

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)

截至二零一四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」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一三年同期之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	4	406,647	447,220
直接經營成本		(261,326)	(331,933)
毛利		145,321	115,287
利息收入	6	33,248	1,829
其他收入、收益及虧損		7,910	5,433
分銷及銷售開支		(2,067)	(4,613)
行政開支		(193,111)	(223,485)
融資成本	7	(14,791)	(32,283)
出售附屬公司之收益(虧損)	20	444,324	(20,059)
視作出售一家附屬公司之收益	20	-	781,773
出售物業、機器及設備之虧損		(125)	(5,742)
投資物業之公平價值減少	13	(27,694)	(30,108)
應佔一家聯營公司業績		(6,058)	(1,223)
應佔一家合營公司業績		1,490	(3,074)
可供出售投資之已確認減值虧損		(12,916)	(32,239)
物業、機器及設備之已確認減值虧損	12	-	(50,407)
其他資產之已確認減值虧損		-	(11,160)
出售一家合營公司之收益		-	5,166
應收一家合營公司款項之減值虧損撥回		-	7,089

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	8	375,531	502,184
所得稅開支	9	(2,600)	(59,086)
本年度溢利		<u>372,931</u>	<u>443,098</u>
其他全面(開支)收入			
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		(17,881)	29,182
視作出售一家附屬公司時匯兌儲備之 重新分類調整		-	(125,543)
出售附屬公司時匯兌儲備之重新分類調整		(1,434)	(3,526)
註銷附屬公司時匯兌儲備重新分類至損益		(1,370)	-
		<u>(20,685)</u>	<u>(99,887)</u>
本年度全面收入總額		<u><u>352,246</u></u>	<u><u>343,211</u></u>
本年度溢利由下列人士應佔：			
本公司擁有人		380,755	381,966
非控股權益		(7,824)	61,132
		<u><u>372,931</u></u>	<u><u>443,098</u></u>
本年度全面收入總額由下列人士應佔：			
本公司擁有人		361,947	280,569
非控股權益		(9,701)	62,642
		<u><u>352,246</u></u>	<u><u>343,211</u></u>
		港元	港元
每股盈利			
— 基本	11	<u><u>0.58</u></u>	<u><u>0.58</u></u>

綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	548,465	576,679
投資物業	13	267,000	299,000
於一家聯營公司之權益	14	–	269,627
於一家合營公司之權益		–	–
可供出售投資		18,722	31,638
應收貸款票據	15	435,281	–
會所債券，按成本值扣除減值		–	520
其他資產	16	19,800	–
		<u>1,289,268</u>	<u>1,177,464</u>
流動資產			
存貨		2,805	3,489
貿易及其他應收賬款	17	407,675	815,120
持作買賣之投資		317	535
已抵押銀行存款		–	306,079
銀行結餘及現金		1,272,649	427,273
		<u>1,683,446</u>	<u>1,552,496</u>
分類為持作出售之資產	18	–	837,306
		<u>1,683,446</u>	<u>2,389,802</u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	19	86,517	98,962
借貸－一年內到期款項		110,000	216,000
應付一家附屬公司一名非控股股東款項		–	9,509
稅項負債		79,037	77,454
		<u>275,554</u>	<u>401,925</u>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	18	–	635,944
		<u>275,554</u>	<u>1,037,869</u>
流動資產淨額		<u>1,407,892</u>	<u>1,351,933</u>
資產總值減流動負債		<u>2,697,160</u>	<u>2,529,397</u>
非流動負債			
借貸－一年後到期款項		150,000	250,000
遞延稅項		57,089	60,804
		<u>207,089</u>	<u>310,804</u>
資產淨值		<u>2,490,071</u>	<u>2,218,593</u>
資本及儲備			
股本		6,577	6,577
儲備		2,261,959	1,969,577
本公司擁有人應佔權益		2,268,536	1,976,154
非控股權益		221,535	242,439
權益總額		<u>2,490,071</u>	<u>2,218,593</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註

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。其主要股東為錦興集團有限公司。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（與本公司之功能貨幣相同）呈列。

2. 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」）頒佈之香港財務報告準則之修訂及一項新訂詮釋：

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
香港會計準則第32號之修訂	金融資產及金融負債之對銷
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號	徵費

於本年度應用香港財務報告準則之修訂及新訂詮釋對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於本集團綜合財務報表之披露事項並無重大影響。

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：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ⁴
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28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬例外情況 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間銷售或貢獻資產 ⁴
香港財務報告準則第11號之修訂	收購於合營業務之權益之會計法 ⁴
香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之 年度改進 ⁵
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之 年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之 年度改進 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

³ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

⁵ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，惟有限例外情況除外。可提早應用。

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。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年被修訂，以包括金融負債分類及計量以及不再確認之規定，再於二零一三年被修訂，以包括有關一般對沖會計處理之新規定。香港財務報告準則第9號於二零一四年頒佈另一個經修訂版本，主要加入a)有關金融資產之減值規定及b)對分類及計量規定作出有限修訂，為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公平價值計算」之計量類別。

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，且有關現金流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。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務工具，以透過其他全面收入按公平價值計算之方式計量。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。因金融負債之信貸風險變動引致該負債之公平價值變動其後不會重新分類至損益。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。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各呈報日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新訂一般對沖會計處理規定保留三類對沖會計處理。然而，新規定為合資格作對沖會計處理之交易類別提供了更大彈性，特別是擴闊合資格作對沖工具之工具類別及合資格作對沖會計處理之非金融項目之風險成分類別。此外，成效測試已獲重整並以「經濟關係」原則取代。無須再對對沖成效追溯評估。新規定亦引入增加披露有關實體風險管理活動之規定。

本公司董事預期，於未來採納香港財務報告準則第9號可能對本集團之金融資產及金融負債呈報之金額造成重大影響（例如本集團現時分類為可供出售投資之非上市股本股份投資，可能須於呈報期結束後按公平價值計量，而公平價值變動則於損益確認）。關於本集團金融資產，於完成詳細審閱前提供有關影響之合理估計並不切實可行。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用以將來自客戶合約之收入入賬。香港財務報告準則第15號於生效後將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體於確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入時，金額應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收入之五個步驟：

第一步：識別與客戶訂立之合約

第二步：識別合約中之履約責任

第三步：釐定交易價

第四步：將交易價分配至合約中之履約責任

第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收入，即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時。香港財務報告準則第15號已就特殊情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

本公司董事預期，於未來採納香港財務報告準則第15號可能對本集團於綜合財務報表呈報之金額及披露事項造成重大影響。然而，本集團進行詳細審閱前提供有關香港財務報告準則第15號影響之合理估計並不切實可行。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

3. 編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干投資物業及持作買賣之投資以公平價值計量除外。

歷史成本一般根據為交換貨品及服務而提供之代價公平價值計算。

公平價值為於計量日期市場參與者之間按有序交易出售一項資產將收取之價格或轉讓負債時將支付之價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用另一項估值方法估計。於估計資產或負債之公平價值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平價值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內之以股代款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公平價值類似但並非公平價值（例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值）之計量除外。

此外，就財務申報而言，公平價值計量分為第一、第二或第三級別，此等級別之劃分乃根據輸入數據之可觀察程度及該等數據對公平價值計量之整體重要性，概述如下：

- 第一級輸入數據指實體於計量日期就相同資產或負債於活躍市場上獲得之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據指可直接或間接從觀察資產或負債之資料而得出之輸入數據（不包括第一級之報價）；及
- 第三級輸入數據指不可從觀察資產或負債得出之輸入數據。

4. 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
酒店經營	<u>406,647</u>	<u>447,220</u>

5. 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

以下為本集團之持續經營業務收入及業績按可報告分類之分析。

截至二零一四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>406,647</u>	<u>-</u>	<u>406,647</u>
業績			
金額(不包括物業、機器及設備之 已確認減值虧損)	(13,467)	(224)	(13,691)
出售附屬公司之收益	<u>444,324</u>	<u>-</u>	<u>444,324</u>
分類溢利	<u>430,857</u>	<u>(224)</u>	430,633
利息收入			33,248
應佔一家聯營公司業績			(6,058)
應佔一家合營公司業績			1,490
可供出售投資之已確認減值虧損			(12,916)
投資物業之公平價值減少			(27,694)
融資成本			(14,791)
中央行政成本及未分配企業開支			<u>(28,381)</u>
除稅前溢利			<u>375,531</u>

截至二零一三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>447,220</u>	<u>-</u>	<u>447,220</u>
業績			
金額(不包括物業、機器及設備之 已確認減值虧損)	(86,870)	239	(86,631)
物業、機器及設備之已確認減值虧損	(50,407)	-	(50,407)
視作出售一家附屬公司之收益	781,773	-	781,773
出售附屬公司之虧損	<u>(20,059)</u>	<u>-</u>	<u>(20,059)</u>
分類溢利	<u>624,437</u>	<u>239</u>	624,676
利息收入			1,829
應佔一家聯營公司業績			(1,223)
應佔一家合營公司業績			(3,074)
其他資產之已確認減值虧損			(11,160)
出售一家合營公司之收益			5,166
應收一家合營公司款項之減值虧損撥回			7,089
投資物業之公平價值減少			(30,108)
衍生金融工具之公平價值收益			650
融資成本			(32,283)
中央行政成本及未分配企業開支			<u>(59,378)</u>
除稅前溢利			<u>502,184</u>

經營分類之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分類溢利指各分類賺取之溢利，當中並未分配中央行政成本包括董事酬金、利息收入、融資成本、出售附屬公司之收益（虧損）、出售一家合營公司之收益、若干減值虧損、投資物業之公平價值變動、應佔一家聯營公司業績、應佔一家合營公司業績、應收一家合營公司款項之減值虧損撥回及衍生金融工具之公平價值收益。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。

6. 利息收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
源自下列項目之利息收入：		
銀行存款及其他	6,651	1,829
貸款票據之實際利息 (附註15)	2,377	-
應收一家合營公司款項	16,300	-
應收代價 (附註20)	7,920	-
	<u>33,248</u>	<u>1,829</u>

7. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內全數償還之借貸之利息	14,791	32,083
貸款融資費用	-	200
	<u>14,791</u>	<u>32,283</u>

8. 除稅前溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
物業、機器及設備之折舊	43,463	95,859
核數師酬金	3,719	3,936
已確認為支出之存貨成本	26,233	40,728
其他應收賬款之已確認減值虧損	-	7,871
已付租賃物業之最低租金付款	98,040	65,859
僱員成本（包括董事酬金）	91,721	155,801
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 （已計入營業額）	<u>24,403</u>	<u>24,092</u>

9. 所得稅開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	(3,958)	(4,505)
資本收益稅項	<u>-</u>	<u>(66,744)</u>
	<u>(3,958)</u>	<u>(71,249)</u>
過往年度撥備不足	<u>(893)</u>	<u>(173)</u>
遞延稅項：		
本年度	<u>2,251</u>	<u>12,336</u>
於損益確認之所得稅總額	<u>(2,600)</u>	<u>(59,086)</u>

香港利得稅乃根據管理層對預期整個財政年度之加權平均全年所得稅率之最佳估計確認。於兩個回顧期間所採用之估計平均全年稅率為16.5%。

中華人民共和國（「中國」）企業所得稅乃按根據中國有關法律及規例之適用稅率計算。於其他司法權區產生之稅項乃根據管理層對預期整個財政年度之加權平均全年所得稅率之最佳估計確認。

10. 股息

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團分派特別股息每股0.1港元，合共65,768,000港元（二零一三年：零港元）。除上述者外，年內概無派付股息。

截至二零一四年十二月三十一日止年度概無建議派付股息，而自呈報期結束以來亦無建議派付任何股息。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
用作計算每股基本盈利之盈利	<u>380,755</u>	<u>381,966</u>
用作計算二零一四年及二零一三年 每股基本盈利之普通股數目	<u>657,675,872</u>	<u>657,675,872</u>

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無未行使潛在普通股。

12. 物業、機器及設備

本公司董事已參照本集團若干酒店物業於二零一四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於各自日期進行之估值釐定，中誠達資產評估顧問有限公司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，比較法建基於類似物業之可觀察市場交易，並作出調整以反映目標物業之狀況及位置（附註）。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於本集團酒店物業以此方式釐定之公平價值估計高於其賬面值，故本集團並無就該等酒店物業所進行之減值測試確認減值虧損。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團就其位於中國之酒店物業確認減值虧損43,000,000港元。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於某一經濟型酒店業績持續未如理想，本集團全數撇銷有關該經濟型酒店約6,271,000港元之租賃物業裝修及約1,136,000港元之辦公室設備之賬面值，並已於損益確認減值虧損約7,407,000港元。

附註： 根據比較法，可比較物業之成交價（已變現價格）或如無成交價，賣出價（市價）進行比較。面積、特色及位置相近之可比較物業將被分析，並就各物業的優劣之處以及從賣出價磋商達致成交價之可能結果作出調整，以達致資本值之合理比較。

13. 投資物業

	千港元
公平價值	
於二零一三年一月一日	324,000
幣值調整	5,108
於損益確認之公平價值減少	<u>(30,108)</u>
於二零一三年十二月三十一日	299,000
幣值調整	(4,306)
於損益確認之公平價值減少	<u>(27,694)</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u><u>267,000</u></u>

於二零一四年十二月三十一日及二零一三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」）於各自日期進行之估值釐定。

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物業價值之經驗。有關公平價值乃根據可反映類似物業近期成交價之市場比較法釐定，並計及二零二三年十月十五日止之經營年期。估值方法跟上一年度所用者並無變動。於估計該等物業之公平價值時，該等物業之最大及最佳用途為其當前用途。

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。本集團計劃將以經營租賃持有之物業權益持作賺取租金及／或資本增值用途。因此，以經營租賃持有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。

由此產生截至二零一四年十二月三十一日止年度之投資物業公平價值減少約27,694,000港元（二零一三年減少：30,108,000港元）已於損益確認。

14. 於一家聯營公司之權益

本集團於一家聯營公司之權益詳情如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一家聯營公司之非上市投資成本		
非上市投資（附註）	-	270,850
應佔收購後虧損	-	(1,223)
	<u>-</u>	<u>(1,223)</u>
	<u>-</u>	<u>269,627</u>

附註：誠如附註20所披露，於視作出售本集團之權益於二零一三年十一月二十九日完成後，本集團持有北京珀麗酒店有限責任公司（「北京珀麗」）之17.7%投資（透過持有Makerston Limited（「Makerston」）約88.7%股本權益，而Makerston持有北京珀麗20%股本權益）。北京珀麗不再為本集團之附屬公司，並成為本集團之聯營公司，由於本集團有權根據股東協議委任北京珀麗五名董事其中一名，故本集團有能力對北京珀麗行使重大影響力。

本集團於北京珀麗之權益之確認初步按公平價值計量，而公平價值乃參照該投資者（定義見附註20）就向北京珀麗出資及須向本集團支付之補償淨額支付之總代價釐定。

於二零一四年四月十一日，本集團與德祥地產集團有限公司（「德祥地產」，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市）訂立多項買賣協議，其中一宗交易導致出售於北京珀麗之20%保留權益。

於二零一四年十二月十五日，本集團完成出售於Makerston之全部股本權益。因此，北京珀麗自該日起不再為本集團之聯營公司。

15. 應收貸款票據

完成出售Eagle Spirit Holdings Limited（「Eagle Spirit」）及Makerston後，本集團收到由德祥地產發行本金額為500,000,000港元之貸款票據，作為總代價一部分。貸款票據按息票利率每年5%計息（須於每半年支付），於二零一六年十二月十四日之兩年期限後到期。於初步確認時，貸款票據之公平價值乃根據獨立專業估值師所發出之估值報告經計及德祥地產之信貸狀況及到期期限之餘下時間後釐定，且其按每年12.9%實際利率貼現之合約未來現金流量之現值計量。根據貸款票據之條款，德祥地產有權按面值加應計未償還利息提早贖回貸款票據。根據獨立專業估值師所編製之估值報告，董事認為，提早贖回選擇權之公平價值甚微。

年內應收貸款票據之變動載列如下：

	千港元
於二零一四年十二月十五日初步確認	434,000
於損益確認之實際利息（附註6）	2,377
應收息票利息	<u>(1,096)</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u><u>435,281</u></u>

16. 其他資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
酒店經營協議之租金押金及預付租金	<u>19,800</u>	<u>-</u>

該等款項指與酒店經營協議有關已付之租金押金及預付租金，酒店經營協議賦予本集團權利，獨家管理及經營香港一家酒店，為期6年。租金押金可於租約期滿時全數退還。

17. 貿易及其他應收賬款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收賬款	4,680	13,489
應收代價	250,000	675,405
租金及水電按金	3,222	31,767
其他應收賬款及預付款項	112,657	67,343
應收貸款	<u>37,116</u>	<u>27,116</u>
貿易及其他應收賬款總額	<u>407,675</u>	<u>815,120</u>

本集團給予其貿易客戶之平均賒賬期為零至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。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至30日	3,928	10,682
31至60日	443	777
61至90日	174	270
超過90日	<u>135</u>	<u>1,760</u>
	<u>4,680</u>	<u>13,489</u>

18. 分類為持作出售之資產及負債

於二零一三年十一月五日，本公司之全資附屬公司Eagle Spirit與一名獨立第三方（「買方」）訂立一項有條件出售協議，據此，Eagle Spirit同意(a)向買方出售More Star Limited（「More Star」）全部60%股本權益及其結欠之60%股東貸款（More Star為Eagle Spirit之全資附屬公司並為一家投資控股公司，其附屬公司灝申國際有限公司（「灝申」）主要從事持有酒店物業之業務，該酒店物業名為「九龍珀麗酒店」，位於香港九龍大角咀大角咀道86號（「該物業」））；(b)本公司另一全資附屬公司九龍珀麗酒店有限公司（「九龍珀麗」）與買方訂立一項租賃協議，以租賃該物業作經營酒店用途，為期六年（「主租賃」）；(c)授予買方認沽期權，涉及向Eagle Spirit收購More Star全部60%股本權益及其相應結欠之股東貸款（「買方認沽期權」），僅可於出現僵局時行使；及(d)授予買方認購期權，涉及向買方出售More Star餘下40%股本權益及其相應結欠之股東貸款（「買方認購期權」），僅可於出現僵局時行使，總現金代價約為762,893,000港元。

倘買方或由其提名之董事提出有關於九龍珀麗將訂立之主租賃屆滿或提早終止主租賃之時或之後，(a)向九龍珀麗以外之人士租賃整項該物業或就此發出特許；或(b)委任九龍珀麗以外之任何人士為該物業之營運商或管理人之建議，而有關建議未獲Eagle Spirit批准（出現僵局），則買方有權行使買方認沽期權或買方認購期權。

本集團於More Star之權益應佔資產及負債預計將於十二個月內出售，故分類為持作出售之出售集團，於綜合財務狀況報表中獨立呈列。代價預計將超逾相關資產及負債之賬面淨值，故並無確認減值。

其後，出售More Star之條件已經達成，包括本公司股東於二零一四年三月五日舉行之股東特別大會上通過一項決議案批准出售協議。該交易已於二零一四年三月十四日完成。

19. 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7,210,000港元之貿易應付賬款(二零一三年:8,710,000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:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至30日	3,826	4,428
31至60日	1,652	1,445
61至90日	983	1,514
超過90日	749	1,323
	<u>7,210</u>	<u>8,710</u>

20. 出售附屬公司／視作出售一家附屬公司

(a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

誠如附註18所披露,本集團出售其於More Star之60%股本權益及More Star結欠本集團之60%股東貸款,總現金代價約為762,893,000港元。是項交易已於二零一四年三月十四日完成,導致本年度於損益確認收益459,286,000港元。

於二零一四年十月二十七日,本集團與一名獨立第三方訂立一份協議,導致本集團失去其全資附屬公司Enjoy Media Holdings Limited及其中國附屬公司之控制權。是項交易已於同日完成,導致本年度於損益確認出售附屬公司之收益3,078,000港元。

於二零一四年四月十一日,本集團與德祥地產訂立買賣協議,出售(i)其於Eagle Spirit之全部股本權益及Eagle Spirit結欠之股東貸款(主要佔More Star之40%股本權益),總代價不超過566,000,000港元;及(ii)其於Makerston之全部股本權益及Makerston結欠之股東貸款(主要佔北京珀麗之20%股本權益),總代價不超過324,000,000港元。該等交易已於二零一四年十二月十五日完成,而本集團已於同日失去控制權;出售Eagle Spirit及Makerston之總代價分別為487,000,000港元及288,000,000港元。該等交易導致本年度於損益確認出售Eagle Spirit之虧損21,355,000港元及出售Makerston之收益3,315,000港元。

(b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年四月二十九日，本集團與三名獨立第三方訂立一份協議，出售方圓四季酒店管理有限公司（「方圓四季酒店」，本集團之全資附屬公司，持有一項租賃合約以經營位於澳門之一家三星級酒店）全部權益，現金代價為52,000,000港元。是項交易於協議簽訂後隨即完成，導致於截至二零一三年十二月三十一日止年度於損益確認虧損約15,405,000港元。

於二零一三年十二月二十日，本集團與一名獨立第三方訂立一份協議，據此，該名對手方購買本集團之全資附屬公司International Travel System Inc.（主要在中國從事投資控股及旅遊業務）之全部已發行股本，代價為5,000,000港元。是項交易已於同日完成，並導致於截至二零一三年十二月三十一日止年度於損益確認虧損約4,654,000港元。

於二零一三年五月三十一日，本集團與一名獨立第三方（「該投資者」）訂立一份增資協議，據此，北京珀麗獲授權將其註冊資本由17,200,000美元增至86,000,000美元，所增加之68,800,000美元註冊資本由該投資者注入，而該投資者須於完成日期後六個月內向本集團支付補償淨額約665,405,000港元。注資於二零一三年十一月二十九日完成，並導致於截至二零一三年十二月三十一日止年度在損益確認約781,773,000港元之收益。因此，北京珀麗自該日起不再為本集團之附屬公司，而本集團保留於北京珀麗（作為一家聯營公司）之20%權益。

附註： 按照增資協議訂約各方之協定，北京珀麗所得之注資金額須首先用於清償股東貸款及應付同系附屬公司款項。因此，於視作出售完成時，本集團已收到北京珀麗之還款304,285,000港元。

該投資者將於二零一四年五月二十九日或之前以現金清償遞延現金代價665,405,000港元。根據增資協議，該投資者向本集團支付遞延代價之責任將以向本集團作出有關其於北京珀麗50%股本權益之股份質押作抵押。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，該筆款項已於其後清償。自本集團進一步向該投資者授出寬限期，安排於增資協議所訂之二零一四年五月二十九日後清償以來，本集團已收取利息收入7,920,000港元，並已於損益確認。

管理層論述及分析

業務回顧

於本呈報年度，本集團錄得營業額406,700,000港元，較二零一三年之447,200,000港元減少9.1%。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績錄得溢利372,900,000港元（二零一三年：443,100,000港元），主要來自毛利145,300,000港元（二零一三年：115,300,000港元）、利息收入33,200,000港元（二零一三年：1,800,000港元）、行政開支193,100,000港元（二零一三年：223,500,000港元）、融資成本14,800,000港元（二零一三年：32,300,000港元）、出售附屬公司之收益444,300,000港元（二零一三年：虧損20,100,000港元）、投資物業之公平價值減少27,700,000港元（二零一三年：30,100,000港元）、可供出售投資之已確認減值虧損12,900,000港元（二零一三年：32,200,000港元）及所得稅開支2,600,000港元（二零一三年：59,100,000港元）。

分類業績

酒店經營

本集團之酒店經營業務由位於香港、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。於二零一三年十一月視作出售北京珀麗後，截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額減少9.1%至406,700,000港元（二零一三年：447,200,000港元）。計入出售More Star之60%權益之收益459,300,000港元及出售Eagle Spirit之虧損21,400,000港元後，呈報年度之分類溢利為430,900,000港元（二零一三年：624,400,000港元）。截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得視作出售北京珀麗之收益781,800,000港元。

證券買賣

截至二零一四年十二月三十一日止年度，證券買賣錄得虧損200,000港元（二零一三年：溢利200,000港元）。

重大收購及出售事項

- (a) 於二零一三年十一月五日，Eagle Spirit與Shaw Holdings Inc.（「Shaw」）訂立一份買賣協議，據此，Eagle Spirit有條件同意出售而Shaw有條件同意購買More Star已發行股本及結欠之股東貸款之60%，總代價約為762,900,000港元。More Star當時為本公司之間接全資附屬公司，而其唯一資產為其於灝申之投資；灝申之主要業務為持有物業，其主要資產為九龍珀麗酒店（「該酒店」）之擁有權。根據協議條款，九龍珀麗已於完成協議時與灝申訂立主租賃，從灝申租賃該酒店經營酒店業務，由緊隨出售完成後當月首日起計為期六(6)年。九龍珀麗應付灝申之租金包括每月基本租金及營業額租金。出售事項已於二零一四年三月五日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准，而交易已於二零一四年三月十四日完成。
- (b) 於二零一四年四月十一日，本集團與德祥地產訂立多項買賣協議，以出售(i)其於Eagle Spirit之全部股本權益以及Eagle Spirit結欠之股東貸款（主要佔More Star之40%股本權益），總代價不超過566,000,000港元；及(ii)其於Makerston之全部股本權益以及Makerston結欠之股東貸款（主要佔北京珀麗之20%股本權益），總代價不超過324,000,000港元。該等交易已於二零一四年十二月十五日完成，本集團於同日失去控制權，出售Eagle Spirit及出售Makerston之總代價分別為487,000,000港元及288,000,000港元。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日，本公司訂立一項框架協議（「框架協議」），目前正與兩名獨立第三方（「賣方」）討論及磋商可能收購一家由賣方擁有之公司（「目標公司」）之51%股本權益。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)本公司與賣方須就為數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。截至本公佈日期，本公司與賣方並無訂立正式協議。

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：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
借貸—一年內到期款項	110	216
借貸—一年後到期款項	150	250
分類為持作出售之負債	—	630
	<u>260</u>	<u>1,096</u>

所有借貸均按浮動利率計息。於本呈報期內，本集團已償還借貸836,000,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，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11.5%（於二零一三年十二月三十一日：55.5%）。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得信貸融資額。於二零一三年十二月三十一日，抵押予銀行以取得若干貸款融資額之資產約為1,121,200,000港元。

或然負債

於二零一四年及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。

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。於截至二零一四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

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用682名僱員，當中541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

隨着二零一四年中國國內生產總值增速創下24年新低7.4%，國務院總理李克強在人大會議上宣佈將二零一五年國內生產總值增長預測進一步調低至7%。加上香港政治因二零一七年政改爭議而形成之緊張局勢，預期本集團於二零一五年之酒店業務將受影響。

儘管大環境存在上述不利因素，本集團之現金水平仍因二零一四年十二月完成出售Eagle Spirit及Makerston而大幅增加，將有助本集團於機會來臨時，尤其於來年潛在經濟不明朗因素下，擴充其網絡。

本集團在未來將繼續努力不懈地開拓更多香港及國內之酒店投資商機，好能增加投資回報，將股東財富增至最大。

末期股息

董事會已決議不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一三年：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二零一四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

本公司審核委員會與管理層及本公司外聘核數師已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及其所採納之會計原則及慣例。

建議修訂公司細則及採納新公司細則

董事會建議修訂本公司之公司細則（「公司細則」），以(i)使公司細則符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）及百慕達法例之若干修訂；及(ii)納入若干內務管理修訂及更新若干條文。董事會將於本公司應屆股東週年大會（「二零一五年股東週年大會」）上，向本公司股東提呈特別決議案，尋求批准修訂公司細則及採納一份新公司細則（當中已綜合上述所有建議修訂及所有先前根據本公司股東通過之決議案所作之修訂）。

公司細則之主要建議修訂如下：

1. 根據上市規則之修訂，加入「緊密聯繫人」及「主要股東」之釋義，以及更新公司細則中提述「聯繫人」之條文；
2. 於適用情況下，修改若干釋義；

3. 修改公司細則中有關本公司在百慕達法例允許之情況下就購買本公司股份提供財務資助之條文；
4. 剔除有關副主席之提述；
5. 於大會主席允許之情況下，容許於股東大會上以舉手方式就純粹有關程序或行政事宜之決議案進行表決；
6. 訂明除非本公司於股東大會上另有決定，否則本公司董事數目不得少於兩(2)名，而本公司董事數目則不設上限；
7. 修改公司細則中有關於下屆股東大會上重選獲委任以填補臨時空缺之董事之條文，以符合上市規則之規定；
8. 於考慮本公司董事是否擁有重大權益（防止彼計入董事會會議的法定人數內或於會上投票）時，本公司董事不再享有5%權益的豁免；
9. 容許股東大會主席在票數均等時投決定票；
10. 於任何董事會會議上，容許董事會主席在票數均等時投決定票；
11. 容許於董事會書面決議案及董事會會議紀錄中以電子方式簽署；及
12. 於適宜情況下，作出其他修訂以更新、現代化或闡明公司細則之條文，並更貼近上市規則及百慕達法例之行文用語。

本公司將於適當時候向本公司股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）建議修訂公司細則及採納新公司細則之詳情，以及召開二零一五年股東週年大會之通告及相關代表委任表格。

企業管治

董事會認為本公司截至二零一四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守則之守則條文（「守則」），惟下文所述之偏離行為除外：

守則條文第A.1.1條

根據守則之守則條文第A.1.1條，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。於年內，本公司董事會已舉行兩(2)次董事會定期會議及五(5)次董事會不定期會議。另外，董事會通過三(3)份董事會書面決議。

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。此外，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。

守則條文第A.4.1條

根據守則之守則條文第A.4.1條，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，彼等須根據公司細則第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。

守則條文第E.1.2條

根據守則之守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。由於董事會前主席張漢傑先生因有其他商業事務，故未能出席於二零一四年五月三十日舉行之股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）。然而，本公司董事總經理陳玲女士已出席二零一四年股東週年大會並根據公司細則第68條出任大會主席，以及解答本公司股東的提問。

承董事會命
珀麗酒店控股有限公司
主席
Yap, Allan

香港，二零一五年三月二十六日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

Yap, Allan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