

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)

### 截至二零一一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」)宣佈，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一零年同期之比較數字載列如下：

#### 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	5	391,023	309,339
直接經營成本		(330,710)	(283,948)
毛利		60,313	25,391
利息收入		164	679
其他收入及收益		1,877	59,929
分銷及銷售開支		(4,570)	(3,366)
行政開支		(183,091)	(230,783)
融資成本	7	(23,895)	(56,517)
應收一家被投資公司款項之已確認減值虧損		(6,383)	–
其他無形資產之已確認減值虧損		(10,094)	(27,735)
物業、機器及設備之已確認減值虧損	12	(31,150)	(32,474)
持作買賣投資之公平價值(減少)增加		(9,540)	3,317
出售附屬公司之收益		9,487	565
出售聯營公司之(虧損)收益		(9)	5,390
出售物業、機器及設備之(虧損)收益		(24,591)	4,075
投資物業之公平價值變動	13	13,543	(34,000)
應佔一家聯營公司業績		(7,089)	–
應佔一家共同控制實體業績		–	(1,705)
可供出售投資之已確認減值虧損		–	(3,638)
衍生金融工具之公平價值虧損		(2,858)	–

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前虧損	8	(217,886)	(290,872)
稅項(支出)抵免	9	(1,445)	4,061
持續經營業務之本年度虧損		<u>(219,331)</u>	<u>(286,811)</u>
<b>終止經營業務</b>			
終止經營業務之本年度溢利		–	699,724
本年度(虧損)溢利		<u>(219,331)</u>	<u>412,913</u>
<b>其他全面(開支)收入</b>			
換算海外公司財務報表時產生之匯兌差額		60,146	60,516
出售附屬公司時解除匯兌儲備		(1,105)	–
		<u>59,041</u>	<u>60,516</u>
本年度全面(開支)收入總額		<u><u>(160,290)</u></u>	<u><u>473,429</u></u>
本年度虧損由下列人士應佔：			
本公司擁有人			
– 持續經營業務之本年度虧損		(206,643)	(269,041)
– 終止經營業務之本年度溢利		–	737,487
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利		<u><u>(206,643)</u></u>	<u><u>468,446</u></u>
非控股權益			
– 持續經營業務之本年度虧損		(12,688)	(17,770)
– 終止經營業務之本年度虧損		–	(37,763)
非控股權益應佔本年度虧損		<u><u>(12,688)</u></u>	<u><u>(55,533)</u></u>
全面(開支)收入總額由下列人士應佔：			
本公司擁有人		(153,674)	519,232
非控股權益		(6,616)	(45,803)
		<u><u>(160,290)</u></u>	<u><u>473,429</u></u>
		港元	港元
<b>每股(虧損)盈利</b>			
來自持續經營及終止經營業務			
– 基本及攤薄	11	<u><u>(0.31)</u></u>	<u><u>0.81</u></u>
來自持續經營業務			
– 基本及攤薄	11	<u><u>(0.31)</u></u>	<u><u>(0.47)</u></u>

# 綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	12	2,137,518	1,910,198	2,092,343
投資物業	13	271,400	294,493	257,683
於聯營公司之權益		4	4	3,045
於共同控制實體之權益		17,050	–	6,426
可供出售投資		63,877	120,136	116,229
其他無形資產		39,018	61,558	304,388
給予一家共同控制實體之貸款		–	–	11,252
應收聯營公司款項		33,996	41,085	–
應收一家被投資公司款項		–	17,216	–
已抵押銀行存款		14,933	–	–
會所債券，按成本值扣除減值		520	520	541
其他資產		32,861	43,116	127,721
		<u>2,611,177</u>	<u>2,488,326</u>	<u>2,919,628</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		6,088	5,874	6,452
應收關連公司款項		–	–	629
應收聯營公司款項		–	5	24,489
應收一家共同控制實體款項		–	–	1,086
應收一家被投資公司款項		12,300	–	–
可供出售投資		56,259	–	–
貿易及其他應收賬款	14	64,220	68,172	345,138
應收貸款		–	–	4,545
持作買賣之投資		15,682	19,011	5,239
可收回稅項		–	–	3
已抵押銀行存款		–	–	12,115
貿易現金結餘		–	–	182
銀行結餘及現金		353,202	387,519	344,486
		<u>507,751</u>	<u>480,581</u>	<u>744,364</u>
分類為持作出售之資產		<u>32,727</u>	<u>54,362</u>	<u>42,020</u>
		<u>540,478</u>	<u>534,943</u>	<u>786,384</u>

		二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 一月一日 千港元 (經重列)
流動負債				
貿易及其他應付賬款	15	131,886	153,806	694,160
或然事項之虧損撥備		-	-	4,639
一家關連公司貸款		14,569	10,000	18,000
應付聯營公司款項		-	-	9,543
稅項負債		14,138	14,694	18,728
應付一家關連公司款項		100	-	2,562
融資租約之承擔—一年內到期款項		-	-	291
借貸—一年內到期款項		483,880	61,537	153,665
可換股票據		-	330,842	-
應付附屬公司非控股股東款項		9,157	8,726	120,876
衍生金融工具		2,858	-	-
		<b>656,588</b>	579,605	1,022,464
與分類為持作出售之資產直接相關之 負債		-	1,734	-
		<b>656,588</b>	581,339	1,022,464
流動負債淨額		<b>(116,110)</b>	(46,396)	(236,080)
資產總值減流動負債		<b>2,495,067</b>	2,441,930	2,683,548
非流動負債				
融資租約之承擔—一年後到期款項		-	-	217
借貸—一年後到期款項		222,963	-	-
可換股票據		-	-	635,766
遞延稅項		177,858	172,779	172,597
		<b>400,821</b>	172,779	808,580
資產淨值		<b>2,094,246</b>	2,269,151	1,874,968
資本及儲備				
股本		6,577	6,577	109,199
儲備		1,848,382	1,998,980	1,394,197
本公司擁有人應佔權益		<b>1,854,959</b>	2,005,557	1,503,396
非控股權益		239,287	263,594	371,572
權益總額		<b>2,094,246</b>	2,269,151	1,874,968

## 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。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。本公司於去年終止其旅遊及其他相關服務及豪華列車服務。

綜合財務報表乃以港元（亦即本公司之功能貨幣）呈列。

### 2. 綜合財務報表之編製基準

在編製綜合財務報表時，鑑於本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於二零一一年十二月三十一日之流動負債超出流動資產約116,110,000港元，且持續經營業務於截至該日止年度錄得經常性虧損約219,331,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及持續經營能力。本公司董事相信，本集團將具備足夠財務資源以應付其於可見將來到期之財務責任，當中已考慮於呈報期結束時之未提取借貸融資約57,881,000港元及可供作為取得進一步銀行融資之抵押之資產。

### 3. 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 香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂）	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 關連人士之披露
香港會計準則第32號之修訂	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號之修訂	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以股本工具撇減金融負債

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對於此等綜合財務報表所載之本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況以及披露事項並無重大影響。

#### 香港會計準則第24號「關連人士之披露」（二零零九年經修訂）

- 香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）已修訂下列兩個範疇：
- 香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）已更改關連人士之釋義；及
- 香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）引進豁免部分政府相關實體之披露規定。

本公司及其附屬公司並非政府相關實體。於本年度應用香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）所載關連人士之經修訂釋義已導致對於過往年度之財務報表識別為關連人士之關連人士重新分類。

本公司董事已根據香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）重新考慮關連人士之釋義，而過往因擁有共同董事／股東而被視為關連人士之若干公司不再被視為關連人士，因此，與該等公司進行之交易並無分開披露。

綜合財務報表附註所載之關連人士披露已作出變動，以反映經修訂準則之應用。該等變動已追溯應用。

上述關連人士之釋義變動對本集團於二零一零年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於 二零一零年 十二月三十一日 (原呈列金額) 千港元	調整 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 (經重列) 千港元
應收關連公司款項	2,583	(2,583)	-
貿易及其他應收賬款	65,589	2,583	68,172
貿易及其他應付賬款	101,930	51,876	153,806
應付關連公司款項	51,876	(51,876)	-
一家關連公司貸款	15,500	(5,500)	10,000
借貸	56,037	5,500	61,537
	<u>293,515</u>	<u>-</u>	<u>293,515</u>
對資產淨值之總影響			

上述關連人士之釋義變動對本集團於二零一零年一月一日之財務狀況之影響如下：

	於 二零一零年 一月一日 (原呈列金額) 千港元	調整 千港元	於 二零一零年 一月一日 (經重列) 千港元
應收關連公司款項	36,610	(35,981)	629
貿易及其他應收賬款	309,157	35,981	345,138
貿易及其他應付賬款	631,703	62,457	694,160
應付一家關連公司款項	65,019	(62,457)	2,562
一家關連公司貸款	119,881	(101,881)	18,000
借貸	51,784	101,881	153,665
	<u>1,214,154</u>	<u>-</u>	<u>1,214,154</u>
對資產淨值之總影響			

關連人士之釋義變動對本年度及過往年度之已報告損益及每股(虧損)盈利並無影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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7號之修訂	披露－轉讓金融資產 <sup>1</sup> 披露－金融資產及金融負債之對銷 <sup>2</sup> 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收入項目之呈列 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項－收回相關資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	金融資產及金融負債之對銷 <sup>6</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一四年一月一日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。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量以及不再確認之規定。



香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

- 根據香港財務報告準則第9號，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，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。於二零一一年十二月三十一日，本集團之可供出售投資約為63,877,000港元，有關投資其後按成本值扣除減值列賬。

- 就金融負債分類及計量而言，香港財務報告準則第9號之最重大影響涉及呈列因金融負債（指定透過損益按公平價值計算者）之信貸風險變動而引致該負債之公平價值變動。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定透過損益按公平價值計算之金融負債而言，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引致之公平價值變動其後不會於損益重新分類。先前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。

董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號將可能對本集團金融資產之已呈報金額構成重大影響。就本集團之金融資產而言，在完成詳盡審閱前，未能切實提供該影響之合理估計。

## 有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，一組有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之五項準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

此五項準則之主要規定描述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表之部分，並取代香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合賬目－特別目的實體」。香港財務報告準則第10號包含控制權之新釋義，其中包括三個元素：

- (a) 對被投資公司之權力，
- (b) 自參與被投資公司營運所得浮動回報之承擔或權利，及
- (c) 能夠運用其對被投資公司之權力以影響投資者回報金額。

香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

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」及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號「共同控制實體－合營方之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制權之合營安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為合營業務或合營公司，視乎訂約各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相對根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司須採用權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號乃一項披露準則，適用於擁有附屬公司、合營安排、聯營公司及／或非綜合架構實體權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則更為廣泛。

此五項準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可以提早採納，惟此五項準則全部須於同一時間提早應用。

董事預期，本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納此五項準則。應用此五項準則可能對綜合財務報表已呈報之金額構成重大影響。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再綜合計算其部分被投資公司，並綜合計算過往並無綜合入賬之被投資公司。然而，董事尚未對應用此等準則之影響進行詳盡分析，故未能量化影響程度。

#### **香港財務報告準則第13號「公平價值計量」**

香港財務報告準則第13號確立有關公平價值計量及其披露之唯一指引。該準則界定公平價值，確立計量公平價值之框架，並規定公平價值計量之披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：除若干特定情況外，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。整體而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則更為廣泛。例如，根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」現時僅規範金融工具之三層公平價值架構劃分之數量及特性披露，將通過香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可以提早應用。

董事預期，本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納香港財務報告準則第13號，而應用此項新準則可能對綜合財務報表已呈報之金額構成影響，並須於綜合財務報表作出更廣泛披露。

#### **香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項－收回相關資產」**

香港會計準則第12號之修訂訂明香港會計準則第12號一般原則之例外情況，即遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映實體預期收回資產賬面值之方式所產生之稅務後果。具體而言，根據該等修訂，就計量遞延稅項而言，按照香港會計準則第40號「投資物業」使用公平價值模型計量之投資物業獲假定為可透過出售收回，惟該項假定在若干情況遭推翻則作別論。

香港會計準則第12號之修訂於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。董事預期，就本集團假定其賬面值可透過出售收回之投資物業而言，於未來會計期間應用香港會計準則第12號之修訂可能導致對於過往年度已確認之遞延稅項負債金額作出調整。於二零一一年十二月三十一日，本集團之投資物業約為271,400,000港元。

#### 4. 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。

#### 5. 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。本集團於本年度之持續經營業務營業額分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務		
酒店及休閒服務	<u>391,023</u>	<u>309,339</u>

#### 6. 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。

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. 酒店及休閒服務－招待服務
2. 證券買賣－股本證券買賣

本集團持續經營業務之收入及業績以各可報告及經營分類分析如下。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	酒店及 休閒服務 千港元	證券買賣 千港元	綜合 千港元
營業額	<u>391,023</u>	<u>-</u>	<u>391,023</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)	(122,255)	(9,549)	(131,804)
其他無形資產以及物業、機器及設備之 已確認減值虧損	<u>(41,244)</u>	<u>-</u>	<u>(41,244)</u>
分類虧損	<u>(163,499)</u>	<u>(9,549)</u>	<u>(173,048)</u>
利息收入			164
應佔一家聯營公司業績			(7,089)
一家被投資公司之已確認減值虧損			(6,383)
出售附屬公司之收益			9,487
出售一家聯營公司之虧損			(9)
投資物業之公平價值變動			13,543
衍生金融工具之公平價值虧損			(2,858)
融資成本			(23,895)
中央行政成本及未分配企業開支			<u>(27,798)</u>
除稅前虧損(持續經營業務)			<u>(217,886)</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	酒店及 休閒服務 千港元	證券買賣 千港元	綜合 千港元
營業額	<u>309,339</u>	<u>-</u>	<u>309,339</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)	(165,026)	3,311	(161,715)
其他無形資產以及物業、機器及設備之已確認 減值虧損	<u>(60,209)</u>	<u>-</u>	<u>(60,209)</u>
分類(虧損)溢利	<u>(225,235)</u>	<u>3,311</u>	(221,924)
利息收入			679
購回及註銷可換股票據產生之收益			55,452
出售附屬公司之收益			565
出售聯營公司之收益			5,390
投資物業之公平價值減少			(34,000)
可供出售投資之已確認減值虧損			(3,638)
融資成本			(56,517)
中央行政成本及未分配企業開支			<u>(36,879)</u>
除稅前虧損(持續經營業務)			<u>(290,872)</u>

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類虧損指各分類產生之虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、購回及註銷可換股票據產生之收益、投資收入、融資成本、出售附屬公司及聯營公司之收益或虧損、可供出售投資之已確認減值虧損、應收一家被投資公司款項、投資物業之公平價值變動、應佔一家聯營公司業績及衍生金融工具之公平價值減少。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。

## 7. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
須於五年內全數償還之借貸之利息	15,242	6,892
貸款融資費用	266	849
可換股票據之實際利息	<u>11,791</u>	<u>49,513</u>
總融資成本	27,299	57,254
減：已資本化之款項	<u>(3,404)</u>	<u>(737)</u>
	<u><u>23,895</u></u>	<u><u>56,517</u></u>

## 8. 除稅前虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前虧損已扣除(計入)下列各項：		
持續經營業務		
物業、機器及設備之折舊	99,597	84,001
其他無形資產之攤銷	5,115	9,357
折舊及攤銷總額	<u>104,712</u>	<u>93,358</u>
核數師酬金	4,268	3,937
已確認為支出之存貨成本	43,886	36,574
會所債券之已確認減值虧損	-	21
已付租賃物業之最低租金付款	65,856	65,837
僱員成本(包括董事酬金)	61,493	64,770
並已計入：		
扣除約831,000港元直接經營開支(二零一零年：800,000港元)後 之酒店物業租金收入總額	<u>20,952</u>	<u>18,294</u>

## 9. 稅項(支出)抵免

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務		
即期稅項：		
中國企業所得稅	<u>(3,378)</u>	<u>(1,597)</u>
過往年度撥備不足	<u>(1,327)</u>	<u>(73)</u>
遞延稅項：		
本年度	<u>3,260</u>	<u>5,731</u>
稅項(支出)抵免	<u>(1,445)</u>	<u>4,061</u>



香港利得稅以兩個年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。由於本集團兩個年度均錄得應評稅虧損，故並無計提香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，本集團中國附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起為25%。

## 10. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內確認為分派之股息：		
普通股：		
二零一一年特別股息每股零港元（二零一零年：0.10港元）	—	54,601

本公司董事不建議派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息。

## 11. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）盈利乃按下列數據計算：

來自持續經營及終止經營業務

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
用作計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之本公司擁有人應佔（虧損）盈利	<u>(206,643)</u>	<u>468,446</u>

	股份數目	
	二零一一年	二零一零年
用作計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	<u>657,675,872</u>	<u>576,601,952</u>

於計算截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄（虧損）盈利時並無假設兌換本公司當時未償還之可換股票據，此乃由於兩個年度之潛在普通股具反攤薄影響。

## 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利	(206,643)	468,446
減：終止經營業務之本年度溢利	<u>-</u>	<u>737,487</u>
用作計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(206,643)</u>	<u>(269,041)</u>

上文所詳述用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之基數相同。

## 來自終止經營業務

截至二零一零年十二月三十一日止年度來自終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股1.27港元，乃根據終止經營業務之本年度溢利約737,487,000港元及上文所詳述用作計算每股基本及攤薄盈利之基數計算。

## 12. 物業、機器及設備

鑑於酒店業務錄得虧損，董事已審閱本集團現有之酒店物業及租賃物業裝修於呈報期結束時之賬面值之可收回程度。

董事已審閱本集團之酒店物業於呈報期結束時之賬面值之可收回程度。可收回金額乃參照面積、特色及位置相近之可比較物業之近期市價估算，而董事已釐定若干酒店物業之賬面值超出其可收回金額。本集團於年內並無確認酒店物業之減值虧損(二零一零年：2,472,000港元)。

董事已審閱本集團於經營租賃下酒店物業之租賃物業裝修於呈報期結束時之賬面值之可收回程度。相關資產之可收回金額乃根據其使用價值釐定。計量使用價值金額之折現率為12%（二零一零年：16.2%）。董事已釐定租賃物業裝修之賬面值超出其可收回金額。因此，本集團已確認該等租賃物業裝修之減值虧損約31,150,000港元（二零一零年：30,002,000港元）。

### 13. 投資物業

本集團之投資物業乃位於中國之中期土地使用權。

於二零一一年及二零一零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於該日進行之估值釐定。有關獨立合資格專業估值師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。有關估值乃使用淨收入資本化法及直接比較法達致。直接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，並參照地點及狀況類似之相近物業市場個案之成交價。

### 14. 貿易及其他應收賬款

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	於 二零一零年 一月一日 千港元 (經重列)
貿易應收賬款	10,805	25,281	27,923
減：呆賬撥備	—	(2,577)	(2,635)
	<u>10,805</u>	<u>22,704</u>	<u>25,288</u>
其他應收賬款	<u>53,415</u>	<u>45,468</u>	<u>319,850</u>
貿易及其他應收賬款總額	<u><u>64,220</u></u>	<u><u>68,172</u></u>	<u><u>345,138</u></u>

本集團給予客戶之賒賬期為最長30日。以下為貿易應收賬款於呈報期結束時按發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至30日	6,983	7,704
31至60日	2,244	1,915
61至90日	816	1,685
超過90日	762	11,400
	<u>10,805</u>	<u>22,704</u>

#### 15. 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10,287,000港元之貿易應付賬款（二零一零年：11,151,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至30日	5,083	5,300
31至60日	2,863	2,474
61至90日	1,427	701
超過90日	914	2,676
	<u>10,287</u>	<u>11,151</u>

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務錄得營業額391,000,000港元，較二零一零年之309,300,000港元增加26.4%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本年度毛利增加1.37倍至60,300,000港元。本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績錄得虧損219,300,000港元，二零一零年則為溢利412,900,000港元，主要來自出售旅遊及相關業務之收益約716,900,000港元。然而，上述出售收益屬非經常項目，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則並無錄得類似項目。儘管本集團之持續經營業務於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得虧損219,300,000港元（二零一零年：286,800,000港元），惟已較去年虧損減少23.5%。虧損改善主要由於呈報年度若干成本項目減少所致。持續經營業務之本年度虧損已主要扣除行政開支183,100,000港元（二零一零年：230,800,000港元）、融資成本23,900,000港元（二零一零年：56,500,000港元）、因若干表現稍遜之酒店租賃合約而產生之其他無形資產之已確認減值虧損10,100,000港元（二零一零年：27,700,000港元）、物業、機器及設備之已確認減值虧損31,200,000港元（二零一零年：32,500,000港元）及投資物業之公平價值增加13,500,000港元（二零一零年：減少34,000,000港元）。

### 分類業績

#### 酒店及休閒服務

三間以「珀麗」為品牌之四星級酒店、瀋陽時代廣場酒店、洛陽金水灣大酒店及方圓四季經濟型連鎖酒店組成本集團之酒店及休閒業務。受惠於平均房價及平均入住率上升，截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額增長26.4%至391,000,000港元（二零一零年：309,300,000港元）。人民幣強勢以及方圓四季經濟型連鎖酒店擴張亦對改善業績作出重要貢獻。此分類於呈報年度錄得虧損163,500,000港元（二零一零年：225,200,000港元）。本年度虧損主要源於本集團酒店物業及相關固定資產之龐大折舊費用。

## 證券買賣

截至二零一一年十二月三十一日止年度，證券買賣錄得虧損9,500,000港元（二零一零年：溢利3,300,000港元）。

## 重大收購及出售事項

於二零一一年九月二十六日，本集團與一名獨立第三方就出售金富利有限公司全部已發行股本訂立一項股份出售協議，代價為人民幣45,000,000元（相等於約55,102,000港元）。金富利有限公司當時為本公司之附屬公司，而其主要業務為透過中國一家外商獨資實體持有一個度假酒店發展項目，當中包括於中國廣東省陽江市海陵島之兩幅土地上建成之三座一至兩層高建築物。上述股份出售協議已於二零一一年十月完成。

於二零一二年一月十三日，本集團與一名獨立第三方（「賣方」）訂立一項有條件買賣協議。根據該協議，賣方已同意出售而本集團已同意購買Apex Quality Group Limited（「Apex」）股本中14,000,000股每股面值0.02美元之普通股，相當於Apex已發行股本約5.05%，總現金代價為62,000,000港元。於完成後，本公司於Apex之股本權益增加至約88.2%，而Apex仍為本公司之間接非全資附屬公司。上述協議已於二零一二年一月完成。

於二零一二年二月二日，本公司與C-Travel International Limited（「C-Travel」）訂立一項有條件協議，據此，本公司有條件同意出售而C-Travel有條件同意購買HKWOT (BVI) Limited已發行股本餘下10%股本權益，代價為9,440,000美元（相等於約73,600,000港元）。代價由C-Travel支付，其中9,180,000美元（相等於約71,600,000港元）於完成時以現金支付，而餘額260,000美元（相等於約2,000,000港元）於完成日期滿一週年時以現金支付。上述協議已於二零一二年二月完成。

於二零一二年二月一日，Eagle Spirit Holdings Limited（本公司之全資附屬公司，「Eagle Spirit」）與一名獨立第三方（「買方」）訂立一項有條件股份出售協議（「該協議」），以（其中包括）出售More Star Limited（「More Star」）之全部股本權益（「待售股份」）及結欠之股東貸款（「待售貸款」），總代價約為1,317,708,000港元（可予調整）。總代價之95%將以現金付款方式結清，而餘下5%將由買方以向Eagle Spirit（或其經買方批准之相關實體）發行代價基金單位之方式結清。代價基金單位代表於由Ascendas Hospitality Real Estate Investment Trust及Ascendas Hospitality Business Trust組成之合訂集團之權益，根據籌劃中之基金單位首次公開發售獲准於新加坡證券交易所有限公司主板買賣。More Star為Eagle Spirit之全資附屬公司。More Star之唯一資產為其於灝申國際有限公司（「灝申」）全部已發行股本之投資，而灝申之唯一資產則為目前稱為「九龍珀麗酒店」之在建樓宇（「該物業」），建於九龍內地段第11208號，地址為香港九龍大角咀大角咀道86號。該協議訂有條款，Eagle Spirit之全資附屬公司九龍珀麗酒店有限公司須於(i)發出合約完成證明書；及(ii)該協議完成（以較遲者為準）時訂立主租賃。根據主租賃，九龍珀麗酒店有限公司將向灝申租賃該物業作經營酒店用途，年期由簽署日期起至完成日期後六(6)年為止。根據該協議，Eagle Spirit亦授予買方認沽期權，據此，於若干情況下，於完成後，買方可要求Eagle Spirit按代價購回More Star全部已發行股份及More Star結欠買方之所有股東貸款，代價相等於(i)待售股份及待售貸款之總代價；及(ii)於完成後注入More Star及灝申之任何款項。根據上市規則，出售待售股份及待售貸款構成本公司一項非常重大出售事項，而買方行使認沽期權構成本公司一項非常重大收購事項。因此，上述股份出售協議及據此擬進行之交易須遵守上市規則下經股東批准之規定。本公司將會召開股東特別大會，藉以考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易。於本公佈日期，本公司尚未召開股東特別大會。

## 流動資金及財務資源

於呈報年度結束時，本集團之借貸總額如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 百萬港元	於 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
一家關連公司貸款	14.6	10.0
借貸－一年內到期款項	483.9	61.5
借貸－一年後到期款項	223.0	—
可換股票據	—	330.8
	<u>721.5</u>	<u>402.3</u>

於二零零六年六月發行並已於二零一一年六月七日期滿之可換股票據按固定票面息率每年2厘計息，而其他借貸約8,100,000港元則按固定利率每年10厘計息。所有其他借貸均按浮動利率計息。年內，本集團已償還到期銀行貸款約46,000,000港元，並取得三項新造銀行貸款為數638,700,000港元。該等貸款按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1.75厘、香港銀行同業拆息加2.46厘及人民幣存貸款基準利率乘120%之年利率計息，用作興建大角咀酒店之資金及一般營運用途。於二零一一年十二月三十一日，約14,900,000港元之銀行存款及約1,324,600,000港元之物業已予抵押，作為該等銀行借貸之擔保。

於二零一一年十二月三十一日，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38.9%（二零一零年：20.1%）。

### 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團已將賬面淨值為1,339,600,000港元（二零一零年：255,700,000港元）之若干資產抵押予銀行以取得信貸融資額。



於二零一一年十二月三十一日，本集團已向C-Travel抵押其於HKWOT (BVI) Limited之10%權益，以計算截至二零一零年五月二十七日起計滿三年當日止年度，根據或就(i)違反保證；(ii)違反出售協議項下之保障契諾或完成後調整；(iii)日期為二零一零年五月二十七日之彌償契據；(iv)日期為二零一零年五月二十七日之股份押記；及(v)根據或就上文第(i)至(iv)項（包括首尾兩項）任何一項產生之任何索償或其他損失（包括但不限於具司法管轄權之法院或仲裁所釐定任何有關索償之損害賠償或本公司與C-Travel就有關索償以和解或其他形式書面協議之金額）所產生本公司向C-Travel支付、執行及履行之一切現有及日後義務及責任（不論屬實際或或然）。於二零一一年十二月三十一日，本集團於HKWOT (BVI) Limited之10%權益之賬面值約為56,300,000港元（二零一零年：56,300,000港元）。

## 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一零年：無）。

## 外幣風險

本集團大部分資產與負債及業務交易均以港元及人民幣計算。於截至二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，本集團聘用1,778名僱員，當中1,569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

全球經濟如履薄冰，瀕臨另一波重大倒退。環球經濟增長步伐於二零一一年中開始減慢，估計相比去年平均增幅為百分之二點八，並預期二零一二年及二零一三年將持續放緩。聯合國對二零一二年及二零一三年全球生產總值增長之基本預測分別為百分之二點六及百分之三點二，較爆發環球經濟危機前之增長速率為低。

美國失業率持續高企及加薪幅度低均窒礙總需求，加上預期樓價長期受壓，令出現新一輪房屋止贖風險升溫。歐元區之增長自二零一一年初已顯著滑落，主權債務危機一觸即發，嚴重打擊全歐洲消費者及營商信心。發達國家政策制訂官員未能處理失業問題、防止主權債務危機升溫及穩定脆弱之金融業已為二零一二年至二零一三年之全球經濟前景帶來最迫切之風險。與此同時，發展中國家及過渡經濟體預期繼續擔當全球經濟火車頭，二零一二年及二零一三年平均增幅之基本預測分別為百分之五點四及百分之五點八，並預期於眾多主要發展中國家中，中國及印度之增長將持續強勁。

本集團在中國旅遊業經歷多個成功年頭後，已於這個蓬勃之市場中佔一席位。本集團四星級之珀麗連鎖酒店包括四間於中國自置之酒店以及於香港租賃運營之珀麗酒店，現時經營之客房總數逾1,600間。待二零一二年六月出售九龍珀麗酒店完成後，本集團之財政實力將進一步增強，有利擴大於中國之商務酒店組合。方圓四季經濟型連鎖酒店於二零一零年及二零一一年迅速擴張後，本集團將集中於中國發掘及經營優質之租賃運營酒店。本集團現時旗下經營約50間以「方圓四季」為品牌之酒店，大部分位於國內主要城市如廣州及北京，以及觀光勝地如武夷山等。

展望將來，本集團將不斷投放資源強化其品牌及市場地位，並物色更多優質投資機會以提升股東財富。

## **末期股息**

董事會已決議不建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一零年：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二零一一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已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績及其所採納之會計原則及慣例。

## **遵守企業管治常規守則**

本公司於截至二零一一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證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）內之守則條文，惟下文所述之偏離行為除外：—

### **守則條文A.1.1**

根據守則條文A.1.1，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。年內，本公司董事會已舉行兩次董事會定期會議及兩次董事會不定期會議。另外，全體董事簽署通過兩份董事會書面決議。

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。再者，董事會已成立審核委員會及薪酬委員會以監督本公司特定方面之事務。

### **守則條文A.4.1**

根據守則條文A.4.1，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。因此，本公司認為這不遜於該守則所訂立之規定。

### **守則條文E.1.2**

根據守則條文E.1.2，董事會主席應出席股東週年大會。由於本公司董事會主席張漢傑先生因有其他重要商業事務，故未能出席於二零一一年五月二十五日舉行之股東週年大會（「2011股東週年大會」）。然而，本公司董事總經理陳玲女士已出席2011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。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零一二年五月二十二日舉行本公司二零一二年股東週年大會(「2012股東週年大會」),有關2012股東週年大會之詳情,請參閱將於適當時候刊發之2012股東週年大會通告。

承董事會命  
珀麗酒店控股有限公司  
主席  
張漢傑

香港,二零一二年三月七日

於本公佈日期,董事會成員包括:一

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