



Kosmopolito Hotels International Limited

麗悅酒店集團有限公司

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號：2266



Interim Report
中期報告
2010-11

目錄

公司資料	02
中期業績摘要	04
管理層討論及分析	05
其他資料	13
獨立核數師報告書	22
綜合全面收益表	24
綜合財務狀況表	25
綜合權益變動報表	27
綜合現金流量表	28
綜合財務報表附註	30

公司資料

註冊成立地點

開曼群島

執行董事

莫貴標先生

朱志成先生

賴偉強先生

邱詠筠女士

非執行董事

丹斯里拿督邱達昌

葉海華先生

孔祥達先生

陳志興先生

獨立非執行董事

石禮謙先生

杜彼得先生

廖毅榮博士

合資格會計師及公司秘書

莫貴標先生

審核委員會

廖毅榮博士(主席)

石禮謙先生

杜彼得先生

薪酬委員會

丹斯里拿督邱達昌(主席)

莫貴標先生

石禮謙先生

杜彼得先生

廖毅榮博士

提名委員會

丹斯里拿督邱達昌(主席)

陳志興先生

石禮謙先生

杜彼得先生

廖毅榮博士

業務發展委員會

葉海華先生(主席)

莫貴標先生

朱志成先生

葉樹強先生

邱詠筠女士

授權代表

莫貴標先生

朱志成先生

法律顧問

香港

胡關李羅律師行

馬來西亞

Syed Alwi, Ng & Co.

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

主要往來銀行

香港

國泰世華商業銀行股份有限公司
中信嘉華銀行有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行有限公司

馬來西亞

Affin Islamic Bank Berhad
Affrin Bank Berhad
OCBC Bank (Malaysia) Berhad
Public Bank Berhad

新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

中國

中國農業銀行股份有限公司
星展銀行(中國)有限公司
滙豐銀行(中國)有限公司

註冊辦事處

P. O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

主要辦事處

香港
灣仔
皇后大道東375號

股份登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

上市資料

普通股(編號: 2266)
香港聯合交易所有限公司

網址

<http://www.kosmohotels.com>

中期業績摘要

中期業績

麗悅酒店集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年九月三十日止六個月之經審核綜合業績。

財務摘要

- 首六個月之收益達**384,200,000**港元，較上一個財政年度同期增加**45.5%**。
- 整體平均每間客房收入增加**32.3%**至**479**港元，乃入住率上升**7.4**個百分點及平均房租增加**19.9%**所帶動。
- 毛利為**212,400,000**港元，增加**57.7%**，而毛利率由**51.0%**改善至**55.3%**。
- 首六個月之純利為**35,600,000**港元，而上一個財政年度同期則錄得虧損淨額**6,700,000**港元。
- 期內每股盈利為**2.06**港仙。
- 期內經調整息稅折舊攤銷前利潤達**155,600,000**港元，按年增長**63.7%**，經調整息稅折舊攤銷前利潤率由**36.0%**增加至**40.5%**。

管理層討論及分析

營運及財務回顧

二零一一年財政年度上半年之業績自二零一零年財政年度同期強勢反彈，扭轉過去兩個財政年度之跌勢。香港平均每間可出租客房收入(「平均每間客房收入」)上升32.3%，而本公司在香港已打好根基，旗下八間酒店營運暢順，業務上揚42.9%。

期內主要收益數據如下：

	截至九月三十日止六個月		
	二零一零年	二零零九年	增長百分比
香港			
入住率	88.8%	75.1%	18.2%
平均房租(港元)	709	587	20.8%
平均每間客房收入(港元)	630	441	42.9%
收益(百萬港元)	211.1	132.9	58.8%
馬來西亞			
入住率	73.2%	67.4%	8.6%
平均房租(港元)	464	436	6.4%
平均每間客房收入(港元)	340	294	15.6%
收益(百萬港元)	127.8	116.0	10.2%
中國			
入住率	52.9%	48.1%	10.0%
平均房租(港元)	604	247	144.5%
平均每間客房收入(港元)	320	119	168.9%
收益(百萬港元)	45.3	15.2	198.0%
集團總計			
入住率	77.9%	70.5%	10.5%
平均房租(港元)	615	513	19.9%
平均每間客房收入(港元)	479	362	32.3%
收益(百萬港元)	384.2	264.1	45.5%

截至二零一零年九月三十日止六個月之收益達**384,200,000**港元，較上一個財政年度同期之收益**264,100,000**港元增加**45.5%**。受惠於亞洲(特別是中國)經濟持續增長，加上市場從甲型流感病毒H1N1之陰霾復蘇，平均房租及入住率均得到改善，帶動各區收益均有所增長。隨著位於世紀公園之上海麗悅及九龍麗悅酒店分別於二零一零年二月及二零一零年七月開業，更進一步改善本公司表現。

本期間之主要財務表現指標如下：

	截至九月三十日止六個月		增長百分比
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	
收益	384,162	264,080	45.5%
毛利	212,361	134,679	57.7%
除稅前溢利(虧損)	44,407	(12,427)	n.m.(1)
本期間溢利(虧損)	35,645	(6,672)	n.m.(1)
每股盈利(虧損)			
— 基本(港仙)	2.06	(0.39)	n.m.(1)
息稅折舊攤銷前利潤	136,544	57,447	137.7%
經調整息稅折舊攤銷前利潤 ⁽²⁾	155,623	95,083	63.7%
經調整息稅折舊攤銷前利潤率 ⁽³⁾	40.5%	36.0%	12.5%

附註：

(1) n/m—無意義

(2) 經調整息稅折舊攤銷前利潤=扣除稅項、利息收入、融資成本、折舊及攤銷、開業前支出、管理費、投資物業之公平值變動、衍生金融工具之公平值變動及其他非經常項目前之溢利

(3) 經調整息稅折舊攤銷前利潤率=經調整息稅折舊攤銷前利潤/收益

該首六個月之毛利增加**57.7%**至**212,400,000**港元，主要由於香港業務表現顯著改善所致。

儘管產生一次性上市開支19,000,000港元，溢利由上一個財政年度同期虧損6,700,000港元轉虧為盈，達35,600,000港元。倘扣除上市開支，溢利應為54,600,000港元。

息稅折舊攤銷前利潤由57,400,000港元增加至136,500,000港元，而經調整息稅折舊攤銷前利潤由95,100,000港元上升至155,600,000港元，此乃由於經調整息稅折舊攤銷前利潤率由36.0%增加至40.5%。

資本架構、財務資源及流動資金

於二零一零年九月三十日，本公司之股東權益為數約243,800,000港元(二零一零年三月三十一日：約184,000,000港元)。本集團之資本架構為本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、儲備及累積溢利。

借貸及本集團資產抵押

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行借貸	3,636,977	3,533,683
以上借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年內	587,059	528,629
一年後到期款項	3,049,918	3,005,054
	3,636,977	3,533,683
淨債務	3,520,783	3,440,046

本集團與多間銀行訂立多項貸款協議，本公司為該等貸款之擔保人。大部分銀行借貸以港元換算。非流動有抵押銀行借貸主要反映銀團貸款1,900,000,000港元(包括三項貸款額度)。銀團貸款項下未償還之本金額按香港銀行同業拆息加每年毛利率1.5厘計息。利息須每季繳付。銀團貸款須於二零一三年九月屆滿時全數償還。

或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及14,735,000港元之訴訟，而該承建商就有關索償向該附屬公司提出25,841,000港元之反索償。在此初步階段無法合理確切估計該等訴訟之財務影響及結果。董事認為反索償不會對二零一零年九月三十日之本集團財務狀況構成重大不利影響。

承擔

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
收購、開發及翻新酒店物業以及物業、 廠房及設備之資本開支：		
— 已訂約但未於財務報表撥備	446,985	315,527
— 已授權但未訂約	123,342	271,948

其他財務資料

1. 管理費

於上個財政年度期間，本集團向喜來登海外管理公司支付管理費，以管理「Sheraton」品牌旗下現時稱為Grand Dorsett Subang Hotel之五星級酒店。有關管理合約已屆滿且於二零零九年九月三十日已暫停支付有關款項。此後，本集團一直自行管理酒店。由於該等費用為直接經營成本，已於毛利中扣除有關款項。

本公司亦就遠東發展有限公司(「遠東發展」)控制之公司提供企業管理服務及辦公室支援向彼等支付管理費。由於本公司之管理及辦公室功能已就籌備公開發售而與遠東發展分開，該等服務已予終止，因此，亦於二零一零年四月一日終止支付有關管理費。

2. 換算海外業務之匯兌差額

截至二零一零年九月三十日止六個月之換算海外業務之匯兌差額主要與透過分別換算本公司附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司及遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司、擁有人以及武漢麗悅酒店及成都市中心麗悅酒店營運商之財務報表項目所得非貨幣收益有關。

3. 重估盈餘

根據二零一零年六月三十日之估值，本公司之酒店組合公平值超過其賬面值約4,987,000,000港元。重估增值並無計入財務報表。

4. 股息

鑑於本公司近期始上市，故不就本期間宣派中期股息。然而，本公司擬每年向股東分派約佔任何可分派溢利(不包括公平值收益或虧損淨額)30%作為中期及末期股息。

結算日後事項

於結算日後，本公司已簽訂一份意向書，以管理廣西省一間度假酒店。本公司預期於本財政年度下半年接管該酒店。該度假酒店將為由本集團管理之首間第三方酒店。

新加坡酒店項目方面，本公司成功預售全部68個酒店住宅單位，平均售價約為每平方呎1,750新加坡元，銷售所得款項總額約為450,000,000港元。本公司預期於二零一四年財政年度該等物業的發展項目完成時確認溢利。

本公司成功於二零一零年十月十一日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。連同收取首次公開發售所得款項573,000,000港元、將應付母公司實體款項撥充資本合共1,860,000,000港元並計及酒店物業重估盈餘，於二零一零年九月三十日之綜合財務狀況表載列如下：

	二零一零年 九月三十日 之財務狀況 千港元 (經審核)	備考調整		備考 千港元 (未經審核)
		千港元 (1)	千港元 (2)	
非流動資產	5,651,195			5,651,195
流動資產				
銀行結餘及現金 ⁽¹⁾	116,194		525,937	642,131
其他流動資產	276,846			276,846
	393,040			918,977
流動負債				
應付母公司實體款項 ⁽²⁾	1,907,588	(1,859,812)	(47,776)	—
其他流動負債	760,426			760,426
	2,668,014			760,426
流動資產／負債淨額	(2,274,974)			158,551
非流動負債	3,132,432			3,132,432
重估前權益總額	243,789			2,677,314
重估盈餘(二零一零年六月三十日) ⁽³⁾	—			4,987,000
重估後權益總額				7,664,314
債務淨額	3,520,783			2,994,846
債務淨額與權益比率(除重估盈餘前) ⁽⁴⁾	1,444.2%			111.9%
債務淨額與權益比率(除重估盈餘後) ⁽⁴⁾				39.1%

備考調整

- (1) 全球發售所得現金淨額抵銷上市開支及應付母公司實體款項餘額。大部分銀行結餘及現金以港元列值。
- (2) 根據企業重組將應付母公司實體款項撥充資本。
- (3) 根據於二零一零年六月三十日之酒店物業公平值除以賬面值計算之重估增值4,987,000,000港元，並無於財務報表確認。
- (4) 本集團之債務淨額與權益界定為債務淨額(已抵押銀行借款總額，不計及銀行結餘及現金)佔總權益之百分比。

經計及公開發售所得款項、應付母公司實體款項撥充資本以及於備考財務資料之重估盈餘後，本公司將由流動負債淨額轉為流動資產淨值，而本公司之債務淨額與權益比率將由1,444.2%減至39.1%。

發展中酒店

所有七間發展中酒店根據計劃發展。

本公司擁有酒店項目*	地點	目標市場		
		分部*	房間總數*	開業日期*
The Mercer by Kosmopolito	香港	精品	55	二零一一年四月
香港堅尼地城帝盛酒店	香港	中檔	217	二零一一年四月
成都市中心麗悅酒店	中國	高檔	547	二零一一年六月
中山商業區帝盛酒店#	中國	中檔	416	二零一一年九月
香港觀塘帝盛酒店	香港	中檔	380	二零一一年十二月
香港葵涌帝盛酒店	香港	中檔	506	二零一二年六月
新加坡新橋路帝盛酒店	新加坡	中檔	285	二零一三年六月

* 酒店名稱、目標市場分部、房間總數及開業日期可能有變。

本集團正就中山商業區帝盛酒店申請取得擁有權證。

本集團亦正於中國及亞太區其他地方物色其他有關酒店管理業務之機遇。截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團就於中國湖北省黃石管理第三方酒店訂立意向書，於有關期間結束後，本集團在較近期間再簽署一份意向書，以於中國廣西省管理度假村酒店。

品牌*	位置	目標市場		
		分部*	房間總數*	開業年份*
Hotel Kosmopolito	廣西	高檔	234	二零一一年
Hotel Kosmopolito	湖北	高檔	400	二零一三年

* 酒店名稱、目標市場分部、房間總數及開業年份可能有所變動。

此外，為進一步按輕資產模式經營業務，本集團初步與獨立第三方就出售The Mercer by Kosmopolito進行不具約束力磋商，本集團透過與買方訂立之管理協議保留該酒店之管理權。

展望

本集團於亞洲之業務平台不斷增長，旨在憑藉其強勁經營業績及增長中之酒店管理組合，成為亞洲最受推崇之酒店公司之一，以為股東提供高於業內平均水平之回報見稱。

基於區內現時之經濟趨勢，本集團對旅遊業、本集團酒店之營運表現及本公司之表現審慎樂觀。本集團預期二零一零財政年度上半年本集團業務所在主要市場持續向好。

本集團現時推行打造品牌策略，以擦亮及精簡本集團之品牌，從而於目標市場吸引更多客戶，並用作本集團開拓酒店管理業務之平台。

本集團積極於亞太區(特別是中國及東南亞)物色投資及酒店管理機會。本集團相信，酒店管理業務輕資產及符合成本效益之性質將有助帶動本集團品牌分佈及收益，而毋須投入大量資本開支或承擔重大成本。

其他資料

僱員及薪酬政策

本集團於二零一零年九月三十日之僱員人數約為1,850人。僱員獲給予具競爭力之薪酬待遇，而該等薪酬待遇乃按市場情況經常檢討，而表現良好之員工獲發酌情花紅以資鼓勵。本集團為員工提供全面之福利組合及晉升機會，其中包括醫療福利、按員工需要提供之在職及外部培訓。

所持之重大投資

於二零一零年九月三十日，本公司並無持有任何重大投資。

重大收購及出售

於回顧期內，本公司並無進行任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

由於股份自二零一零年十月十一日(「上市日期」)始於聯交所主板上市，故於二零一零年九月三十日並無根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文向本公司披露任何董事及／或本公司行政總裁於本公司及其任何相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有之權益或短倉。

於上市日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第7及8分部已知會本公司及聯交所、或已載入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

董事之股份權益

(a) 董事於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持普通股數目				總額	佔本公司已發行股本百分比
		個人權益	公司權益	家族權益			
丹斯里拿督邱達昌	長倉	—	1,467,453,254 ⁽ⁱ⁾	8,355	1,467,461,609	73.37%	
陳志興	長倉	3,548,454	—	—	3,548,454	0.18%	
莫貴標	長倉	3,545,454	—	—	3,545,454	0.18%	
朱志成	長倉	3,522,727	—	—	3,522,727	0.18%	
孔祥達	長倉	2,840,363 ⁽ⁱⁱ⁾	—	—	2,840,363	0.14%	
邱詠筠	長倉	2,272,727	—	—	2,272,727	0.11%	
賴偉強	長倉	1,590,909	—	—	1,590,909	0.08%	

附註：

- (i) 此等7,453,254股股份由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited間接(「Sumptuous」)持有，及1,460,000,000股股份則由Sumptuous及丹斯里拿督邱達昌控制之公司Modest Secretarial Services Limited透過遠東發展間接持有。
- (ii) 此等4,000股份由孔祥達及TENG Pei Chun共同持有。

主要股東

由於股份自上市日期始於聯交所主板上市，故於二零一零年九月三十日並無根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露於本公司任何股份或相關股份中之權益或短倉。

於上市日期，以下人士（並非董事或本公司行政總裁）於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文已向本公司披露、或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益及短倉如下：

主要股東名稱	身份	權益性質 ⁽ⁱ⁾	所持 普通股數目	佔已發行 股本百分比
遠東發展有限公司	受控法團權益	長倉	1,460,000,000	73.00%
Ample Bonus Limited	實益擁有人	長倉	1,460,000,000	73.00%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	長倉	103,176,543	5.16%
瑞士信貸(香港)有限公司	與另一名人士共同持有之權益 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉 短倉	162,000,000 81,000,000	8.10% 4.05%
Credit Suisse AG	受控法團權益	長倉 短倉	162,000,000 81,000,000	8.10% 4.05%

附註：

- (i) 「長倉」指該等人士／實體持有本公司股份之長倉，而「短倉」指該等人士／實體持有本公司股份之短倉。
- (ii) 該等股份由摩根士丹利亞洲有限公司及The Royal Bank of Scotland N.V.香港分行共同持有。

除本文披露者外，本公司概不知悉任何其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於上市日期於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊之權益或短倉。

購股權計劃

(a) 本公司之購股權計劃

本公司根據二零一零年九月十日通過之一項決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商。根據購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

未經本公司股東事先批准，(i)根據購股權計劃之購股權將予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份10%；(ii)於任何一年已經及可能向任何個別人士授出購股權項下已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於支付每份購股權1港元後歸屬。購股權可於獲接納日期起計十年期間內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於下列之較高者：(i)授出日期本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

於期間內，自其採納以來概無向本公司董事授出任何購股權。

(b) 遠東發展購股權計劃

遠東發展根據於二零零二年八月二十八日通過之一項決議案採納購股權計劃（「遠東發展購股權計劃」），旨在鼓勵及獎賞遠東發展或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員（包括執行及非執行董事），以及將會或曾經對遠東發展或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東發展購股權計劃，遠東發展董事會可向合資格僱員（包括遠東發展及其附屬公司之董事）授出購股權以認購遠東發展股份。

未經本公司股東事先批准，(a)根據購股權計劃之購股權將予發行之股份總數，不得超過任何時間遠東發展當時已發行股份10%；(b)於任何一年已經及可能向任何個別人士授出購股權項下已發行及將予發行之股份數目，不得超過遠東發展已發行股分之1%。

所授出購股權將於支付每份購股權1港元後歸屬。購股權可於獲接納日期起計十年期間內隨時行使。行使價由遠東發展董事釐定，惟不得低於下列之較高者：(i)授出日期遠東發展股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii)遠東發展股份面值。

於二零零四年十月二十一日及二零零九年五月八日分別按初步行使價每股2.075港元、每股3.290港元及每股1.500港元授出之購股權詳情如下：

於二零零四年十月二十一日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第一批	21.10.2004 – 31.10.2004	1.11.2004 – 31.12.2015	2.075
第二批	21.10.2004 – 31.12.2005	1.1.2006 – 31.12.2015	2.075
第三批	21.10.2004 – 31.12.2006	1.1.2008 – 31.12.2015	2.075
第四批	21.10.2004 – 31.12.2008	1.1.2009 – 31.12.2015	2.075
第五批	21.10.2004 – 31.12.2009	1.1.2010 – 31.12.2015	2.075

於二零零九年五月八日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第一批	8.5.2009 – 15.9.2009	16.09.2009 – 15.09.2019	1.500
第二批	8.5.2009 – 15.9.2010	16.09.2010 – 15.09.2019	1.500
第三批	8.5.2009 – 15.9.2011	16.09.2011 – 15.09.2019	1.500
第四批	8.5.2009 – 15.9.2012	16.09.2012 – 15.09.2019	1.500

截至二零一零年九月三十日止六個月遠東發展計劃之變動如下：

承授人	授出日期	購股權種類	於		於		於	
			二零零九年 四月一日	於本年度 授出	於本年度 失效	二零一零年 三月三十一日	於本期間 失效	二零一零年 九月三十日
莫貴標	21.10.2004	第三批	1,200,000	-	-	1,200,000	-	1,200,000
		第四批	1,800,000	-	-	1,800,000	-	1,800,000
		第五批	2,000,000	-	-	2,000,000	-	2,000,000
			<u>5,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,000,000</u>	<u>-</u>	<u>5,000,000</u>
陳志興	21.10.2004	第三批	500,000	-	-	500,000	-	500,000
		第四批	1,800,000	-	-	1,800,000	-	1,800,000
		第五批	2,000,000	-	-	2,000,000	-	2,000,000
			<u>4,300,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,300,000</u>	<u>-</u>	<u>4,300,000</u>
孔祥達	8.5.2009	第一批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
		第二批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
		第三批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
		第四批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
	<u>-</u>	<u>7,400,000</u>	<u>-</u>	<u>7,400,000</u>	<u>-</u>	<u>7,400,000</u>		
其他僱員總數	21.10.2004	第三批	300,000	-	-	300,000	-	300,000
		第四批	675,000	-	-	675,000	-	675,000
		第五批	925,000	-	-	925,000	-	925,000
			<u>1,900,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,900,000</u>	<u>-</u>	<u>1,900,000</u>
	<u>11,200,000</u>	<u>7,400,000</u>	<u>-</u>	<u>18,600,000</u>	<u>-</u>	<u>18,600,000</u>		

董事及僱員獲授之購股權與彼等於遠東發展之若干公司(包括本公司及其附屬公司)所提供服務有關。購股權之價值並未於個別公司之間作分配，此乃由於將董事及僱員之服務分配至遠東發展各集團公司並不可行。

遵守《企業管治常規守則》

由於本公司之股份於截至二零一零年九月三十日止六個月尚未於聯交所上市，故上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)於期內並不適用於本公司。本公司於聯交所上市後已採用守則作為其企業管治常規守則，並已遵守守則之全部強制性守則條文。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條，並已委任三名獨立非執行董事(包括一名具備財務管理專業知識之董事)。

進行證券交易之標準守則

由於本公司之股份於截至二零一零年九月三十日止六個月尚未於聯交所上市，故上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)於期內並不適用於本公司。本公司於聯交所上市後已採納標準守則作為董事買賣本公司證券之守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等自本公司上市以來一直遵守標準守則之規定標準。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條成立審核委員會。本公司審核委員會(「審核委員會」)包括三名成員，即廖毅榮博士、石禮謙先生及杜彼得先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會已審閱截至二零一零年九月三十日止六個月之經審核綜合中期業績。

購回、出售或贖回上市證券

由於本公司之股份於截至二零一零年九月三十日止六個月尚未在聯交所上市，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何於聯交所上市之本公司股份。

承董事會命

主席

邱達昌

香港，二零一零年十一月二十六日

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致麗悅酒店集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第24至95頁麗悅酒店集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一零年九月三十日之綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月之綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當會計政策；及按情況作出合理會計估計。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對該等綜合財務報表發表意見，並按經我們協定之條款只向整體股東作出報告，而不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於核數師判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當審核程序，但並非為對公司內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證已充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一零年九月三十日之事務狀況以及截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例披露規定妥為編製。

在無作出保留意見之情況下，我們謹請 閣下注意，我們尚未根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核綜合全面收益表、綜合權益變動報表、綜合現金流量表披露之比較金額及相關說明附註。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年十一月二十六日

綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
收益	9	384,162	264,080
折舊及攤銷		(49,502)	(31,225)
管理費	10	—	(2,160)
經營成本		(122,299)	(96,016)
毛利		212,361	134,679
其他收入		1,512	1,367
行政開支		(105,876)	(74,314)
管理費	10	—	(14,049)
開業前支出	11	(560)	(314)
其他收益及虧損	12	(68)	(19,805)
上市開支	13	(19,000)	—
融資成本	14	(43,962)	(39,991)
除稅前溢利(虧損)		44,407	(12,427)
所得稅(開支)抵免	15	(8,762)	5,755
本期間溢利(虧損)	16	35,645	(6,672)
本期間其他全面收入			
換算海外業務之匯兌差額		34,299	1,825
本期間全面收入(開支)總額		69,944	(4,847)
每股盈利(虧損)－基本(港仙)	18	2.06	(0.39)

綜合財務狀況表

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備				
酒店	19	3,054,381	2,765,302	2,464,870
發展中酒店		1,401,903	1,570,741	1,324,665
		4,456,284	4,336,043	3,789,535
傢俬、裝置及設備		123,092	78,165	56,022
		4,579,376	4,414,208	3,845,557
預付租賃款項	20	570,414	716,328	329,266
投資物業	21	376,155	363,954	358,276
收購物業、廠房及設備之按金		113,304	110,079	73,450
已付公用事業及其他按金		6,964	4,234	4,127
已抵押存款	22	4,982	4,647	4,028
		5,651,195	5,613,450	4,614,704
流動資產				
發展中待售物業	23	200,828	—	—
其他存貨		5,378	3,898	3,448
應收賬款、按金及預付款項	24	54,953	51,693	45,971
應收母公司實體款項	25	—	556,487	538,112
應收關連公司款項	26	—	180	—
持作買賣投資	27	2,340	2,280	2,260
衍生金融工具	28	172	1,678	8,255
預付租賃款項	20	12,169	13,108	8,463
可收回稅項		576	3,918	433
已抵押存款	22	430	430	430
銀行結餘及現金	22	116,194	93,637	66,784
		393,040	727,309	674,156

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
流動負債				
應付賬款及應計費用	29	145,978	123,558	86,678
應付母公司實體款項	30	1,907,588	2,416,299	2,090,004
應付關連公司款項		—	—	3,943
有抵押銀行借貸	31	587,059	528,629	198,032
已收銷售訂金		23,687	—	—
衍生金融工具	28	602	—	—
應繳稅項		3,100	151	4,335
		2,668,014	3,068,637	2,382,992
流動負債淨額		(2,274,974)	(2,341,328)	(1,708,836)
總資產減流動負債		3,376,221	3,272,122	2,905,868
非流動負債				
有抵押銀行借貸	31	3,049,918	3,005,054	2,728,372
已收租金及其他訂金		5,584	4,869	3,904
遞延稅項負債	32	76,930	78,194	74,792
		3,132,432	3,088,117	2,807,068
資產淨值		243,789	184,005	98,800
資本	33	—	10,160	10,160
儲備		243,789	173,845	88,640
權益總額		243,789	184,005	98,800

第24至第95頁之綜合財務報表於二零一零年十一月二十六日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

莫貴標
董事

朱志成
董事

綜合權益變動報表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	合併儲備 千港元 (附註a)	其他儲備 千港元 (附註b)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零九年四月一日(經審核)	10,160	8,775	—	(201,048)	207,440	73,473	98,800
年度溢利	—	—	—	—	—	45,813	45,813
年度其他全面收入	—	32,760	6,632	—	—	—	39,392
年度全面收入總額	—	32,760	6,632	—	—	45,813	85,205
於二零一零年三月三十一日 (經審核)	10,160	41,535	6,632	(201,048)	207,440	119,286	184,005
集團重組後對銷綜合附屬公司 之股本	(10,160)	—	—	—	—	—	(10,160)
本期間溢利	—	—	—	—	—	35,645	35,645
本期間其他全面收入	—	34,299	—	—	—	—	34,299
本期間全面收入總額	—	34,299	—	—	—	35,645	69,944
於二零一零年九月三十日(經審核)	—	75,834	6,632	(201,048)	207,440	154,931	243,789
於二零零九年四月一日(經審核)	10,160	8,775	—	(201,048)	207,440	73,473	98,800
本期間虧損	—	—	—	—	—	(6,672)	(6,672)
本期間其他全面收入	—	1,825	—	—	—	—	1,825
本期間全面收入總額	—	1,825	—	—	—	(6,672)	(4,847)
於二零零九年九月三十日 (未經審核)	10,160	10,600	—	(201,048)	207,440	66,801	93,953

附註：

- (a) 合併儲備指就向母公司實體(定義見附註2)收購遠東帝豪酒店及帝豪九龍酒店支付之現金代價超出於各前酒店擁有人之財務記錄所列資產及負債賬面值之差額。
- (b) 其他儲備指向母公司實體收購業務之公平值調整及向母公司實體出售一間附屬公司而視作母公司實體注資之收益。

綜合現金流量表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	44,407	(12,427)
按下列各項調整：		
折舊及攤銷	49,502	31,225
投資物業公平值(增加)減少	(2,589)	22,943
衍生金融工具公平值減少(增加)	2,108	(1,830)
呆壞賬撥備(撥備撥回)	45	(1,395)
利息收入	(1,327)	(1,342)
融資成本	43,962	39,991
營運資金變動前之經營現金流量	136,108	77,165
存貨增加	(1,480)	(42)
應收關連公司款項減少	180	—
應收賬款、按金及預付款項增加	(1,925)	(1,291)
發展中待售物業增加	(21,570)	—
已收銷售訂金增加	23,046	—
已付公用事業及其他按金增加	(2,730)	(937)
應付賬款及應計費用增加(減少)	7,399	(4,631)
已收公用事業及其他按金增加	715	128
經營業務所得現金	139,743	70,392
已付所得稅	(2,895)	(6,015)
經營業務所得現金淨額	136,848	64,377

	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
投資活動		
收購酒店物業付款	—	(59,755)
酒店物業發展開支	(97,025)	(136,527)
收購物業、廠房及設備	(22,072)	(7,804)
已收利息	109	124
投資活動所用現金淨額	(118,988)	(203,962)
融資活動		
母公司實體墊款	554	139,223
新造銀行借貸	74,182	38,158
償還銀行借貸	(23,976)	(19,815)
已付利息	(49,336)	(39,474)
融資活動所得現金淨額	1,424	118,092
現金及現金等值物增加(減少)	19,284	(21,493)
期初之現金及現金等值物	93,637	66,784
匯率變動影響	3,273	5,024
期終之現金及現金等值物	116,194	50,315
指		
銀行結餘及現金	116,194	50,315

綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

1. 一般事項

本公司根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。根據於二零零九年十一月三日及二零一零年二月十七日通過之決議案，本公司之名稱由Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited更改為Dorsett International Group Ltd.，其後再更改為現有名稱。本公司股份自二零一零年十月十一日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之直接股公司為Ample Bonus Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，而其最終控股公司則為遠東發展有限公司(「遠東發展」)，乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點於中期報告之公司資料一節披露。

本集團之主要業務為酒店營運及物業投資。其附屬公司之詳情載於附註41。

綜合財務報表以本公司功能貨幣港幣呈列。

2. 綜合財務報表編製基準

根據就籌備本公司股份於聯交所上市而整頓本集團架構進行之企業重組，本公司向遠東發展收購若干公司(「合併實體」)，並於二零一零年九月十七日成為組成本集團之控股公司。本公司及合併實體於收購前後由遠東發展控制，因此，綜合財務報表已按照會計指引第5號「共同控制合併會計法」應用兼併會計原則編製，且已編製綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表以包括現時組成本集團各公司之業績、權益變動及現金流量，猶如目前集團架構自二零零九年四月一日起或自相關實體各自註冊成立日期起已一直存在(以較短期間為準)。綜合財務狀況表呈列組成本集團各公司之資產及負債，猶如目前集團架構已於本年度報告期間結算日存在。集團重組之詳情載列於本公司所刊發日期為二零一零年九月二十八日之售股章程「歷史、重組及企業架構」一節。

2. 綜合財務報表編製基準(續)

於二零一零年九月三十日，本集團之流動負債超過其流動資產2,274,974,000港元。經考慮根據企業重組將應付遠東發展及其附屬公司(本集團除外，統稱「母公司實體」)之淨額撥充資本合共1,859,812,000港元、公開發售本公司新股份所得款項594,000,000港元、可動用銀行融資及業務產生之現金，本公司董事認為本集團具備充裕資源應付目前需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈並於二零一零年四月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則第5號作出之修訂， 作為香港財務報告準則(二零零八年)之 改進之一部分
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則(二零零九年)之改進
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 對香港會計準則第17號「租賃」之修訂

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地之分類作出修訂。於修訂香港會計準則第17號前，本集團須將租賃土地分類為經營租約，並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。該修訂規定租賃土地須按香港會計準則第17號所載一般原則分類，即不論租賃資產擁有權所附絕大部分風險及回報是否已轉讓予承租人。

根據修訂香港會計準則第17號之過渡條文，本集團按有關租約開始時存在之資料，重新評估重新分類二零一零年四月一日未屆滿之租賃土地。符合財務租約分類之租賃土地已由預付租賃款項追溯重新分類至物業、廠房及設備，導致於二零零九年四月一日先前賬面值為1,025,318,000港元之預付租賃款項重新分類至物業、廠房及設備。變動對本集團於二零零九年四月一日之財務狀況之影響為落成酒店物業由2,115,791,000港元增加至2,464,870,000港元、發展中酒店物業由648,426,000港元增加至1,324,665,000港元以及預付租賃款項由1,363,047,000港元減少至337,729,000港元。

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表

本集團已就收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併預先應用香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併。香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表有關取得控制權後於附屬公司所有權權益變動及失去附屬公司控制權之會計處理之規定，本集團亦於二零一零年四月一日或之後預先應用。

由於香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)適用之本中期期間並無交易，應用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其後香港財務報告準則之後續修訂對現行或過往會計期間之本集團簡明綜合財務報表並無構成任何影響。

本集團未來期間之業績或會受香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則後續修訂適用之日後交易影響。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

除上文披露者外，採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對現行或過往會計期間之本集團綜合財務報表構成任何重大影響。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則(二零一零年)之改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者就香港財務報告準則第7號 披露比較資料所獲有限豁免 ²
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露一轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	最低資金規定之預付款項 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用上述新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟不包括投資物業及若干以公平值計量的金融工具。

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，綜合財務報表已載列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。所採納主要會計政策如下：

合併賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體（其附屬公司）之財務報表。在收購方有權支配一間實體之財務及營運政策以從其活動中獲益時，即表示存在控制權。

附屬公司之財務報表在有需要時須作出調整，以便與於本集團內其他成員公司所採用之會計政策一致。

集團內各公司之間之所有交易、結餘、收入及支出於綜合賬目時抵銷。

涉及受共同控制實體之重組之合併會計法

綜合財務報表包括受共同控制合併實體或業務之財務報表項目，猶如合併於合併實體或業務首次受最終控股公司控制當日進行。

合併實體或業務之資產淨值從最終控股公司之角度，按其於賬簿及賬目內之現有賬面值合併。

綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務首次受最終控股公司控制起期間（以較短者為準）之業績，而不論共同控制合併日期。

4. 主要會計政策(續)

業務合併(涉及受共同控制實體之重組除外)

收購附屬公司及業務(涉及受共同控制實體之重組除外)使用收購法列賬。各項收購代價按所給予資產、所產生或承擔負債及本集團所發行以換取被收購公司控制權之股本工具於交換日期之公平值總額計量。收購相關成本於產生時在損益確認。

如在適用情況下，收購代價包括來自或然代價安排之任何資產或負債，乃按收購日期之公平值計量。倘公平值其後變動合資格為計算期間調整(見下文)，則有關變動於收購成本內作出調整。所有或然代價公平值之其他其後變動根據有關香港財務報告準則分類為資產或負債入賬。並無確認分類為權益之或然代價公平值變動。

被收購公司之可識別資產、負債及或然負債如符合香港財務報告準則第3號(二零零八年)項下之確認條件，則於收購日期按其公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及有關僱員福利安排之負債或資產分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 根據香港財務報告準則第2號股份付款計算與本集團替代被收購公司所授出股份付款獎勵相關之負債或權益工具；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售及已終止業務之非流動資產分類為持作出售之資產(或出售組合)乃根據該項準則計量。

4. 主要會計政策(續)

業務合併(涉及受共同控制實體之重組除外)(續)

倘於合併產生之報告期間結算日仍未完成業務合併之初步會計處理，本集團則就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見下文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

計量期間為自收購日期至本集團獲取有關於收購日期已存在事實及情況之完整資料止期間，最長為期一年。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

除發展中酒店以外之物業、廠房及設備項目之折舊，乃於其估計可使用年期及經計及估計剩餘價值後撇銷其成本計算。並無就尚未使用之發展中酒店作出折舊撥備。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產所產生任何損益(按該項目的出售所得款項淨額與賬面金額之差額計算)於取消確認該項目之年度計入損益。

當物業、廠房及設備項目因業主不再自用，證明其用途改變而成為投資物業時，該項目於轉讓當日之賬面金額及公平值間任何差額於其他全面收益確認及於物業重估儲備內累積。日後出售或報廢該資產時，物業重估儲備將直接轉入保留溢利。

4. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

於首次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生之損益於變動產生之期間計入損益。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產而產生之任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面金額之差額計算)於取消確認該資產的年度計入損益。

當可證明投資物業之用途已轉為自用時，投資物業轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日期之公平值其後入賬列作視為物業、廠房及設備的成本。

發展中酒店

持作擁有人經營之發展中酒店按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本指土地成本、發展支出，包括發展直接應佔之專業費用及於發展期內撥充資本之利息。樓宇成本在酒店業務開業前不提撥折舊準備。

當根據經營租約持有之土地上之樓宇正在發展時，租賃土地部分分類為預付租賃，並於租賃期內按直線基準攤銷。租賃土地之攤銷費用列作建築期內在建中樓宇成本一部分。

4. 主要會計政策(續)

發展中待售物業

擬作銷售用途之物業於完成發展後乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。成本包括土地成本、發展開支、借貸成本資本化及有關物業應佔之其他直接成本。由於該等資產預期於本集團日常經營循環中變現或擬作銷售，故該等資產記錄為流動資產。可變現淨值指估計售價減所有估計落成成本以及推廣及銷售物業將產生之成本。

租約

本集團作為出租人

經營租約下之租金收益乃按有關租約之年期以直線法於損益確認。

本集團作為承租人

經營租約項下應付租金乃按有關租約年期以直線法於損益扣除。作為訂立經營租約之優惠所收及應收之利益乃按租約年期以直線法確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

就租約分類而言，土地及樓宇租約之土地及樓宇部分乃分開考慮，除非租約付款不能在土地及樓宇部分之間可靠分配，於此情況下，整份租約一般可分類為財務租約，並在分配能夠可靠計量之情況下入賬列為物業、廠房及設備。倘土地擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予本集團，租賃土地可分類為財務租約，而於其他情況下，租賃土地則分類為經營租約。

金融工具

當集團實體成為某工具合同條款的訂約方時，金融資產及金融負債乃於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本於初步確認時視乎適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債公平值。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

本集團金融資產分類為持作買賣之金融資產以及貸款及應收款項。所有定期買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期買賣為須按市場規則或慣例所制定時間內交付資產之金融資產買賣。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收賬款、應收母公司實體及關連公司之款項，已抵押存款及銀行結餘)均採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當有客觀證據證明資產出現減值時於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計量。

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入之方法。實際利率乃將金融資產預計年期或較短期間(倘適用)內之估計日後現金收入確切貼現至金融資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

持作買賣之金融資產

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要為於不久將來出售；或
- 該金融資產構成本集團一併管理之已識別金融工具組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

於首次確認後之各報告期間結算日，持作買賣之金融資產乃按公平值計量，而公平值變動在其產生之期間內直接在損益中確認。在損益中確認之收益或虧損淨額包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

金融資產(不包括持作買賣之金融資產)於各報告期間結算日評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據顯示因金融資產初步確認後發生之一項或多項事項，使該等金融資產之估計未來現金流量受到影響，則該金融資產為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遭遇重大財政困難；或
- 未能繳付或拖延償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收賬款)而言，被評估為並無出現個別減值之資產會於其後一併評估減值。應收款項減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超過信貸期之逾期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

如有客觀證據顯示出現資產減值，則於損益確認減值虧損，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流現值間之差額計量。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收貿易賬款除外，其賬面值會透過動用撥備賬扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當該等應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷之金額會計入損益。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與於確認減值虧損後所發生之事件相關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟以資產於減值被撥回當日之賬面值不超過倘無確認減值應有之攤銷成本為限。

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明本集團於扣減所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合同。本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

金融負債(包括應付賬款、應付母公司實體之款項，以及銀行借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃用於計算金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息支出之方法。實際利率乃將金融負債預計年期或較短期間(倘適用)之估計日後現金付款(包括組成利率、交易成本及其他溢價或折扣完整部分之所有已付或已收代價支出)準確貼現。利息開支按實際利率法確認。

衍生金融工具

衍生工具被視為持作買賣之金融資產或金融負債，除非其符合資格及指定為有效對沖工具。被視為持作買賣之衍生工具之公平值變動於其產生期間在損益確認。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

取消確認

若從資產收取現金流量的權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認某項金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價總和之間之差額，於損益中確認。

金融負債乃當有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。

存貨指食物、飲品及一般儲備之存貨，乃按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以先進先出法計算。

收益確認

收益按就於一般業務中提供服務之已收或應收代價的公平值計量，並扣除折扣及銷售有關稅項。

- 來自酒店業務之收益於提供相關服務時確認。
- 經營租約項下物業之租金收益於各自租賃期內按直線法確認入賬。
- 銷售物業之收益當相關物業已落成及可交付予買家時確認。符合收益確認基準前自買方收取之款項乃記錄為流動負債項下之銷售訂金。

4. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

金融資產之利息收入按時間基準參考未償還本金及適用實際利率(即將金融資產於預計年期內之估計未來現金收入準確貼現至該資產賬面淨值之利率)累計。

借貸成本

與合資格資產之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃撥作該等資產之部分成本。於資產大致上可作擬定用途時，該等借貸成本便不再撥作資本。以擬用作合資格資產開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時支銷。

外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以並非該實體之功能貨幣之貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日之匯率轉換為其功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)列賬。於各報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按各報告期間結算日之匯率重新換算。以外幣計值之按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額，於產生期間在損益中確認。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內損益，惟重新換算收益及虧損直接於權益內確認之非貨幣項目產生之差額除外，在該等情況下，匯兌差額亦直接於權益內確認。

4. 主要會計政策(續)

外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團外國業務之資產與負債按各報告期間結算日之匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等業務之收入及開支則按年內平均匯率換算，除非於該期間匯率大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認為匯兌儲備，為權益之獨立部分。該等匯兌差額於出售該外國業務之期間在損益內確認。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括從未課稅或扣減之項目。本集團之即期稅項負債採用於報告期間結算日已實施或大致上已實施之稅率計量。

遞延稅項指於綜合財務狀況表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產之確認，則限於將有可用作抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利之情況。若暫時差額因商譽或因初步確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)之其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司權益產生之應課稅暫時性差額確認，除非本集團能夠控制暫時差額撥回及其無法在可見將來撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額及預期於可見將來可撥回時方會確認。

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值將於各報告期間結算日審閱，並於不再可能產生足夠應課稅溢利以供收回全部或部分遞延稅項資產時予以削減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於報告期間結算日已實施或大致上已實施之稅率或稅法計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於報告期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值之方式產生之稅務責任。遞延稅項會於損益中確認，惟若其屬於其他全面收入中或直接於權益中確認之項目，則遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

有形資產之減值虧損

於報告期間結算日，本集團審閱其有形資產之賬面值以確定是否有任何減值虧損跡象。倘存在任何有關跡象，將估計該資產之可收回款項以釐定減值虧損之程度(如有)。倘資產可收回款項估計少於其賬面值，該資產之賬面值須削減至其可收回款額。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值增加至其可收回款額之經修訂估計，惟已增加之賬面值因而不超逾假設於過往年度概無就資產確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

5. 估計不確定因素的主要來源

有關未來之主要假設，以及於各報告期間結算日有重大風險導致須對未來十二個月資產及負債之賬面金額作出重大調整之估計不確定因素之其他主要來源論述如下。

衍生金融工具之公平值

本集團依據財務機構提供之估值釐定利率掉期之公平值，有關公平值乃採用工具之餘下年期適用之收益曲線，根據貼現現金流量分析釐定。於達致該等公平值所用變數時需作出判斷。相關假設如有任何變動，或會嚴重影響溢利及虧損。

投資物業之公平值

投資物業乃按獨立專業估值師作出之估值以公平值列賬。釐定公平值涉及對市場狀況作出之若干假設。於利用估值報告時，本公司管理層已作出判斷，並信納估值方法可反映現時市況。

遞延稅項

遞延稅項資產之變現能力主要取決於可見將來是否有足夠可用之未來溢利或應課稅暫時差額用以抵銷遞延稅項資產。本公司管理層根據未來年度本集團各實體之溢利預則及預期撥回應課稅暫時差額，釐定是否確認遞延稅項資產。本集團將於各報告期間結算日檢討於未來動用稅項虧損之可能性。如所產生之實際未來溢利高於或低於預期，可能會對遞延稅項資產進行額外確認或撥回，並於進行該確認或撥回之期間於損益確認。

6. 資本風險管理

本集團的資金管理旨在確保其有能力持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最佳回報。本集團之資本架構包括借貸減現金及現金等值物以及本集團權益持有人應佔權益，當中包括股本、儲備及保留溢利。

本集團定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況之轉變調整資本架構。作為有關檢討之一部分，管理層須考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團將根據管理層的建議，透過發行新股、籌措新債務及償還現有債務，以平衡其整體資本架構。

7. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
金融資產			
持作買賣投資	2,340	2,280	2,260
衍生金融工具	172	1,678	8,255
貸款及應收賬款			
應收貿易賬款及 其他應收賬款	48,145	50,857	41,393
應收關連公司款項	—	180	—
應收母公司實體款項	—	556,487	538,112
已抵押存款	5,412	5,077	4,458
銀行結餘及現金	116,194	93,637	66,784
	172,263	710,196	661,262
金融負債			
衍生金融工具	602	—	—
按攤銷成本列賬之 金融負債			
應付貿易賬款及 其他應付賬款	120,219	118,228	84,605
應付母公司實體款項	1,907,588	2,416,299	2,090,004
應付關連公司款項	—	—	3,943
有抵押銀行借貸	3,636,977	3,533,683	2,926,404
	5,665,386	6,068,210	5,104,956

7. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

有關本集團金融工具詳情於上文及各附註披露。與該等金融工具有關之風險包括利率風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。

管理層透過內部風險評估(按風險程度及幅度進行分析)監控及管理本集團之財務風險。下文載有如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

利率風險

由於銀行結餘及已抵押存款以及銀行借貸之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。本集團已訂立若干利率掉期合約，以減低本集團因日後須就按香港銀行同業拆息及新加坡元掉期拆放利率計息之銀行借貸支付利息而承受之利率波動風險。

本集團亦須就固定利率之應收／應付母公司實體款項承受公平值利率風險。

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃根據以浮動利率計息之借貸承受之利率風險釐定。敏感度分析並無考慮銀行存款風險，此乃由於有關影響並不重大。有關敏感度分析乃假設於報告期間結算日之未償還銀行借貸於整段期間均尚未償還而編製。向主要管理人員作利率風險內部匯報時使用上調或下調50個基點作假設，亦為管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上調／下調50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團於六個月期間之除稅前溢利將分別減少或增加6,847,000港元(截至二零零九年止六個月：除稅前虧損增加／減少5,090,000港元)，而本集團發展中物業之已資本化利息將增加／減少2,033,000港元(截至二零零九年止六個月：2,207,000港元)。

7. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

利率敏感度分析(續)

管理層認為，上述敏感度分析不能代表所承受之利率風險，因為期終承受之風險並不能反映有關期間內所承受之風險。

價格風險

本集團須就持作買賣投資承受所產生之價格風險。

價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於各報告期間結算日所承受之價格風險釐定。向主要管理人員作價格風險內部匯報時分別使用10%上調或下調作假設，亦為管理層對市場價格合理可能變動之評估。

倘相關證券之價格上調／下調10%，截至二零二零年九月三十日止六個月期間之除稅前溢利將增加／減少234,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：228,000港元)。

信貸風險

於各報告期間結算日，倘交易對方未能履行彼等之承擔，則本集團就於其綜合財務狀況表所載每類已確認金融資產而須承受最大信貸風險將導致本集團蒙受財務虧損。為將信貸風險降至最低，相關集團公司之管理層已委聘團隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動收回逾期債務。

基於交易對方及客戶數目分佈廣泛，故本集團之貿易應收賬款並無重大集中信貸風險。相關公司管理層審閱每項個別貿易債項於各報告期間結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出足夠之減值虧損。

7. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

本集團按客戶所在地理位置劃分之信貸風險主要集中於香港及馬來西亞，於二零一零年九月三十日分別佔應收貿易賬款35%及64%(二零一零年三月三十一日：49%及50%)。

銀行存款之信貸風險有限，原因為交易對方均為獲高信貸評級之財務機構。

流動資金風險

本集團經營業務所需流動資金及其遵守借貸契約之情況由相關公司之管理層緊密監察，以確保其維持充足現金儲備及來自主要財務機構之足夠承諾資金來源，從而應付其短期及長期之流動資金需要。

儘管本集團於報告期間結算日之流動負債超過其流動資產，於報告期間結算日後，將應付母公司實體款項1,859,812,000港元撥充資本，加上於進行本公司股份公開發售時發行新股份之所得款項(詳情載於附註42)，連同可動用銀行融資及經營業務所得現金，本集團能定期監控其現金狀況，以應付流動資金需要。

7. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

下表詳述本集團之非衍生金融負債之合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

	加權	應要求或	181至				總計	賬面值
	平均利率	0至180日	365日	一至三年	三至五年	五年以上		
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二零年								
九月三十日								
不計息	不適用	1,837,919	-	-	-	-	1,837,919	1,837,919
浮息金融負債	2.68	420,646	249,083	2,313,489	669,014	358,437	4,010,669	3,636,977
定息金融負債(附註)	0.5	189,888	-	-	-	-	189,888	189,888
		<u>2,448,453</u>	<u>249,083</u>	<u>2,313,489</u>	<u>669,014</u>	<u>358,437</u>	<u>6,038,476</u>	<u>5,664,784</u>

附註

不計息負債包括於報告期間結算日後撥充資本之應付母公司實體款項1,859,812,000港元。

7. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權	應要求或	181至	一至三年	三至五年	五年以上	總計	賬面值
	平均利率	0至180日	365日					
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一零年								
三月三十一日								
不計息	不適用	2,184,147	—	—	—	—	2,184,147	2,184,147
浮息金融負債	3.34	308,725	310,660	244,392	2,617,742	387,148	3,868,667	3,533,683
定息金融負債	0.5	350,380	—	—	—	—	350,380	350,380
		<u>2,843,252</u>	<u>310,660</u>	<u>244,392</u>	<u>2,617,742</u>	<u>387,148</u>	<u>6,403,194</u>	<u>6,068,210</u>

c. 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方式釐定：

- 利率掉期(按下文第二級分類)之公平值乃採用市場觀察所得之適用收益曲線按工具之年期根據貼現現金流量分析釐定；
- 具備標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之上市投資之公平值參考市場所報之買盤價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式以觀察所得當前市場交易價格進行貼現現金流量分析釐定。

7. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值(續)

管理層認為，於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

下表提供初步按公平值確認後計量之金融工具分析，按照公平值觀察所得程度分為一至二級。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出。
- 第二級公平值計量乃來自第一級所包括報價以外，可直接(即價格本身)或間接(自價格衍生)自資產或負債觀察所得輸入數據得出。

於綜合財務狀況表中確認按不同級別計量之金融資產及金融負債公平值如下：

	於二零二零年九月三十日			於二零二零年三月三十一日		
	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元
金融負債						
衍生金融工具	—	172	172	—	1,678	1,678
持作買賣之投資	<u>2,340</u>	—	<u>2,340</u>	<u>2,280</u>	—	<u>2,280</u>
	<u>2,340</u>	<u>172</u>	<u>2,512</u>	<u>2,280</u>	<u>1,678</u>	<u>3,958</u>
金融負債						
衍生金融工具	<u>—</u>	<u>602</u>	<u>602</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於有關期間，第一及二級之間並無轉撥。

8. 分部資料

本集團之經營分部指其經營業績由主要經營決策者就作出有關資源分配之決策及評估表現而定期審閱之本集團組成部分。主要經營決策者包括本集團之執行董事，彼等亦為主要管理人員。

向本集團主要經營決策者就分配資源及評估表現報告之資料集中於香港、馬來西亞、中國其他地區及新加坡四個地區之收益及經營業績。

香港	—	酒店業務及管理
馬來西亞	—	酒店業務及管理
中國其他地區	—	酒店業務及投資物業租賃
新加坡	—	酒店發展及物業發展

(a) 分部收益及業績

以下為本期間本集團按經營分部劃分之收益及業績分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
香港	211,096	132,912	37,738	(4,830)
馬來西亞	127,805	115,969	23,677	21,314
中國其他地區	45,261	15,199	(7,397)	(28,812)
新加坡	—	—	(9,611)	(99)
	384,162	264,080	44,407	(12,427)

經營分部之收益及溢利(虧損)總額分別與本集團除稅前綜合收益及綜合溢利(虧損)相同。

8. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績(續)

分部溢利(虧損)指各分部之除稅前溢利(虧損)。分部收益指由外部客戶產生之各分部收益。概無分部透過與其他分部交易產生任何收益。

於本期間概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

(b) 分部資產

以下為各報告期間結算日本集團分部資產之分析：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
香港	2,965,683	3,405,803	3,091,615
馬來西亞	1,043,786	1,011,459	917,616
中國其他地區	1,536,940	1,457,332	1,279,629
新加坡	497,826	466,165	—
資產總值	<u>6,044,235</u>	<u>6,340,759</u>	<u>5,288,860</u>

經營分部之資產總值與本集團綜合資產總值相同。

概無有關分部負債之資料由主要經營決策者審閱或向彼定期提供。因此，並無披露有關分部資料。

編製分部資料採納之會計政策與附註4所述者相同。

8. 分部資料(續)

(c) 其他資料

截至二零一零年九月三十日止六個月

	中國				綜合 千港元
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	其他地區 千港元	新加坡 千港元	
呆壞賬撥備	—	45	—	—	45
折舊及攤銷	24,699	11,484	13,261	58	49,502
投資物業公平值增加	—	—	(2,589)	—	(2,589)
衍生金融工具公平值減少	1,506	—	—	602	2,108
利息收入	(1,218)	(90)	(19)	—	(1,327)
利息開支	22,713	7,694	12,731	824	43,962
添置物業、廠房及設備、 預付租賃款項及投資物業	<u>83,907</u>	<u>17,402</u>	<u>35,108</u>	<u>4,004</u>	<u>140,421</u>

8. 分部資料(續)

(c) 其他資料(續)

截至二零零九年九月三十日止六個月(未經審核)

	中國				綜合 千港元
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	其他地區 千港元	新加坡 千港元	
呆壞賬撥備	(1,000)	(395)	—	—	(1,395)
折舊及攤銷	19,473	9,507	2,245	—	31,225
投資物業公平值減少	—	—	22,943	—	22,943
衍生金融工具公平值增加	(1,830)	—	—	—	(1,830)
利息收入	(1,218)	(116)	(8)	—	(1,342)
利息開支	24,751	6,681	8,559	—	39,991
添置物業、廠房及設備、 預付租賃款項及投資物業	89,165	10,908	57,881	—	157,954

(d) 地區資料

下表載列本集團非流動資產之地區資料。

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
香港	2,890,147	2,830,914	2,506,799
馬來西亞	996,578	937,271	852,311
中國其他地區	1,494,505	1,431,152	1,255,594
新加坡	269,965	414,113	—
	5,651,195	5,613,450	4,614,704

9. 收益

本集團收益乃指酒店業務收入及出租物業租金總額之總和扣除營業稅，其分析載列如下：

	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
酒店房間收益及餐飲	363,937	246,095
物業租金收入總額	20,225	17,985
	384,162	264,080

酒店房間收益及餐飲收入的適用營業稅率介乎3%至5%不等，而中國物業租金總額之適用營業稅率則為5%。

10. 管理費

於二零零九年九月前，本集團向酒店經營商喜來登海外管理公司支付管理費2,160,000港元，以管理本集團其中一間位於馬來西亞之酒店業務。喜來登提供之管理服務已於二零零九年九月三十日管理合約屆滿時終止。

誠如附註40所披露，若干公司亦就所提供之公司管理服務及辦公支援向同系附屬公司支付管理費。有關安排於二零一零年三月三十一日終止。

11. 開業前支出

開業前支出指有關新酒店正式開業前之籌備活動所產生之成本。此等開支主要包括員工成本及公用事業費用。

12. 其他收益及虧損

	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
投資物業公平值變動	2,589	(22,943)
衍生金融工具公平值(減少)增加	(2,108)	1,830
匯兌虧損淨額	(504)	(87)
呆壞賬(撥備)撥回	(45)	1,395
	(68)	(19,805)

13. 上市開支

有關金額指因籌備本公司股份於聯交所上市而產生之專業費用及其他開支。

14. 融資成本

	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息		
— 須於五年內悉數償還	27,792	22,747
— 毋須於五年內悉數償還	19,988	15,187
應付同系附屬公司款項之利息		
— 須於五年內悉數償還	237	1,025
首次認購費攤銷	5,073	4,236
其他	695	515
	53,785	43,710
減：撥充資本至發展中物業之款項	(9,823)	(3,719)
	43,962	39,991

15. 所得稅開支(抵免)

	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
本期間所得稅		
香港	8,156	1,838
其他司法權區	1,870	(1,654)
	10,026	184
遞延稅項(附註32)		
本期間	(1,264)	(5,939)
	8,762	(5,755)

各地區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

15. 所得稅開支(抵免)(續)

稅項與綜合全面收益表所示除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零一零年四月一日至二零一零年九月三十日				
	香港	馬來西亞	中國 其他地區	新加坡	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>37,738</u>	<u>23,677</u>	<u>(7,397)</u>	<u>(9,611)</u>	<u>44,407</u>
適用所得稅稅率	<u>16.5%</u>	<u>25%</u>	<u>25%</u>	<u>17%</u>	
按適用所得稅稅率計算之稅項	6,227	5,919	(1,849)	(1,634)	8,663
不可扣稅開支之稅務影響	4,226	754	279	1,634	6,893
毋須課稅收入之稅務影響	(250)	(157)	(183)	—	(590)
使用過往未確認之可扣稅 暫時差異之稅項影響	(453)	—	—	—	(453)
未確認稅項虧損之稅務影響	337	—	2,730	—	3,067
使用過往未確認之稅項虧損	(2,731)	(6,627)	—	—	(9,358)
其他	<u>449</u>	<u>91</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>540</u>
本期間所得稅開支(抵免)	<u>7,805</u>	<u>(20)</u>	<u>977</u>	<u>—</u>	<u>8,762</u>

15. 所得稅開支(抵免)(續)

	二零二零年四月一日至二零二零年九月三十日				
	香港	馬來西亞	中國 其他地區	新加坡	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前(虧損)溢利	<u>(4,830)</u>	<u>21,314</u>	<u>(28,812)</u>	<u>(99)</u>	<u>(12,427)</u>
適用所得稅稅率	<u>16.5%</u>	<u>25%</u>	<u>25%</u>	<u>17%</u>	
按適用所得稅稅率計算之稅項	(797)	5,329	(7,203)	(17)	(2,688)
不可扣稅開支之稅務影響	836	373	300	17	1,526
毋須課稅收入之稅務影響	(211)	(326)	(35)	—	(572)
未確認稅項虧損之稅務影響	482	—	1,892	—	2,374
使用過往未確認之稅項虧損	—	(7,120)	—	—	(7,120)
其他	<u>600</u>	<u>125</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>725</u>
本期間所得稅(抵免)開支	<u>910</u>	<u>(1,619)</u>	<u>(5,046)</u>	<u>—</u>	<u>(5,755)</u>

遞延稅項詳情載於附註32。

16. 本期間溢利(虧損)

	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
本期間溢利(虧損)已扣除下列各項：		
核數師酬金	1,800	—
僱員成本		
董事酬金	1,954	—
其他僱員	88,958	68,624
退休福利計劃供款	6,167	3,234
	97,079	71,858
折舊及攤銷	51,075	33,961
減：撥充資本至發展中物業之款額	(6,031)	(4,075)
	45,044	29,886
預付租賃款項攤銷	7,992	4,235
減：撥充資本至發展中物業之款額	(3,534)	(2,896)
	4,458	1,339
並計入：		
租金收入	20,225	17,985
減：直接經營成本	(1,995)	(1,754)
	18,230	16,231
最終控股公司利息收入	1,218	1,218
銀行利息收入	109	124

17. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

(a) 董事酬金

截至二零一零年九月三十日止六個月，已付或應付十一名董事各自之酬金如下：

董事姓名	薪金及其他福利 千港元	退休福利計劃供款 千港元	總計 千港元
莫貴標先生	620	4	624
邱達昌先生	—	—	—
陳志興先生	—	—	—
於二零一零年六月八日 獲委任：			
朱志成先生	530	23	553
賴偉強先生	240	4	244
邱詠筠女士	40	1	41
葉海華先生	488	4	492
孔祥達先生	—	—	—
於二零一零年九月十日 獲委任：			
石禮謙先生	—	—	—
杜彼得先生	—	—	—
廖毅榮先生	—	—	—
	1,918	36	1,954

期內並無已付向任何董事的支付任何董事袍金。

17. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

過往期間並無已付或應付組成本集團各公司任何董事的任何酬金。然而，若干執行董事及非執行董事就彼等為遠東發展及其附屬公司(包括本集團)提供的服務，向本公司最終控股公司收取酬金。由於將董事為遠東發展集團內多家集團公司提供的服務予以分配並不可行，故遠東發展支付之金額並無就彼等為本集團提供的服務與彼等為遠東發展及其附屬公司(不包括本集團)提供的服務作出分配。

根據遠東發展採納之購股權計劃，本公司若干執行董事及非執行董事獲授可認購遠東發展股份之購股權。購股權計劃詳情於附註39披露。

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員中，兩名(二零零九年：無)為董事，彼等之酬金已於上文披露。其餘三名(二零零九年：五名)人士之酬金全部屬低於1,000,000港元之範圍內，詳情如下：

	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
薪金及其他福利	2,191	2,631
退休福利計劃供款	39	30
	2,230	2,661

於兩段期間內，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為吸引彼加入本集團或加入時之獎勵或作為離職補償。並無董事放棄任何酬金。

18. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利乃根據本期間綜合溢利(虧損)及1,730,000,000股股份計算，有關股份根據應付母公司實體款項撥充資本發行，詳情載於附註42，並被視為自本期間開始已發行。

由於該兩段期間並無潛在發行在外普通股，故並無呈列每股攤薄盈利(虧損)。

19. 物業、廠房及設備

	酒店		租賃樓宇 裝修以及 傢俬、裝置 及設備	總計 千港元
	已落成 千港元	發展中 千港元	千港元	
成本				
於二零零九年四月一日				
—如前呈列	2,237,191	648,426	83,987	2,969,604
—前期調整	<u>375,502</u>	<u>690,396</u>	—	<u>1,065,898</u>
—經重列	2,612,693	1,338,822	83,987	4,035,502
添置	47,856	459,709	29,117	536,682
於發展完成後重新分類	204,575	(204,575)	—	—
轉撥自投資物業	33,205	—	—	33,205
轉撥至投資物業	(10,366)	—	—	(10,366)
出售	—	—	(577)	(577)
匯兌調整	<u>84,069</u>	<u>4,093</u>	<u>8,134</u>	<u>96,296</u>

19. 物業、廠房及設備(續)

	酒店		租賃樓宇 裝修以及 傢俬、裝置 及設備	總計 千港元
	已落成 千港元	發展中 千港元	千港元	
於二零一零年三月三十一日(重列)	2,972,032	1,598,049	120,661	4,690,742
添置	—	126,535	19,918	146,453
於發展完成後重新分類	271,360	(299,388)	28,028	—
匯兌調整	60,906	10,046	4,625	75,577
	<u>3,304,298</u>	<u>1,435,242</u>	<u>173,232</u>	<u>4,912,772</u>
於二零一零年九月三十日				
折舊				
於二零零九年四月一日				
一如前呈列	121,400	—	27,965	149,365
一前期調整	26,423	14,157	—	40,580
	<u>147,823</u>	<u>14,157</u>	<u>27,965</u>	<u>189,945</u>
一經重列				
年度撥備	54,839	13,151	11,743	79,733
重新分類至投資物業時 抵銷	(1,485)	—	—	(1,485)
出售時抵銷	—	—	(309)	(309)
匯兌調整	5,553	—	3,097	8,650
	<u>54,839</u>	<u>13,151</u>	<u>11,743</u>	<u>79,733</u>
於二零一零年三月三十一日(重列)	206,730	27,308	42,496	276,534
本期間撥備	39,526	6,031	5,518	51,075
匯兌調整	3,661	—	2,126	5,787
	<u>249,917</u>	<u>33,339</u>	<u>50,140</u>	<u>333,396</u>
於二零一零年九月三十日				

19. 物業、廠房及設備(續)

	酒店		租賃樓宇 裝修以及 傢俬、裝置 及設備	總計 千港元
	已落成 千港元	發展中 千港元	千港元	
賬面值				
於二零一零年九月三十日	<u>3,054,381</u>	<u>1,401,903</u>	<u>123,092</u>	<u>4,579,376</u>
於二零一零年三月 三十一日(重列)	<u>2,765,302</u>	<u>1,570,741</u>	<u>78,165</u>	<u>4,414,208</u>
於二零零九年四月一日 (重列)	<u>2,464,870</u>	<u>1,324,665</u>	<u>56,022</u>	<u>3,845,557</u>

上述酒店賬面值包括：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)
香港之租賃土地及樓宇：		
長期租約	155,914	157,554
中期租約	2,672,758	2,639,896
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	793,882	774,957
在香港以外地區之租賃土地上之樓宇：		
長期租約	123,462	101,328
中期租約	710,268	662,308
	<u>4,456,284</u>	<u>4,336,043</u>

19. 物業、廠房及設備(續)

以上酒店樓宇按可使用年期或土地租賃餘下年期(以較短者為準)以直線法折舊。

其他物業、廠房及設備項目按10%至20%年率以直線法折舊。

於報告期間結算日，發展中酒店之賬面值包括資本化利息開支47,705,000港元(二零一零年三月三十一日：38,679,000港元)。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團改變一幢樓宇(為一幢酒店／商業綜合大廈)若干樓層之用途，因而於轉撥日期按其公平值自酒店物業(分類為物業、廠房及設備以及預付租賃款項)轉撥至投資物業或自投資物業轉撥至酒店物業。轉撥至投資物業後，經扣除遞延稅項2,211,000港元，於物業重估儲備確認酒店物業應佔重估收益為8,843,000港元。

20. 預付租賃款項

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
香港以外地區之租賃土地：			
租期介乎83年至99年之長期租約	285,767	436,282	25,687
租期介乎33年至37年之中期租約	296,816	293,154	312,042
	582,583	729,436	337,729
就報告目的之分析如下：			
流動資產	12,169	13,108	8,463
非流動資產	570,414	716,328	329,266
	582,583	729,436	337,729

期內，於有關當局批准發展待售物業後，賬面值166,925,000港元之租賃土地已轉撥至流動資產項下存貨。

誠如附註19所披露，截至二零一零年三月三十一日止年度，根據一幢樓宇若干樓層之用途改變，該等樓層應佔為數5,159,000港元之租賃土地已轉撥至投資物業。

21. 投資物業

	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 四月一日至 二零一零年 三月三十一日 千港元
於期／年初	363,954	358,276
自酒店物業重新分類	—	22,883
公平值增加	2,589	12,329
重新分類為酒店物業	—	(33,205)
匯兌調整	9,612	3,671
於期／年終	376,155	363,954

投資物業乃在香港以外地區根據中期租約持有。

投資物業於各報告期間結算日按公平值列賬。投資物業之公平值按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該等日期進行之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會會員。有關估值已參考於有關市場所得可資比較租金後達致。

截至二零一零年三月三十一日止年度，當投資物業轉撥至物業、廠房及設備後，公平值收益600,000港元於損益確認。

22. 銀行存款

截至二零一零年三月三十一日止年度及截至二零一零年九月三十日止六個月，已抵押存款之固定年利率介乎0.001厘至0.01厘，到期日介乎1至6個月。

列入非流動資產之已抵押存款已就取得須於五年後償還之銀行借貸而抵押，而列入流動資產之已抵押存款則就取得須於一年內償還之銀行借貸而抵押。

截至二零一零年三月三十一日止年度及截至二零一零年九月三十日止六個月，到期日為三個月以下的銀行存款及銀行結餘分別按市場浮動年利率介乎0.1厘至2.22厘及0.1厘至3厘計息。

23. 發展中待售物業

於取得政府批准發展若干物業後，分類為預付租賃款項之物業成本166,925,000港元已轉撥至發展中待售物業。

賬面值包括資本化利息開支797,000港元(二零零九年：無)。

24. 應收賬款、按金及預付款項

酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予其公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為30至60日。

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款32,993,000港元(二零一零年三月三十一日：37,688,000港元)。以下為應收貿易賬款根據發票日期之賬齡分析：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
零至60日	30,839	30,722	30,679
61至90日	1,196	2,084	2,515
超過90日	958	4,882	587
	<u>32,993</u>	<u>37,688</u>	<u>33,781</u>

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

於確定應收貿易賬款及其他應收賬款能否收回時，本集團考慮債務人由首次獲授信貸當日至各報告日期結算日之信貸質素變化。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。因此，管理層相信，毋須進一步提撥超出已作出準備額度之信貸撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

24. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

期內，就來自應收貿易賬款之呆賬提撥之撥備及變動如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
期／年初結餘	753	4,408
已確認減值虧損	45	221
撇銷無法收回之金額	(185)	(2,495)
期／年內收回之金額	—	(1,543)
匯兌調整	34	162
	<u>647</u>	<u>753</u>
期／年終結餘	647	753

25. 應收母公司實體款項

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
應收最終控股公司款項			
免息	—	76,790	52,927
按年利率0.5厘計息	—	479,152	479,152
	—	555,942	532,079
應收同系附屬公司款項			
免息	—	545	6,033
	—	556,487	538,112

應收最終控股公司及同系附屬公司款項為無抵押及須應要求償還。於本期間，該等金額連同應付同系附屬公司款項(見附註30)已轉讓予直屬控股公司。

26. 應收關連公司款項

於二零一零年三月三十一日之賬面值為應收一家受遠東發展董事控制之公司之款項。該款項已於期內償付，期內未償還之最高金額為180,000港元。

於二零一零年三月三十一日之結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

27. 持作買賣之投資

賬面值指於上海證券交易所上市之投資基金單位之公平值。

28. 衍生金融工具

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
利率掉期	(430)	1,678	8,255
就財務報告目的分析為：			
流動資產	172	1,678	8,255
流動負債	(602)	—	—
	(430)	1,678	8,255

本集團訂立之利率掉期合約主要條款以減低於報告期間結算日之尚未償還銀行借貸之現金流量利率波動風險載列如下。該等衍生工具並無根據對沖會計處理入賬。

面值	訂立合約日期	生效日期	到期日	條款
合共1,900,000,000 港元	二零零八年 九月二十五日	二零零八年 九月二十五日	二零一三年九月， 本公司可選擇 提早終止	按香港銀行同業拆息支付三個月利息，最 高上限為每年7.5厘，並按香港銀行 同業拆息收取三個月利息，預付款項為 19,949,000港元
10,000,000新加坡元	二零一零年 七月二十八日	二零一零年 十月七日	二零一三年十二月	按固定利率1.46厘支付利息，並按新加坡 掉期拆放利率收取三個月利息

29. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括應付貿易賬款22,543,000港元(二零一零年三月三十一日：24,393,000港元)。以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
零至60日	15,274	14,170	14,377
61至90日	5,129	8,795	1,410
超過90日	2,140	1,428	1,469
	22,543	24,393	17,256

30. 應付母公司實體款項

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
應付同系附屬公司之無抵押款項			
免息	—	2,008,730	1,645,405
按年利率0.5厘計息	—	350,380	403,201
	—	2,359,110	2,048,606
應付直屬控股公司之無抵押款項			
免息	1,717,700	—	—
按年利率0.5厘計息	189,888	—	—
	1,907,588	—	—
應付最終控股公司款項	—	57,189	41,398
	1,907,588	2,416,299	2,090,004

30. 應付母公司實體款項 (續)

期內，應付同系附屬公司款項、應收最終控股公司及同系附屬公司款項已轉讓予直屬控股公司。

於二零一零年九月三十日償還應付母公司實體款項合共**653,143,000**港元(二零一零年三月三十一日：**423,013,000**港元)，乃於償還於二零一三年九月到期之銀行貸款後作出，餘下部分須應要求償還。

31. 有抵押銀行借貸

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
銀行貸款	3,668,551	3,569,012	2,964,344
減：首次認購費	(31,574)	(35,329)	(37,940)
	<u>3,636,977</u>	<u>3,533,683</u>	<u>2,926,404</u>
就報告目的之分析如下			
流動負債	587,059	528,629	198,032
非流動負債	3,049,918	3,005,054	2,728,372
	<u>3,636,977</u>	<u>3,533,683</u>	<u>2,926,404</u>
貸款須於下列期間償還：			
一年以內	587,059	528,629	198,032
一年以上但不超過兩年	177,195	163,496	292,650
兩年以上但不超過五年	2,568,140	2,519,243	2,074,279
五年以上	336,157	357,644	399,383
	<u>3,668,551</u>	<u>3,569,012</u>	<u>2,964,344</u>

銀行貸款按現行市場利率計息。於二零一零年九月三十日及二零一零年三月三十一日之實際年利率分別介乎0.89厘至7.13厘及1.01厘至7.13厘。

32. 遞延稅項

本集團於期／年內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速稅項 折舊 千港元	酒店物業之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零零九年					
四月一日	39,581	42,085	3,874	(10,748)	74,792
自損益扣除(入賬)	2,209	(977)	871	(912)	1,191
自物業重估儲備扣除	—	—	2,211	—	2,211
於二零一零年					
三月三十一日	41,790	41,108	6,956	(11,660)	78,194
自損益扣除(入賬)	622	(489)	648	(2,045)	(1,264)
於二零一零年					
九月三十日	42,412	40,619	7,604	(13,705)	76,930

於二零一零年九月三十日，本集團未使用稅項虧損為664,529,000港元(二零一零年三月三十一日：684,620,000港元)，可用以抵銷日後溢利。就該等稅項虧損79,721,000港元(二零一零年三月三十一日：70,667,000港元)確認之遞延稅項資產為13,705,000港元(二零一零年三月三十一日：11,660,000港元)。由於未來溢利來源難以預測，故並無就餘下未使用稅項虧損584,808,000港元(二零一零年三月三十一日：613,953,000港元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於二零一零年九月三十日，本集團就物業、廠房及設備折舊之可扣減暫時差異為261,940,000港元(二零一零年三月三十一日：263,679,000港元)。由於並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差異，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

33. 資本

本公司於二零零七年一月二十三日註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1美元之股份。同日，1股面值1美元之股份按面值配發，並入賬列作繳足股份。

於二零一零年三月三十一日之資本指本公司及合併實體之實繳股本總額。

34. 資產抵押

於報告期間結算日之未償還銀行貸款合共3,668,551,000港元(二零一零年三月三十一日：3,569,012,000港元)以賬面值合共5,294,592,000港元(二零一零年三月三十一日：4,979,002,000港元)之酒店物業、投資物業、預付租賃款項、發展中酒店物業及發展中待售物業之固定抵押，連同若干附屬公司之其他資產及該等物業應計利益之浮動抵押作抵押。

35. 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及14,356,000港元之訴訟，而該承建商就有關索償向該附屬公司提出25,841,000港元之反索償。在此初步階段無法合理確切估計該等訴訟之財務影響及結果。董事認為反索償不會對於二零一零年九月三十日之本集團財政狀況構成重大不利影響。

36. 資本承擔

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
收購、開發及翻新物業、廠房及設備之 資本開支：		
— 已訂約但未於財務報表中撥備	446,985	315,527
— 已批准但未訂約	123,342	271,948

37. 經營租約安排

本集團作為出租人

於各報告期間結算日，本集團已與租戶訂立於下列期間到期之未來最低租金如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
於一年內	36,019	28,757
於第二至第五年(首尾兩年包括在內)	104,518	81,064
於五年後	129,364	120,569
	269,901	230,390

租約為經議定，租金已固定，租期介乎一年至二十年。

本集團作為承租人

於各報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約已與一間同系附屬公司訂立於下列期間到期支付之未來最低租金如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
於一年內	1,550	360
於第二至第五年(首尾兩年包括在內)	408	270
	1,958	630

租約為經議定，租金已固定，租期介乎一年至三年。

38. 退休福利計劃

根據強制性公積金管理局之規則及規例，本集團為所有香港合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並存放於由信託人管理之基金。供款按參與僱員於本集團之相關收入特定百分比計算，並於根據強積金計劃之規則於到期應付時在損益中扣除。僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及規例，中國附屬公司須向國家管理退休福利計劃就僱員薪金之特定百分比供款。本集團就此退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定供款。

與其他地區之退休福利計劃供款合計，截至二零一零年九月三十日止六個月自損益扣除之退休福利開支總額為6,167,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：3,234,000港元)。

39. 購股權計劃

(a) 本公司之購股權計劃

本公司根據二零一零年九月十日通過之一項決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商。根據購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

39. 購股權計劃(續)

(a) 本公司之購股權計劃(續)

未經本公司股東事先批准，(i)根據購股權計劃之購股權將予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份10%；(ii)於任何一年已經及可能向任何個別人士授出購股權項下已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於支付每份購股權1港元後歸屬。購股權可於獲接納日期起計十年期間內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於下列之較高者：(i)授出日期本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

於期間內，自其採納以來概無向本公司董事或本集團僱員授出任何購股權。

(b) 遠東發展購股權計劃

遠東發展根據於二零零二年八月二十八日通過之一項決議案採納遠東發展購股權計劃(「遠東發展購股權計劃」)，旨在鼓勵及獎賞遠東發展或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對遠東發展或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東發展購股權計劃，遠東發展董事會可向合資格僱員(包括遠東發展及其附屬公司之董事)授出購股權以認購遠東發展股份。

未經本公司股東事先批准，(i)根據購股權計劃之購股權將予發行之股份總數，不得超過任何時間遠東發展當時已發行股份10%；(ii)於任何一年已經及可能向任何個別人士授出購股權項下已發行及將予發行之股份數目，不得超過遠東發展已發行股份之1%。

39. 購股權計劃(續)

(b) 遠東發展購股權計劃(續)

所授出購股權將就每次授出支付1港元後歸屬。購股權可於獲接納日期起計十年期間內隨時行使。行使價由遠東發展董事釐定，惟不得低於下列之較高者：(i)授出日期遠東發展股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii)遠東發展股份面值。

於二零零四年十月二十一日及二零零九年五月八日分別按初步行使價每股2.075港元及每股1.500港元授出之購股權詳情如下：

於二零零四年十月二十一日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第一批	21.10.2004 – 31.10.2004	1.11.2004 – 31.12.2015	2.075
第二批	21.10.2004 – 31.12.2005	1.1.2006 – 31.12.2015	2.075
第三批	21.10.2004 – 31.12.2006	1.1.2008 – 31.12.2015	2.075
第四批	21.10.2004 – 31.12.2008	1.1.2009 – 31.12.2015	2.075
第五批	21.10.2004 – 31.12.2009	1.1.2010 – 31.12.2015	2.075

於二零零九年五月八日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第一批	8.5.2009 – 15.9.2009	16.09.2009 – 15.09.2019	1.500
第二批	8.5.2009 – 15.9.2010	16.09.2010 – 15.09.2019	1.500
第三批	8.5.2009 – 15.9.2011	16.09.2011 – 15.09.2019	1.500
第四批	8.5.2009 – 15.9.2012	16.09.2012 – 15.09.2019	1.500

39. 購股權計劃(續)

(b) 遠東發展購股權計劃(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月遠東發展購股權計劃之變動如下：

承授人	授出日期	購股權種類	於	於本年度	於本年度	於	於本期間	於
			二零零九年 四月一日	授出	失效	二零一零年 三月三十一日	失效	二零一零年 九月三十日
莫貴標	21.10.2004	第三批	1,200,000	-	-	1,200,000	-	1,200,000
		第四批	1,800,000	-	-	1,800,000	-	1,800,000
		第五批	2,000,000	-	-	2,000,000	-	2,000,000
			<u>5,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,000,000</u>	<u>-</u>	<u>5,000,000</u>
陳志興	21.10.2004	第三批	500,000	-	-	500,000	-	500,000
		第四批	1,800,000	-	-	1,800,000	-	1,800,000
		第五批	2,000,000	-	-	2,000,000	-	2,000,000
			<u>4,300,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,300,000</u>	<u>-</u>	<u>4,300,000</u>
孔祥達	8.5.2009	第一批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
		第二批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
		第三批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
		第四批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
	<u>-</u>	<u>7,400,000</u>	<u>-</u>	<u>7,400,000</u>	<u>-</u>	<u>7,400,000</u>		
其他僱員總數	21.10.2004	第三批	300,000	-	-	300,000	-	300,000
		第四批	675,000	-	-	675,000	-	675,000
		第五批	925,000	-	-	925,000	-	925,000
			<u>1,900,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,900,000</u>	<u>-</u>	<u>1,900,000</u>
	<u>11,200,000</u>	<u>7,400,000</u>	<u>-</u>	<u>18,600,000</u>	<u>-</u>	<u>18,600,000</u>		
加權平均行使價		<u>2.075</u>	<u>1.500</u>	<u>-</u>	<u>1.846</u>	<u>-</u>	<u>1.846</u>	
於期終可行使購股權數目							<u>14,900,000</u>	

39. 購股權計劃(續)

(b) 遠東發展購股權計劃(續)

董事及僱員獲授之購股權與彼等於遠東發展之若干公司(包括本公司及其附屬公司)所提供服務有關。購股權之價值並未於個別公司之間作分配，此乃由於將董事及僱員之服務分配至遠東發展各集團公司並不可行。

40. 關連人士交易

根據香港會計準則第24號「關連人士披露」，本集團與董事、母公司實體及其聯營公司以及共同控制實體之交易被視為關連人士交易。

期內與關連人士進行之交易如下：

交易性質	二零一零年	二零零九年
	四月一日至 二零一零年 九月三十日 千港元	四月一日至 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
自最終控股公司旗下共同控制實體 使用本集團物業收取之租金收入	1,200	1,200
就使用同系附屬公司之 辦公室向其支付租金開支	180	180
就提供企業管理服務及 辦公支援向同系附屬公司支付管理費	—	14,049
就提供工程服務向同系附屬公司支付管理費	740	1,100
應收最終控股公司款項之利息收入	1,218	1,218
應付同系附屬公司款項之利息開支	237	1,025

40. 關連人士交易(續)

關連人士交易按本集團與有關關連公司雙互協定之條款進行。除與同系附屬公司及最終控股公司旗下共同控制實體之租約安排外，同系附屬公司之管理服務已於二零一零年四月終止，其他關連人士交易將於本公司股份於報告期間結算日在聯交所上市後終止。

此外，

- (a) 遠東發展已就於報告期間結算日本集團為數**3,492,576,000**港元(二零一零年三月三十一日：**3,450,148,000**港元)之尚未償還銀行借貸提供擔保。該等擔保將於報告期間結算日解除。
- (b) 於報告期間結算日，一名董事已就本集團**36,722,000**港元(二零一零年三月三十一日**38,248,000**港元)之尚未償還銀行貸款作出個人擔保。

於報告期間結算日與關連人士之結餘詳情載於綜合財務狀況表及相關附註。

期內已付及應付屬五名最高薪人士之主要管理層成員之酬金於附註17披露。

41. 主要附屬公司

於截至二零一零年九月三十日及二零一零年三月三十一日之兩段報告期間，本公司之主要全資附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	主要業務
<i>直接附屬公司：</i>			
Caragis Limited	香港	1,000股每股面值1港元 (「港元」)之股份	經營中環麗栢酒店
捷彩有限公司	香港	2股每股面值1港元 之股份	經營帝豪海景酒店
Complete Delight Limited	英屬處女群島 /香港	1股面值1美元 (「美元」)之股份	經營遠東帝豪酒店
麗都大酒店有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之股份	經營麗都酒店
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000股每股面值 馬來西亞零吉 (「馬幣」)1元之股份	經營吉隆坡Dorsett Regency Hotel
Double Advance Group Limited	英屬處女群島 /香港	1股面值1美元之股份	經營帝豪九龍酒店
駿宏有限公司	香港	10,000股每股面值1港元之 股份	經營麗悅酒店
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股面值1港元之股份	貸款融資
Kosmopolito Hotels International Services Limited	香港	2股每股面值1港元之 股份	酒店管理
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股面值1新加坡元之 股份	投資控股以及發展住宅物業 及新加坡新橋路 帝盛酒店
香港蘭桂芳酒店有限公司	香港	10,000股每股面值1港元 之股份	經營蘭桂坊酒店@ 九如坊
Vicsley Limited	香港	1,000股每股面值1港元 之股份	經營中環麗栢酒店

41. 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	主要業務
<i>間接附屬公司：</i>			
錦秋(上海)置業發展有限公司	中華人民共和國 (「中國」)	8,800,000美元	管理上海麗悅酒店
嘉誼管理有限公司	香港	2股每股面值1港元之 股份	酒店管理服務
遠勒發展有限公司	香港	2股每股面值1港元之 股份	發展香港觀塘 帝盛酒店
卓雄國際有限公司	香港	1股面值1港元之股份	發展The Mercer by Kosmopolito
香港(特區)酒店有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之股份	發展香港堅尼地城 帝盛酒店
Merlin Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000股每股面值 馬幣1元之股份	經營Grand Dorsett Labuan Hotel
柏倡有限公司	香港	1股面值1港元之股份	發展香港葵涌 帝盛酒店

41. 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	主要業務
<i>間接附屬公司：續</i>			
富多國際投資有限公司	香港	1股面值1港元之股份	經營酒吧
Ruby Way Limited	香港	2股每股面值1港元之股份	經營九龍麗悅酒店
Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd.	馬來西亞	245,000,000股每股面值馬幣1元之股份	經營Grand Dorsett Subang Hotel
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股每股面值馬幣1元之股份	經營Dorsett Johor Hotel
Tang Hotels Pte. Ltd.	新加坡	1股面值1美元之股份	酒店營運及管理
Tang Suite Pte. Ltd.	新加坡	1股面值1新加坡元之股份	發展待售住宅物業
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股每股面值馬幣1元之股份	經營Maytower Hotel
武漢遠東帝豪酒店管理有限公司	中國	29,800,000美元	經營武漢麗悅酒店
武漢港澳中心物業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	物業管理服務
武漢麗悅酒店管理有限公司	中國	人民幣300,000元	酒店管理
遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司	中國	38,000,000美元	經營成都市中心麗悅酒店
麗悅酒店管理(上海)有限公司	中國	人民幣500,000元	酒店物業管理

42. 報告期間後事項

於二零一零年十月十一日本公司股份在聯交所上市之同時，本公司

- (a) 透過按每股1.075港元發行1,730,000,000股每股面值0.1港元之普通股，將應付母公司實體款項合共1,859,812,000港元撥充資本；及
- (b) 按每股2.2港元發行270,000,000股每股面值0.1港元之普通股，所得款項總額合共594,000,000港元。

43. 本公司財務狀況表

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	10,282	32
流動資產		
應收附屬公司款項	1,321,574	526,562
預付款項	94	1,315
銀行結餘及現金	22,940	—
	1,344,608	527,877
流動負債		
應計費用	1	1
應付母公司實體款項	1,359,161	58,622
應付附屬公司款項	—	470,419
	1,359,162	529,042
流動負債淨額	(14,554)	(1,165)
	(4,272)	(1,133)
資本及儲備		
已發行股本	—	—
虧絀	(4,272)	(1,133)
	(4,272)	(1,133)

財務摘要

業績

	截至三月三十一日止年度			截至 二零一零年 九月三十日止 六個月
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	千港元
收益	<u>633,635</u>	<u>681,905</u>	<u>616,253</u>	384,162
除稅前溢利	256,891	98,625	55,619	44,407
稅項	<u>(30,415)</u>	<u>(11,948)</u>	<u>(9,806)</u>	(8,762)
本年度／期間溢利	<u>226,476</u>	<u>86,677</u>	<u>45,813</u>	35,645

資產及負債

	於三月三十一日			於二零一零年 九月三十日
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	千港元
總資產	3,852,279	5,288,860	6,340,759	6,044,235
總負債	<u>(3,586,445)</u>	<u>(5,190,060)</u>	<u>(6,156,754)</u>	(5,800,446)
權益總額	<u>265,834</u>	<u>98,800</u>	<u>184,005</u>	243,789

KHI KOSMOPOLITO
Hotels International

