	截至九月三十日止九個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
物業、廠房及設備折舊	2,102	1,925
無形資產攤銷	2,023	2,024
經營租賃開支－租賃物業	1,248	1,295
股息及利息收入	<u>(4,678)</u>	<u>(3,830)</u>

7. 計息借款

	於二零一四年 九月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
定期貸款(有抵押)	31,282	31,756
融資租賃負債	264	357
	<u>31,546</u>	<u>32,113</u>
償還期限：		
—1年內	954	884
—1至5年	2,659	4,573
—5年後	27,933	26,656
	<u>31,546</u>	<u>32,113</u>

本集團於定期貸款之權益由以下各項作抵押：

- Sheraton Chapel Hill Hotel、其裝修工程、設備及裝置之第一優先抵押，截至二零一四年九月三十日之賬面值為38,700,000港元；
- 轉讓與Sheraton Chapel Hill Hotel有關之出售、租賃、協議、商標及保險所得款項之所有權利及利益；
- 質押截至二零一四年九月三十日於特定銀行賬戶持有之款項1,900,000港元；及
- 本集團間接附屬公司Richfield Hospitality, Inc (「RHI」)之擔保。

無追索權分割擔保

截至二零一四年九月三十日，RHI與SWAN USA, Inc (均為本集團之間接附屬公司)(「擔保人」)為以下所載有關本集團共同控制實體、合營公司及聯營公司之若干債務之擔保人：

- RHI為上述由SWAN Carolina Investor, LLC與SFI Carolina TIC SPE, LLC就Sheraton Chapel Hill Hotel所訂立定期貸款之債務擔保人。該定期擔保於二零二三年五月六日屆滿。
- RHI與SWAN USA, Inc為本集團之合營公司Richfield Syracuse Hotel Partners, LLC所訂立定期貸款之債務擔保人。該定期擔保於二零一六年二月一日屆滿。

- RHI與SWAN USA, Inc為RBH Mezz, LLC與Rich Burlington Hotel, LLC所訂立定期貸款之債務擔保人，該貸款為S-R Burlington Partners, LLC之相關投資。

上述債務具無追索權性質，而本集團之負債以個別貸款之抵押物為限。擔保人所訂立之擔保賦予貸款人就因欺詐、挪用租金及蓄意損壞等特定行為而引致之任何損失及開支進行追索之權利。擔保人之責任為在抵押物不足時賠償貸款人之損失及開支。該等擔保並無規定擔保人須對借款人未償還貸款等任何其他事件而承擔責任。於二零一四年九月三十日，本集團根據擔保須承擔之最大潛在責任為297,900,000港元。

管理層認為，違反上述契諾及觸發上述擔保所涉任何現金流出之可能性甚微。此外，上述債務具無追索權性質，而單項抵押物之賬面值超過其相關未償還貸款金額。

8. 已訂約但尚未撥備之資本承擔

	於二零一四年 九月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
對BEA Blue Sky Real Estate Fund L.P. 作出投資之承擔	—	160,778

於二零一三年六月三日，本集團之直接全資附屬公司CES Capital Limited承諾通過認購BEA Blue Sky Real Estate Fund L.P. (「基金」)之有限合夥權益對基金作出25,000,000美元(約194,000,000港元)之投資。

基金投資期已根據夥伴協議於二零一四年四月十五日終止。因此，本集團不會作出進一步注資之要求，惟下列必要付款範圍除外，即(其中包括)基金之經營開支、撥付基金應付之管理費、根據China Fund之提款要求提供資金以撥付其經營開支及組織性開支以及撥付承諾投資。

基金為封閉式私募股權基金，以開曼群島獲豁免有限責任合夥之架構成立，純粹為認購China Fund之有限合夥權益而組建。China Fund是一項房地產私募股權基金，成立目的是在大中華區投資房地產資產及房地產相關資產。

業務回顧及前景

本集團錄得本公司權益股東應佔虧損淨額 12,600,000 港元，而去年同期錄得本公司權益股東應佔純利 3,500,000 港元，主要是由於二零一四年九月三十日本集團所持證券錄得未變現估值虧損。

本集團之投資控股分部於二零一四年九月三十日錄得本集團所持證券已變現及未變現估值虧損淨額 600,000 港元。同時錄得已變現及未變現之外匯虧損淨額 2,400,000 港元，主要產生於以英鎊計值之證券持有及現金存款以及以人民幣計值之現金存款。整體上，於回顧期間錄得已變現及未變現虧損淨額總額為 3,000,000 港元，而去年同期則為已變現及未變現收益淨額總額 8,900,000 港元。

在本集團之酒店分部方面，本集團之美國酒店管理分部 Richfield Hospitality 錄得較低之管理費收入 17,700,000 港元，較去年同期之 25,200,000 港元減少 7,500,000 港元或 29.9%。有關本集團於二零一三年底至二零一四年二月可能售予感興趣之第三方之消息造成若干不利影響，如管理合約損失及若干高級管理層人員離職。雖然本集團已成立新管理團隊，且預計新團隊將逐漸取得出色表現，但重組仍產生較高管理開支。因此，於回顧期間錄得除稅前虧損 12,100,000 港元，去年同期則為虧損 900,000 港元。

美國北卡羅來納州之 Sheraton Chapel Hill Hotel 貢獻總收益 18,400,000 港元，較去年同期減少 600,000 港元。溢利貢獻從去年同期 2,800,000 港元減少至 1,700,000 港元，主要是由於該酒店產生之經營開支較高以及酒店物業之再融資所產生之貸款利息開支較高。

本集團於酒店業訂房連接、網上渠道推廣及收益／渠道管理諮詢服務之翹楚 Sceptre Hospitality Resources (「SHR」) 之 51% 股權錄得收益 33,100,000 港元，較去年同期之 27,000,000 港元增加 22.6%。因此，SHR 於回顧期間錄得經營虧損 1,300,000 港元，低於去年同期之經營虧損 2,700,000 港元。SHR 亦收取 4,300,000 港元 (550,000

美元)一次性款項，此款項乃作為收購 Whiteboard Labs, LLC (Windsurfer CRS 之原擁有人)所產生之合約責任之最最終償。

擁有 Crowne Plaza Syracuse Hotel 之本集團共同控制實體 Richfield Syracuse Hotel Partners, LLC 於回顧期間貢獻應佔溢利 1,100,000 港元，去年同期則為應佔溢利 2,100,000 港元。應佔溢利有所下降，主要是由於該酒店於回顧期間之平均每日房價低於去年同期導致收益下降。

本集團亦於回顧期間確認應佔聯營公司 S-R Burlington Partners, LLC。及 Cosmic Hospitality China Limited 溢利 1,100,000 港元，去年同期則為應佔虧損 100,000 港元。

因此，本集團之酒店分部於回顧期間錄得除稅前虧損 5,200,000 港元，去年同期則為除稅前溢利 1,200,000 港元。

儘管美國房產及酒店市場呈現向好跡象，但基於全球性不明朗因素，本集團仍然保持審慎態度。

本集團繼續持有若干交易證券，而其現金儲備存於一籃子貨幣中，並會不時因應本集團之交易證券公平值重新調整產生之未變現盈虧及重估外幣現金存款產生之未變現盈虧而繼續調整。

本公司股東及有意投資者務請注意，本公佈所載數字均未經審核，於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
主席
郭令明

香港，二零一四年十一月十一日

於刊發本公佈之日，董事會由九名董事組成，其中四名為執行董事郭令明先生、郭令裕先生、顏溪俊先生及葉偉霖先生；兩名為非執行董事陳智思先生及 Ronald Nathaniel Issen 先生；及三名為獨立非執行董事羅嘉瑞醫生、李積善先生及張德麒先生。