

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)

#### 截至二零一六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」)宣佈，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一五年同期之比較數字載列如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	4	242,296	235,412
直接經營成本		<u>(144,689)</u>	<u>(151,557)</u>
毛利		97,607	83,855
利息收入	6	14,088	39,534
其他收入、收益及虧損	7	8,990	2,945
分銷及銷售開支		(1,476)	(878)
行政開支		(159,287)	(169,338)
融資成本	8	(2,280)	(1,632)
物業、機器及設備之已確認減值虧損		-	(17,496)
應收一家合營公司款項之已確認減值虧損	14	(27,983)	-
投資物業之公平價值減少	13	(22,009)	(30,634)
應佔一家合營公司業績	14	(179)	(7,445)
可供出售投資之已確認減值虧損		<u>-</u>	<u>(18,722)</u>

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前虧損	9	(92,529)	(119,811)
所得稅開支	10	<u>(665)</u>	<u>(1,568)</u>
本年度虧損		<u>(93,194)</u>	<u>(121,379)</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		<u>(45,887)</u>	<u>(35,068)</u>
本年度全面開支總額		<u><u>(139,081)</u></u>	<u><u>(156,447)</u></u>
本年度虧損由下列人士應佔：			
本公司擁有人		(86,438)	(105,098)
非控股權益		<u>(6,756)</u>	<u>(16,281)</u>
		<u><u>(93,194)</u></u>	<u><u>(121,379)</u></u>
本年度全面開支總額			
由下列人士應佔：			
本公司擁有人		(125,490)	(135,963)
非控股權益		<u>(13,591)</u>	<u>(20,484)</u>
		<u><u>(139,081)</u></u>	<u><u>(156,447)</u></u>
		港元	港元
<b>每股虧損</b>			
— 基本	12	<u><u>(0.11)</u></u>	<u><u>(0.14)</u></u>

## 綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		<b>415,470</b>	470,255
投資物業	13	<b>192,000</b>	229,000
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		–	–
收購一項投資之已付按金		–	172,940
其他資產		<b>19,800</b>	19,800
		<b>627,270</b>	920,157
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>2,441</b>	2,491
貿易及其他應收賬款	17	<b>184,350</b>	118,079
應收貸款票據	15	–	186,578
持作買賣之投資	18	<b>60,000</b>	14,406
現金及現金等值項目		<b>1,660,949</b>	1,436,453
		<b>1,907,740</b>	1,758,007
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	19	<b>102,856</b>	90,909
借貸—一年內到期款項		–	10,000
稅項負債		<b>79,048</b>	77,389
		<b>181,904</b>	178,298
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,725,836</b>	1,579,709
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,353,106</b>	2,499,866
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項		<b>46,583</b>	52,223
<b>資產淨值</b>		<b>2,306,523</b>	2,447,643

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>資本及儲備</b>		
股本	7,892	7,892
股份溢價及儲備	<u>2,106,113</u>	<u>2,238,700</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>2,114,005</b>	2,246,592
非控股權益	<u>192,518</u>	<u>201,051</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>2,306,523</u></b>	<b><u>2,447,643</u></b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

珀麗酒店控股有限公司(「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。其主要股東為凱華集團有限公司(前稱錦興集團有限公司)。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於本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. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

本公司及其附屬公司(「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1號之修訂	披露計劃
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
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
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
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
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

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。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂—續 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

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」及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	以股代款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	對香港財務報告準則第4號「保險合約」 應用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>
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>

<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。

<sup>2</sup> 於二零一九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。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(視何者適用)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」

香港財務報告準則第9號引入金融資產與金融負債分類及計量之新規定、一般對沖會計以及有關金融資產之減值規定。

### 香港財務報告準則第9號中與本集團相關之主要規定：

- 香港財務報告準則第9號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，一般以透過其他全面收入按公平價值計算(「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會計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。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂－續

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」－續

- 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。

根據本集團於二零一六年十二月三十一日之金融工具及風險管理政策，於未來應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量造成重大影響。本集團之可供出售投資(即目前按成本值減減值計量者)將以透過損益按公平價值計量或指定為透過其他全面收入按公平價值計量(須符合有關指定之準則)。此外，預期信貸虧損模式可能導致提前就本集團按攤銷成本計量之金融資產尚未產生之信貸虧損作出撥備。

### 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。

二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關履約責任之識別、委託人相對代理人之考慮因素以及許可授權之應用指引。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能令披露增加，然而，本公司董事並不預期應用香港財務報告準則第15號將對相關呈報期所確認之收入之時間性及金額造成重大影響。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂－續

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異就承租人會計處理移除，並須就承租人的所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃付款(非當日支付)的現值初步計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前就自用租賃土地及分類為投資物業者呈列預付租賃付款為投資現金流量，而其他經營租賃付款則以經營現金流量呈列。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配為本金及利息部份，其將以融資現金流量呈列。

根據香港會計準則第17號，本集團已確認融資租賃安排的一項資產及相關融資租賃負債，以及租賃土地(本集團為承租人)的預付租賃款項。應用香港報告準則第16號可能導致該等資產在分類上的潛在變動，取決於本集團個別或在擁有對應相關資產情況下該等資產呈列的同一項目內呈列使用權資產。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一六年十二月三十一日，本集團作為承租人有不可撤銷的經營租賃承擔161,807,000港元。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時其符合低值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。然而，在董事完成詳細審閱前，對財務影響作出合理估計並不可行。

本公司董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂將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（見下文所載會計政策說明）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「以股代款」範圍內之以股代款交易、香港會計準則第17號「租賃」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「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值）之計量除外。

非金融資產公平價值之計量及市場參與者可透過按該資產之最高及最佳用途使用該資產，或將該資產售予另一可按該資產之最高及最佳用途使用該資產之市場參與者，從而產生經濟效益之能力。

此外，就財務申報而言，公平價值量分為第一、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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
酒店經營及租金收入	<u>242,296</u>	<u>235,412</u>

#### 5. 分類資料

對內報告之分類資料乃按本集團營運部門所提供服務及經營業務之類型分析。本集團現時分為兩個營運部門－酒店經營及證券買賣。向本集團主要營運決策者（「主要營運決策者」）（即執行董事）呈報用於分配資源及評估業績之資料乃集中於該等營運部門。

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；及
2. 證券買賣－股本證券買賣

#### 分類收入及業績

以下為本集團收入及業績按可報告及經營分類之分析。

5. 分類資料—續

截至二零一六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>242,296</u>	<u>-</u>	<u>242,296</u>
業績			
分類虧損(不包括物業、機器及設備之 已確認減值虧損)	(31,555)	(20)	(31,575)
持作買賣投資之公平價值變動	<u>-</u>	<u>(5,765)</u>	<u>(5,765)</u>
分類虧損	<u>(31,555)</u>	<u>(5,785)</u>	<u>(37,340)</u>
董事酬金			(3,068)
利息收入			14,088
應佔一家合營公司業績			(179)
應收一家合營公司款項之已確認減值虧損			(27,983)
投資物業之公平價值減少			(22,009)
融資成本			(2,280)
中央行政成本及未分配企業開支			<u>(13,758)</u>
除稅前虧損			<u>(92,529)</u>

## 5. 分類資料—續

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			
分類虧損(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)
持作買賣投資之公平價值變動	<u>—</u>	<u>(18,412)</u>	<u>(18,412)</u>
分類虧損	<u>(78,131)</u>	<u>(18,412)</u>	<u>(96,543)</u>
董事酬金			(2,938)
利息收入			39,534
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			<u>(1,431)</u>
除稅前虧損			<u>(119,811)</u>

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類虧損指各分類錄得之虧損，當中並未分配董事酬金、利息收入、融資成本、若干減值虧損、投資物業之公平價值變動、應佔一家合營公司業績以及中央行政成本及未分配企業開支。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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
源自下列項目之利息收入：		
銀行存款及其他應收賬款	5,339	679
貸款票據之實際利息 (附註15)	8,749	38,248
應收一家合營公司款項之推算利息	—	607
	<u>14,088</u>	<u>39,534</u>

## 7. 其他收入、收益及虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團之其他收入、收益及虧損分析如下：		
持作買賣投資之公平價值變動	(5,765)	(18,412)
其他應收賬款之已確認減值虧損	—	(9,410)
提早贖回應收貸款票據之收益 (附註15)	8,371	30,200
雜項收入	2,756	572
出售物業、機器及設備之收益(虧損)	3,628	(5)
	<u>8,990</u>	<u>2,945</u>

## 8. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
借貸之利息	<u>2,280</u>	<u>1,632</u>

## 9. 除稅前虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	29,982	32,780
核數師酬金	3,600	3,533
已確認為支出之存貨成本	17,616	17,529
已付租賃物業之最低租金付款	34,142	32,467
僱員成本(包括董事酬金)	42,070	40,704
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>25,000</u>	<u>25,818</u>

## 10. 所得稅開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	(3,598)	(3,030)
過往年度撥備不足	<u>(100)</u>	<u>(269)</u>
	<u>(3,698)</u>	<u>(3,299)</u>
遞延稅項：		
本年度	<u>3,033</u>	<u>1,731</u>
於損益確認之所得稅總額	<u>(665)</u>	<u>(1,568)</u>

由於本集團於兩個年度並無於香港產生之應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備。

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，中國附屬公司於兩個年度之稅率為25%。

其他司法權區產生之稅項按相關司法權區之通行稅率計算。

## 11. 股息

截至二零一六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。

## 12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
用作計算每股基本虧損之虧損	<u>(86,438)</u>	<u>(105,098)</u>
	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數目	<u>789,211,046</u>	<u>731,912,162</u>

於截至二零一六年及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，因此並無呈列每股攤薄虧損。

## 13. 投資物業

	千港元
公平價值	
於二零一五年一月一日	267,000
幣值調整	(7,366)
於損益確認之公平價值減少	<u>(30,634)</u>
於二零一五年十二月三十一日	229,000
幣值調整	(14,991)
於損益確認之公平價值減少	<u>(22,009)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>192,000</u>

本集團投資物業於二零一六年十二月三十一日及二零一五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。本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金及／或達致資本增值。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。

由此產生截至二零一六年十二月三十一日止年度之投資物業公平價值減少約22,009,000港元(二零一五年減少：30,634,000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

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	(7,624)	(7,445)
視作出資—免息貸款	7,624	7,624
	<u>-</u>	<u>179</u>
應收一家合營公司款項(a)	27,983	27,983
減：減值虧損(b)	(27,983)	-
	<u>-</u>	<u>27,983</u>

(a) 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)(二零一五年：4,500,000美元(相當於約35,000,000港元))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，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。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公司之權益確認。預期有關款項將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

(b) 於二零一六年十二月三十一日，管理層於損益中確認減值虧損27,983,000港元，原因為該合營公司之表現遜色及該合營公司於二零一六年十二月三十一日錄得65,816,000港元之負債淨額。



## 15. 應收貸款票據

完成出售Eagle Spirit Holdings Limited及Makerston Limited (「Makerston」) 後，本集團收到由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，其股份於香港聯合交易所有限公司上市) 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，提早贖回選擇權於首次確認及二零一五年十二月三十一日之公平價值甚微。

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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，德祥地產於二零一六年四月六日、二零一六年五月十一日及二零一六年六月十四日分別進一步按面值贖回本金額為50,000,000港元、75,000,000港元及75,000,000港元之餘下貸款票據並結清應計利息。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8,371,000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
於二零一五年一月一日	435,281
已於損益確認之實際利息 (附註6)	38,248
提早贖回之收益 (附註7)	30,200
已收票面利息	(17,151)
提早贖回	<u>(300,000)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	186,578
已於損益確認之實際利息 (附註6)	8,749
提早贖回之收益 (附註7)	8,371
已收票面利息	(3,698)
提早贖回	<u>(200,000)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>

## 16. 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一項投資而已付之誠意金，該項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。

於二零一六年四月二十七日，本公司決定不進行該項投資而訂約各方已簽署終止契據。終止之詳情載於本公司日期為二零一六年四月二十七日之公佈。

## 17. 貿易及其他應收賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收賬款	8,371	5,367
租金及水電按金	3,087	2,249
其他應收賬款及預付款項	172,892	110,463
貿易及其他應收賬款總額	<u>184,350</u>	<u>118,079</u>

本集團給予其貿易客戶之平均賒賬期為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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0至30日	6,669	4,491
31至60日	1,169	399
61至90日	367	382
超過90日	166	95
	<u>8,371</u>	<u>5,367</u>

## 18. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市證券		
於香港上市之股本證券	<b>60,000</b>	14,406

公平價值乃根據相關證券於活躍市場之報價計算。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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5,565,000港元之貿易應付賬款(二零一五年：5,905,000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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0至30日	<b>3,411</b>	3,037
31至60日	<b>770</b>	1,128
61至90日	<b>545</b>	848
超過90日	<b>839</b>	892
	<b>5,565</b>	5,905

## 20. 訴訟

本集團於二零一六年十二月三十一日有以下待決仲裁及訴訟，本公司董事認為，在現階段無法合理確定有關訴訟產生之估計或然負債：

- (a) 於二零一六年七月八日，合榮投資有限公司（「合榮」，其為本公司之非全資附屬公司）向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請與本公司附屬公司廣州珀麗酒店有限公司（「廣州珀麗」）之少數股東（「中國夥伴」）進行有關廣州珀麗合作經營期之仲裁。廣州珀麗之業務為管理及投資於一間位於中國廣州市的四星級豪華酒店－廣州珀麗酒店。

廣州珀麗為在中國成立的中外合作經營企業並經營其本身的酒店物業。根據規管廣州珀麗營運的合作經營合同書（「合作經營合同書」），廣州珀麗的合作期為一九八七年一月十五日起計五十年，而廣州珀麗之酒店物業之權利及擁有權須於合作期完成後轉移至中國夥伴。廣州市對外經濟貿易委員會批准的初步合作期為三十年並可延長不多於二十年期。廣州珀麗當時所取得的三十年期營業執照已於二零一七年一月屆滿。

於呈報期結束後及在營業執照於二零一七年一月屆滿後，中國夥伴拒絕與合榮合作以共同申請延期，合榮已因此向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請，以尋求仲裁委員會裁決以將合作期重列至五十年並要求廣州珀麗之少數股東須在將廣州珀麗的相關執照延長至二零三七年一月十五日之申請過程中合作。

在現階段仍未能確定仲裁結果。根據法律意見，本公司董事認為本公司有良好理據成功取得有利於本集團之仲裁裁決，以要求中國夥伴共同申請上述延期。倘若仲裁結果不利於本集團，將會產生全數減值虧損，特別是在廣州珀麗之酒店物業方面。

- (b) 於二零一六年十月二十七日，中國夥伴向中國廣東省廣州市中級人民法院對合榮提起民事訴訟，申索廣州珀麗之股東收益權約人民幣9,600,000元。合榮已經委聘一家中國獨立律師事務所就該案代其行事。於本公佈日期，該法律程序仍在進行，目前無法確定結果。

## 管理層論述及分析

### 市場回顧

二零一六年充滿挑戰。根據世界銀行集團之資料，全球經濟之增長前景轉弱。二零一六年之全球增長約為2.3%，發達經濟體預期擴張0.4%。新興市場和發展中經濟體面對更嚴峻之不利因素，包括發達經濟體之疲弱增長及商品價格持續低迷，以及全球貿易及資本流動環境欠佳。全球多個地方不幸遭受恐怖襲擊，打擊旅遊業及商業活動，而英國公投脫歐及特朗普執政導致政局未明，帶來其他挑戰。

本港旅遊業及高級零售消費雙雙下滑，加上高級住宅市場放緩，令香港市場備受拖累。中華人民共和國（「中國」）於二零一六年亦受到國內外需求疲弱、工業產能過剩及投資額減退所拖累，其國內生產總值增長率放緩至6.7%，較二零一五年之增長率低約0.2%。同期香港經濟按年錄得1.9%的溫和增長，預測二零一七年的實質本地生產總值將增長2%至3%，而此預測已因應本地經濟放緩而下調。

於二零一六年，訪港旅客總數達約56,700,000人次，繼二零一五年下跌2.5%後再按年減少4.5%，中國內地旅客佔總旅客人次約75%，而中國內地訪港旅客人數在二零一五年下跌3%後，亦於年內進一步減少6.7%。中國內地旅客人數減少在若干程度上由來自傳統長途及其他短途地區市場之旅客人數反彈所抵銷。過夜旅客人數維持在約26,500,000人次，按年回落0.5%。明顯地，受金融市場波動、市場需求萎縮及匯率波動等因素影響，中國內地和香港等主要市場的經濟增長仍被陰霾所籠罩。

### 財務回顧

儘管旅遊業於回顧年度面對充滿挑戰之經營環境，本集團之整體業務營運維持穩定的收入。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額242,300,000港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度之235,400,000港元增加2.9%。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績錄得虧損93,200,000港元（二零一五年：虧損121,400,000港元），主要來自毛利97,600,000港元（二零

一五年：毛利83,900,000港元)、行政開支159,300,000港元(二零一五年：169,300,000港元)、分銷及銷售開支1,500,000港元(二零一五年：900,000港元)、融資成本2,300,000港元(二零一五年：1,600,000港元)、投資物業之公平價值減少22,000,000港元(二零一五年：30,600,000港元)、應收一家合營公司款項之已確認減值虧損27,900,000港元(二零一五年：無)、應佔一家合營公司之虧損200,000港元(二零一五年：7,400,000港元)及所得稅開支700,000港元(二零一五年：1,600,000港元)，並由利息收入14,100,000港元(二零一五年：39,500,000港元)及其他收入9,000,000港元(二零一五年：2,900,000港元)抵銷部份。

## 業務回顧

### 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。截至二零一六年十二月三十一日止年度之整體營業額增加2.9%至242,300,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：235,400,000港元)。年內面對旅遊業受挫，於截至二零一六年十二月三十一日止年度的平均入住率輕微上升8.7%至74.1%(截至二零一五年十二月三十一日止年度：65.4%)，主要由於合併平均房價整體回落所致。若集團旗下酒店之營運數據僅與其他同類型可供比較酒店之營運數據相比，集團旗下酒店之表現將與市場平均表現一致。由於本集團更加致力提高成本效益，因此毛利率維持在40%或較去年之36%上升4%。為應對競爭環境，本集團將繼續投放資源拓展鞏固其市場網絡及定位，同時亦進一步精簡其業務營運以控制成本。

### 證券買賣

該分部於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得虧損5,800,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：分類虧損18,400,000港元)，此為於結算日之按市價計值的估值而產生持作買賣投資之公平價值虧損(截至二零一五年十二月三十一日止年度：18,400,000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。於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、二零一五年十二月三十日、二零一六年四月三十日及二零一六年十二月二十九日，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分別進一步延長至二零一五年六月三十日、二零一五年九月三十日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年四月二十九日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日。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、二零一五年十二月三十日、二零一六年四月三十日及二零一六年十二月二十九日之公佈內披露。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（「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。於二零一六年四月二十七日，本公司決定不進行可能投資並與合營夥伴簽署終止契據。誠意金已於其後悉數退回予本公司。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、二零一六年一月二十九日及二零一六年四月二十七日之公佈內披露。

### 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘以及持作買賣投資為1,720,900,000港元（二零一五年十二月三十一日：1,450,900,000港元）。本集團於二零一六年十二月三十一日並無借貸（二零一五年十二月三十一日：10,000,000港元）。所有借貸均按浮動利率計息。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別為1,907,700,000港元及181,900,000港元（二零一五年十二月三十一日：1,758,000,000港元及178,300,000港元）。因此，本集團於二零一六年十二月三十一日之流動比率為10.5（二零一五年十二月三十一日：9.9）。於二零一六年十二月三十一日，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）為無（二零一五年十二月三十一日：0.4%）。

本集團逾90%之現金及銀行結餘以及持作買賣投資均以港元及美元列值，3%以人民幣列值而其餘之2.5%則以其他貨幣列值。本集團所有借貸均以港元計算。

## 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得信貸融資額。

## 或然負債

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，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。於截至二零一六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

於截至二零一六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

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘用682名僱員，當中550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

展望未來，二零一七年應是挑戰與機會並存的一年。全球經濟持續面對不明朗因素而中國內地及本地之經濟增長均已放緩。環球經濟下行的壓力及中國經濟的持續轉型仍將繼續，本集團的經營環境於短期內依然面對挑戰。本集團相信，儘管經濟放緩以及面對宏觀環境的不明朗因素及競爭加劇，但香港及中國內地的經營環境仍充滿機遇。這些宏觀經濟問題已於本集團之財務業績上反映，而事實上，其他同業亦深受其害。

本集團的經營理念及策略目標，為長遠發展旗下酒店及其他物業資產組合，讓本集團能高瞻遠矚，作出符合本公司及股東最佳長遠利益的決策，以鞏固實力駕馭短期經濟週期波動。今年，部分主要市場的營商環境參差。面對經濟、政治及社會動盪的環境，在增加收入、控制成本、維持或提升經營利潤率方面仍面對重重挑戰。

經年以來，儘管面對艱難的經營環境，集團旗下各酒店仍然穩踞當地市場，而本集團雖經歷無數挑戰，仍能將困難一一克服。總括而言，本集團的財務狀況整體保持穩健，加上優質且保守估值的資產及資本與負債比率適中，我們對旅遊業及本集團正物色合適投資機會的其他市場的前景依然保持審慎樂觀。此外，本集團亦將繼續提供殷勤體貼的優質服務及經升級的設施以增強競爭力，深信本集團定將繼續提升資產質素及價值，為全體持份者創造共贏局面。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 末期股息

董事會已決議不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一五年：無）。

## 審閱財務報表

本公司之審核委員會已與管理層審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團採納之會計原則和慣例。

## 核數師報告摘要

核數師於核數師報告中已表達無保留意見，但當中載有一段強調事項之內容。有關詳情茲摘錄並轉載如下：

### 意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況及其於截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

### 強調事項

本行謹請注意綜合財務報表附註15及35提及有關合榮投資有限公司（「合榮」，其為 貴公司之非全資附屬公司）與 貴公司附屬公司廣州珀麗酒店有限公司（「廣州珀麗」）之少數股東之間有關廣州珀麗合作經營期的仲裁程序結果之不明朗因素。廣州珀麗為在中華人民共和國成立的中外合作經營企業，經營其本身的酒店物業。根據規管廣州珀麗的合作經營合同書，廣州珀麗的合作期為一九八七年一月十五日起計五十年，而廣州珀麗之酒店物業之權利及擁有權須於合作期完成後轉移至廣州珀麗之少數股東。廣州市對外經濟貿易委員會批准的初步合作期為三十年並可延長不多於二十年期。廣州珀麗所取得的三十年期營業執照已於二零一七年一月屆滿。合榮正尋求仲裁委員會裁決以將合作期重列至五十年並要求廣州珀麗之少數股東須在將廣州珀麗的相關執照延長至二零三七年一月十五日之申請過程中合作。倘若仲裁結果不利於 貴集團而 貴集團須將廣州珀麗之酒店物業之權利及擁有權轉移至少數股東，則可能須對酒店物業作出全數減值。於本報告日期，仲裁之結果仍未確定及無法釐定。吾等在此事方面之意見為並無修訂。

## 德勤•關黃陳方會計師行的工作範疇

本初步公佈所載有關本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數據，與本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行所編製本集團於該年度的經審核綜合財務報表所載金額一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成依據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》進行的保證應聘服務，因此，德勤•關黃陳方會計師行不會就本初步公佈作出任何保證。

## 企業管治

董事會認為本公司已於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）之守則條文，惟下文所述除外：

### 守則條文第A.4.1條

守則之守則條文第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。現任獨立非執行董事並非按指定任期委任。然而，所有董事根據本公司公司細則（「公司細則」）第99條須於股東週年大會上輪席退任及可重選連任。每名董事亦根據守則之守則條文第A.4.2條規定應最少每三年輪值退任一次。董事會認為這不遜於守則條文第A.4.1條之相關規定，因此無意就此方面採取任何措施。

### 守則條文第E.1.2條

守則之守則條文第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另有其他商務，故未能出席於二零一六年五月三十一日舉行之股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」）。本公司董事總經理陳玲女士出席二零一六年股東週年大會並根據公司細則第68條擔任大會主席，以及回答本公司股東（「股東」）的提問。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)訂於二零一七年六月一日(星期四)舉行。二零一七年股東週年大會之通告將於適當時候於本公司及聯交所網站刊登，並寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席二零一七年股東週年大會並於會上投票之股東，本公司將於二零一七年五月二十五日(星期四)起至二零一七年六月一日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。

為符合資格出席二零一七年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年五月二十四日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

承董事會命  
珀麗酒店控股有限公司  
主席  
葉家海

香港，二零一七年三月三十日

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