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)

截至二零一七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(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一六年同期之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 *千港元*	二零一六年 *千港元*
收入	*4*	**252,311**	242,296
直接經營成本		**(151,633)**	(144,689)
毛利		**100,678**	97,607
利息收入	*6*	**8,574**	14,088
其他收入、收益及虧損	*7*	**(38,660)**	8,990
分銷及銷售開支		**(1,143)**	(1,476)
行政開支		**(126,173)**	(159,287)
融資成本	*8*	**(1,066)**	(2,280)
以股本結算之以股代款開支		**(13,715)**	–
物業、機器及設備之已確認減值虧損		**(14,772)**	–
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		**(41,529)**	(22,009)
應佔一家合營公司業績		**–**	(179)

	附註	**二零一七年** **千港元**	二零一六年 千港元
除税前虧損	*9*	**(127,806)**	(92,529)
所得税抵免(開支)	*10*	**2,558**	(665)
本年度虧損		**(125,248)**	(93,194)
其他全面收益(開支)			
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兑差額		**52,885**	(45,887)
本年度全面開支總額		**(72,363)**	(139,081)
本年度虧損由下列人士應佔：			
本公司擁有人		**(116,128)**	(86,438)
非控股權益		**(9,120)**	(6,756)
		(125,248)	(93,194)
本年度全面開支總額由下列人士應佔：			
本公司擁有人		**(71,501)**	(125,490)
非控股權益		**(862)**	(13,591)
		(72,363)	(139,081)
		港元	*港元*
每股虧損	*12*		
– 基本		**(0.15)**	(0.11)
– 攤薄		**(0.15)**	不適用

綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	**二零一七年** ***千港元***	二零一六年 *千港元*
非流動資產			
物業、機器及設備	*13*	**401,111**	415,470
投資物業	*14*	**164,000**	192,000
於一家合營公司之權益		**–**	–
應收一家合營公司款項		**–**	–
可供出售投資		**–**	–
其他資產		**19,800**	19,800
		584,911	627,270
流動資產			
存貨		**2,556**	2,441
貿易及其他應收賬款	*15*	**62,899**	184,350
持作買賣之投資		**22,343**	60,000
現金及現金等值項目		**1,801,383**	1,660,949
		1,889,181	1,907,740
流動負債			
貿易及其他應付賬款	*16*	**108,189**	102,856
稅項負債		**76,874**	79,048
		185,063	181,904
流動資產淨額		**1,704,118**	1,725,836
資產總值減流動負債		**2,289,029**	2,353,106
非流動負債			
遞延稅項		**41,154**	46,583
資產淨值		**2,247,875**	2,306,523

	二零一七年	二零一六年
	千港元	*千港元*
資本及儲備		
股本	**7,892**	7,892
股份溢價及儲備	**2,048,327**	2,106,113
本公司擁有人應佔權益	**2,056,219**	2,114,005
非控股權益	**191,656**	192,518
權益總額	**2,247,875**	2,306,523

綜合財務報表附註

截至二零一七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。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呈列，亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未實現虧損確認遞延税項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	作為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之一部分

除下文所述外，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。

香港會計準則第7號之修訂「披露計劃」

本集團已於本年度應用該等修訂。該等修訂要求實體提供披露，使財務報表使用者可評估融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。此外，該等修訂亦要求披露金融資產變動，前提為假如來自該等金融資產之現金流量已經或未來現金流量將會列入來自金融活動之現金流量。

具體而言，該等修訂要求披露以下各項：(i)融資現金流量變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務之控制權之變動；(iii)匯率變動之影響；(iv)公平價值變動；及(v)其他變動。

3. 重要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

4. 收入

收入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：

	二零一七年	二零一六年
	千港元	*千港元*
酒店經營收入	**204,604**	197,522
租金收入	**47,707**	44,774
	252,311	242,296

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。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之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

分類營業額及業績

以下為本集團營業額及業績按可報告及經營分類之分析。

5. 分類資料－續

截至二零一七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*
收入	**252,311**	**–**	**252,311**
業績			
分類虧損(不包括物業、機器及設備之已確認減值虧損)	**(7,780)**	**1,550**	**(6,230)**
物業、機器及設備之已確認減值虧損	**(14,772)**	**–**	**(14,772)**
持作買賣投資之公平價值變動	**–**	**(39,264)**	**(39,264)**
分類虧損	**(22,552)**	**(37,714)**	**(60,266)**
董事酬金			**(7,223)**
利息收入			**8,574**
投資物業之公平價值減少			**(41,529)**
融資成本			**(1,066)**
中央行政成本及未分配企業開支			**(26,296)**
除税前虧損			**(127,806)**

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*
收入	242,296	–	242,296
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	–	(5,765)	(5,765)
分類虧損	(31,555)	(5,785)	(37,340)
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			(13,758)
除税前虧損			(92,529)

經營分類之會計政策與本集團會計政策相同。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、應佔一家合營公司業績、應收一家合營公司款項之已確認減值虧損、投資物業之公平價值減少、融資成本以及中央行政成本及未分配企業開支。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

	二零一七年 *千港元*	二零一六年 *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	**8,574**	5,339
應收貸款票據	**–**	8,749
	8,574	14,088

7. 其他收入、收益及虧損

	二零一七年 *千港元*	二零一六年 *千港元*
持作買賣投資之公平價值變動	**(39,264)**	(5,765)
提早贖回應收貸款票據之收益	**–**	8,371
雜項收入	**625**	2,756
出售物業、機器及設備之(虧損)收益	**(21)**	3,628
	(38,660)	8,990

8. 融資成本

	二零一七年 *千港元*	二零一六年 *千港元*
其他借貸之利息	**1,066**	2,280

9. 除税前虧損

	二零一七年 *千港元*	二零一六年 *千港元*
除税前虧損已扣除下列各項：		
物業、機器及設備之折舊	**37,660**	29,982
核數師酬金	**3,816**	3,600
已確認為支出之存貨成本	**23,222**	17,616
已付租賃物業之最低租金付款	**35,646**	34,142
董事酬金	**7,223**	3,068
薪金及津貼(不包括董事)	**78,211**	71,464
退休福利計劃供款(不包括董事)	**6,062**	10,464
以股本結算之以股代款開支(不包括董事)	**9,610**	–
員工成本總額	**101,106**	84,996
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(已計入收入)	**23,543**	25,000

10. 所得税抵免(開支)

	二零一七年 *千港元*	二零一六年 *千港元*
即期税項：		
中國企業所得税	**(6,164)**	(3,598)
過往年度撥備不足	**(87)**	(100)
	(6,251)	(3,698)
遞延税項：		
本年度	**8,809**	3,033
	2,558	(665)

由於本集團於兩個年度並無於香港產生應課税溢利，因此並無作出香港利得税撥備。

根據中華人民共和國企業所得税法(「企業所得税法」)及企業所得税法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之税率為25%。

其他司法權區產生之税項按相關司法權區之通行税率計算。

11. 股息

截至二零一七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：

	二零一七年	二零一六年
	千港元	*千港元*
用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔虧損	**(116,128)**	(86,438)

	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數目	**789,211,046**	789,211,046

截至二零一七年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損並無假設行使本公司之購股權，原因是購股權之行使價較股份於期間之市場價格為高，假設行使購股權將會導致每股虧損減少。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無呈列，原因是年內並無已發行之潛在攤薄普通股。

13. 物業、機器及設備

綜合財務報表附註15內有關強調事項之相關部分摘要如下：

根據合榮投資有限公司(「合榮」，其為本公司之間接非全資附屬公司)與廣州珀麗酒店有限公司(「廣州珀麗」)之少數股東(「中國夥伴」)訂立之合作經營合同書，廣州珀麗的合作期為一九八七年一月十五日起計五十年。

廣州珀麗為在中華人民共和國成立的中外合作經營企業，其主要資產為一項位於廣州之酒店物業(「廣州珀麗酒店」)而廣州珀麗酒店由廣州珀麗擁有及經營。廣州珀麗酒店之權利及擁有權須於合作期完成後轉移至中國夥伴。根據對外經濟貿易委員會發出之批准，廣州珀麗的初步合作期為三十年，而該批准亦訂明，在符合若干條件之情況下，合作期可進一步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。於營業執照屆滿後，中國夥伴拒絕與合榮合作共同申請將營業執照延期至二零三七年一月十五日。

13. 物業、機器及設備－續

合榮申請裁決書(「裁決書」)以將合作期重列至五十年並要求中國夥伴須在將廣州珀麗的相關執照延期至二零三七年一月十五日之申請過程中合作。

於二零一七年五月三日，合榮收到中國國際經濟貿易仲裁 委員會(「仲裁委員會」)發出的裁決書，據此，合作經營合同書項下的廣州珀麗合作期須延長至二零二七年一月十五日，且中國夥伴在廣州珀麗辦理申請延長其營業執照的過程中須提供一切必須協助。

裁決書屬最終裁決，於發出日期生效並且對參與仲裁各方具有法律約束力。然而，中國夥伴已拒絕及／或未有與合榮合作以申請有關延期。合榮繼而向廣州中級人民法院(「中級法院」)提出申請執行裁決書，而申請已獲得中級法院於二零一七年七月接納。中級法院將該申請指示廣州海珠法院處理，並其後於二零一七年九月十四日向海珠區科技工業商務和信息化局及廣州市海珠區市場和質量監督管理局發出執行令(「執行令」)，該合榮申請相關營業執照。於二零一七年十一月三十日，執行令遭撤銷，原因是根據廣州市海珠區市場和質量監督管理局的回覆，單方面申請延長營業執照須待進一步再次呈交相關延期文件後方可進行。

本集團管理層現正採取合適步驟以根據所有適用法律及法規並在其規限下執行裁決書。於本公佈日期，重續營業執照仍然受到中國夥伴阻撓及無法繼續辦理。管理層現正評估若干法律方案以便獲得營業執照延期。然而，倘若本集團無法將營業執照有效期順利延長，則廣州珀麗之酒店營運可能受到影響及可能須對酒店物業作出進一步減值。

14. 投資物業

	千港元
公平價值	
於二零一六年一月一日	229,000
幣值調整	(14,991)
於損益確認之公平價值減少	(22,009)
於二零一六年十二月三十一日	192,000
幣值調整	13,529
於損益確認之公平價值減少	(41,529)
於二零一七年十二月三十一日	164,000

15. 貿易及其他應收賬款

	二零一七年 *千港元*	二零一六年 *千港元*
貿易應收賬款	**7,095**	8,371
租金及水電按金	**1,342**	3,087
其他應收賬款及預付款項	**54,462**	172,892
貿易及其他應收賬款總額	**62,899**	184,350

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。

	二零一七年 *千港元*	二零一六年 *千港元*
0至30日	**6,222**	6,669
31至60日	**637**	1,169
61至90日	**150**	367
超過90日	**86**	166
	7,095	8,371

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5,945,000港元之貿易應付賬款(二零一六年：5,565,000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：

	二零一七年	二零一六年
	千港元	*千港元*
0至30日	**3,485**	3,411
31至60日	**796**	770
61至90日	**528**	545
超過90日	**1,136**	839
	5,945	5,565

17. 訴訟

本集團於二零一七年十二月三十一日有以下訴訟，本公司管理層認為，在現階段無法合理確定有關訴訟產生之估計或然負債：

於二零一六年十月二十七日，中國夥伴向中級法院對合榮提起民事訴訟，申索廣州珀麗之利潤分成約人民幣9,600,000元。合榮已向廣東省高級人民法院(「高級法院」)呈交反對書及於二零一七年八月二日收到由高級法院發出的終審判決，裁定合榮提出的反對合法及駁回民事訴訟。

管理層討論及分析

市場回顧

二零一七年表現參差。儘管出現穩定跡象，經營環境仍然充滿挑戰，原因在於環球經濟逆轉帶來沉重壓力及中華人民共和國(「中國」)的持續經濟轉型預計仍將繼續。根據世界銀行集團發表的資料，環球增長穩健及有助信心提升。經過超過兩年的顯著疲弱局面後，行業活動復甦，恰好遇上環球貿易回升。雖然面對影響旅遊業及環球市場企業的恐佈主義活動的挑戰，加上來自特朗普效應的政治不確定因素以及北韓與美國的緊張關係，環球國內生產總值增長率於二零一七年上升至3.0%。

另一方面，一如去年，市場預期中國經濟錄得6.8%的擴張步伐，於二零一七年之國內生產總值上升6.9%，反映較二零一六年正面增長約0.2%。增長情況維持自二零一五年第三季以來之最高水平，乃由於工業產值及零售銷售回升，加上固定資產投資仍然強勁。在此期間，香港經濟按年溫和擴張3.8%，於二零一七年之本地生產總值以實質計算預期增長3.0%至4.0%，乃由於本港經濟放緩而導致本地生產總值向下調整。

鑒於二零一七年，訪港旅客總數達約58,500,000人次，繼二零一六年下跌4.5%後上升3.2%，中國內地旅客佔總旅客人次約76.0%，而中國內地訪港旅客人數在二零一六年下跌6.7%後，亦按年上升3.9%。於二零一七年，來自傳統短途地區市場之旅客人數(不包括內地)增加2.9%，而來自傳統長途地區市場之旅客人數維持平穩。在訪港旅客總數中，過夜旅客人數在約27,900,000人次，按年上升5.0%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港不同類別之所有受訪酒店之平均酒店房間入住率由87.0%增加至89.3%，入住率升幅不俗。與入住率比較，房價升幅則表現落後。整體房價於二零一七年按年微跌約3.6%。

財務回顧

鑒於經營環境充滿挑戰，但隨著旅客市場逐漸復甦，本集團於回顧年度內之表現令人滿意，其整體酒店投資錄得穩定之業務發展及平穩表現。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額252,300,000港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度之242,300,000港元增加4.1%。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績錄得虧損125,200,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：虧損93,200,000港元），主要來自毛利100,700,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：毛利97,600,000港元）、行政開支126,200,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：159,300,000港元）、分銷及銷售開支1,200,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：1,500,000港元）、融資成本1,100,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：2,300,000港元）、以股本結算之以股代款開支13,700,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：無）、就物業、機器及設備確認之減值虧損14,800,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：無）、投資物業之公平價值減少41,500,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：22,000,000港元）、持作買賣投資之公平價值減少39,300,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：5,800,000港元），但其中部分被利息收入8,600,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：14,100,000港元）、其他收入600,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：14,800,000港元）及所得稅抵免2,600,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：所得稅開支700,000港元）抵銷。

本集團於審核年度內之酒店及證券買賣業務之表現、對酒店行業之評論及整體市場情況變化以及對其經營表現之潛在影響及未來展望，載於後繼「業務回顧」及「展望」章節。

業務回顧

(a) 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。截至二零一七年十二月三十一日止年度之整體營業額增加4.1%至252,300,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：242,300,000港元）。旅遊業於回顧年度內受挫，於截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併平均入住率輕微上升1.4%至75.5%（截至二零一六年十二月三十一日止年度：74.1%）。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。毛利率維持在39.9%或較二零一六年同期之40.3%下跌0.4%。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。

(b) 證券買賣

該分部於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得虧損37,700,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度:分類虧損5,800,000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。

除於本節及於後繼「展望」一節所披露者外,本集團並無有關重大投資或資本資產的即時計劃。

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、二零一六年十二月二十九日及二零一七年六月二十二日,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、二零一七年六月三十日及二零一七年十二月三十一日。本公司與賣方於二零一七年十二月三十一日概無訂立正式協議,框架協議(經上述補充框架協議補充)於二零一八年一月一日失效。根據貸款協議(經上述延期函件補充),免息貸款75,000,000港元須於二零一七年十二月三十一日償還。於二零一七年十二月二十九日,賣方已向本公司悉數償還有關貸款。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、二零一六年十二月二十九日、二零一七年六月二十二日及二零一八年一月二日之公佈內披露。

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。

於二零一七年十二月二十七日，本公司與一名獨立第三方(「中國賣方」)訂立股份轉讓協議(「該協議」)，內容有關建議收購(「收購事項」)一家於中國成立之有限公司之全部註冊資本，代價為人民幣280,000,000元(相等於約334,000,000港元)。本公司已向中國賣方支付可退還誠意金人民幣20,000,000元(相等於約24,000,000港元)。目標公司之主要資產為位於廣東省之渡假村物業，附近有溫泉和森林(「渡假村物業」)。渡假村物業之地盤面積佔地約5,000畝，當中980畝為住宅用途、2,200畝為商業用途，另有1,820畝為康樂用途。渡假村物業將發展成為以生態農業為產業基礎的現代化健康養生綜合體，包括酒店、旅遊渡假公寓及別墅、溫泉、健康管理及中醫藥中心、休閒及運動設施以及其他養生設施。於本公佈日期，地塊上已建有配備177 套客房之酒店、18套渡假別墅、一間餐廳、20輛拖掛房車，以及一間高爾夫球職業培訓學校及配套訓練場地。根據該協議，收購事項須待多項條件於二零一八年四月三十日前獲履行後方為完成。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘以及持作買賣投資為1,823,700,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,720,900,000港元)。本集團於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日並無借貸。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別為1,889,100,000港元及185,100,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,907,700,000港元及181,900,000港元)。因此，本集團於二零一七年十二月三十一日之流動比率為10.2(二零一六年十二月三十一日：10.5)。於二零一七年十二月三十一日，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(二零一六年十二月三十一日：無)。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團逾95%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，3.7%以人民幣列值而其餘之0.8%則以其他貨幣列值。本集團所有借貸均以港元計算。

股份配售之所得款項淨額用途

就本公司按配售價每股0.89港元配售131,535,174股新股份之股份配售於於二零一五年六月八日完成，籌集之所得款項淨額約114,000,000港元，而於本公佈日期，所得款項淨額已悉數用作本集團之一般營運資金，其中主要包括行政開支及員工成本。有關用途與本公司於日期為二零一五年五月二十六日及二零一五年五月二十七日之公佈所披露之建議所得款項用途一致。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無將任何資產抵押以取得信貸融資額。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，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。於截至二零一七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兑風險。

利率風險

於截至二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘用657名僱員，當中536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，雖然多個地區的地緣政治緊張局勢升溫以及政治及政策不確定因素增加，均預示可能出現下行風險，但全球經濟的增長動力預期將於二零一八年繼續朝著進一步溫和擴長的方向前進。根據世界銀行集團發表的資料顯示，風險亦包括保護主義高漲、金融市場可能出現波動，以及在較長期間出現潛在增長速度減弱。雖然多項顯示出現下行風險的數據均顯示增長前景繼續轉弱，但由於週期性增長動力持續，全球國內生產總值增長預期於二零一八年上升至3.1%，繼而於二零一九／二零二零年輕微回調至平均3.0%。在中國方面，經濟增長的基礎穩固及有助信心急速提升。因此，中央政府已實施多項緊縮貨幣政策冷卻市場過熱情況。隨著中國以政策引導方式進行逐步轉型，我們相信中國將繼續在未來全球經濟復甦中扮演關鍵角色。鑒於現有市場情況，本集團對在中國的未來業務擴張感到樂觀，並已作好準備以全面受惠於業務擴張。

本集團的核心能力乃建基於其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及積極進取，投資於有利其長遠價值增添的資產，以鞏固實力駕馭短期經濟週期波動，而無損我們的產品及服務質素。今年，我們面對旗下業務的營商環境參差。面對在經濟、政治及社會動盪環境下的市場整固，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，在艱難的經營環境下，我們相信集團旗下各酒店仍然穩踞當地市場，而我們預期各酒店在傳統農曆新年旺季的表現將一如我們預期。總括而言，本集團的財務狀況整體保持穩健，其中擁有優質且保守估值的資產及承擔低水平的資本與負債比率，加上我們的專責管理層團隊及員工了解及尊重我們的傳統及忠誠服務本集團，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，繼續提升資產組合的質素及價值，為全體持份者創造共贏局面。

末期股息

董事會已決議不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一六年：無)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七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。

審閱財務報表

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計原則及慣例已由本公司審核委員會審閱及由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行所審核。

審核意見

本集團核數師已於審核期間之本集團綜合財務報表內強調事項段落發表意見。核數師報告之摘要載於下文「核數師報告摘要」一節。

核數師報告摘要

意見

我們認為，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」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了　貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

強調事項

本行謹請注意綜合財務報表附註15提及有關　貴公司之間接非全資附屬公司廣州珀麗酒店有限公司(「廣州珀麗」)將營業執照有效期延長至二零二七年一月十五日之不明朗因素。倘若本集團無法將營業執照有效期順利延長，則廣州珀麗之酒店營運可能受到影響及可能須對酒店物業作出進一步減值。吾等並無修訂在此事項方面之意見。

上述綜合財務報表附註15於本公佈附註13內披露。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於本初步公佈中　貴集團截至二零一七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中的數字已經由　貴集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與　貴集團於本年度的經審核綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或 香港保證聘約準則，德勤•關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告發表任何保證。

企業管治

董事會認為，於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司已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，惟以下偏離事項除外：

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。本公司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之公司細則(「公司細則」)第99條須於股東週年大會上輪值退任及重選連任。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。董事會認為已採取足夠措施以確保本公司之企業管治常規不遜於守則條文第A.4.1條之規定，因此目前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商務處理，故未能出席於二零一七年六月一日舉行之股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)。本公司董事總經理陳玲女士出席二零一七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(如有)。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)訂於二零一八年六月七日(星期四)舉行。二零一八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

為確定有權出席二零一八年股東週年大會並於會上投票之股東,本公司將於二零一八年六月一日(星期五)起至二零一八年六月七日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。

為符合資格出席二零一八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,最遲須於二零一八年五月三十一日(星期四)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,二零一八年三月二十七日

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