



Kosmopolito Hotels International Limited

麗悦酒店集團有限公司

(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

中期報告
INTERIM
REPORT
2011-12



目錄

2	公司資料
4	董事履歷
7	中期業績摘要
8	管理層討論及分析
14	其他資料
23	中期財務資料審閱報告
24	簡明綜合全面收益表
25	簡明綜合財務狀況表
27	簡明綜合權益變動報表
28	簡明綜合現金流量表
29	簡明綜合財務資料附註

公司資料

執行董事

邱詠筠女士
賴偉強先生

非執行董事

丹斯里拿督邱達昌(主席)
孔祥達先生
陳志興先生
莫貴標先生

獨立非執行董事

石禮謙先生
杜彼得先生
廖毅榮博士

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

杜彼得先生(主席)
丹斯里拿督邱達昌
邱詠筠女士
石禮謙先生
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

公司秘書

蔡淑茵女士

註冊辦事處

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

總部及香港主要營業地點

香港
中環
德輔道中127-131號
有餘貿易中心6樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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(代號: 2266)
香港聯合交易所有限公司

網址

<http://www.kosmohotels.com>

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

法律顧問

香港
胡關李羅律師行
禮德齊伯禮律師行

開曼群島

Maples and Calder

馬來西亞

Syed Alwi, Ng & Co.

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

主要往來銀行

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

附註：本中期報告乃以英文編製，其後翻譯成中文，中英文版本如有任何歧義，概以本年報之英文版為準。

董事履歷

邱詠筠女士，31歲，自二零一零年六月八日出任執行董事及自二零一一年十一月一日出任本公司總裁。邱女士為薪酬委員會成員及自二零一零年九月一日出任首席策略總監。邱女士亦為本公司多家附屬公司之董事。邱女士於二零零二年畢業於英國倫敦大學國王學院 (King's College)，獲頒商業管理學士學位。彼於物業發展業務包括項目發展及零售管理方面累積十年經驗。邱女士自二零零二年起出任Malaysia Land Properties Sdn. Bhd. (「Mayland」)之董事，並繼續留任其董事會，彼負責Mayland的整體項目開發及零售管理。Mayland於馬來西亞吉隆坡的地標綜合開發物業Plaza Damas乃由邱女士全程領導。自二零零五年至本公司股份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」)主版上市期間，邱女士為Far East Consortium International Limited (「FECIL」)物業發展部總監，負責整體項目發展及監督FECIL旗下於香港、中國、馬來西亞及新加坡之酒店發展。於加入Mayland及FECIL前，彼曾任職於數家大型國際銀行，獲得財務管理經驗。邱女士自二零零八年七月十七日起獲委任為馬來西亞交易所主板上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事，該公司主要從事物業發展以及種植、教育及休閒娛樂投資業務。邱女士為Freshness Burger Hong Kong(一間於二零零七年在香港成立的快餐連鎖店)的創辦人，亦為香港管弦協會有限公司監察委員會成員。邱女士為本公司非執行董事、主席兼提名委員會主席及薪酬委員會成員丹斯里拿督邱達昌之女兒。

賴偉強先生，47歲，自二零一零年六月八日出任執行董事及自二零一零年六月一日出任中國首席營運總裁，並負責本集團於香港及中國之酒店業務，並為本公司多家附屬公司之董事。賴先生於一九九九年畢業於英國Bolton Institute of Higher Education(現稱波爾頓大學)，獲頒工商管理文學士學位。彼於酒店業積逾10年經驗。於一九八九年，彼加入FECIL財務及會計部，出任會計師及內部核數師。於二零零二年，彼獲委任為Kosmopolito Hotels International Services Limited之財務總監，負責該公司整體財務及會計事項。於二零零六年，彼成為帝豪酒店集團之酒店營運總監，主要職務包括管理集團營運、行政工作及與集團酒店之總經理制定業務策略。彼亦負責該集團酒店發展及重建項目之評估及整體項目管理。

丹斯里拿督邱達昌，57歲，非執行董事、主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員。丹斯里拿督邱達昌於二零零七年一月二十三日獲委任為董事，並為本公司多家附屬公司之董事。彼於一九七五年畢業於日本上智大學，獲頒工商管理及經濟理學士雙學位。彼擁有逾30年物業發展經驗，並於酒店發展方面具備深厚經驗。彼於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地發展事業，透過增長及收購為其成功之道。彼為FECIL行政總裁、執行董事及主席。丹斯里拿督邱達昌亦自一九九七年九月起出任東京證券交易所一部市場上市公司東海觀光株式會社之董事會主席。

董事履歷

丹斯里拿督邱達昌熱心公益，公職良多，包括現任「香港明天更好基金信託人委員會」委員及「駐港部隊軍民同樂會」前主席。彼亦為「羣力資源中心」、「香港總商會」、「工商專業政改動力」及「香港地產建設商會」成員。於馬來西亞，彼分別於一九九七年及二零零五年獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜及其後獲頒發「丹斯里拿督」之更高榮譽名銜。

丹斯里拿督邱達昌為本公司執行董事、總裁及薪酬委員會成員邱詠筠女士之父親。彼為本公司主要股東(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)Sumptuous Assets Limited及Ample Bonus Limited之董事。

孔祥達先生，42歲，自二零一零年六月八日出任非執行董事。孔先生於亞洲企業融資及投資銀行業擁有逾12年經驗。彼於一九八九年畢業於英國倫敦大學帝國理工及醫務學院(Imperial College of Science, Technology and Medicine)，持有機械工程學士學位。於一九九七年，彼加入瑞士聯合銀行香港分行出任企業財務部助理董事，其後分別於二零零零年及二零零二年晉升為董事及執行董事。於二零零三年至二零零六年間，孔先生於德意志銀行香港分行擔任董事。於二零零六年至二零零八年間，孔先生為聯交所創業板上市公司華彩控股有限公司之行政總裁兼執行董事。孔先生仍為華彩控股有限公司之非執行董事。彼於二零零八年九月加入FECIL出任董事總經理。孔先生自二零零九年三月二十七日起出任東京證券交易所一部市場上市公司東海觀光株式會社之總裁兼董事，及自二零一零年六月一日起出任馬來西亞交易所主板上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事。孔先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

陳志興先生，48歲，非執行董事兼提名委員會成員。彼於二零零七年一月二十三日獲委任為董事，並為本公司多家附屬公司之董事。彼為本公司主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)Ample Bonus Limited之董事。彼於酒店業積逾10年經驗。陳先生於一九九零年加入FECIL出任其首席會計師，並分別於二零零二年及二零零四年先後晉升為該集團財務總監及首席營運總裁。彼負責FECIL位於香港、澳門及中國之業務，重點進行商業管理、物業發展及投資以及項目發展。彼亦負責FECIL於中國之工業及基建業務。陳先生自二零零七年六月二十一日起為聯交所主板上市公司恒鼎實業國際發展有限公司之獨立非執行董事。於加入FECIL前，陳先生曾於關黃陳方會計師行(現稱德勤•關黃陳方會計師行)擔任審計主管。陳先生擁有逾10年審計經驗。彼為香港項目管理學會之會員。

莫貴標先生，50歲，本公司非執行董事。莫先生自二零零七年一月二十三日獲委任為董事，並於二零一一年十一月一日自本公司執行董事調任為非執行董事。莫先生於一九八四年畢業於美國華盛頓大學，獲頒工商管理文學士學位及於一九八七年畢業於美國西雅圖大學，獲頒工商管理碩士學位。於一九八八年至一九九三年期間，彼於Price Waterhouse Company(現稱羅兵咸永道會計師事務所)擔任會計員，其後晉升為副經理。於一九九三年至一九九五年期間，彼於玉皇朝集團出版有限公司擔任財務經理。於一九九五年至一九九六年期間，彼於香港中華煤氣有限公司擔任其中國項目之財務經理。於一九九六年，莫先生加入投資行業，彼於納華證券有限公司任職至一九九七年，直至該公司被美國培基證券收購後，彼繼續於美國培基證券任職直至一九九九年，其後於

董事履歷

一九九九年轉職至安銀證券有限公司直至二零零三年。莫先生於二零零四年加入FECIL出任首席財務總監，在本公司股份於二零一零年十月十一日在聯交所主版上市前，彼為FECIL之高級管理層，協助制定FECIL酒店業務策略。莫先生自二零一一年十一月一日起加入Fortune Oil PLC擔任財務總監之職務。莫先生為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。

石禮謙先生，66歲，自二零一零年九月十日出任獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。石先生於一九六九年畢業於澳洲雪梨大學，獲頒文學士學位，及於一九七零年獲頒教育文憑。石先生於一九九五年獲委任為太平紳士。現時為香港特別行政區立法會議員、香港大學校董會成員、香港科技大學顧問委員會委員及投訴警方獨立監察委員會副主席。

石先生現任香港按揭證券有限公司之非執行董事，彼現亦為勤達集團國際有限公司、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有限公司、新創建集團有限公司、合興集團控股有限公司、富豪資產管理有限公司(富豪產業信託之管理人)、泰山石化集團有限公司、鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)、德祥企業集團有限公司、碧桂園控股有限公司、香港鐵路有限公司、澳門博彩控股有限公司、新昌營造集團有限公司、莊士中國投資有限公司、德祥地產集團有限公司及華潤水泥控股有限公司之獨立非執行董事，全部均為於聯交所主板上市公司。

杜彼得先生，63歲，自二零一零年九月十日出任獨立非執行董事，並為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。彼於一九七二年獲香港大學頒發房屋管理文憑證書，其後成為香港房屋經理學會及英國特許屋宇經理學會(The Chartered Institute of Housing, United Kingdom, 前稱Institute of Housing, United Kingdom)之專業會員。杜先生於一九九九年八月三日至二零零二年六月三十日間為聯交所主板上市公司電訊盈科有限公司之執行董事，於一九九九年八月三日至二零零一年六月十日間出任其副主席，及於二零零一年六月十一日至二零零三年十月三十一日間擔任其顧問。彼於一九九七年至二零零二年間出任新加坡交易所上市公司Pacific Century Regional Developments Limited之行政總裁兼執行董事。杜先生活躍於物業發展及投資業界逾30年，現時為市區重建局董事會成員。

廖毅榮博士，60歲，自二零一零年九月十日出任獨立非執行董事，並為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。廖博士獲香港理工大學酒店及旅遊業管理學院頒授酒店及旅遊業管理博士學位、取得香港中文大學環球商業管理理學碩士學位、取得香港理工大學酒店及旅遊業管理理學碩士學位及獲得香港公開大學工商管理碩士學位。彼亦為香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會資深會員。

廖博士於一九九八年十一月一日至二零零八年五月二十二日間出任豐德麗控股有限公司(前稱麗新酒店國際有限公司)之執行董事及由一九九八年十一月一日起至二零零零年三月九日期間出任行政總裁。廖博士自二零零四年九月十七日起出任於聯交所主板上市之台和商事控股有限公司之獨立非執行董事。

中期業績摘要

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591.9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40.5%增加至44.6%。
- 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。

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	
香港			
入住率*	95%	89%	6.7%
平均房租(港元)*	857	709	20.9%
平均每間客房收入(港元)*	813	630	29.0%
收益(百萬港元)	309	211	46.4%
馬來西亞			
入住率	73%	73%	0%
平均房租(港元)	505	464	8.8%
平均每間客房收入(港元)	371	340	9.1%
收益(百萬港元)	143	128	11.7%
中國			
入住率	50%	53%	-5.7%
平均房租(港元)	587	604	-2.8%
平均每間客房收入(港元)	294	320	-8.1%
收益(百萬港元)	47	45	4.4%
集團總計			
入住率	82%	78%	5.1%
平均房租(港元)	726	615	18.0%
平均每間客房收入(港元)	592	479	23.6%
收益(百萬港元)	499	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20.9%以及入住率增長6.7%之支持下，平均每間客房收入增長29.0%。於中國之整體收益較二零一一年財政年度同期輕微上升4.4%。入住率因武漢帝盛酒店進行翻修工程而略為下跌5.7%。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2.8%。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：

	截至九月三十日止六個月		變動百分比
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	
收益	498,990	384,162	29.9%
毛利	289,413	212,361	36.3%
除稅前溢利	118,356	44,407	166.5%
本期間溢利	94,158	35,645	164.2%
每股盈利			
— 基本(港仙)	4.71	2.06	128.6%
息稅折舊攤銷前利潤	220,069	136,544	61.2%
經調整息稅折舊攤銷前利潤 ⁽¹⁾	222,303	155,623	42.8%
經調整息稅折舊攤銷前利潤率 ⁽²⁾	45%	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40.5%改善至44.6%。

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	3,630,106	3,561,670
以上借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年內	887,794	464,136
一年後到期款項	2,742,312	3,097,534
	3,630,106	3,561,670
淨債務	2,984,555	2,664,706
權益總額	2,917,461	2,896,734
酒店物業重估盈餘**	5,978,762	5,978,762
重估盈餘後權益總額	8,896,223	8,875,496
債務淨額與權益比率(除重估盈餘後)	33.5%	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。

外匯波動風險

由於本集團之海外業務主要在馬來西亞及中國進行，而大部分購銷均以馬來西亞元及人民幣交易，董事認為本集團之經營現金流量及流動資金並無重大匯率波動風險，故並無作出對沖安排。然而，本集團將按業務之發展需求，不時檢討和監察相關之外匯風險，並在適當時訂立外匯對沖安排。

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294,400,000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5,978,800,000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202,400,000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」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。

僱員及薪酬政策

本集團於二零一一年九月三十日之僱員人數約為1,924人。為吸引及留聘人才以確保高效率的營運及達致本集團預期增長，本集團向僱員提供具競爭力之薪酬待遇，而該等薪酬待遇乃參考市況以及個別人士之資歷、經驗及工作範疇。該等薪酬待遇包括基本薪金及年度酌情花紅。

根據本公司購股權計劃，部分董事會成員及全職僱員獲授購股權。本公司已設有僱員購股權計劃，以激勵僱員及鼓勵彼等就提高股東價值及推動本集團長遠增長而作出努力。

截至二零一一年九月三十日止六個月之僱員成本總額為約115,594,000港元。

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 分部*	房間總數*	開業日期*
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。

其他資料

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於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。

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，該審閱報告載於本中期報告。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。

遵守《企業管治常規守則》

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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。

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。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一一年九月三十日，本公司董事及／或最高行政人員在任何本公司之股份（「股份」）、本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第352條須記錄於本公司所存置登記冊內之權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事於股份及相關股份之權益

董事姓名	本公司股份				由本公司 授出之 購股權 ^(v)		佔本公司 已發行股本 概約百分比
	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益	個人權益	總計	
邱詠筠	-	-	-	-	2,272,727	2,272,727	0.11%
賴偉強	-	-	-	-	1,590,909	1,590,909	0.08%
丹斯里拿督邱達昌	-	1,469,773,254 ⁽ⁱⁱ⁾	8,355	-	-	1,469,781,609	73.49%
孔祥達	-	-	-	4,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2,836,363	2,840,363	0.14%
陳志興	3,000	-	-	-	3,545,454	3,548,454	0.18%
莫貴標	-	-	-	-	3,545,454	3,545,454	0.18%
朱志成 ^(iv)	-	-	-	-	3,522,727	3,522,727	0.18%

附註：

- (i) 董事於股份或相關股份之所有權益皆屬長倉。
- (ii) 此等7,773,254股股份由丹斯里拿督邱達昌全權控制之公司Sumptuous Assets Limited（「Sumptuous」）直接持有，而1,462,000,000股股份則由FECIL之全資附屬公司Ample Bonus Limited直接持有。鑑於Sumptuous及丹斯里拿督邱達昌全權控制之公司Modest Secretarial Services Limited（「Modest」）持有FECIL股份，丹斯里拿督邱達昌被視作於Sumptuous及Ample Bonus Limited直接持有之股份中擁有權益。
- (iii) 此等4,000股股份由孔祥達先生及TENG Pei Chun女士共同持有。
- (iv) 朱志成先生辭任執行董事自二零一一年十月十九日起生效。
- (v) 有關本公司授予董事購股權之進一步資料載於下文「本公司購股權計劃」一節。

董事於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)FECIL之股份、相關股份及債券之權益

FECIL之股份及相關股份

董事姓名	FECIL之股份				由FECIL 授出之 購股權 ^(v)		FECIL之 相關股份	佔FECIL已 發行股本	
	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益	個人權益	總計		概約百分比	
賴偉強	-	-	-	-	1,300,000	-	1,300,000	0.07%	
丹斯里拿督邱達昌	13,034,698	657,003,028 ⁽ⁱⁱ⁾	557,000	-	-	-	670,594,726	34.96%	
孔祥達	261	-	-	369,756 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7,400,000	606,060 ^(iv)	8,376,077	0.44%	
陳志興	208,586	-	-	-	4,300,000	-	4,508,586	0.24%	
莫貴標	-	-	-	-	5,000,000	-	5,000,000	0.26%	
廖毅榮	4,490	-	-	-	-	-	4,490	0.00%	

附註：

- (i) 董事於FECIL之股份或相關股份之所有權益皆屬長倉。
- (ii) 656,991,225股FECIL股份由Sumptuous持有，而11,803股FECIL股份則由Modest持有。
- (iii) 369,756股FECIL股份由孔祥達先生及TENG Pei Chun女士共同持有。
- (iv) 606,060股FECIL股份將於由FECIL所發行本金額為2,000,000港元並由孔先生實益持有之可換股債券按經調整兌換價3.30港元獲兌換時予以發行之股份。
- (v) 有關FECIL授予董事購股權之進一步資料載於下文「FECIL購股權計劃」一節。

FECIL債券

誠如上文所披露，孔祥達先生實益擁有由FECIL所發行本金額為2,000,000港元之可換股債券。

除上文披露者外，於二零一一年九月三十日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年九月三十日，以下人士在本公司股份或相關股份中已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內或以其他方式通知本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

主要股東姓名／名稱	身份	權益性質 ⁽ⁱ⁾	於本公司 之股份	佔本公司 已發行股本 概約百分比
丹斯里拿督邱達昌	受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	1,469,773,254	73.49%
	配偶權益	長倉	8,355	
			1,469,781,609	
吳惠平	個人權益	長倉	8,355	73.49%
	配偶權益 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	長倉	1,469,773,254	
			1,469,781,609	
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	7,773,254	73.49%
	受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	1,462,000,000	
			1,469,773,254	
FECIL	受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	1,462,000,000	73.10%
Ample Bonus Limited	實益擁有人 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	1,462,000,000	73.10%
Credit Suisse AG	受控法團權益 ^(iv)	長倉	162,000,000	8.10%
		淡倉	81,000,000	4.05%
Credit Suisse (Hong Kong) Limited (「瑞士信貸香港」)	與另一機構共同持有之權益 ^(v)	長倉	162,000,000	8.10%
		淡倉	81,000,000	4.05%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理 ^(vi)	長倉	139,965,543	7.00%

其他資料

附註：

- (i) 「長倉」指該等人士／機構持有股份或相關股份之長倉，而「淡倉」指該等人士／機構持有股份或相關股份之淡倉。
- (ii) Ample Bonus Limited直接擁有1,462,000,000股股份。Ample Bonus Limited為FECIL之全資附屬公司，因此，FECIL被視為於Ample Bonus Limited所持有之股份中擁有權益。

Sumptuous直接持有7,773,254股股份。鑑於Sumptuous持有FECIL之股份，Sumptuous被視為於Ample Bonus Limited所持有之股份中擁有權益。Sumptuous由丹斯里拿督邱達昌全權控制，因此，丹斯里拿督邱達昌被視為於Ample Bonus Limited及Sumptuous直接持有之股份中擁有權益。
- (iii) 吳惠平女士為丹斯里拿督邱達昌之配偶，故被視為於丹斯里拿督邱達昌所持有權益之股份中擁有權益。
- (iv) 瑞士信貸香港由Credit Suisse AG全權控制，因此，根據證券及期貨條例，Credit Suisse AG被視為於瑞士信貸香港所持有權益之股份中擁有權益。
- (v) 瑞士信貸香港與摩根士丹利亞洲有限公司共同持有81,000,000股股份，而瑞士信貸香港與The Royal Bank of Scotland N.V.香港分行則共同持有81,000,000股股份。瑞士信貸香港於81,000,000股股份之長倉與非上市實物結算衍生工具有關。
- (vi) Penta Investment Advisers Limited於39,594,910股股份之長倉與非上市現金結算衍生工具有關。

除上文披露者外，於二零一一年九月三十日，本公司股份或相關股份中並無任何其他權益或淡倉須載入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

本公司購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「購股權計劃」)，該計劃於二零一零年九月十日(「採納日期」)採納，旨在向經甄選合資格參與者提供獎勵或獎賞，以表揚彼等對本集團作出之貢獻。除非另行取消或修訂，否則購股權計劃將由採納日期起一直有效，為期十年。

購股權計劃之合資格參與者包括FECIL及其附屬公司(「FECIL集團」)以及本集團之董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員，以及董事會全權酌情認為曾經或將會對本集團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。

於期內，購股權計劃項下購股權之變動詳情如下：

		購股權數目 ⁽¹⁾				
購股權類別		於 二零一一年 四月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於 二零一一年 九月三十日 尚未行使
董事						
邱詠筠	第一批	454,545	—	—	—	454,545
	第二批	454,545	—	—	—	454,545
	第三批	454,545	—	—	—	454,545
	第四批	454,545	—	—	—	454,545
	第五批	454,547	—	—	—	454,547
		2,272,727	—	—	—	2,272,727
賴偉強	第一批	318,181	—	—	—	318,181
	第二批	318,181	—	—	—	318,181
	第三批	318,181	—	—	—	318,181
	第四批	318,181	—	—	—	318,181
	第五批	318,185	—	—	—	318,185
		1,590,909	—	—	—	1,590,909
孔祥達	第一批	567,272	—	—	—	567,272
	第二批	567,272	—	—	—	567,272
	第三批	567,272	—	—	—	567,272
	第四批	567,272	—	—	—	567,272
	第五批	567,275	—	—	—	567,275
		2,836,363	—	—	—	2,836,363
陳志興	第一批	709,090	—	—	—	709,090
	第二批	709,090	—	—	—	709,090
	第三批	709,090	—	—	—	709,090
	第四批	709,090	—	—	—	709,090
	第五批	709,094	—	—	—	709,094
		3,545,454	—	—	—	3,545,454

		購股權數目 ⁽ⁱ⁾				
購股權類別		於 二零一一年 四月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於 二零一一年 九月三十日 尚未行使
莫貴標	第一批	709,090	–	–	–	709,090
	第二批	709,090	–	–	–	709,090
	第三批	709,090	–	–	–	709,090
	第四批	709,090	–	–	–	709,090
	第五批	709,094	–	–	–	709,094
		3,545,454	–	–	–	3,545,454
朱志成 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	第一批	1,056,818	–	–	–	1,056,818
	第二批	1,056,818	–	–	–	1,056,818
	第三批	1,409,091	–	–	–	1,409,091
		3,522,727	–	–	–	3,522,727
其他僱員(合計)	第一批	2,829,539	–	–	(1,056,818)	1,772,721
	第二批	2,829,539	–	–	(1,056,818)	1,772,721
	第三批	3,181,812	–	–	(1,409,091)	1,772,721
	第四批	1,772,721	–	–	–	1,772,721
	第五批	1,772,745	–	–	–	1,772,745
		12,386,356	–	–	(3,522,727)	8,863,629
總計		29,699,990	–	–	(3,522,727)	26,177,263

於期內概無購股權被註銷。

附註：

- (i) 購股權乃於二零一零年十月十一日以初次行使價每股2.20港元授出。
- (ii) 購股權之行使期如下：

購股權類別	行使期
第一批	11.10.2011至10.10.2014
第二批	11.10.2012至10.10.2015
第三批	11.10.2013至10.10.2016
第四批	11.10.2014至10.10.2017
第五批	11.10.2015至10.10.2018

- (iii) 朱志成先生辭任執行董事，自二零一一年十月十九日起生效。

FECIL購股權計劃

FECIL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(「FECIL購股權計劃」)，旨在獎勵及獎賞FECIL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FECIL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FECIL購股權計劃，FECIL董事會可向合資格僱員(包括FECIL及其附屬公司之董事)授出購股權，以供認購FECIL股份。

其他資料

於期內，根據FECIL購股權計劃向本公司董事授出之購股權變動如下：

承授人	授出日期	購股權類別	購股權數目 ⁽¹⁾				
			於 二零一一年 四月一日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於 二零一一年 九月三十日
賴偉強	21.10.2004	第三批	300,000	-	-	-	300,000
		第四批	475,000	-	-	-	475,000
		第五批	525,000	-	-	-	525,000
			1,300,000	-	-	-	1,300,000
孔祥達	8.5.2009	第一批	1,850,000	-	-	-	1,850,000
		第二批	1,850,000	-	-	-	1,850,000
		第三批	1,850,000	-	-	-	1,850,000
		第四批	1,850,000	-	-	-	1,850,000
		7,400,000	-	-	-	7,400,000	
陳志興	21.10.2004	第三批	500,000	-	-	-	500,000
		第四批	1,800,000	-	-	-	1,800,000
		第五批	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		4,300,000	-	-	-	4,300,000	
莫貴標	21.10.2004	第三批	1,200,000	-	-	-	1,200,000
		第四批	1,800,000	-	-	-	1,800,000
		第五批	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		5,000,000	-	-	-	5,000,000	

附註：

(i) 購股權乃於二零零四年十月二十一日及二零零九年五月八日分別以初次行使價每股2.075港元及每股1.500港元授出。

(ii) 購股權之行使期如下：

於二零零四年十月二十一日授出之購股權

購股權類別	行使期
第三批	1.1.2007至31.12.2014
第四批	1.1.2008至31.12.2014
第五批	1.1.2009至31.12.2014

於二零零九年五月八日授出之購股權

購股權類別	行使期
第一批	16.09.2009至15.09.2019
第二批	16.09.2010至15.09.2019
第三批	16.09.2011至15.09.2019
第四批	16.09.2012至15.09.2019

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料自本公司二零一零至一一年之年報日期以來之變動如下：

1. 邱詠筠女士

邱女士自二零一一年十一月一日起出任本公司總裁一職。彼亦自二零一一年十月一日起獲委任為薪酬委員會成員及授權代表，代表本公司於香港接收傳票及通知。

邱女士追溯至二零一一年三月一日起之年度酬金(不包括本公司酌情授出之應付花紅或其他福利)由480,000港元增加至504,000港元。獲委任為本公司總裁後，邱女士之年度酬金(不包括本公司酌情授出之應付花紅或其他福利)自二零一一年十一月一日起增加至1,000,000港元。

2. 賴偉強先生

賴先生追溯至二零一一年三月一日起之年度酬金(不包括本公司酌情授出之應付花紅或其他福利)由720,000港元增加至780,000港元。

3. 丹斯里拿督邱達昌

丹斯里拿督邱達昌為FECIL行政總裁及執行董事，以及FECIL前任副主席，於二零一一年九月八日起獲委任為FECIL董事會主席。於二零一一年八月十二日，彼辭任於聯交所主板上市之遠東酒店實業有限公司非執行董事一職。

丹斯里拿督邱達昌於二零一一年十一月二十二日辭任薪酬委員會主席，彼仍為薪酬委員會成員。

4. 莫貴標先生

莫先生於二零一一年十一月一日由本公司執行董事調任為本公司非執行董事，並不再擔任本公司總裁一職。莫先生亦自二零一一年十月一日起辭任薪酬委員會成員、公司秘書及代表本公司於香港接收傳票及通知之授權代表。

莫先生追溯至二零一一年三月一日起之年度酬金(不包括本公司酌情授出之應付花紅或其他福利)由2,015,000港元增加至2,115,750港元。自二零一一年十一月一日起調任為本公司非執行董事後，莫先生只收取年度董事袍金150,000港元。

莫先生已與本公司訂立委任函，固定任期自二零一一年十一月一日起為期一年。除非一方方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止，否則，其委任函將於緊隨當時任期屆滿後之日起自動續期一年。

5. 杜彼得先生

杜先生為薪酬委員會成員，自二零一一年十一月二十二日起獲委任為薪酬委員會主席。

中期財務資料審閱報告



致麗悅酒店集團有限公司董事會

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第24至40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」)於二零一一年九月三十日之簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月之相關簡明綜合全面收益表、權益變動報表及現金流量表，以及若干附註解釋。監管於香港聯合交易所上市證券之主板上市規則規定，編製中期財務資料報告須遵守由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務申報」(「香港會計準則第34號」)之相關條文。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列中期財務資料，我們之責任是根據我們之審閱對該中期財務資料作出結論，並按照經協定之委聘條款，只向整體股東作出報告，而不作其他用途。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。

審閱範圍

我們根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行我們之審閱。審閱中期財務資料之工作包括向主要負責財務及會計事宜之人士進行查詢及進行分析性及其他覆核程序。審閱範圍遠小於根據香港審核準則進行之審核，故此我們未能保證能注意到所有可能在審計中發現的重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

結論

根據我們之審閱，我們並無注意到任何事項令我們相信中期財務資料在所有重大方面未有按照香港會計準則第34號編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年十一月二十二日

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	498,990	384,162
經營成本		(153,444)	(122,299)
折舊及攤銷		(56,133)	(49,502)
毛利		289,413	212,361
其他收入		2,689	1,512
行政開支		(123,187)	(105,876)
開業前支出		(2,507)	(560)
其他收益及虧損	5	(1,405)	(68)
上市開支		–	(19,000)
融資成本	6	(46,647)	(43,962)
除稅前溢利		118,356	44,407
所得稅開支	7	(24,198)	(8,762)
本公司擁有人應佔本期間溢利	8	94,158	35,645
本期間其他全面收入			
換算海外業務之匯兌差額		4,407	34,299
本期間全面收入總額		98,565	69,944
每股盈利	10		
—基本(港仙)		4.71	2.06
—攤薄(港仙)		4.71	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)
非流動資產			
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
		4,628,147	4,393,460
租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備		189,284	159,504
		4,817,431	4,552,964
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
		5,917,861	5,657,581
流動資產			
待售物業—發展中		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
		1,096,130	1,234,724
歸類為待出售資產	14	126,716	—
		1,222,846	1,234,724

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)
流動負債			
應付賬款及預提費用	15	184,041	179,662
有抵押銀行借貸	16	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
		1,383,658	807,381
與歸類為持作出售資產相關之負債	14	95	–
		1,383,753	807,381
流動(負債)資產淨額		(160,907)	427,343
總資產減流動負債		5,756,954	6,084,924
非流動負債			
有抵押銀行借貸	16	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	17	89,393	84,562
		2,839,493	3,188,190
資產淨值		2,917,461	2,896,734
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		2,917,461	2,896,734

簡明綜合權益變動報表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 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)	購股權 儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註b)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一零年四月一日(經審核)	10,160	-	41,535	6,632	(201,048)	-	207,440	119,286	184,005
集團重組後對銷合併實體股本	(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
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	172,759	172,759
本期間其他全面收入	-	-	37,352	2,382	-	-	-	-	39,734
本期間全面收入總額	-	-	37,352	2,382	-	-	-	172,759	212,493
應付母公司實體款項撥充資本	173,000	1,686,812	-	-	-	-	-	-	1,859,812
發行股份換取現金	27,000	567,000	-	-	-	-	-	-	594,000
股份發行開支	-	(16,659)	-	-	-	-	-	-	(16,659)
確認股本結算股份付款	-	-	-	-	-	3,299	-	-	3,299
於二零一一年三月三十一日 (經審核)	200,000	2,237,153	113,186	9,014	(201,048)	3,299	207,440	327,690	2,896,734
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	94,158	94,158
本期間其他全面收入	-	-	4,407	-	-	-	-	-	4,407
本期間全面收入總額	-	-	4,407	-	-	-	-	94,158	98,565
股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)
確認股本結算股份付款	-	-	-	-	-	2,162	-	-	2,162
於二零一一年九月三十日 (未經審核)	200,000	2,237,153	117,593	9,014	(201,048)	5,461	207,440	341,848	2,917,461

附註：

- (a) 合併儲備指就向母公司實體收購遠東帝豪酒店及帝豪九龍酒店支付之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。

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	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)
經營業務所得現金淨額	142,684	136,848
投資活動		
收購物業作酒店發展	(210,460)	–
酒店物業發展開支	(173,600)	(97,025)
購置其他物業、廠房及設備	(32,759)	(22,072)
處置已抵押銀行存款	(108,858)	–
其他投資活動	1,067	109
投資活動所用現金淨額	(524,610)	(118,988)
融資活動		
新增銀行借貸	133,732	74,182
償還銀行借貸	(54,430)	(23,976)
已付利息	(53,034)	(49,336)
其他融資活動	–	554
融資活動所得現金淨額	26,268	1,424
現金及現金等值物(減少)增加	(355,658)	19,284
期初之現金及現金等值物	720,506	93,637
匯率變動影響	(5,679)	3,273
期終之現金及現金等值物	359,169	116,194
指		
銀行結餘及現金	359,169	116,194

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	

採納以上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。

3. 主要會計政策(續)

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 ¹
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
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 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
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 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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。

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
	498,990	384,162

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		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)	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	-	-	(12)	-
	498,990	384,162	118,356	44,407

上述分部並無透過與其他分部交易產生任何收益。

4. 分部資料(續)

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	7,140,707	6,892,305

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)
	(1,405)	(68)

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
	54,907	53,785
減：撥充為發展中物業成本之費用	(8,260)	(9,823)
	46,647	43,962

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
	20,323	10,026
遞延稅項	3,875	(1,264)
	24,198	8,762

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 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (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
	115,594	97,079
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)
	4,383	4,458
折舊	51,750	45,044
認股權證支出	2,162	—
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

* 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

	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)
應收貿易賬款	50,011	45,150
預付承包商墊款	-	17,679
預付款項及其他應收款項	63,122	41,217
與保管人賬目(附註14)	51,500	-
應收增值稅	52,185	-
	216,818	104,046

12. 應收賬款，按金及預付款項(續)

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。

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
	50,011	45,150

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. 歸類為待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(見附註12)。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歸類為待出售資產。

截至二零一一年九月三十日，歸類為待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
歸類為待出售資產總額	126,716
與待出售資產相關之負債	
已收租金按金	95

15. 應付賬款及預提費用

	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)
應付貿易賬款	41,412	37,869
建築成本及應付保固金	51,792	62,217
預訂按金及預先收取墊款	24,138	16,471
其他應付款項及預提費用	66,699	63,105
	184,041	179,662

以下為本報告期間結算日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
	41,412	37,869

16. 有抵押銀行借貸

	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)
銀行貸款	3,654,682	3,588,243
減：首次認購費	(24,576)	(26,573)
	3,630,106	3,561,670
就報告目的之分析如下		
流動負債	887,794	464,136
非流動負債	2,742,312	3,097,534
	3,630,106	3,561,670
貸款須於下列期間償還：		
按要求或一年以內	887,794	464,136
一年以上但不超過兩年	1,791,131	253,356
兩年以上但不超過五年	757,194	2,620,867
五年以上	218,563	249,884
	3,654,682	3,588,243

銀行貸款之實際年利率分別介乎1.34厘至8.46厘(二零一一年三月三十一日：0.93厘至7.92厘)。

17. 遞延稅項

遞延稅項負債主要按酒店物業的加速稅項折舊及公平值調整作出撥備，分別為50,530,000港元(二零一一年三月三十一日：47,526,000港元)及39,642,000港元(二零一一年三月三十一日：40,131,000港元)。

18. 資產抵押

於報告期間結算日之未償還銀行貸款賬面總值合共為3,654,682,000港元(二零一一年三月三十一日：3,588,243,000港元)乃以本集團賬面值合共5,721,613,000港元(二零一一年三月三十一日：5,452,693,000港元)之物業(即於物業、廠房及設備、投資物業、預付租賃款項、待售物業及歸類為待售資產)之固定抵押及已抵押銀行存款，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押記作抵押。

19. 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。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。

20. 資本承擔

	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)
收購、開發及翻新酒店物業以及其他物業、廠房及設備之資本開支：		
— 已訂約但未於財務報表中撥備	599,955	595,557
— 已批准但未訂約	26,752	28,177

21. 購股權計劃

本公司及FECIL各自設有購股權計劃，在該等計劃下，董事及全職僱員可獲授購股權以認購本公司及FECIL股份。購股權計劃之詳情載於本公司二零一零至一一年年報內。

期內，本公司並無授出任何購股權。本公司於二零一零年十月十一日以初步行使價每股2.20港元授出30,609,080股購股權，而期內之歸屬期與行使期分別為由二零一一年十月十一日至二零一五年十月十日及二零一一年十月十一日至二零一八年十月十日。期內購股權之變動如下：

	二零一一年 四月一日至 二零一一年 九月三十日 千份 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一一年 三月三十日 千份 (經審核)
於期初	29,700	—
期內授出	—	30,609
期內失效	(3,523)	(909)
於期末	26,177	29,700

期內，FECIL並無授出購股權，而FECIL所發行購股權概無失效或獲行使。

22. 關連人士交易

期內已付及應付董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	截止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)
短期福利	4,288	4,109
僱用後福利	73	75
股份付款	1,694	—
	6,055	4,184

身為董事之重要行政人員之薪酬由薪酬委員會就個別人士之表現及市場趨勢釐定。

此外，

- (a) FECIL已就於報告期間結算日本集團為數59,536,000港元(二零一一年三月三十一日：63,736,000港元)之尚未償還銀行借貸提供擔保。
- (b) 於報告期間結算日，一名董事已就本集團27,133,000港元(二零一一年三月三十一日：33,522,000港元)之尚未償還銀行貸款作出個人擔保。

誠如附註23所披露，於報告期間結算日後，本公司與一間關連公司訂立共同發展協議。

23. 中期結算日後事項

本報告期間結算日後，本集團與一間關連公司訂立協議，共同發展本集團永久業權土地之若干部分。該關連公司乃本公司若干董事控制之公司，當中其中一名董事亦透過彼於FECIL之股權及董事職務而對本集團有重大影響力。交易詳情載於本公司分別日期為二零一一年十月十一日及二零一一年十月十四日之公佈及致股東通函。

