

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## **Kosmopolito Hotels International Limited**

### **麗悅酒店集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.kosmohotels.com>

(股份代號：2266)

### **截至二零一一年九月三十日止六個月 之未經審核業績公佈**

#### **中期業績**

麗悅酒店集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。

#### **財務摘要**

- 首六個月之收益達499,000,000港元，較上一個財政年度同期增加29.9%。
- 整體平均每間可出租客房收入增加23.6%至592港元，由入住率上升5.1%及平均房租增加18.0%所帶動。
- 毛利為289,400,000港元，增加36.3%，而毛利率由55.3%改善至58.0%。
- 首六個月之純利為94,200,000港元，而上一個財政年度同期則錄得純利35,600,000港元。
- 期內每股盈利為4.71港仙，而上一個財政年度同期每股盈利為2.06港仙。
- 期內經調整息稅折舊攤銷前利潤達222,300,000港元，按年同期增長42.8%，經調整息稅折舊攤銷前利潤率由41%增加至45%。
- 誠如二零一一年九月七日所公佈，處置中環麗栢酒店之預期收益約370,000,000港元，將於完成後在財政年度下半年確認。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)
收益	4	<b>498,990</b>	384,162
經營成本		<b>(153,444)</b>	(122,299)
折舊及攤銷		<b>(56,133)</b>	(49,502)
毛利		<b>289,413</b>	212,361
其他收入		<b>2,689</b>	1,512
行政開支		<b>(123,187)</b>	(105,876)
開業前支出		<b>(2,507)</b>	(560)
其他收益及虧損	5	<b>(1,405)</b>	(68)
上市開支		-	(19,000)
融資成本	6	<b>(46,647)</b>	(43,962)
除稅前溢利		<b>118,356</b>	44,407
所得稅開支	7	<b>(24,198)</b>	(8,762)
本公司擁有人應佔本期間溢利	8	<b>94,158</b>	35,645
本期間其他全面收入			
換算海外業務之匯兌差額		<b>4,407</b>	34,299
本期間全面收入總額		<b>98,565</b>	69,944
每股盈利	10		
—基本(港仙)		<b>4.71</b>	2.06
—攤薄(港仙)		<b>4.71</b>	不適用

簡明綜合財務狀況表  
於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11		
酒店		3,166,924	3,031,803
待發展／發展中酒店		1,461,223	1,361,657
		<u>4,628,147</u>	<u>4,393,460</u>
租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備		189,284	159,504
		<u>4,817,431</u>	<u>4,552,964</u>
預付租賃款項	11	566,968	579,918
投資物業	11	402,234	390,915
購置物業、廠房及設備之按金		115,900	121,357
已付公用事業及其他按金		10,358	7,269
已抵押存款		4,970	5,158
		<u>5,917,861</u>	<u>5,657,581</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		221,192	217,816
其他存貨		4,505	5,480
應收賬款、按金及預付款項	12	216,818	104,046
持作買賣投資		–	2,365
衍生金融工具	13	7	377
預付租賃款項	11	12,590	12,443
可收回稅項		437	391
已抵押存款		281,412	171,300
銀行結餘及現金		359,169	720,506
		<u>1,096,130</u>	<u>1,234,724</u>
歸類為待出售資產	14	126,716	–
		<u>1,222,846</u>	<u>1,234,724</u>

		二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款及預提費用	15	184,041	179,662
有抵押銀行借貸		887,794	464,136
應付股息		80,000	–
已收銷售訂金		144,485	145,716
處置酒店物業之訂金	14	51,500	–
衍生金融工具	13	1,454	680
應付稅項		34,384	17,187
		<u>1,383,658</u>	<u>807,381</u>
與歸類為持作出售資產相關之負債	14	<u>95</u>	<u>–</u>
		<u>1,383,753</u>	<u>807,381</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(160,907)</u>	<u>427,343</u>
總資產減流動負債		<u>5,756,954</u>	<u>6,084,924</u>
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行借貸		2,742,312	3,097,534
已收租金及其他訂金		7,788	6,094
遞延稅項負債		89,393	84,562
		<u>2,839,493</u>	<u>3,188,190</u>
資產淨值		<u>2,917,461</u>	<u>2,896,734</u>
股本		200,000	200,000
股份溢價		2,237,153	2,237,153
儲備		480,308	459,581
權益總額		<u>2,917,461</u>	<u>2,896,734</u>

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

### 1. 一般資料

本公司之直接控股公司為 Ample Bonus Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，而本公司之最終控股公司則為 Far East Consortium International Limited (「FECIL」)，乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 主板上市。

組成 FECIL 集團之公司 (不包括本集團) 以下稱為「母公司實體」。

### 2. 編製基準

簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 附錄 16 之適用披露規定及香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

於編製簡明綜合財務資料時，本公司董事有鑒於報告期間結算日本集團之淨流動負債狀況 160,907,000 港元，已審慎考慮本集團未來之資金流動情況。經考慮內部產生資金、於報告期間結算日後收取處置酒店物業之所得款項 (詳情載於附註 14) 及可動用銀行融資額度，本公司董事認為，本集團能夠於可見未來應付將到期之財政債務。因此，簡明綜合財務資料已按持續經營基準編製。

### 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算 (如適用)。

於截至二零一一年九月三十日止六個月之簡明綜合財務資料所使用之會計政策及計算方法，與本集團編製截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟由於應用下文所詳述新訂及經修訂香港財務報告準則者除外。

#### 應用新訂或經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本公司首次應用由香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之新訂或經修訂準則及詮釋 (「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)	香港財務報告準則 (二零一零年) 之改進
香港會計準則第 24 號 (經修訂)	關連人士披露
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	最低資金規定之預付款項
— 詮釋第 14 號 (修訂本)	
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵銷金融負債
— 詮釋第 19 號	

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對簡明綜合財務報表所載申報金額及／或披露事項並無構成重大影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

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準則及詮釋。以下新訂及經修訂準則及詮釋乃於截至二零一一年三月三十一日止年度綜合財務報表獲授權刊發之日後頒佈：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	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	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二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。

該等由香港會計師公會於二零一一年所頒佈有關合併、共同安排及披露之新訂及經修訂準則分別為香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，並於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。有關準則獲准許提早應用，條件為所有新訂或經修訂準則須同時應用，有關之潛在影響載列如下。

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內處理綜合財務報表之部分。香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，當中包括三個要素：(a) 對被投資方之權力，(b) 介入被投資方換取可變回報之風險或權利，及(c) 向被投資方行使權力以影響投資方回報金額之能力。香港財務報告準則第10號加入大量指引，以處理複雜情況。整體而言，應用香港財務報告準則第10號將需要額外判斷。

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。香港財務報告準則第11號就由兩名或以上人士共同控制之共同安排制定分類處理方法。根據香港財務報告準則第11號，共同安排可分兩類：合營公司及共同經營。香港財務報告準則第11號之分類乃以安排下各方之權利及責任為基準。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分三類：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，共同控制實體可採取權益會計法或比例會計法入賬。

本公司董事現正評估應用上述準則及詮釋對本集團業績及財務狀況所構成之財務影響。

#### 4. 分部資料

##### 分部收益及盈利

本集團收益指酒店業務之收入及物業租賃之租金總額扣除營業稅後之總和，茲載列如下：

	截至九月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)
酒店房間及餐飲收益	475,512	363,937
物業租金收入總額	23,478	20,225
	<b>498,990</b>	<b>384,162</b>

以下為本集團按經營分部劃分之來自外部客戶之收益及除稅前溢利(虧損)分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至九月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)
香港	308,647	211,096	111,988	37,738
馬來西亞	143,066	127,805	23,936	23,677
中國人民共和國(「中國」)	47,277	45,261	(13,635)	(7,397)
新加坡	-	-	(3,921)	(9,611)
英國(「英國」)	-	-	(12)	-
	<b>498,990</b>	<b>384,162</b>	<b>118,356</b>	<b>44,407</b>

上述分部並無透過與其他分部交易產生任何收益。

##### 分部資產

以下為報告期間結算日本集團分部資產之分析：

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	3,596,591	3,629,833
馬來西亞	1,056,385	1,078,213
中國	1,651,288	1,587,593
新加坡	583,041	596,666
英國	253,402	-
資產總值	<b>7,140,707</b>	<b>6,892,305</b>

有關分部負債之資料並無由主要經營決策者定期審閱。因此，並無呈列有關分部資料。

## 5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)
投資物業公平值變動	1,445	2,589
衍生金融工具公平值變動	(1,171)	(2,108)
匯兌虧損淨額	(1,645)	(504)
呆壞賬撥備	(34)	(45)
	<u>(1,405)</u>	<u>(68)</u>

## 6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)
銀行借貸利息		
—須於五年內悉數償還之借貸	28,732	27,792
—並非於五年內悉數償還之借貸	21,390	19,988
應付同系附屬公司款項之利息		
—須於五年內悉數償還之款項	—	237
首次認購費攤銷	4,393	5,073
其他	392	695
	<u>54,907</u>	<u>53,785</u>
減：撥充為發展中物業成本之費用	(8,260)	(9,823)
	<u>46,647</u>	<u>43,962</u>

## 7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)
本期間所得稅		
香港	20,085	8,156
其他司法權區	238	1,870
	<u>20,323</u>	<u>10,026</u>
遞延稅項	3,875	(1,264)
	<u>24,198</u>	<u>8,762</u>

各地區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。



## 8. 期間溢利

截至九月三十日止六個月  
二零一一年 二零一零年  
千港元 千港元  
(未經審核) (經審核)

期間溢利已扣除下列各項：

僱員成本		
董事酬金	2,504	1,954
其他僱員		
薪酬及其他福利	106,827	88,958
退休福利計劃供款	6,623	6,167
	<u>115,594</u>	<u>97,079</u>
預付租賃款項攤銷	6,255	7,992
減：撥充為發展中酒店物業成本之款額	(1,872)	(3,534)
	<u>4,383</u>	<u>4,458</u>
折舊	51,750	45,044
認股權證支出	2,162	—
	<u>53,912</u>	<u>45,044</u>
並計入：		
租金收入總額減直接支出*	9,232	8,660
銀行利息收入	1,067	109
	<u>10,299</u>	<u>8,769</u>

\* 包括投資物業之租金收入總額11,765,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：10,655,000港元)減直接經營開支2,533,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：1,995,000港元)。

## 9. 股息

於中期結算日後宣派及已確認截至二零一一年三月三十一日止財政年度每股4港仙(相等於80,000,000港元)之末期股息，並已於中期結算日後派付予股東。

於中期結算日後，董事宣派中期股息每股2港仙，將向於二零一一年十二月十四日名列本公司股東名冊之股東派付。

截至二零一零年九月三十日止六個月概無宣派或支付任何股息。

## 10. 每股盈利

截至二零一一年九月三十日止六個月之每股基本盈利乃根據期內綜合溢利94,158,000港元及於期內已發行之2,000,000,000股股份計算。截至二零一零年九月三十日止六個月之每股基本盈利乃根據期內綜合溢利35,645,000港元及1,730,000,000股股份計算。

由於本公司尚未被行使之認股權證之行使價於整段期間較本公司股份平均市價為高，故於計算截至二零一一年九月三十日止六個月每股攤薄盈利時，並無假設該等認股權證獲行使。

由於截至二零一零年九月三十日止六個月期間並無發行在外之潛在普通股，故並無呈列截至二零一零年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利。

## 11. 投資物業／物業、廠房及設備／預付租賃款項

於本期間，本集團在英國收購一項物業，涉及金額為210,460,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：無)，及就發展若干物業產生發展支出為218,836,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：146,453,000港元)。

於本期間，誠如附註14所披露，本集團訂立協議處置一項酒店物業，其賬面值124,601,000港元乃重新分類為流動資產項下「歸類為待出售資產」。

於二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日，位於中國的投資物業之公平值乃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。有關估值乃參考於有關市場所得可比較租金後所估計之未來租金的資本化達致。

## 12. 應收賬款，按金及預付款項

租金須於發出繳款通知書時支付。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14至60日。

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款50,011,000港元(二零一一年三月三十一日：45,150,000港元)。以下為本報告期間結算日應收貿易賬款根據發票日期之賬齡分析：

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
60日以下	46,433	40,546
61至90日	1,997	1,199
超過90日	1,581	3,405
	<u>50,011</u>	<u>45,150</u>

## 13. 衍生金融工具

賬面值指本集團為減低銀行借貸利率波動風險所訂立利率上限及利率掉期合約之公平值。該等衍生工具並無根據對沖會計處理入賬。

#### 14. 分類為持作出售之資產及相關負債

於二零一一年九月七日，本集團訂立協議，以處置位於香港一項酒店物業及附屬資產，代價為515,000,000港元，其中51,500,000港元之訂金已收取並由一名保管人保存。該處置將計劃於二零一一年十二月七日或以前完成。將予處置之物業連同附屬資產乃分類為持作出售資產。

截至二零一一年九月三十日，分類為持作出售之資產及相關負債之主要類別如下：

	千港元
酒店物業	124,601
物業、廠房及設備	1,965
其他存貨	150
	<hr/>
歸類為待出售資產總額	126,716
	<hr/>
與持作出售資產相關之負債	
已收租金按金	95
	<hr/>

#### 15. 應付賬款及預提費用

應付賬款及預提費用包括41,412,000港元應付貿易賬款(二零一一年三月三十一日：37,869,000港元)。以下為應付貿易賬款之賬齡分析。

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
60日以下	32,851	28,972
61至90日	5,493	6,983
超過90日	3,068	1,914
	<hr/>	<hr/>
	41,412	37,869
	<hr/>	<hr/>

## 管理層討論及分析

### 營運及財務回顧

截至二零一二年三月三十一日止財政年度(「二零一二年財政年度」)上半年之業績承接截至二零一一年三月三十一日止財政年度(「二零一一年財政年度」)同期之勢頭，呈正面增長。本集團之平均每間可出租客房收入(「平均每間客房收入」)上升23.6%，入住率及平均房租分別增加5.1%及18.0%。

本期間之主要收益指標如下：

	截至九月三十日		
	止六個月		變動百分比
	二零一一年	二零一零年	
<b>香港</b>			
入住率*	<b>95%</b>	89%	6.7%
平均房租(港元)*	<b>857</b>	709	20.9%
平均每間客房收入(港元)*	<b>813</b>	630	29.0%
收益(百萬港元)	<b>309</b>	211	46.4%
<b>馬來西亞</b>			
入住率	<b>73%</b>	73%	0%
平均房租(港元)	<b>505</b>	464	8.8%
平均每間客房收入(港元)	<b>371</b>	340	9.1%
收益(百萬港元)	<b>143</b>	128	11.7%
<b>中國</b>			
入住率	<b>50%</b>	53%	-5.7%
平均房租(港元)	<b>587</b>	604	-2.8%
平均每間客房收入(港元)	<b>294</b>	320	-8.1%
收益(百萬港元)	<b>47</b>	45	4.4%
<b>集團總計</b>			
入住率	<b>82%</b>	78%	5.1%
平均房租(港元)	<b>726</b>	615	18.0%
平均每間客房收入(港元)	<b>592</b>	479	23.6%
收益(百萬港元)	<b>499</b>	384	29.9%

\* 僅包括由本集團所擁有之酒店

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團之整體收益達499,000,000港元，較二零一一年財政年度同期增加29.9%。本集團繼續受惠於亞洲經濟增長，主要體現於香港及馬來西亞之營運。特別值得一提的是於香港九間所擁有酒店

之表現，在平均房租飆升21%以及入住率增長7%之支持下，平均每間客房收入增長29%。於中國之整體收益較二零一一年財政年度同期輕微上升4%。入住率因武漢帝盛酒店進行翻修工程而略為下跌6%。翻修工程於二零一一年九月底前完工。此外，世博會後，上海房間供應過剩，令普遍復甦情況稍遜預期，對本集團平均房租帶來輕微負面影響，故平均房租較二零一一年財政年度同期輕微下跌3%。儘管如此，本集團於中國之總收益因受惠於人民幣匯兌收益及其他非房間相關收益增長而錄得輕微上升。本集團預期本財政年度下半年之入住率及平均房租將穩定回升。

本期間之主要財務表現指標如下：

	截至九月三十日		變動百分比
	止六個月		
	二零一一年	二零一零年	
	千港元	千港元	
收益	<b>498,990</b>	384,162	29.9%
毛利	<b>289,413</b>	212,361	36.3%
除稅前溢利	<b>118,356</b>	44,407	166.5%
本期間溢利	<b>94,158</b>	35,645	164.2%
每股盈利			
—基本(港仙)	<b>4.71</b>	2.06	128.6%
息稅折舊攤銷前利潤	<b>220,069</b>	136,544	61.2%
經調整息稅折舊攤銷前利潤 <sup>(1)</sup>	<b>222,303</b>	155,623	42.8%
經調整息稅折舊攤銷前利潤率 <sup>(2)</sup>	<b>45%</b>	41%	9.8%

附註：

- (1) 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性項目前之溢利
- (2) 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

首六個月之毛利增加36.3%至289,400,000港元，主要由於香港業務表現顯著改善所致。

本期間錄得溢利94,200,000港元，較上一個財政年度同期之35,600,000港元飆升164.2%。倘扣除一次性上市開支19,000,000港元，前期之溢利為54,600,000港元。

息稅折舊攤銷前利潤由136,500,000港元躍升至220,100,000港元，而經調整息稅折舊攤銷前利潤由155,600,000港元上升至222,300,000港元，經調整息稅折舊攤銷前利潤率由41%改善至45%。

## 財務資源及流動資金

### 借貸及本集團資產抵押

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行借貸	<b>3,630,106</b>	3,561,670
以上借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年內	<b>887,794</b>	464,136
一年後到期款項	<b>2,742,312</b>	3,097,534
	<b>3,630,106</b>	3,561,670
淨債務	<b>2,984,555</b>	2,664,706
權益總額	<b>2,917,461</b>	2,896,734
酒店物業重估盈餘**	<b>5,978,762</b>	5,978,762
重估盈餘後權益總額	<b>8,896,223</b>	8,875,496
債務淨額與權益比率(除重估盈餘後)	<b>33.5%</b>	30.0%

\*\* 於二零一一年三月三十一日。於二零一二年財政年度中期期間並無重估酒店物業。

本集團與多間銀行訂立多項貸款協議，其中本公司為該等貸款之擔保人。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到期時全數償還。

於本期間，管理層已作為本集團日常業務其中部分，審閱現金流量預測及現金狀況，並對本集團之流動資金狀況表現滿意。待處置中環麗栢酒店完成後，本集團將於二零一一年十二月收取515,000,000港元之處置所得款項。本集團預期於到期日或之前續訂現有銀行貸款以用作於香港之酒店發展。

### 資本開支

於二零一二年財政年度下半年，本集團與其酒店組合相關之資本性開支預計約為294,000,000港元。資本性開支須以本集團現有財務資源、銀行融資及經營業務所得資金撥付。

## 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止財政年度，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。審訊將於二零一二年七月三十日展開，為期十日。董事經諮詢律師後認為，該訴訟勝算甚大。因此，並無於簡明綜合財務資料中就可能產生之負債作出撥備。

## 資本承擔

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 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 及設備之資本性開支：		
– 已訂約但未於財務報表中撥備	599,955	595,557
– 已批准但未訂約	26,752	28,177

## 其他財務及營運資料

- 根據二零一一年三月三十一日之估值，本公司酒店組合之公平值超過其賬面值約5,979,000,000港元。本集團於二零一二年財政年度之中期報告期間並無重估酒店組合。重估盈餘並無計入財務報表。
- 繼上一財政年度出售後，「The Mercer by Kosmopolito」於二零一一年四月開業，成為本集團根據酒店管理協議經營的首間第三方酒店。
- 作為其部分酒店資產之資金重新部署策略其中一環，本集團訂立協議，以代價515,000,000港元處置於香港上環設有142間客房之中環麗栢酒店，本集團預期該處置將於二零一一年十二月七日或之前完成，屆時預計實現本公司擁有人應佔收益約370,000,000港元。該酒店目前正由本集團管理，並正就委任本集團自處置完成日期起計最多六個月期間內出任新酒店擁有人之酒店經理進行磋商。



- 本集團透過代價16,000,000英鎊(約202,000,000港元)收購位於英國倫敦西部的Shepherd's Bush Pavilion，藉此涉足歐洲市場。此舉為整體「華人足跡」(Chinese Wallet)策略其中一環，跟隨本集團顧客前往亞洲以外地區旅遊之足跡，讓顧客在異地享用本集團酒店物業。該物業屬永久業權，富有紅磚建築特色，歷史可追溯至一九二三年，已獲許重建為設有242間客房的酒店。為擴大財務回報及該物業對本集團的策略價值，本集團現正提交申請變更規劃許可。該酒店預期於二零一四年以帝盛酒店模式開業。
- 本集團推出「帝盛酒店」及「絲麗酒店」品牌。帝盛酒店為四星級商務酒店，訓練有素的服務人員加上酒店先進的設備為商務旅客提供高效即時的服務，令彼等賓至如歸。兼俱潮流與互動功能乃帝盛酒店風格的最佳寫照。所有客房裝修雅致，令賓客倍感舒適。香港帝盛酒店於二零一一年六月開業。本集團預期該品牌下的另外六間酒店將於未來一至三年內陸續於香港、中國、新加坡及英國開業。
- 絲麗酒店是經濟型連鎖酒店，向精打細算的賓客提供舒適且經濟便利的服務。所有酒店位置優越，便於公司及消閒遊客入住。除供應價格相宜且設計新穎的食宿、接待服務、互聯網角及按超市價格供應的迷你酒吧外，絲麗酒店亦推出「購物住宿優惠」增值項目，該項目為與向絲麗酒店賓客提供購物特惠的主要零售商的合作項目。本集團目前在香港及馬來西亞分別擁有三間及一間該品牌酒店。

## 結算日後事項

於二零一一年十月十一日，本公司之全資附屬公司Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd與Mayland Valiant Sdn Bhd訂立合營企業協議，據此，Subang Jaya及Mayland Valiant將發展酒店式套房公寓單位(約1,989個)的兩棟17層高公寓，並有一個提供約1,329個停車位的停車場。項目的總建築淨面積約為91,000平方米。發展地盤在馬來西亞Grand Dorsett Subang Hotel外圍。開發不會影響Grand Dorsett Subang Hotel現時營運，並將為開發空置土地提供良機，從而進一步提升資產價值。本集團並無預計向該發展項目注入額外資金。Subang Jaya將提供項目之發展土地。根據日期為二零一一年八月二十四日的估值報告，發展土地被賦予65,000,000馬來西亞元(相當於約162,500,000港元)的價值。Mayland Valiant作為發展商須支付發展土地相關的所有出讓金、出資及其他款項，連同項目發展相關直接成本及現時或此後馬來西亞相關部門就項目發展收取或徵收的所有費用。



## 待發展／發展中酒店

所擁有之六間發展中酒店按計劃取得大幅進展，惟當中出現輕微延誤。香港觀塘帝盛酒店及中國中山帝盛酒店因各規管機構辦理手續延誤，而預期略為拖慢進展。進展詳情如下：

本公司所擁有之待發展／ 發展中酒店*	地點	目標市場		開業日期*
		分部*	房間總數*	
香港觀塘帝盛酒店	香港	中檔	371	二零一二年財政年度第四季度
成都帝盛酒店	中國	中檔	547	二零一三年財政年度第一季度
香港荃灣帝盛酒店**	香港	中檔	506	二零一三年財政年度第二季度
中山帝盛酒店	中國	中檔	416	二零一三年財政年度第三季度
新加坡新橋路帝盛酒店	新加坡	中檔	285	二零一四年財政年度第一季度
倫敦帝盛酒店	英國	中檔	242	二零一四年財政年度第四季度

\* 酒店名稱、目標市場分部、房間總數及開業日期可能有變。

\*\* 前稱香港葵涌帝盛酒店。

## 展望

本集團預期，二零一二年財政年度下半年將可在本集團經營的主要市場上維持穩定增長趨勢。總體而言，本集團對旅遊業、酒店營運表現及本集團之表現審慎樂觀。

本集團於二零一二年財政年度上半年已展開品牌重建戰略，以精簡及加強品牌知名度。管理團隊首要職責為推行重點市場推廣策略，確保本集團持續發展，並透過不斷發佈具有新聞價值之宣傳稿及充分善用潛在社交媒體進行市場營銷，為本集團塑造出「首選品牌」的形象。

隨著亞洲人士旅遊及消費模式之不斷增長，本集團將持續尋求於亞太及歐洲，特別是英國之酒店投資商機，並於當地繼續實踐本公司之「華人足跡」策略。

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息（「中期股息」）每股普通股2港仙（二零一一年中期：無）。中期股息按本集團可分派溢利93,900,000港元計算，派息比率約為42.6%。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

中期股息將於二零一一年十二月二十九日或前後派發予在二零一一年十二月十四日名列於本公司股東名冊內之股東。

為釐定股東獲派中期股息的資格，本公司將由二零一一年十二月十三日至二零一一年十二月十四日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內概不辦理任何股份過戶登記事宜。

為符合資格獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票證書必須最遲於二零一一年十二月十二日下午四時三十分前，送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，其地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 遵守《企業管治常規守則》

本公司已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》(「企管守則」)之守則條文，作為其本身之企業管治守則。董事會認為，本公司於截至二零一一年九月三十日止六個月一直遵守企管守則內所有守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之標準守則。經作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一一年九月三十日止六個月一直遵守標準守則。

## 中期財務資料審閱

本集團截至二零一一年九月三十日止六個月簡明綜合財務資料未經審核，但已獲德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料的審閱」進行審閱，該審閱報告載於本公司二零一二年財政年度中期報告，該中期報告將寄發予本公司股東。本集團截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料亦已由本公司審核委員會審閱。

## 購回、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一一年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 刊發中期業績及中期報告

本業績公佈將刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.kosmohotels.com>)。中期報告將寄發予本公司股東，並將刊載於聯交所及本公司網站。

除非另有指明，否則本公佈內以英鎊及馬來西亞元列值之金額分別按1.00英鎊兌12.625港元及1.00馬來西亞元兌2.50港元之匯率換算為港元，僅作說明。概不表示任何金額可以或應已於相關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
麗悅酒店集團有限公司  
總裁兼執行董事  
邱詠筠

香港，二零一一年十一月二十二日

於本公佈日期，本公司執行董事為邱詠筠女士及賴偉強先生。本公司非執行董事為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生及莫貴標先生。本公司獨立非執行董事為石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士。

本公佈乃以英文編製，其後翻譯成中文。中英文版本如有任何歧義，概以本公佈之英文版為準。