

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分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)

截至二零一二年六月三十日止六個月之 中期業績

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」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核業績，連同二零一一年同期之比較數字載列如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
營業額	3	181,437	178,226
直接經營成本		(137,444)	(156,860)
毛利		43,993	21,366
其他收益及虧損		(20,814)	(8,628)
分銷及銷售開支		(2,316)	(1,821)
行政開支		(94,594)	(92,234)
持作買賣投資之公平價值虧損		(530)	(1,911)
融資成本		(6,470)	(19,418)
衍生金融工具之公平價值虧損		(300)	(2,080)
出售可供出售投資之收益		17,037	—
物業、機器及設備之已確認減值虧損	8	(30,383)	(9,980)
其他無形資產之已確認減值虧損	8	(14,617)	—
應佔一家聯營公司業績		(2,100)	—
出售附屬公司之虧損		—	(549)
投資物業之公平價值增加(減少)	8	203	(2,272)

		截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
	附註		
除稅前虧損	4	(110,891)	(117,527)
稅項支出	5	<u>(3,445)</u>	<u>(818)</u>
本期間虧損		<u>(114,336)</u>	<u>(118,345)</u>
其他全面(開支)收入			
換算海外公司財務報表時產生之匯兌差額		<u>(1,995)</u>	<u>33,306</u>
本期間全面開支總額		<u><u>(116,331)</u></u>	<u><u>(85,039)</u></u>
本期間虧損由下列人士應佔：			
本公司擁有人		(111,019)	(111,344)
非控股權益		<u>(3,317)</u>	<u>(7,001)</u>
		<u><u>(114,336)</u></u>	<u><u>(118,345)</u></u>
本期間全面開支總額由下列人士應佔：			
本公司擁有人		(113,014)	(82,078)
非控股權益		<u>(3,317)</u>	<u>(2,961)</u>
		<u><u>(116,331)</u></u>	<u><u>(85,039)</u></u>
		港元	港元
每股虧損	7		
— 基本		<u><u>(0.17)</u></u>	<u><u>(0.17)</u></u>
— 攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>(0.17)</u></u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一二年六月三十日

	附註	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	8	2,204,318	2,137,518
投資物業	8	311,000	271,400
於一家聯營公司之權益		4	4
於一家共同控制實體之權益		17,050	17,050
可供出售投資		63,877	63,877
其他無形資產	8	22,882	39,018
其他資產		43,232	32,861
應收一家聯營公司款項		31,896	33,996
會所債券，按成本值扣除減值		520	520
受限制之銀行結餘		11,861	14,933
		2,706,640	2,611,177
流動資產			
存貨		5,785	6,088
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	9	58,729	64,220
持作買賣之投資		15,212	15,682
受限制之銀行結餘		2,153	—
銀行結餘及現金		209,920	353,202
		291,799	507,751
分類為持作出售之資產		—	32,727
		291,799	540,478
流動負債			
貿易及其他應付賬款	10	184,635	131,886
一家關連公司貸款		—	14,569
稅項負債		13,967	14,138
應付一家關連公司款項		—	100
借貸—一年內到期款項		478,046	483,880
應付一家附屬公司一名非控股股東款項		9,157	9,157
衍生金融工具		3,158	2,858
		688,963	656,588

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
流動負債淨額	<u>(397,164)</u>	<u>(116,110)</u>
資產總值減流動負債	<u>2,309,476</u>	<u>2,495,067</u>
非流動負債		
借貸－一年後到期款項	215,593	222,963
遞延稅項	<u>177,968</u>	<u>177,858</u>
	<u>393,561</u>	<u>400,821</u>
資產淨值	<u><u>1,915,915</u></u>	<u><u>2,094,246</u></u>
資本及儲備		
股本	6,577	6,577
儲備	<u>1,722,762</u>	<u>1,848,382</u>
本公司擁有人應佔權益	1,729,339	1,854,959
非控股權益	<u>186,576</u>	<u>239,287</u>
權益總額	<u><u>1,915,915</u></u>	<u><u>2,094,246</u></u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定編製。

在編製簡明綜合財務報表時，鑑於本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於二零一二年六月三十日之流動負債超出流動資產約397,164,000港元，且於截至該日止六個月期間錄得經常性虧損約114,336,000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(i)由於酒店物業及在建酒店物業之市值高於現時可動用之銀行融資，故現有銀行融資可按類似條款及條件重續；(ii)擁有可供作為取得進一步銀行融資之抵押之其他資產；及(iii)於呈報期結束時之未提取借貸融資約5,325,000港元。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟（視適用情況而定）以公平價值計量之投資物業、持作買賣之投資及衍生金融工具除外。

截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年財務報表時所依循者相同。

於本中期期間，本集團已首次應用若干由香港會計師公會頒佈並於本中期期間強制生效之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂。

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂不會對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或本簡明綜合財務報表所載之披露事項造成重大影響。

3. 分類資料

對外報告之分類資料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—酒店及休閒服務以及證券買賣。向本集團主要營運決策者（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。然而，兩個期間均只錄得有限證券買賣活動。

於回顧期間，本集團之收入及業績以各可報告及經營分類分析如下：

截至二零一二年六月三十日止六個月（未經審核）

	酒店及 休閒服務 千港元	證券買賣 千港元	綜合 千港元
分類營業額			
對外銷售	<u>181,437</u>	<u>-</u>	<u>181,437</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）	(39,119)	(535)	(39,654)
其他無形資產以及物業、機器及設備之 已確認減值虧損	<u>(45,000)</u>	<u>-</u>	<u>(45,000)</u>
分類業績	<u>(84,119)</u>	<u>(535)</u>	<u>(84,654)</u>
利息收入			78
融資成本			(6,470)
衍生金融工具之公平價值虧損			(300)
應佔一家聯營公司業績			(2,100)
中央行政成本及其他未分配開支			(17,648)
投資物業之公平價值增加			<u>203</u>
除稅前虧損			<u><u>(110,891)</u></u>

截至二零一一年六月三十日止六個月（未經審核）

	酒店及 休閒服務 千港元	證券買賣 千港元	綜合 千港元
分類營業額			
對外銷售	<u>178,226</u>	<u>—</u>	<u>178,226</u>
業績			
金額（不包括物業、機器及設備之 已確認減值虧損）	(62,049)	(1,916)	(63,965)
物業、機器及設備之已確認減值虧損	<u>(9,980)</u>	<u>—</u>	<u>(9,980)</u>
分類業績	<u>(72,029)</u>	<u>(1,916)</u>	<u>(73,945)</u>
利息收入			87
融資成本			(19,418)
中央行政成本及其他未分配開支			(19,350)
衍生金融工具之公平價值虧損			(2,080)
出售附屬公司之虧損			(549)
投資物業之公平價值減少			<u>(2,272)</u>
除稅前虧損			<u><u>(117,527)</u></u>

分類業績指各分類賺取之溢利或產生之虧損，當中並未分配中央行政成本及其他未分配開支、利息收入、融資成本、應佔一家聯營公司業績、出售附屬公司之虧損以及投資物業及衍生金融工具之公平價值變動。此乃向本集團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。

4. 除稅前虧損

	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
除稅前虧損已扣除下列各項：		
其他無形資產之攤銷	1,519	2,931
物業、機器及設備之折舊	40,308	52,729
出售物業、機器及設備之虧損(計入其他收益及虧損)	19,573	4,533
租賃物業之最低租金付款	40,312	45,218
並已計入：		
利息收入	78	87

5. 稅項支出

	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
稅項支出包括：		
即期稅項：		
香港	—	—
其他司法權區	3,335	2,618
遞延稅項：		
本期間	110	(1,800)
稅項支出	3,445	818

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。

6. 股息

於本中期期間概無派付、宣派或建議派付任何股息。董事議決不就本中期期間派付股息。

7. 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：

	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
用作計算截至二零一二年六月三十日止六個月每股基本 (二零一一年六月三十日：基本及攤薄) 虧損之虧損 本公司擁有人應佔本期間虧損	<u>(111,019)</u>	<u>(111,344)</u>
股份數目		
用作計算截至二零一二年六月三十日止六個月每股基本 (二零一一年六月三十日：基本及攤薄) 虧損之期內已發行普通股股數	<u>657,675,872</u>	<u>657,675,872</u>

於截至二零一二年六月三十日止六個月，概無未行使潛在普通股。

於計算截至二零一一年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損時並無假設兌換本公司於該期間未償還之可換股票據，此乃由於有關兌換會令每股虧損減少。

8. 物業、機器及設備、其他無形資產以及投資物業之變動

本集團期內動用約144,062,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：292,713,000港元）購買物業、機器及設備，當中約109,644,000港元涉及香港在建酒店物業（截至二零一一年六月三十日止六個月：270,650,000港元）。

此外，由於本集團酒店業務部分經濟型酒店業績未如理想，本集團於期內向若干獨立第三方出售與該等經濟型酒店業務有關之若干租賃物業裝修以及傢俬及裝置。該等已出售資產之賬面金額約為42,968,000港元，現金所得約為15,800,000港元，因而產生出售虧損約27,168,000港元。

鑑於部分經濟型酒店錄得經常性虧損，並預計未來期間將招至虧損，加上中國經濟轉弱，董事已檢討本集團於經營租賃下酒店物業之租賃物業裝修及相關經營權於呈報期結束時之賬面值分別55,716,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：183,730,000港元）及20,784,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：31,318,000港元）之可收回程度。各經濟型酒店所代表之現金產生單位（「現金產生單位」）資產及負債之可收回金額乃根據各現金產生單位之使用價值釐定。計量使用價值金額之折現率為12%。董事已確定若干經濟型酒店現金產生單位之賬面值超出其可收回金額。因此，本集團已確認該等現金產生單位之租賃物業裝修及經營權之減值虧損分別約30,383,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：9,980,000港元）及約14,617,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：零港元）。

投資物業於二零一二年六月三十日之公平價值按照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。有關估值乃使用直接比較法達致，並同時考慮投資物業於估計日期之未支付裝修成本。因而產生之投資物業公平價值增加約203,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：2,272,000港元）已於損益確認。

9. 貿易及其他應收賬款

列入貿易及其他應收賬款之款項包括為數約15,292,000港元之貿易應收賬款（於二零一一年十二月三十一日：10,805,000港元），而貿易應收賬款（扣除減值後）於呈報期結束時按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	9,727	6,983
31至60日	3,385	2,244
61至90日	1,358	816
超過90日	822	762
	<u>15,292</u>	<u>10,805</u>

本集團給予貿易客戶之平均賒賬期為0至30日。

10. 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8,796,000港元之貿易應付賬款（於二零一一年十二月三十一日：10,287,000港元），而貿易應付賬款於呈報期結束時按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	3,956	5,083
31至60日	2,135	2,863
61至90日	1,519	1,427
超過90日	1,186	914
	<u>8,796</u>	<u>10,287</u>

管理層論述及分析

業務回顧

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額181,400,000港元，較二零一一年同期之178,200,000港元微升1.8%。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之業績錄得虧損114,300,000港元（二零一一年：118,300,000港元），主要來自毛利44,000,000港元（二零一一年：21,400,000港元）、行政開支94,600,000港元（二零一一年：92,200,000港元）、融資成本6,500,000港元（二零一一年：19,400,000港元）、出售可供出售投資之收益17,000,000港元（二零一一年：零港元）、因若干表現稍遜之酒店租賃合約而產生之物業、機器及設備以及其他無形資產之已確認減值虧損分別30,400,000港元（二零一一年：10,000,000港元）及14,600,000港元（二零一一年：零港元）。

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。

截至二零一二年六月三十日止六個月之營業額輕微增長1.8%至181,400,000港元（二零一一年：178,200,000港元）。呈報期間之分類虧損為84,100,000港元（二零一一年：72,000,000港元）。鑑於中國經濟較預期差，傳統黃金週及廣州春季交易會之酒店住房需求遜於預期。因此，董事已透過比較預期折現現金流量，檢討本集團酒店物業之租賃物業裝修及相關無形資產賬面金額之可收回程度。董事已決定於計算截至二零一二年六月三十日止六個月之分類業績時，須分別就其租賃物業裝修及其他無形資產確認減值虧損30,400,000港元（二零一一年：10,000,000港元）及14,600,000港元（二零一一年：零港元）。

證券買賣

截至二零一二年六月三十日止六個月，證券買賣錄得虧損500,000港元（二零一一年：1,900,000港元）。

重大收購及出售事項

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，賣方同意出售而本集團同意購買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，根據當時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當時仍然在建、稱為「九龍珀麗酒店」之樓宇（「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，該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。本公司股東已於二零一二年四月召開之股東特別大會上批准該協議及據此擬進行之交易。於二零一二年六月二十九日，買方知會本公司，有關合訂集團基金單位首次公開發售之完成先決條件不會於二零一二年六月三十日或之前達成。因此，該協議已於二零一二年六月三十日失效及再無效力，而訂約各方不得再就此向其他方提出任何申索。

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：

	於 二零一二年 六月三十日 百萬港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月 三十一日 百萬港元 (經審核)
一家關連公司貸款	—	14.6
借貸—一年內到期款項	478.0	483.9
借貸—一年後到期款項	215.6	223.0
	<u>693.6</u>	<u>721.5</u>

借貸約8,100,000港元按固定利率每年10厘計息。所有其他借貸均按浮動利率計息。

於二零一二年六月三十日，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40.1%（於二零一一年十二月三十一日：38.9%）。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團已將賬面淨值為1,448,200,000港元（於二零一一年十二月三十一日：1,337,000,000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

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（於二零一一年十二月三十一日：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。於截至二零一二年六月三十日止六個月，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

於二零一二年六月三十日，本集團聘用1,218名僱員，當中960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

於出售More Star全部股本權益及應付股東貸款之協議失效後，本公司新落成之九龍珀麗酒店於二零一二年七月開始試業。隨着此全新四星級酒店開幕，本公司預期本集團於未來數年將可提升經營業績及擴大市場份額。

中國之經濟型酒店市場競爭激烈。本集團將不斷調整策略，專門經營位處廣東省黃金地段及福建省武夷山等熱門旅遊景點之優質租賃運營經濟型酒店。

於未來數年，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。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一一年六月三十日止六個月：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二零一二年六月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會（「審核委員會」）已與管理層及本公司核數師審閱本集團採納之會計原則及慣例，並已就核數及財務申報事宜進行討論，其中包括審閱（本身並不構成審核之基準）於截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表。審核委員會現由三名獨立非執行董事潘國興先生、郭嘉立先生及冼志輝先生組成。

企業管治

於二零一二年四月一日，上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「前守則」）經修訂及易名為企業管治守則（「新守則」）。董事會認為本公司於二零一二年一月一日至三月三十一日期間已遵守前守則之守則條文，並於二零一二年四月一日至六月三十日期間已遵守新守則之守則條文，惟下文所述之偏離行為除外：—

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及重選。因此，董事會認為這不遜於前守則及新守則所訂立之規定。

承董事會命
珀麗酒店控股有限公司
主席
張漢傑

香港，二零一二年八月二十八日

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