



DORSETT

HOSPITALITY INTERNATIONAL

帝盛酒店集團

Dorsett Hospitality International Limited

帝盛酒店集團有限公司

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

於開曼群島註冊成立之有限公司

Stock Code 股票代號: 2266

Interim 報中 Report
2012-2013

目錄

- 2 公司資料
- 4 中期業績摘要
- 5 管理層討論及分析
- 10 其他資料
- 17 簡明綜合財務報表審閱報告
- 18 簡明綜合全面收益表
- 19 簡明綜合財務狀況表
- 20 簡明綜合權益變動表
- 21 簡明綜合現金流量表
- 22 簡明綜合財務報表附註



公司資料

執行董事

邱詠筠女士(總裁)
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

獨立非執行董事

石禮謙先生
杜彼得先生
廖毅榮博士
ANGELINI, Giovanni 先生

審核委員會

廖毅榮博士(主席)
石禮謙先生
杜彼得先生

企業管治委員會

邱詠筠女士(主席)
賴偉強先生
孔祥達先生
陳志興先生

薪酬委員會

杜彼得先生(主席)
石禮謙先生
廖毅榮博士
ANGELINI, Giovanni 先生
丹斯里拿督邱達昌
邱詠筠女士

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

梅雅美女士

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

公司資料

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

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

英國

華僑銀行有限公司

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.dorsett.com>

中期業績摘要

中期業績

帝盛酒店集團有限公司(「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」)截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績如下：

財務摘要

- 首六個月之收益達554,400,000港元，較上個財政年度同期增加11.1%。
- 本集團擁有之酒店之整體平均每間可出租客房收入(「平均每間客房收入」)增加4.9%至621港元，而整體平均房租(「平均房租」)增加5.8%至768港元。
- 毛利為316,900,000港元，較上個財政年度同期增加9.5%。
- 於本期間，本集團因出售一間持有物業之附屬公司錄得收益445,100,000港元。
- 首六個月溢利由94,200,000港元飆升479.8%至545,900,000港元。撇除出售一間附屬公司之收益，本期間溢利為100,800,000港元，較上個財政年度同期增加7.1%。
- 每股盈利為27.29港仙，較上個財政年度同期上升479.8%。
- 本期間淨經營溢利達246,500,000港元，顯示按年改善10.9%。淨經營溢利率為44.5%，而上個財政年度同期則為44.6%。
- 董事會已宣派截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息每股4港仙，較截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息每股2港仙上升100.0%。

管理層討論及分析

業務及營運回顧

回顧期內，全球經濟復甦步伐緩慢，而歐洲及美國情況尤其嚴重。儘管如此，截至二零一三年三月三十一日止財政年度（「二零一三年財政年度」）上半年，受到香港業務穩步上揚所帶動，加上來自中國內地的貢獻增長令人鼓舞，本集團財務表現穩定增長。

收購及出售

於二零一三年財政年度上半年，本集團已完成以下重大交易：

於二零一二年四月，本集團完成向一名獨立第三方收購位於香港葵涌之橙色空間工業大廈，作價為210,000,000港元。該物業位置便利，位於人口密集的葵涌區，交通四通八達。本集團有意將該物業改建為擁有420間客房的酒店，並將打造成本集團旗下三星級絲麗系列酒店之新成員，名為「香港荃灣絲麗酒店」。

作為本集團資金調動策略其中一環，於二零一二年九月，本集團完成出售持有位於香港堅尼地城之香港帝盛酒店之香港（特區）酒店有限公司（「香港特區酒店」），總作價為800,000,000港元，當中15,000,000港元已按託管方式保留，以待取得有關香港帝盛酒店內部改建之若干批文，而倘於二零一三年三月二十八日前取得該項批文，則該筆款項可獲確認為收益，否則買方將沒收該筆款項。該出售於期內產生收益約445,100,000港元。根據管理合約，香港帝盛酒店自完成收購日期起繼續由本集團管理，為期約六個月。

亞洲人，尤其是中國人現時外遊頻密，更熱愛涉足遙遠之海外旅遊景點。為配合本集團「華人足跡」策略，於二零一二年十月，本集團透過以代價約14,100,000英鎊（相當於約178,400,000港元）收購毗鄰倫敦地下鐵Circle Line及Metropolitan Line的Aldgate站，現為辦公大樓之物業，繼續於英國選定戰略地區擴展其酒店版圖。本集團有意將該物業重建為命名「The Matrix」之酒店。

業務及項目發展

建基於現有組合，本集團於二零一二年八月已開始經營擁有361間客房之香港觀塘帝盛酒店，而擁有556間客房之成都帝盛君豪酒店則開始試業。

所擁有之七間發展中酒店如期取得大幅進展：

本公司擁有之 供發展／發展中酒店 ⁽¹⁾	地點	目標市場 分部 ⁽¹⁾	房間 總數 ⁽¹⁾	開業日期 ⁽¹⁾
Dorsett Singapore ⁽⁵⁾	新加坡	中檔	285	二零一三年財政年度第四季度
香港荃灣帝盛酒店 ⁽⁶⁾	香港	中檔	548	二零一三年財政年度第四季度
諸暨帝盛君豪酒店 ^{(2)、(7)}	中國	高檔	200	二零一四年財政年度第三季度
Dorsett London ⁽⁸⁾	英國	中檔	322	二零一四年財政年度第三季度
香港荃灣絲麗酒店 ⁽⁹⁾	香港	經濟型	420	二零一五年財政年度第一季度
中山帝盛酒店 ^{(3)、(10)}	中國	中檔	416	二零一五年財政年度第一季度
The Matrix	英國	中檔	260 ⁽⁴⁾	二零一六年財政年度第二季度

⁽¹⁾ 酒店名稱、目標市場分部、房間總數及開業日期可能有變。

⁽²⁾ 本集團擁有酒店25%權益。

⁽³⁾ 本集團正申辦中山帝盛酒店所有權證。

⁽⁴⁾ 房間總數約260間，須待計劃批准及落實改建計劃方告作實。

⁽⁵⁾ 前稱Dorsett Regency Singapore。

⁽⁶⁾ 前稱荃灣帝盛酒店。

⁽⁷⁾ 前稱諸暨君豪帝盛酒店。

⁽⁸⁾ 前稱Dorsett Regency London。

⁽⁹⁾ 前稱荃灣絲麗酒店。

⁽¹⁰⁾ 前稱中山帝盛酒店。

管理層討論及分析

財務回顧

二零一三年財政年度上半年，本集團整體收益增長11.1%至554,400,000港元。於眾地區之中，香港及中國地區仍為本集團表現之主要推動力。

本期間之主要收益指標如下：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年	二零一一年
香港		
入住率*	93%	95%
平均房租(港元)*	941	857
平均每間客房收入(港元)*	876	813
收益(百萬港元)	349	309
馬來西亞		
入住率	66%	73%
平均房租(港元)	507	505
平均每間客房收入(港元)	337	371
收益(百萬港元)	140	143
中國		
入住率	72%	50%
平均房租(港元)	547	587
平均每間客房收入(港元)	393	294
收益(百萬港元)	65	47
集團總計		
入住率	81%	82%
平均房租(港元)	768	726
平均每間客房收入(港元)	621	592
收益(百萬港元)	554	499

* 僅包括由本集團擁有之酒店

由於平均房租及入住率較上個財政年度同期分別上升5.8%及下跌1.2%，本集團擁有之酒店之平均每間客房收入總額按年增長4.9%。

於香港擁有之酒店繼續受惠於客房晚數需求高企，推動平均房租較上個財政年度同期增長9.8%至940.6港元。香港地區，佔本集團於回顧期內所擁有房間總數51.3%，平均每間客房收入錄得按年增長7.7%。本集團策略性增加不同市場分部之房租，以提高平均每間客房收入，此乃本集團獲利之關鍵要素。期內入住率下降2.1%主要由於二零一二年八月開業之觀塘帝盛酒店入住率較低所致。

於回顧期內，中國地區之收益延續自上個財政年度之增長動力。武漢帝盛酒店平均每間客房收入較上個財政年度同期大幅增長59.9%。本集團持續加強市場推廣力度，致力提高品牌知名度，且將業務延伸至更多範圍作多元化發展，帶動上海帝盛酒店於回顧期內平均每間客房收入亦錄得按年增長36.8%。成都帝盛君豪酒店於二零一二年八月開始試業，中國地區的總房間數量因而有所增加。中國地區於回顧期內之整體平均房租下降6.8%，主要由於成都帝盛君豪酒店於試業期內之平均房租相對低於上個財政年度同期之平均房租。儘管如此，中國地區整體平均每間客房收入仍較上個財政年度同期顯著上升33.7%。

由於在馬來西亞舉辦的國際活動較去年減少，且國家主要航空公司及廉價航空公司均縮減業務，導致消閒旅客數目下降，並影響馬來西亞酒店的表現。儘管本集團五間酒店之整體平均房租能夠維持於上個財政年度同期之水平，惟入住率按年下跌9.6%，導致回顧期內平均每間客房收入減少9.2%。

管理層討論及分析

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	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
收益	554,397	498,990
毛利	316,912	289,413
除稅前溢利	569,342	118,356
本期間溢利	545,883	94,158
每股盈利		
— 基本(港仙)	27.29	4.71
息稅折舊攤銷前利潤	685,143	220,069
經營溢利淨額 ⁽¹⁾	246,538	222,303
淨經營溢利率 ⁽²⁾	44.5%	44.6%

附註：

(1) 經營溢利淨額 = 扣除稅項、利息收入、融資成本、折舊及攤銷、開業前支出、投資物業之公平值變動、衍生金融工具之公平值變動、按公平值計入損益之金融資產公平值變動及其他非經常性項目前之溢利

(2) 淨經營溢利率 = 經營溢利淨額 / 收益

儘管馬來西亞地區貢獻輕微下降，首六個月之毛利仍增加9.5%至316,900,000港元，主要由於香港及中國地區業務表現顯著改善所致。

於回顧期內溢利錄得545,900,000港元，較上個財政年度同期94,200,000港元大幅飆升479.8%。有關升幅主要由於出售持有位於香港堅尼地城之香港帝盛酒店之香港特區酒店產生收益約445,100,000港元。扣除出售香港特區酒店所得收益，回顧期內溢利為100,800,000港元，較上個財政年度同期上升7.1%。

息稅折舊攤銷前利潤由220,100,000港元躍升至685,100,000港元，而經營溢利淨額由222,300,000港元上升至246,500,000港元。淨經營溢利率為44.5%，而上個財政年度同期為44.6%。

管理層討論及分析

財務資源及流動資金

本集團借貸及流動資金之分析如下：

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元	千港元
銀行結餘及現金	1,374,466	533,647
已抵押存款	201,224	340,917
	1,575,690	874,564
銀行貸款	3,920,740	3,646,443
減：首次認購費	(14,241)	(19,062)
	3,906,499	3,627,381
就報告目的之分析如下		
流動負債	2,735,602	858,877
非流動負債	1,170,897	2,768,504
	3,906,499	3,627,381
債務淨額	2,330,809	2,752,817
權益總額	3,752,340	3,419,797
酒店物業重估盈餘**	7,235,823	7,749,919
經調整重估盈餘後權益總額	10,988,163	11,169,716
債務淨額與權益比率(經調整重估盈餘後)	21.2%	24.6%

** 於二零一二年三月三十一日，不包括於二零一二年九月二十八日出售之香港帝盛酒店重估盈餘。於二零一三年財政年度中期期間並無進行酒店物業價值重估。

銀行借貸之流動負債部分包括毋須於一年內償還，但因交易對手擁有酌情權要求即時償還款項，因此須根據香港財務報告準則顯示於流動負債項下之款項689,600,000港元。銀行借貸之流動負債部分主要反映須於二零一三年九月到期時悉數償還為數1,705,500,000港元之銀團貸款。該銀團貸款之未償還本金額乃按香港銀行同業拆息率加年息率1.5厘計息。

管理層認為，銀團貸款之利率相對較低，且於接近到期時再融資將更符合本集團之最佳利益。經作為正常業務過程一部分審閱本集團之現金流量預測後，管理層滿意本集團之流動資金狀況，並有把握銀團貸款於到期時或之前將得以再融資。

資本開支

於二零一三年財政年度下半年，本集團與其酒店組合相關之資本開支預計約為682,400,000港元。資本開支將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。

資本承擔

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元	千港元
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	741,325	585,760
— 已批准但未訂約	24,463	319,593

或然負債

截至二零一零年三月三十一日止財政年度，香港特區酒店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香港特區酒店提出25,841,000港元之反索償。香港特區酒店於本期間被出售，惟本集團承諾將盡一切努力完結該訴訟。審訊已於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月。董事經諮詢律師後認為有機會勝訴。因此，並無於簡明綜合財務報表中就潛在負債作出撥備。

管理層討論及分析

人力資源

於二零一二年九月三十日，本集團共有2,400名僱員。本期間之僱員成本總額為139,000,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：116,000,000港元)。為吸引及留聘人才以確保營運順利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連同酌情花紅以及年度表現花紅。

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。本集團就該等購股權確認公平值18,000,000港元，其中1,600,000港元已作為股份支付開支於本期間扣除。

其他財務及營運資料

- 根據二零一二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7,235,800,000港元。本集團於二零一三年財政年度之中期報告期間並無重估酒店組合價值。重估盈餘並無計入財務報表。於二零一二年九月三十日，經調整重估盈餘後每股資產淨值為5.49港元。
- 為了進一步加強品牌知名度及強化競爭優勢，本集團已對整體品牌架構作出數項高層次變動。自二零一二年八月三十一日起，本公司之英文名稱由「Kosmopolito Hotels International Limited」更改為「Dorsett Hospitality International Limited」，而中文名稱則由「麗悅酒店集團有限公司」更改為「帝盛酒店集團有限公司」。更改公司名稱是品牌定位的重要一環，將加強品牌知名度以提升市場推廣效率；並對於本集團透過發展、收購及訂立管理合約作進一步拓展極為重要。另外，個別酒店亦根據暫定時間表更改彼等之名稱。
- 為鞏固品牌架構，本集團已整合酒店組合及將其分為三個覆蓋不同市場分部之品牌—精品範疇「d. Collection」，位於經過精挑細選之黃金地段，接近每個城市心臟地帶，屬於高檔且別具格調之酒店系列；「帝盛酒店及渡假村」，由高尚的帝盛君豪酒店及中檔的帝盛酒店組成，前者提供富品味及華貴的酒店體驗，後者是位於中心地帶之現代化市區酒店；及價格主導之「絲麗酒店」，以便利、高效服務及價格相宜見稱。

展望

根據世界觀光旅遊委員會(World Travel & Tourism Council)二零一二年經修訂預測，儘管大部分經濟體系仍保持增長，惟由於歐元區解體仍屬中短期主要風險，以致經濟狀況及經濟增長脆弱。觀光旅遊業增長很可能緊貼二零一二年經濟增長步伐。二零一二年觀光旅遊業預期增長2.7%，主要受到新興經濟體系，尤其是亞洲區內新興經濟體系之推動。儘管已作輕微下調，惟中國觀光旅遊業仍預期上升7.2%。對中國觀光旅遊業增長作出1.2個百分點修訂，主要由於歐元區佔中國出口約15%，其嚴峻之情況導致中國經濟其他方面的出口表現疲弱。

儘管全球經濟環境預期於二零一三年財政年度餘下時間仍充滿挑戰，本集團將致力透過重新打造品牌之策略，抗衡有關負面影響。本公司名稱更改為「帝盛酒店集團有限公司」乃一項重要里程碑，有助提高於酒店業之地位及充分善用早已建立之帝盛品牌名聲。本集團酒店組合中三個全新品牌，即「d. Collection」、「帝盛酒店及渡假村」及「絲麗酒店」，讓本集團能夠迎合不同市場分部之需要，並達致更大業務優勢及提高其進一步自然增長之能力。

為了就長期增長作好準備，本集團已積極擴展其經營酒店組合。於二零一三年財政年度上半年，在二零一二年八月，擁有361間客房之觀塘帝盛酒店開業，而擁有556間客房之成都帝盛君豪酒店亦試業。撇除於二零一二年九月出售擁有209間客房之香港帝盛酒店，本集團錄得房間數目淨增長708間。本集團預定於未來數年進一步增加酒店房間數目至超過7,000間。預期此等新酒店將為本集團帶來可觀之現金流量。然而，由於此等新酒店需要時間發展及穩定業務，集團每間房間整體平均基準(包括平均房租、入住率及平均每間客房收入)短期內或會遭受不利影響。

本集團最近收購位於倫敦Aldgate之The Matrix，令其於倫敦之業務享有更大規模經濟效益。連同位於Shepherd's Bush之Dorsett London，本集團將於倫敦擁有兩間酒店，並受惠於由國際貿易額及商務旅客數目上升所帶動的持續酒店需求增長。本集團將透過實踐其「華人足跡」策略，繼續抓緊持續增長之亞洲旅遊市場。

其他資料

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息(「中期股息」)每股4港仙，較截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息每股2港仙上升100.0%。

暫停辦理股份過戶登記手續

中期股息將於二零一二年十二月二十八日或前後派發予在二零一二年十二月十四日名列本公司股東名冊之股東。

為釐定股東獲派中期股息的資格，本公司將由二零一二年十二月十三日至二零一二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必須最遲於二零一二年十二月十二日下午四時三十分，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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

遵守《企業管治守則》

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治守則》(「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，本公司於截至二零一二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《上市公司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，彼等於截至二零一二年九月三十日止六個月一直遵守標準守則。

中期財務報表審閱

本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表未經審核，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審閱中期財務資料」進行審閱，該審閱報告載於本中期報告。本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表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

截至二零一二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、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零一一至二零一二年年報日期起，董事資料變動載列如下：

1. 孔祥達先生

孔先生獲委任為Far East Consortium International Limited(「FECIL」)(一家香港上市公司)董事會之執行董事，自二零一二年八月三十一日生效。

2. 陳志興先生

陳先生獲委任為FECIL董事會之執行董事，自二零一二年八月三十一日生效。

其他資料

董事及主要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

於二零一二年九月三十日，本公司董事及／或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第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：

董事於本公司之股份(「股份」)及相關股份之權益

董事姓名	於本公司之股份 ⁽ⁱ⁾				由本公司授出之購股權 ^(iv)		估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	
丹斯里拿督邱達昌	-	1,472,773,254 ⁽ⁱⁱ⁾	8,355	-	-	1,472,781,609	73.64%
陳志興	3,000	-	-	-	3,545,454	3,548,454	0.18%
孔祥達	-	-	-	4,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2,836,363	2,840,363	0.14%
邱詠筠	-	-	-	-	2,272,727	2,272,727	0.11%
賴偉強	-	-	-	-	1,590,909	1,590,909	0.08%

附註：

- (i) 董事於股份或本公司相關股份之所有權益為長倉。
- (ii) 該7,773,254股股份由Sumptuous Assets Limited(「Sumptuous」)直接持有，該公司由丹斯里拿督邱達昌全權控制，而1,465,000,000股股份則由FECIL之全資附屬公司Ample Bonus Limited(「Ample Bonus」)直接持有。於二零一二年九月三十日，鑑於Sumptuous持有FECIL之股份，相當於FECIL已發行股份約39.65%，Sumptuous被視為於Ample Bonus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及Sumptuous直接持有之股份中擁有權益。
- (iii) 該4,000股股份由孔祥達及TENG, Pei Chun共同持有。
- (iv) 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FECIL(本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部))之股份及相關股份之權益

董事姓名	於FECIL之股份 ⁽ⁱ⁾				由FECIL授出之購股權 ^(iv)		估FECIL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	
丹斯里拿督邱達昌	13,607,249	685,862,201 ⁽ⁱⁱ⁾	557,000	-	-	700,026,450	40.47%
陳志興	208,586	-	-	-	4,300,000	4,508,586	0.26%
孔祥達	261	-	-	369,756 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7,400,000	7,770,017	0.45%
賴偉強	-	-	-	-	1,300,000	1,300,000	0.08%
廖毅榮	4,490	-	-	-	-	4,490	0.00%

其他資料

附註：

- (i) 董事於FECIL之股份或相關股份之所有權益為長倉。
- (ii) 該685,849,880股FECIL股份由Sumptuous持有，而12,321股FECIL股份則由Modest Secretarial Services Limited (「Modest」)持有。Sumptuous及Modest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作於Sumptuous及Modest持有之FECIL股份中擁有權益。
- (iii) 該369,756股FECIL股份由孔祥達及TENG, Pei Chun共同持有。
- (iv) FECIL向董事授出之購股權之進一步資料載於下文「FECIL購股權計劃」一節。

除上文披露者外，於二零一二年九月三十日，概無本公司董事或主要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任何淡倉。

主要股東於股份及本公司相關股份之權益及淡倉

於二零一二年九月三十日，以下人士在股份或本公司相關股份中已記錄於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知會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	持倉 ⁽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	1,472,773,254	
	家族權益	長倉	8,355	
			1,472,781,609	73.64%
吳惠平	個人權益	長倉	8,355	
	家族權益 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	長倉	1,472,773,254	
			1,472,781,609	73.64%
Sumptuous	實益擁有人 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	長倉	7,773,254	
	受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	1,465,000,000	
			1,472,773,254	73.64%
FECIL	受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	1,465,000,000	73.25%
Ample Bonus	實益擁有人 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	長倉	1,465,000,000	73.25%
Credit Suisse AG	受控法團權益 ^(iv)	長倉	162,000,000	8.10%
		淡倉	81,000,000	4.05%
瑞士信貸(香港) 有限公司 (「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 (「Penta」)	投資經理 ^(vi)	長倉	119,226,439	5.96%

其他資料

附註：

- (i) 「長倉」指該等人士／機構持有股份或本公司相關股份之長倉，而「淡倉」指該等人士／機構持有股份或本公司相關股份之淡倉。
- (ii) Ample Bonus直接持有1,465,000,000股股份。Ample Bonus為FECIL之全資附屬公司，因此，FECIL被視為於Ample Bonus所持之股份中擁有權益。
- Sumptuous直接持有7,773,254股股份。鑑於Sumptuous持有FECIL之股份，相當於FECIL已發行股份約39.65%，Sumptuous被視為於Ample Bonus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及Sumptuous直接持有之股份中擁有權益。Ample Bonus、FECIL及Sumptuous之權益已於丹斯里拿督邱達昌之權益披露通知內披露。
- (iii) 吳惠平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於43,114,910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，於二零一二年九月三十日，股份或本公司相關股份中並無任何其他權益或淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

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。

其他資料

截至二零一二年九月三十日止六個月(「期內」)，購股權計劃項下購股權之變動詳情如下：

		購股權數目 ⁽ⁱ⁾				
購股權類別 ⁽ⁱⁱ⁾		於 二零一二年 四月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於 二零一二年 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
莫貴標 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	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)	–
僱員(合計)	第一批	1,772,721	–	–	–	1,772,721
	第二批	1,772,721	–	–	–	1,772,721
	第三批	1,772,721	–	–	–	1,772,721
	第四批	1,772,721	–	–	–	1,772,721
	第五批	1,772,745	–	–	–	1,772,745
		8,863,629	–	–	–	8,863,629
總計		22,654,536	–	–	(3,545,454)	19,109,082

於期內概無購股權被註銷。

其他資料

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。購股權之歸屬期為由授出日期起至行使期間開始前之日期止。
- (ii) 購股權之歸屬及行使期如下：

購股權類別	歸屬期	行使期
第一批	11.10.2010至10.10.2011	11.10.2011至10.10.2014
第二批	11.10.2010至10.10.2012	11.10.2012至10.10.2015
第三批	11.10.2010至10.10.2013	11.10.2013至10.10.2016
第四批	11.10.2010至10.10.2014	11.10.2014至10.10.2017
第五批	11.10.2010至10.10.2015	11.10.2015至10.10.2018

- (iii) 莫貴標於二零一二年八月三十一日舉行之本公司股東週年大會結束時退任而不再為董事。

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。

於期內，董事及本集團僱員根據FECIL購股權計劃所享之權利變動如下：

承授人	授出日期	購股權類別 ^(a)	購股權數目 ^(b)				
			於 二零一二年 四月一日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於 二零一二年 九月三十日
莫貴標 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	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
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
其他僱員總計	21.10.2004	第四批	200,000	-	-	-	200,000
		第五批	400,000	-	-	-	400,000
			600,000	-	-	-	600,000
		18,600,000	-	-	-	18,600,000	

其他資料

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。購股權之歸屬期為由授出日期起至行使期開始前之日期止。

(ii) 購股權之歸屬及行使期如下：

於二零零四年十月二十一日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期
第三批	21.10.2004至31.12.2006	1.1.2007至20.10.2014
第四批	21.10.2004至31.12.2007	1.1.2008至20.10.2014
第五批	21.10.2004至31.12.2008	1.1.2009至20.10.2014

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
第一批	08.05.2009至15.09.2009	16.09.2009至15.09.2019
第二批	08.05.2009至15.09.2010	16.09.2010至15.09.2019
第三批	08.05.2009至15.09.2011	16.09.2011至15.09.2019
第四批	08.05.2009至15.09.2012	16.09.2012至15.09.2019

(iii) 莫貴標於二零一二年八月三十一日舉行之本公司股東週年大會結束時退任而不再為董事。

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte. 德勤

致：帝盛酒店集團有限公司
(前稱麗悅酒店集團有限公司)
董事會

引言

本核數師已審閱帝盛酒店集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第18至30頁之簡明綜合財務報表，包括於二零一二年九月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告須符合當中有關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)之規定。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列此等簡明綜合財務報表。本核數師之責任是根據審閱對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之協定條款僅向閣下整體報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱此等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表在各重大方面並無根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一二年十一月二十六日

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收益	4	554,397	498,990
經營成本		(174,566)	(153,444)
折舊及攤銷		(62,919)	(56,133)
毛利		316,912	289,413
其他收入		3,214	2,689
出售一間附屬公司收益	17	445,086	–
行政開支		(135,181)	(123,187)
開業前支出		(8,484)	(2,507)
其他收益及虧損	5	1,973	(1,405)
融資成本	6	(54,178)	(46,647)
除稅前溢利		569,342	118,356
所得稅開支	7	(23,459)	(24,198)
本期間溢利	8	545,883	94,158
本期間其他全面(支出)收入			
換算海外業務之匯兌差額		(14,897)	4,407
本期間全面收入總額		530,986	98,565
每股盈利	10		
– 基本(港仙)		27.29	4.71
– 攤薄(港仙)		27.29	4.71

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

		二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	5,230,151	5,074,698
預付租賃款項	11	587,401	591,333
投資物業	11	402,600	405,900
購置物業、廠房及設備之按金		141,814	149,315
於一間聯營公司之權益		76,533	76,533
已付公用事業及其他按金		11,320	7,990
已抵押存款		7,963	5,252
按公平值計入損益之金融資產		8,752	–
		6,466,534	6,311,021
流動資產			
待售物業—供／發展中		320,493	255,677
其他存貨		13,446	8,129
應收賬款、按金及預付款項	12	115,779	105,561
可供出售投資		3,949	–
按公平值計入損益之金融資產		18,308	–
預付租賃款項	11	14,605	14,629
可收回稅項		49	37
已抵押存款		193,261	335,665
銀行結餘及現金		1,374,466	533,647
		2,054,356	1,253,345
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	279,621	231,720
有抵押銀行借貸	14	2,735,602	858,877
應付股息		200,000	–
已收銷售訂金		226,988	148,578
衍生金融工具	15	931	1,198
應付稅項		53,762	34,277
		3,496,904	1,274,650
流動負債淨額		(1,442,548)	(21,305)
總資產減流動負債		5,023,986	6,289,716
非流動負債			
有抵押銀行借貸	14	1,170,897	2,768,504
已收租金按金		9,183	6,851
遞延稅項負債	16	91,566	94,564
		1,271,646	2,869,919
資產淨值		3,752,340	3,419,797
資本及儲備			
股本		200,000	200,000
股份溢價		2,237,153	2,237,153
儲備		1,315,187	982,644
權益總額		3,752,340	3,419,797

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年九月三十日止六個月

				物業重估		購股權		保留溢利	總計
	股本	股份溢價	匯兌儲備	儲備	合併儲備	儲備	其他儲備		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(附註a)		(附註b)		
於二零一一年四月一日 (經審核)	200,000	2,237,153	113,186	9,014	(201,048)	3,299	207,440	327,690	2,896,734
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	94,158	94,158
期間其他全面收入	-	-	4,407	-	-	-	-	-	4,407
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
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	510,934	510,934
期間其他全面收入	-	-	28,666	-	-	-	-	-	28,666
期間全面收入總額	-	-	28,666	-	-	-	-	510,934	539,600
股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
確認股本結算股份付款	-	-	-	-	-	2,736	-	-	2,736
失效購股權轉撥至 保留溢利	-	-	-	-	-	(1,024)	-	1,024	-
於二零一二年三月 三十一日(經審核)	200,000	2,237,153	146,259	9,014	(201,048)	7,173	207,440	813,806	3,419,797
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	545,883	545,883
期間其他全面收入	-	-	(14,897)	-	-	-	-	-	(14,897)
期間全面收入總額	-	-	(14,897)	-	-	-	-	545,883	530,986
股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	(200,000)
確認股本結算股份付款	-	-	-	-	-	1,557	-	-	1,557
失效購股權轉撥至 保留溢利	-	-	-	-	-	(1,161)	-	1,161	-
於二零一二年九月三十日 (未經審核)	200,000	2,237,153	131,362	9,014	(201,048)	7,569	207,440	1,160,850	3,752,340

附註：

- (a) 合併儲備指向母公司實體所收購若干酒店之總公平值與賬面值之差額(見附註1)。
- (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

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年	二零一一年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額		224,558	142,684
投資活動			
收購物業作酒店發展		(206,844)	(210,460)
酒店物業發展開支		(262,902)	(173,600)
收購其他物業、廠房及設備		(23,908)	(32,759)
出售一間附屬公司之現金流入淨額	17	765,691	–
存入已抵押銀行存款		(66,889)	(108,858)
解除已抵押銀行存款		206,125	–
其他投資活動		(2,584)	1,067
投資活動所得(所用)現金淨額		408,689	(524,610)
融資活動			
新增銀行借貸		715,202	133,732
償還銀行借貸		(436,693)	(54,430)
已付利息		(68,663)	(53,034)
融資活動所得現金淨額		209,846	26,268
現金及現金等值物增加(減少)		843,093	(355,658)
期初之現金及現金等值物		533,647	720,506
匯率變動影響		(2,274)	(5,679)
期終之現金及現金等值物		1,374,466	359,169
指			
銀行結餘及現金		1,374,466	359,169

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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」。

於本期間，本公司名稱由「麗悅酒店集團有限公司」更改為「帝盛酒店集團有限公司」。更改公司名稱於上屆股東週年大會獲股東批准並於二零一二年八月三十一日，即開曼群島公司註冊處處長發出更改公司名稱註冊證書之日期生效。根據香港公司條例第XI部，在香港註冊之新名稱於二零一二年九月十八日，即香港公司註冊處處長發出非香港公司更改公司名稱註冊證書之日期生效。

2. 編製基準

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

於編製簡明綜合財務報表時，本公司董事有鑒於二零一二年九月三十日本集團之流動負債超出其流動資產1,442,548,000港元，已審慎考慮本集團未來之資金流動情況。本公司董事認為，本集團擁有若干項可動用資金來源以應付其營運。計及本集團資產之現值，本集團能將其現有銀行貸款再融資或向金融機構取得額外融資。因此，簡明綜合財務報表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）。

除上述以外，於截至二零一二年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方法，與本集團編製截至二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

金融資產

本集團金融資產分類為「按公平值計入損益之金融資產」、「可供出售投資」以及「貸款及應收款項」。分類視乎金融資產之性質及目的並於首次確認時釐定。所有正常買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。正常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。

按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產

按公平值計入損益之金融資產分兩類，包括持作買賣之金融資產及於首次確認時指定按公平值計入損益之金融資產。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

金融資產(續)

按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產(續)

倘屬下列情況，除持作買賣者以外之金融資產於首次確認後可被指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能產生之計量或確認不一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合之一部分，根據本集團制定之風險管理或投資策略，該項金融資產乃受管理及其表現乃按公平值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準由內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具之合約之一部分，而香港會計準則第39號允許將整個組合合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

於首次確認後之各報告期間結算日，按公平值計入損益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。

可供出售資產

可供出售金融資產乃無被指定或被分類為任何其他類別之非衍生工具。於各首次確認後之報告日期，可供出售資產均以公平值計量。公平值變動於其他全面收益及累計投資重估儲備中確認，直至金融資產被售出或被釐定為減值時，屆時，之前於投資重估儲備積累之累計收益或虧損將重新分類至損益。

應用香港財務報告準則之修訂本

此外，於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂本。

於本中期期間採納上述香港財務報告準則之修訂本並無對於此等簡明綜合財務報表所申報之金額及／或於此等簡明綜合財務報表所載之披露事項造成重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

4. 分部資料

分部收益及業績

本集團收益(即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)之分析載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
酒店房間及餐飲收益	534,144	475,512
物業租金收入	20,253	23,478
	554,397	498,990

以下為本集團按經營及呈報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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
香港	349,333	308,647	559,912	111,988
馬來西亞	140,336	143,066	23,728	23,936
中華人民共和國(「中國」)	64,728	47,277	(10,321)	(13,635)
新加坡	—	—	(3,857)	(3,921)
英國	—	—	(120)	(12)
	554,397	498,990	569,342	118,356

所有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按地區劃分之分部資產分析：

	二零一二年	二零一二年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
香港	4,109,648	3,592,814
馬來西亞	1,078,121	1,071,588
中國	2,053,877	1,944,076
新加坡	884,919	694,845
英國	394,325	261,043
分部資產總值	8,520,890	7,564,366

所有資產分配至經營分部，呈報分部概無共同動用資產。

主要經營決策者不會定期審閱有關分部負債之資料。故並無呈列有關資料。

簡明綜合財務報表附註
截至二零一二年九月三十日止六個月

5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	2,002	-
衍生金融工具公平值變動	1	(1,171)
投資物業公平值變動	-	1,445
匯兌虧損淨額	(22)	(1,645)
呆壞賬撥備	(8)	(34)
	1,973	(1,405)

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
銀行借貸利息		
—須於五年內悉數償還	58,978	28,732
—毋須於五年內悉數償還	9,040	21,390
首次認購費攤銷	10,228	4,393
其他	645	392
	78,891	54,907
減：就發展中酒店及發展中待售物業撥充資本 之款項	(24,713)	(8,260)
	54,178	46,647

7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
本期間所得稅		
—香港	21,064	20,085
—其他司法權區	1,858	238
	22,922	20,323
遞延稅項	537	3,875
	23,459	24,198

各地區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

8. 期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
本期間溢利已扣除下列各項：		
僱員成本		
董事酬金	1,485	2,504
其他僱員		
薪酬及其他福利	129,985	106,827
退休福利計劃供款	7,570	6,623
	139,040	115,954
預付租賃款項攤銷	6,160	6,255
減：就發展中酒店及發展中待售物業撥充資本 之款額	(1,883)	(1,872)
	4,277	4,383
折舊	58,642	51,750
股份支付開支	1,557	2,162
並計入：		
租金收入總額減直接支出*	9,061	9,232
銀行利息收入	1,296	1,067

* 包括投資物業之租金收入總額11,535,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：11,765,000港元)減直接經營開支2,474,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：2,533,000港元)。

9. 股息

截至二零一二年三月三十一日止年度末期股息每股10港仙，為數200,000,000港元(二零一一年：截至二零一一年三月三十一日止年度每股4港仙，為數80,000,000港元)乃於本期間宣佈及確認為分派。

於中期結算日後，董事宣派中期股息每股4港仙，為數80,000,000港元(二零一一年：每股2港仙，為數40,000,000港元)，將向於二零一二年十二月十四日名列本公司股東名冊之股東派付。

10. 每股盈利

截至二零一二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545,883,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：94,158,000港元)及於期內已發行之2,000,000,000股股份(截至二零一一年九月三十日止六個月：2,000,000,000股)計算。

由於本公司尚未行使購股權之行使價較本公司股份期內之平均市價為高，故於計算截至二零一二年九月三十日及二零一一年九月三十日止六個月每股攤薄盈利時，並無假設該等購股權獲行使。

簡明綜合財務報表附註
截至二零一二年九月三十日止六個月

11. 物業、廠房及設備／預付租賃款項／投資物業

於本期間，本集團收購一項物業，涉及金額為210,000,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：210,460,000港元)，及就發展若干物業產生發展支出為301,367,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：218,836,000港元)。

於二零一二年九月三十日及二零一二年三月三十一日，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。有關估值乃將參考有關市場已有的可比較租金後估計得出。

12. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
應收貿易賬款	55,834	50,645
預付承包商墊款	14,772	7,525
預付款項及其他應收款項	45,173	47,391
	115,779	105,561

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。

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
0至60日	50,120	46,736
61至90日	2,923	1,383
超過90日	2,791	2,526
	55,834	50,645

13. 應付賬款及應計費用

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
應付貿易賬款	26,863	28,698
應付建築成本及保固金	123,141	91,651
預訂按金及預先收取墊款	32,075	31,751
其他應付款項及應計費用	97,542	79,620
	279,621	231,720

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

13. 應付賬款及應計費用(續)

以下為報告期間結算日應付貿易賬款之賬齡分析。

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
0至60日	23,969	21,517
61至90日	1,298	4,828
超過90日	1,596	2,353
	26,863	28,698

14. 有抵押銀行借貸

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
銀行貸款	3,920,740	3,646,443
減：首次認購費	(14,241)	(19,062)
	3,906,499	3,627,381
就報告目的之分析如下		
流動負債	2,735,602	858,877
非流動負債	1,170,897	2,768,504
	3,906,499	3,627,381

應償還貸款：

按貸款協議所載預定還款日期償還貸款如下：

應要求或一年以內	2,053,684	659,199
一年以上但不超過兩年	730,359	2,144,271
兩年以上但不超過五年	952,443	619,481
五年以上	184,254	223,492
	3,920,740	3,646,443

借貸的賬面值包括689,587,000港元(二零一二年三月三十一日：199,678,000港元)金額，乃毋須於一年內償還，但由於對方有酌情權要求即時還款，故列作流動負債。

銀行貸款之實際年利率介乎1.31厘至8.81厘(二零一二年三月三十一日：1.31厘至8.81厘)。

15. 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掉期合約之公平值。公平值乃基於由交易金融機構提供之估值而釐定。該等衍生工具並無根據對沖會計處理入賬。

16. 遞延稅項

遞延稅項負債主要分別就酒店物業加速稅項折舊及公平值調整計提撥備，金額分別為58,104,000港元(二零一二年三月三十一日：58,215,000港元)及38,264,000港元(二零一二年三月三十一日：38,886,000港元)。

簡明綜合財務報表附註
截至二零一二年九月三十日止六個月

17. 出售一間附屬公司

於二零一二年九月二十八日，本集團以總代價約800,000,000港元向一名獨立第三方（「買方」）出售其於香港（特區）酒店有限公司（「香港特區酒店」）之全部股權。香港特區酒店為香港帝盛酒店之擁有及營運者。

根據就此項交易訂立之補充協議，在總代價800,000,000港元當中，為數15,000,000港元之款項將於獲取屋宇署批准香港帝盛酒店若干樓層之用途變更後償付。倘於二零一三年三月二十八日前未能取得該項批文，買方將沒收該款項。

於交易出售之資產淨額如下：

	千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	318,892
存貨	92
按金及預付款項	2,495
銀行結餘及現金	407
應付賬款及應計費用	(874)
出售資產淨額	321,012
出售收益：	
代價	800,000
或然代價	(15,000)
產生之交易及其他直接成本	(18,902)
已收代價	766,098
出售之資產淨額	(321,012)
出售收益	445,086
出售一間附屬公司所產生現金流入淨額	
已收代價	766,098
出售之銀行結餘及現金	(407)
	765,691

18. 資產抵押

於報告期間結算日之未償還銀行借貸賬面總值為3,920,740,000港元（二零一二年三月三十一日：3,646,443,000港元），分別以賬面總值5,971,165,000港元（二零一二年三月三十一日：5,589,546,000港元）之本集團物業（於物業、廠房及設備、投資物業、預付租賃款項及待售物業項下呈列）之固定抵押以及總賬面值201,224,000港元（二零一二年三月三十一日：340,917,000港元）之已抵押銀行存款，連同多間持有物業之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，香港特區酒店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香港特區酒店提出25,841,000港元之反索償。香港特區酒店於本期間被出售，惟本集團承諾將盡一切努力完結該訴訟。審訊已於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月。董事經諮詢律師後認為有機會勝訴。因此，並無於簡明綜合財務報表就潛在責任作出撥備。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

20. 資本承擔

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	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	741,325	585,760
— 已批准但未訂約	24,463	319,593

21. 購股權計劃

本公司及FECIL各自擁有購股權計劃，根據購股權計劃，董事及全職僱員可獲授購股權以認購本公司及FECIL之股份。購股權計劃之詳情載於本公司之二零一二年年報。

於本期間，本公司並無授出購股權。於期間／年度，本公司購股權之變動如下：

	二零一二年 四月一日至 二零一二年 九月三十日	二零一一年 四月一日至 二零一二年 三月三十一日
	千股 (未經審核)	千股 (經審核)
於期／年初	22,655	29,700
於期／年內失效	(3,545)	(7,045)
於期／年終	19,110	22,655

22. 關連人士交易

於本期間已付及應付董事及其他主要管理人員之酬金如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
短期福利	4,510	4,288
離職後福利	28	73
股份付款	53	1,694
	4,591	6,055

任職董事及其他主要管理人員之主要行政人員酬金由薪酬委員會根據個別表現及市場趨勢釐定。

