

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)

#### 截至二零一五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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一四年同期之比較數字載列如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	4	235,412	406,647
直接經營成本		(151,557)	(261,326)
毛利		83,855	145,321
利息收入	6	69,734	33,248
其他收入、收益及虧損		(27,255)	7,785
分銷及銷售開支		(878)	(2,067)
行政開支		(169,338)	(193,111)
融資成本	7	(1,632)	(14,791)
出售附屬公司之收益	20	—	444,324
物業、機器及設備之已確認減值虧損	12	(17,496)	—
投資物業之公平價值減少	13	(30,634)	(27,694)
應佔一家聯營公司業績		—	(6,058)
應佔一家合營公司業績	14	(7,445)	1,490
可供出售投資之已確認減值虧損		(18,722)	(12,916)

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前(虧損)溢利	8	(119,811)	375,531
所得稅開支	9	(1,568)	(2,600)
本年度(虧損)溢利		<u>(121,379)</u>	<u>372,931</u>
<b>其他全面開支</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		(35,068)	(17,881)
出售附屬公司時匯兌儲備之 重新分類調整		-	(1,434)
註銷附屬公司時匯兌儲備 重新分類至損益		-	(1,370)
		<u>(35,068)</u>	<u>(20,685)</u>
本年度全面(開支)收入總額		<u><u>(156,447)</u></u>	<u><u>352,246</u></u>
本年度(虧損)溢利由下列人士應佔：			
本公司擁有人		(105,098)	380,755
非控股權益		(16,281)	(7,824)
		<u>(121,379)</u>	<u>372,931</u>
本年度全面(開支)收入總額 由下列人士應佔：			
本公司擁有人		(135,963)	361,947
非控股權益		(20,484)	(9,701)
		<u>(156,447)</u>	<u>352,246</u>
		港元	港元
每股(虧損)盈利			
— 基本	11	<u>(0.14)</u>	<u>0.58</u>

## 綜合財務狀況報表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12	470,255	548,465
投資物業	13	229,000	267,000
於一家合營公司之權益	14	179	–
應收一家合營公司款項	14	27,983	–
可供出售投資		–	18,722
應收貸款票據	15	–	435,281
可能收購一項投資之已付按金	16	172,940	–
其他資產		19,800	19,800
		<u>920,157</u>	<u>1,289,268</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,491	2,805
貿易及其他應收賬款	17	118,079	407,675
應收貸款票據	15	186,578	–
持作買賣之投資	18	14,406	317
現金及現金等值項目		1,436,453	1,272,649
		<u>1,758,007</u>	<u>1,683,446</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	19	90,909	86,517
借貸—一年內到期款項		10,000	110,000
稅項負債		77,389	79,037
		<u>178,298</u>	<u>275,554</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,579,709</u>	<u>1,407,892</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,499,866</u>	<u>2,697,160</u>

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動負債</b>		
借貸—一年後到期款項	—	150,000
遞延稅項	<b>52,223</b>	<b>57,089</b>
	<b>52,223</b>	<b>207,089</b>
<b>資產淨值</b>	<b>2,447,643</b>	<b>2,490,071</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>7,892</b>	6,577
股份溢價及儲備	<b>2,238,700</b>	<b>2,261,959</b>
本公司擁有人應佔權益	<b>2,246,592</b>	2,268,536
非控股權益	<b>201,051</b>	<b>221,535</b>
<b>權益總額</b>	<b>2,447,643</b>	<b>2,490,071</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 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將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（亦為本公司之功能貨幣）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：

香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款
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
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

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／或於該等綜合財務報表所載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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</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28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬例外情況 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

## 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」)－續

- <sup>1</sup> 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。
- <sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於將釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

### 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，於二零一三年包括有關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，以及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會計股本投資(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。

本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號將不會對有關本集團之金融資產及金融負債之呈報金額造成重大影響，惟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。

## 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」)－續

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號已經頒佈，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。

本公司董事正評估香港財務報告準則第15號對本集團綜合財務報表內之呈報金額及披露之影響。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。

本公司董事並不預期應用其他新訂及經修訂之準則及修訂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(「公司條例」)規定之適用披露。

### 3. 編製基準－續

上市規則所載有關年度賬目之披露規定已參考新公司條例修訂並因應香港財務報告準則而精簡。因此，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表內之資料呈列及披露已經更改以符合此等新規定。有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。本綜合財務報表並無披露以往根據前公司條例或上市規則須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露之資料。

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各呈報期結束時之公平價值計量除外。

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
酒店經營	221,089	367,962
租金收入	14,323	38,685
	<u>235,412</u>	<u>406,647</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，以及租金收入
2. 證券買賣－股本證券買賣

## 5. 分類資料—續

### 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。

截至二零一五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>235,412</u>	<u>-</u>	<u>235,412</u>
業績			
金額(不包括物業、機器及設備之 已確認減值虧損)	(60,635)	-	(60,635)
物業、機器及設備之已確認減值虧損	(17,496)	-	(17,496)
出售持作買賣投資之已實現虧損	-	(10,706)	(10,706)
持作買賣投資之公平價值未實現虧損	-	(7,706)	(7,706)
分類虧損	<u>(78,131)</u>	<u>(18,412)</u>	<u>(96,543)</u>
利息收入			69,734
應佔一家合營公司業績			(7,445)
可供出售投資之已確認減值虧損			(18,722)
投資物業之公平價值減少			(30,634)
融資成本			(1,632)
中央行政成本及未分配企業開支			(34,569)
除稅前虧損			<u>(119,811)</u>

## 5. 分類資料—續

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(虧損)	<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>

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類虧損／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、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及應佔一家合營公司業績。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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
源自下列項目之利息收入：		
銀行存款及其他	679	6,651
貸款票據之實際利息(附註15)	38,248	2,377
撥回於初步確認時已就提早贖回部份確認 之實際利息(附註15)	30,200	-
應收一家合營公司款項之推算利息	607	16,300
應收代價	-	7,920
	<u>69,734</u>	<u>33,248</u>

## 7. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
借貸之利息	<u>1,632</u>	<u>14,791</u>

## 8. 除稅前(虧損)溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：		
物業、機器及設備之折舊	32,780	43,463
核數師酬金	3,533	3,719
已確認為支出之存貨成本	17,529	26,233
物業、機器及設備之已確認減值虧損	17,496	-
已付租賃物業之最低租金付款	32,467	98,040
僱員成本(包括董事酬金)	40,704	91,721
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>25,818</u>	<u>24,403</u>

## 9. 所得稅開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	(3,030)	(3,958)
過往年度撥備不足	(269)	(893)
	<u>(3,299)</u>	<u>(4,851)</u>
遞延稅項：		
本年度	<u>1,731</u>	<u>2,251</u>
於損益確認之所得稅總額	<u><u>(1,568)</u></u>	<u><u>(2,600)</u></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

截至二零一五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。

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。除上述者外，二零一四年內概無派付股息。

## 11. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔每股基本（虧損）盈利乃按下列數據計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
用作計算每股基本盈利之（虧損）盈利	<u><u>(105,098)</u></u>	<u><u>380,755</u></u>
		股份數目
	二零一五年	二零一四年
用作計算二零一五年及二零一四年 每股基本盈利之普通股加權平均數目	<u><u>731,912,162</u></u>	<u><u>657,675,872</u></u>

於截至二零一五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二零一五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，並作出一項調整以反映目標物業之狀況及位置(附註)。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於本集團一項酒店物業以此方式釐定之公平價值估計低於其賬面值，故本集團就該酒店物業所進行之減值測試確認17,496,000港元之減值虧損(二零一四年：無)。

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	
於二零一四年一月一日	299,000
幣值調整	(4,306)
於損益確認之公平價值減少	(27,694)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	267,000
幣值調整	(7,366)
於損益確認之公平價值減少	(30,634)
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	<u>229,000</u>

於二零一五年十二月三十一日及二零一四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。

### 13. 投資物業－續

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。

由此產生截至二零一五年十二月三十一日止年度之投資物業公平價值減少約30,634,000港元（二零一四年減少：27,694,000港元）已於損益確認。

### 14. 於一家合營公司之權益／應收一家合營公司款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非上市投資之成本	-	-
應佔收購後虧損及其他全面收入，扣除已收股息	(7,445)	-
視作出資－免息貸款	7,624	-
	<u>179</u>	<u>-</u>
應收一家合營公司款項	<u>27,983</u>	<u>-</u>

#### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

於本年度，本集團成立一家本集團持有50%股本權益之實體Star One Investments Limited（「Star One」）。本集團及一名合營夥伴獲配發及發行兩股每股面值1美元之繳足股份。根據相關股東協議，本集團能夠與協議對方對Star One行使共同控制權，原因為本集團有權參與被投資公司之財務及營運決策。因此，Star One被視為本集團之一家合營公司。此外，本集團向被投資公司進一步墊支4,500,000美元（相當於約35,000,000港元）作為其業務發展之營運資金。

#### 14. 於一家合營公司之權益／應收一家合營公司款項－續

應收一家合營公司款項之本金4,500,000美元(相當於約35,000,000港元)(二零一四年：無)為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，並無有關結清款項之計劃或有關款項之結清在可見將來可能會發生。董事認為有關款項構成於該合營公司之投資淨額的一部份。於呈報期結束時，免息部份之賬面值為7,624,000港元(二零一四年：無)，乃以5%之實際利率貼現未來現金流量所得出之現值而釐定(二零一四年：不適用)。預期有關款項將須於五年內償還。應收一家合營公司之免息款項之相關推算利息的相應調整乃以合營企業之權益確認。預期有關款項將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

##### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

於二零一四年三月十四日交易完成後，本集團透過Eagle Spirit Holdings Limited(「Eagle Spirit」)持有More Star Limited(「More Star」)之40%權益，而More Star不再為本集團之全資附屬公司。根據Eagle Spirit、買方與More Star所訂立之股東協議，More Star之重大決定須兩名股東之一致同意，故本集團可對More Star之營運行使共同控制權，因此，More Star以一家合營公司入賬。因此，More Star以一家合營公司入賬。

本集團確認於More Star之40%保留權益時，按公平價值初步計量，該公平價值乃參考本集團與潛在買家緊隨於失去More Star控制權日期後協定之出售More Star 40%權益之估計代價金額釐定。

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」)訂立多項買賣協議，其中一宗交易導致出售於More Star之40%保留權益。

於二零一四年十二月十五日，本集團出售於Eagle Spirit之全部股本權益。因此，同日More Star不再為本集團之合營公司。於二零一四年四月十一日至二零一四年十二月十五日期間，本集團因而應佔其業績1,490,000港元。

#### 15. 應收貸款票據

完成出售Eagle Spirit及Makerston Limited(「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。

## 15. 應收貸款票據－續

於二零一五年六月二十三日，德祥地產按面值贖回本金額為300,000,000港元之部份貸款票據並隨之結清應計利息。因此，於初步確認時就贖回日期至該等已贖回貸款票據之到期日止期間而已確認之30,200,000港元相關推算利息已予撥回。

應收貸款票據於年內之變動載列如下：

	千港元
於二零一四年十二月十五日初步確認	434,000
已於損益確認之實際利息 (附註6)	2,377
已收票面利息	(1,096)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	435,281
已於損益確認之實際利息 (附註6)	38,248
撥回於初步確認時已就提早贖回部份確認之實際利息 (附註6)	30,200
已收票面利息	(17,151)
提早贖回	(300,000)
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	<u>186,578</u>

## 16. 可能收購一項投資之已付按金

於二零一五年十二月三十一日之整筆結餘代表本集團就訂立有關一項可能投資之諒解備忘錄而已付之可獲退還誠意金，該項可能投資持有一間位於加拿大英屬哥倫比亞並在當地營運之酒店的25%權益。該項交易之詳情載於本公司日期為二零一五年七月二日、二零一五年八月三十一日、二零一五年十一月三十日及二零一六年一月二十九日之公佈。

直至本公佈獲批准當日，本集團尚未就此項可能投資訂立正式協議而此項交易尚未完成。

## 17. 貿易及其他應收賬款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應收賬款	5,367	4,680
應收代價	-	250,000
租金及水電按金	2,249	3,222
其他應收賬款及預付款項	110,463	112,657
應收貸款	-	37,116
	<hr/>	<hr/>
貿易及其他應收賬款總額	<u>118,079</u>	<u>407,675</u>

## 17. 貿易及其他應收賬款－續

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。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至30日	4,491	3,928
31至60日	399	443
61至90日	382	174
超過90日	95	135
	<u>5,367</u>	<u>4,680</u>

## 18. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上市證券 於香港上市之股本證券	<u>14,406</u>	<u>317</u>

公平價值乃根據相關證券於活躍市場之報價計算。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，並無持作買賣投資被抵押作擔保。

## 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5,905,000港元之貿易應付賬款(二零一四年：7,210,000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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至30日	3,037	3,826
31至60日	1,128	1,652
61至90日	848	983
超過90日	892	749
	<u>5,905</u>	<u>7,210</u>

## 20. 出售附屬公司

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

本集團出售其於More Star Limited (「More Star」) (主要代表於「九龍珀麗酒店」之酒店物業權益) 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，導致於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認收益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項安排，導致本集團失去其全資附屬公司Enjoy Media Holdings Limited (「Enjoy Media」) 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 (主要佔北京珀麗酒店有限責任公司 (「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。該等交易導致於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認出售Eagle Spirit之虧損21,355,000港元及出售Makerston之收益3,315,000港元。

## 市場回顧

二零一五年全球市場的表現可說是頗平淡，原因為歐洲難民危機未退和美國聯邦基金利率步向正常化的走勢進一步令到投資者以避險為先，此情況在過去幾個季度尤其明顯。在中華人民共和國（「中國」），受到國內外需求疲弱、工業產能過剩及投資額減退所拖累，其於二零一五年之國內生產總值增長率放緩至6.9%，較二零一四年之增長率低約0.5%。同期香港本地生產總值按年溫和增長2.4%，訪港旅客人數在二零一四年上升12%後於年內回落2.5%，中國內地旅客佔總旅客人次逾75%，而中國內地訪港旅客人數在二零一四年上升16%後，亦於年內回落3%。

## 業務回顧

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額235,400,000港元，較二零一四年之406,700,000港元減少42.1%。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績錄得虧損121,400,000港元（二零一四年：溢利372,900,000港元），主要來自毛利83,900,000港元（二零一四年：毛利145,300,000港元）、行政開支169,300,000港元（二零一四年：193,100,000港元）、融資成本1,600,000港元（二零一四年：14,800,000港元）、物業、機器及設備之已確認減值虧損17,500,000港元（二零一四年：無）、可供出售投資之已確認減值虧損18,700,000港元（二零一四年：12,900,000港元）、投資物業之公平價值減少30,600,000港元（二零一四年：27,700,000港元）、應佔一家合營公司之虧損7,400,000港元（二零一四年：收益1,500,000港元）及所得稅開支1,600,000港元（二零一四年：2,600,000港元），並由利息收入69,700,000港元（二零一四年：33,200,000港元）所抵銷。

## 酒店投資

本集團之酒店投資業務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。於二零一四年完成出售九龍珀麗酒店（「九龍珀麗」）之全部股本權益後，截至二零一五年十二月三十一日止年度之營業額減少42.1%至235,400,000港元（二零一四年：406,700,000港元）。平均入住率上升4.5%至截至二零一五年十二月三十一日止年度之65.4%（二零一四年：60.9%），主要由於平均房價整體回落所致。呈報期間之分類虧損為78,100,000港元（二零一四年：溢利430,900,000港元）。二零一四年呈報期間之溢利主要來自於二零一四年三月完成出售九龍珀麗之459,300,000港元收益。

## 證券買賣

截至二零一五年十二月三十一日止年度，證券買賣錄得虧損18,400,000港元（二零一四年：虧損200,000港元）。

## 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)本公司與賣方須就金額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。其後，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進一步延長至二零一六年四月二十九日。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及二零一五年十二月三十日之公佈內披露。截至本公佈日期，本公司與賣方並無訂立正式協議。

本公司與一名獨立第三方（「合營夥伴」）於二零一五年七月二日訂立一項諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），內容有關可能投資於一間位於加拿大之酒店（「可能投資」）。本公司已向合營夥伴支付約172,900,000港元的可退還誠意金。諒解備忘錄之到期日為二零一五年七月三十一日。於二零一五年七月三十一日、二零一五年八月三十一日、二零一五年九月二十五日、二零一五年十一月三十日及二零一六年一月二十九日，本公司與合營夥伴進一步訂立有關諒解備忘錄之延期函件，分別將諒解備忘錄之到期日延長至二零一五年八月三十一日、二零一五年九月三十日、二零一五年十一月三十日、二零一六年一月二十九日及二零一六年四月二十九日。可能投資之進一步詳情已於本公司日期為二零一五年七月二日、二零一五年七月三十一日、二零一五年八月三十一日、二零一五年九月二十五日、二零一五年十一月三十日及二零一六年一月二十九日之公佈內披露。於本公佈日期，尚未就可能投資訂立正式協議。

## 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：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
借貸—一年內到期款項	10	110
借貸—一年後到期款項	—	150
	<u>10</u>	<u>260</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250,000,000港元之借貸。

於二零一五年十二月三十一日，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)約為0.4%(於二零一四年十二月三十一日：11.5%)。

### 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日及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。

### 或然負債

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 外幣風險管理

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。於截至二零一五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。

### 利率風險管理

於截至二零一五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

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘用678名僱員，當中556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

對於後市，預期主要不確定因素將源自先進經濟體系的未來貨幣政策方向和地緣政治衝突。世界經濟一方面正經歷深度調整；另一方面，中國經濟發展正步入「新常態」。由於中國政府加快推出政策，務求穩定增長、推行改革、調整結構及惠及民生，中國經濟於二零一六年有望繼續保持6.5%至7%之穩定增長。然而，隨著緊張的政治環境持續，加上香港近期發生針對中國內地旅客之事件造成負面形象及各界關注，影響到內地訪港旅客數目，本集團對旗下業務於未來期間之表現繼續抱持審慎樂觀態度。

全球經濟持續面對不明朗因素而中國及本地之經濟增長均已放緩。二零一六年應是挑戰與機會並存的一年。因此，管理層將以審慎的方式管理本集團之投資組合。為增強本集團之資本基礎以及繼續維持強健之現金水平及穩健之財務狀況，本公司已於剛過去之呈報年度進行股份配售並籌得所得款項淨額約114,000,000港元。儘管市場環境嚴峻，本集團繼續在市場尋求擴展機遇以尋求長線增長。然而，為致力提高股東價值，本集團將善用籌得的新資金以檢討其業務策略及其酒店組合的組成。

## 末期股息

董事會已決議不建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一四年：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二零一五年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 審閱財務報表

本公司之審核委員會已與管理層及本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱本集團採納之會計原則和慣例及截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 企業管治

董事會認為本公司已於截至二零一五年十二月三十一日止期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「守則」）之守則條文，惟下文所述之偏離行為除外：

### 守則條文第A.1.1條

守則條文第A.1.1條規定，董事會應定期開會及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三(3)次董事會不定期會議。另外，董事會通過一(1)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管理及監督，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管本公司特定方面之事務。

### 守則條文第A.4.1條

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，彼等須根據本公司公司細則（「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守則所訂立之規定。

### 守則條文第E.1.2條

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因有其他商業事務，故未能出席於二零一五年五月二十八日舉行之股東週年大會（「二零一五年股東週年大會」）。然而，本公司董事總經理陳玲女士已出席二零一五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  
葉家海

香港，二零一六年三月二十四日

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