

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之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)

截至二零一三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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一二年同期之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	4	447,220	429,466
直接經營成本		(331,933)	(318,660)
毛利		115,287	110,806
利息收入		1,829	194
其他收入、收益及虧損		5,433	(6,130)
分銷及銷售開支		(4,613)	(5,550)
行政開支		(223,485)	(151,439)
融資成本	6	(32,283)	(18,602)
出售可供出售投資之收益		-	17,037
視作出售一家附屬公司之收益	17	781,773	-
可供出售投資之已確認減值虧損		(32,239)	-
其他無形資產之已確認減值虧損		-	(34,081)
物業、機器及設備之已確認減值虧損	11	(50,407)	(44,183)
其他資產之已確認減值虧損		(11,160)	-
出售附屬公司之(虧損)收益	17	(20,059)	2,216
出售物業、機器及設備之虧損		(5,742)	(26,251)
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)增加		(30,108)	9,971
應佔一家聯營公司業績		(1,223)	(2,100)
應佔一家合營公司業績		(3,074)	-

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利(虧損)	7	502,184	(148,112)
所得稅開支	8	(59,086)	(933)
本年度溢利(虧損)		<u>443,098</u>	<u>(149,045)</u>
其他全面(開支)收入			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外公司財務報表時產生之匯兌差額		29,182	5,822
視作出售一家附屬公司時匯兌儲備之重新分類調整		(125,543)	–
出售一家附屬公司時匯兌儲備之重新分類調整		(3,526)	–
		<u>(99,887)</u>	<u>5,822</u>
本年度全面收入(開支)總額		<u>343,211</u>	<u>(143,223)</u>
本年度溢利(虧損)由下列人士應佔：			
本公司擁有人		381,966	(143,188)
非控股權益		61,132	(5,857)
		<u>443,098</u>	<u>(149,045)</u>
全面收入(開支)總額由下列人士應佔：			
本公司擁有人		280,569	(137,366)
非控股權益		62,642	(5,857)
		<u>343,211</u>	<u>(143,223)</u>
		港元	港元
每股盈利(虧損)			
— 基本	10	<u>0.58</u>	<u>(0.22)</u>

綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	11	576,679	2,202,407
投資物業	12	299,000	324,000
於一家聯營公司之權益	13	269,627	4
於合營公司之權益		–	17,050
可供出售投資		31,638	63,877
其他無形資產		–	–
應收一家聯營公司款項		–	31,896
已抵押銀行存款		–	11,780
會所債券，按成本值扣除減值		520	520
其他資產		–	50,804
		<u>1,177,464</u>	<u>2,702,338</u>
流動資產			
存貨		3,489	6,184
貿易及其他應收賬款	14	815,120	54,001
持作買賣之投資		535	290
已抵押銀行存款		306,079	3,263
銀行結餘及現金		427,273	364,066
		<u>1,552,496</u>	<u>427,804</u>
分類為持作出售之資產	15	<u>837,306</u>	–
		<u>2,389,802</u>	<u>427,804</u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	16	98,962	117,061
稅項負債		77,454	11,571
借貸—一年內到期款項		216,000	467,889
應付一家附屬公司一名非控股股東款項		9,509	9,157
衍生金融工具		—	2,730
		<u>401,925</u>	<u>608,408</u>
與分類為持作出售之資產相關之負債	15	<u>635,944</u>	—
流動資產(負債)淨額		<u>1,351,933</u>	<u>(180,604)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,529,397</u>	<u>2,521,734</u>
非流動負債			
借貸—一年後到期款項		250,000	458,222
遞延稅項		60,804	173,754
		<u>310,804</u>	<u>631,976</u>
資產淨值		<u><u>2,218,593</u></u>	<u><u>1,889,758</u></u>
資本及儲備			
股本		6,577	6,577
儲備		<u>1,969,577</u>	<u>1,698,410</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,976,154</u>	<u>1,704,987</u>
非控股權益		<u>242,439</u>	<u>184,771</u>
權益總額		<u><u>2,218,593</u></u>	<u><u>1,889,758</u></u>

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。其主要股東為德祥企業集團有限公司。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（亦即本公司之功能貨幣）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」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年週期 香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—金融資產及金融負債之對銷
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號之修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
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	合營安排
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	公平價值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	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）	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收入項目之呈列
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場於生產階段之剝離成本

應用香港財務報告準則第11號之影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司之權益」，而包含在相關詮釋（香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號「共同控制實體－合營方提供之非貨幣出資」）之指引已納入香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類：合營業務及合營公司。根據香港財務報告準則第11號對合營安排之分類是基於各方對合營安排之權利及義務，當中考慮該等安排之結構、法律形式、安排各方同意之合約條款及其他相關事實和情況後而釐定。合營業務乃具有共同控制權之各方（即共同經營者）擁有與該項安排相關之資產權利及負債義務之合營安排。合營公司乃具有共同控制權之各方（即合營者）享有該項安排淨資產之權利之合營安排。先前，香港會計準則第31號有三種合營安排形式－共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排之分類主要基於該項安排之法律形式（例如透過一獨立實體成立之合營安排以一間共同控制實體入賬）而釐定。合營公司及合營業務之初始及其後會計處理方法並不相同。於合營公司之投資採用權益法（不再容許採用比例合併法）入賬。

於合營業務投資之入賬方式旨在讓各共同經營者確認其資產（包括應佔共同持有之任何資產）、其負債（包括應佔共同產生之任何負債）、其收入（包括應佔來自銷售合營業務產出所產生之收入）及其開支（包括應佔共同產生之任何開支）。各共同經營者根據適用準則就與其於合營業務之權益相關之資產及負債（及收入及支出）入賬。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號乃一項新披露準則，並適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或非綜合結構實體擁有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號已導致於綜合財務報表作出更廣泛披露。

香港財務報告準則第13號「公平價值計量」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關對公平價值計量之指引及有關公平價值計量披露之單一來源。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平價值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或准許進行公平價值計量及其披露之金融工具項目及非金融工具項目，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（例如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值）之計量除外。

香港財務報告準則第13號將一項資產之公平價值界定為於現時市況下在計量日期在主要（或最有利）市場按有序交易出售一項資產將收取之價格（或就釐定一項負債之公平價值而言，轉讓負債時將支付之價格）。香港財務報告準則第13號所界定之公平價值為平倉價，不論該價格是否可直接觀察或使用另一項估值方法估計。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛披露規定。

香港財務報告準則第13號須前瞻性地應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團並無就二零一二年同期作出任何香港財務報告準則第13號所規定之新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表已確認之金額構成任何重大影響。

香港會計準則第1號「其他全面收入項目之呈列」之修訂

本集團已應用香港會計準則第1號「其他全面收入項目之呈列」之修訂。於採納香港會計準則第1號之修訂後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收入一節作出額外披露，以將其他全面收入項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時，其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配，該等修訂並無改變現時按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目之選擇權。該等修訂已追溯應用，故其他全面收入項目之呈列方式已作修改，以反映有關變動。除上述呈列方式之變動外，應用香港會計準則第1號之修訂並無對損益、其他全面收入及全面收入總額構成任何影響。

除上述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露事項造成重大影響。

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 ²
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港會計準則第32號之修訂	金融資產及金融負債之對銷 ¹
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 ¹
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 ¹
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 ⁴
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 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 可供應用—強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號尚待確實階段後釐定。

⁴ 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。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效。

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，再於二零一三年被修訂，以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量，且有關現金流量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。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。金融負債之信貸風險變動引致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。

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。

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於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之詳細審閱前未能提供有關影響之合理估計。

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「投資實體」之修訂

香港財務報告準則第10號之修訂對投資實體作出界定，並規定符合投資實體定義之報告實體不得將其附屬公司綜合入賬，而須於其財務報表透過損益按公平價值計算其附屬公司。

為符合作為投資實體之資格，報告實體須：

- 獲得一名或以上投資者之資金支持，用於為彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，業務所投資金將全部用於帶來資本增值、投資收益回報或兩者兼得之目的；及
- 按公平價值基準計量及評估其絕大部份投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應的修訂，以引入有關投資實體之新披露規定。

本集團董事預期，由於本集團並非投資實體，因此有關投資實體之修訂不會對本集團之綜合財務報表造成任何影響。

香港會計準則第36號「非金融資產之可收回金額披露」之修訂

倘獲分配商譽或具有無限使用年期之其他無形資產之現金產生單位並無出現減值或減值撥回，則香港會計準則第36號之修訂取消就有關現金產生單位（「現金產生單位」）之可收回金額作出披露之規定。此外，倘資產或現金產生單位之可收回金額乃按照其公平價值減出售成本釐定，則該等修訂引入有關公平價值層級、主要假設及所用估值方法之額外披露規定。

本公司董事預期，應用香港會計準則第36號之修訂不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

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，惟投資物業、持作買賣之投資及衍生金融工具以公平價值計量（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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
酒店經營	<u>447,220</u>	<u>429,466</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

以下為本集團收入及業績按可報告及經營分類之分析。

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	447,220	-	447,220
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	(20,059)	-	(20,059)
分類溢利	624,437	239	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			(59,378)
除稅前溢利			502,184

截至二零一二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>429,466</u>	<u>-</u>	<u>429,466</u>
業績			
金額（不包括其他無形資產以及物業、 機器及設備之已確認減值虧損）	(59,620)	1,845	(57,775)
其他無形資產以及物業、機器及設備之 已確認減值虧損	<u>(78,264)</u>	<u>-</u>	<u>(78,264)</u>
分類（虧損）溢利	<u>(137,884)</u>	<u>1,845</u>	(136,039)
利息收入			194
應佔一家聯營公司業績			(2,100)
出售附屬公司之收益			2,216
投資物業之公平價值增加			9,971
衍生金融工具之公平價值收益			128
融資成本			(18,602)
中央行政成本及未分配企業開支			<u>(3,880)</u>
除稅前虧損			<u>(148,112)</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。分類溢利或虧損指各分類產生之溢利或虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、利息收入、融資成本、出售附屬公司之（虧損）收益、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. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內全數償還之借貸之利息	32,083	23,828
貸款融資費用	200	—
總融資成本	32,283	23,828
減：已資本化之款項	—	(5,226)
	32,283	18,602

7. 除稅前溢利(虧損)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：		
物業、機器及設備之折舊	95,859	76,804
其他無形資產之攤銷	—	4,937
折舊及攤銷總額	95,859	81,741
核數師酬金	3,936	4,001
已確認為支出之存貨成本	40,728	44,166
其他應收賬款之已確認減值虧損	7,871	11,526
已付租賃物業之最低租金付款	65,859	64,407
僱員成本(包括董事酬金)	155,801	144,084
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)	24,092	23,475

8. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	(4,505)	(4,035)
資本收益稅項	<u>(66,744)</u>	<u>-</u>
過往年度撥備不足	<u>(173)</u>	<u>(1,002)</u>
遞延稅項：		
本年度	<u>12,336</u>	<u>4,104</u>
所得稅開支	<u><u>(59,086)</u></u>	<u><u>(933)</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。

9. 股息

於二零一三年概無派付或建議派付股息，而自呈報期結束以來亦無建議派付任何股息（二零一二年：無）。

10. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃按下列數據計算:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
用作計算每股基本盈利(虧損)之 本公司擁有人應佔溢利(虧損)	<u>381,966</u>	<u>(143,188)</u>
	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
用作計算二零一三年及二零一二年每股基本盈利 (虧損)之普通股數目	<u>657,675,872</u>	<u>657,675,872</u>

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無未行使潛在普通股。

11. 物業、機器及設備

於本年度，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。

此外，本公司董事已參照本集團若干酒店物業(上文所披露之經濟型酒店除外)於二零一三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該日進行之估值釐定，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)。本集團已就其位於中國之酒店物業確認減值虧損43,000,000港元。由於本集團若干其他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。

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。

12. 投資物業

千港元

公平價值

於二零一二年一月一日	271,400
幣值調整	1,573
添置	41,056
於損益確認之公平價值增加	<u>9,971</u>
於二零一二年十二月三十一日	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	<u><u>299,000</u></u>

於二零一三年及二零一二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」）於該日進行之估值釐定。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類似物業價值之經驗。有關估值乃使用比較法達致。比較法考慮當地於估值日期所獲得之相關市場可資比較個案，並計及二零二三年十月十五日止之經營年期。年內估值方法並無變動。

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。

由此產生截至二零一三年十二月三十一日止年度之投資物業公平價值減少約30,108,000港元（二零一二年增加：9,971,000港元）已於損益確認。

13. 於一家聯營公司之權益

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	4
應佔收購後虧損	(1,223)	-
	<u>269,627</u>	<u>4</u>
應收一家聯營公司款項	-	41,085
減：應收一家聯營公司款項之減值虧損	-	(7,089)
應佔超過投資成本之收購後虧損	-	(2,100)
	<u>-</u>	<u>31,896</u>

附註：

如附註17所載，於視作出售本集團之權益（已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20%投資。

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。

由於北京珀麗於北京經營酒店業務，使本集團可藉北京珀麗對當地之認識參與該市場，故北京珀麗對本集團而言有戰略作用。

本集團於北京珀麗之20%權益之確認初步按公平價值計量，而公平價值乃參照投資者（定義見附註17）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。

14. 貿易及其他應收賬款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收賬款	13,489	18,995
應收代價 (附註17)	675,405	–
租金及水電按金 (附註)	31,767	20,580
其他應收賬款	94,459	14,426
	<u>815,120</u>	<u>54,001</u>

附註： 租金及水電按金包括於二零一三年十二月三十一日自非流動資產重新分類轉入之租金按金款額27,073,000港元。

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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至30日	10,682	12,105
31至60日	777	2,647
61至90日	270	1,639
超過90日	1,760	2,604
	<u>13,489</u>	<u>18,995</u>

15. 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 Holdings Limited (「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」) 與灝申訂立一項租賃協議，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789,200,000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，則買方有權行使買方認沽期權或買方認購期權（出現僵局）。出售詳情於本公司日期為二零一四年二月十八日之通函內披露。

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。

16. 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8,710,000港元之貿易應付賬款（二零一二年：9,990,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至30日	4,428	4,781
31至60日	1,445	2,018
61至90日	1,514	1,687
超過90日	1,323	1,504
	<u>8,710</u>	<u>9,990</u>

17. 出售附屬公司／視作出售一家附屬公司

- (a) 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，以現金代價52,000,000港元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。該交易於協議簽訂後隨即完成，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15,405,000港元之虧損。

此外，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，該協議賦予該名對手方權利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。該項交易於同日完成，並導致於截至二零一三年十二月三十一日止年度在損益確認約4,654,000港元之虧損。

- (b) 於二零一三年五月三十一日，本集團與一名獨立第三方（「投資者」）訂立一份增資協議。根據該協議，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美元註冊資本由投資者注入，而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。

18. 呈報期後事項

於呈報期結束後，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。交易詳情載於附註15。

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447,200,000港元，較二零一二年之429,500,000港元增加4.1%。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績錄得溢利443,100,000港元（二零一二年：虧損149,000,000港元），主要來自毛利115,300,000港元（二零一二年：110,800,000港元）、行政開支223,500,000港元（二零一二年：151,400,000港元）、融資成本32,300,000港元（二零一二年：18,600,000港元）、可供出售投資之已確認減值虧損32,200,000港元（二零一二年：無）、根據獨立專業估值師就中國酒店物業之估值報告之物業、機器及設備已確認減值虧損50,400,000港元（二零一二年：44,200,000港元）、出售附屬公司之虧損20,100,000港元（二零一二年：收益2,200,000港元）、投資物業之公平價值減少30,100,000港元（二零一二年：增加10,000,000港元）、所得稅開支59,100,000港元（二零一二年：1,000,000港元）以及視作出售北京珀麗酒店有限責任公司（「北京珀麗」）之收益781,800,000港元（二零一二年：無）。行政成本增加主要源於本呈報年度九龍珀麗酒店所產生之開幕及經營開支，以及本集團於中國之酒店物業所產生之維修及保養開支。

分類業績

酒店經營

本集團之酒店經營業務由四間以「珀麗」為品牌之四星級酒店、瀋陽時代廣場酒店及洛陽金水灣大酒店組成。受惠於在二零一二年七月開業之九龍珀麗酒店之全年業績，截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額增加4.1%至447,200,000港元（二零一二年：429,500,000港元）。計入視作出售北京珀麗之收益781,800,000港元後，呈報年度之分類溢利為624,400,000港元（二零一二年：虧損137,900,000港元）。根據一名獨立專業估值師之估值，加上中國之酒店經營及經濟型酒店業績欠佳，董事決定須就其於中國之若干酒店物業及租賃物業裝修確認減值50,400,000港元（二零一二年：44,200,000港元）。

證券買賣

截至二零一三年十二月三十一日止年度，證券買賣錄得溢利200,000港元（二零一二年：1,800,000港元）。

重大收購及出售事項

於二零一三年四月二十九日，本公司之附屬公司Enjoy Media Holdings Limited（「賣方」）與三名獨立第三方（統稱為「買方」）訂立一份協議，內容有關賣方向買方出售方圓四季酒店管理有限公司之全部已發行股本，代價為52,000,000港元。完成於緊隨簽訂協議後達成。

於二零一三年五月三十一日，本公司之附屬公司日陽東方投資有限公司（「日陽東方」）、獨立第三方China Private Ventures Ltd.（「該投資者」）、日陽東方之全資附屬公司北京珀麗與本公司訂立有條件增資協議（「增資協議」），據此，該投資者有條件同意促使其附屬公司（「中國投資者」）以現金向北京珀麗之註冊資本出資68,800,000美元（相當於約533,900,000港元），而本公司（作為擔保人）同意就日陽東方履行其於增資協議及據此擬進行之交易下之義務作出擔保。中國投資者將向日陽東方支付為數估計約人民幣530,200,000元之補償，作為其放棄出資優先權之代價。增資協議及據此擬進行之交易已於二零一三年八月十三日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。增資協議已於二零一三年十一月完成。於完成後，本公司於北京珀麗之股本權益由約88.7%減少至約17.7%，而北京珀麗不再為本公司之附屬公司。

於二零一三年十一月五日，Eagle Spirit Holdings Limited（「Eagle Spirit」，本公司之全資附屬公司）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 Limited（「More Star」）之60%已發行股本及結欠之股東貸款，總代價約為789,200,000港元。More Star之唯一資產為其於灝申國際有限公司（「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。根據代價789,200,000港元（假設毋須作出調整）及出售事項相關直接成本約10,000,000港元計算，出售事項之估計所得款項淨額約為779,200,000港元。根據協議條款，九龍珀麗酒店有限公司（「九龍珀麗」，本公司之間接全資附屬公司）將於完成協議時與灝申訂立主租賃。根據主租賃，九龍珀麗將從灝申租賃該酒店進行酒店業務，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將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，而協議已於二零一四年三月十四日完成。

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：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
借貸—一年內到期款項	846.0	467.9
借貸—一年後到期款項	250.0	458.2
	<u>1,096.0</u>	<u>926.1</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22,500,000港元，並取得新造銀行借貸為數195,000,000港元，按香港銀行同業拆息加2.5厘之年利率計息，用作本集團之一般營運融資。於二零一三年十二月三十一日，約311,100,000港元之銀行存款及賬面值約810,100,000港元之物業已予抵押，作為銀行借貸之擔保。

於二零一三年十二月三十一日，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55.5%（二零一二年：54.3%）。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團已將賬面淨值為1,121,200,000港元（二零一二年：1,440,400,000港元）之若干資產抵押予銀行及金融機構以取得信貸融資額。

或然負債

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（二零一二年：無）。

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。於截至二零一三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，本公司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

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘用870名僱員，當中531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

全球經濟活動於二零一三年下半年增強。國際貨幣基金組織預計經濟活動在二零一四年至二零一五年將進一步改善，這在很大程度上得益於先進經濟體之復甦。目前預計二零一四年全球增長將略微加快至大約3.7%，二零一五年將升至3.9%。然而，隨着美國聯邦儲備委員會於二零一四年一月開始逐步退出其量化寬鬆措施，某些經濟體之增長預測下調突顯持續存在之脆弱性，且下行風險依然存在。另一方面，中國之增長在二零一三年下半年強勁反彈，主要是由於投資加快所致，預計其增長於二零一四年至二零一五年將輕微放緩至大約7.5%。

完成出售事項及於二零一四年三月租回九龍珀麗酒店後，尚有五間酒店歸本集團旗下管理，其中兩間位於香港之酒店為租賃經營酒店。本集團將進一步開拓此租賃經營酒店及特許經營業務，以補助其傳統自行經營之酒店業務。然而，為應付市場變化及開闢收入來源，本集團將會不時檢討其業務策略及其酒店組合內容，從而為其股東帶來最大財富。

末期股息

董事會已決議不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一二年：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二零一三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二零一三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。

企業管治

董事會認為本公司截至二零一三年十二月三十一日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三(3)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，本公司所有董事（包括執行及獨立非執行董事）須根據本公司之公司細則第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C.1.2條

根據守則之守則條文第C.1.2條，管理層應每月向全體董事提供更新資料，載列有關發行人之表現，財務狀況及前景之公正及易於理解之評估，內容足以讓董事會整體及各董事履行上市規則第3.08條及第13章所規定之職責。

由於本公司於二零一三年一月至二零一三年五月期間並無重大更新資料須作報告，故於有關期間內並無按時向本公司董事提供每月更新資料。

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。由於董事會主席張漢傑先生因有海外事務，故未能出席於二零一三年五月三十日舉行之股東週年大會（「二零一三年股東週年大會」）。然而，本公司董事總經理陳玲女士已出席二零一三年股東週年大會並根據本公司之公司細則第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
董事總經理
陳玲

香港，二零一四年三月二十七日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

張漢傑先生（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