

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。



**DORSETT**

HOSPITALITY INTERNATIONAL

帝盛酒店集團

**Dorsett Hospitality International Limited**

**帝盛酒店集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.dorsett.com>

(股份代號：2266)

**截至二零一三年三月三十一日止年度  
業績公佈**

**末期業績**

帝盛酒店集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止財政年度(「財政年度」)(「本年度」)之經審核綜合業績如下：

**經營及財務摘要**

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	<b>1,152,942</b>	1,096,097
本年度溢利	<b>647,456</b>	605,092
每股盈利—基本及攤薄	港元 <b>0.3237</b>	0.3025
經營溢利淨額 <sup>(1)</sup>	<b>498,892</b>	509,419
淨經營溢利率 <sup>(2)</sup>	<b>43.3%</b>	46.5%
經調整酒店重估盈餘 <sup>(3)</sup>		
股東應佔資產淨值	<b>13,245,168</b>	11,169,716
債務淨額與權益比率	<b>22.6%</b>	24.6%
股東應佔每股資產淨值	港元 <b>6.62</b>	5.58
擬派末期股息	港元 <b>0.08</b>	0.10

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項目前之溢利
- (2) 淨經營溢利率=經營溢利淨額/收益
- (3) 由於本集團就其酒店物業採納成本模式而非重估模式作為其會計政策，故並無於綜合財務報表確認相關重估盈餘

## 末期業績摘要

- 本年度收益較去年上升5.2%至1,152,900,000港元，主要由香港及中華人民共和國（「中國」，不包括香港）收益持續增長帶動。
- 於本年度，本集團因出售一間物業控股附屬公司錄得收益458,400,000港元。
- 本年度溢利由去年605,100,000港元增加7.0%至647,500,000港元。
- 於二零一三年三月三十一日之酒店重估盈餘為9,459,300,000港元，並不反映於本集團之綜合財務報表。上一個財政年末重估盈餘則為7,749,900,000港元。重估盈餘大幅增加主要由於香港及新加坡酒店物業升值所致。
- 調整酒店重估盈餘後，於二零一三年三月三十一日股東應佔每股資產淨值增加至6.62港元，較去年增加18.6%。
- 董事會建議派付末期股息每股8港仙，連同中期股息每股4港仙在內，本年度所派付股息總額為每股12港仙，相當於可分派溢利總額36.8%，而去年則為39.7%。本公司股東可就擬派末期股息選擇收取現金以代替本公司新股。

## 綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	4	<b>1,152,942</b>	1,096,097
經營成本		<b>(364,672)</b>	(326,826)
折舊及攤銷		<b>(137,879)</b>	(118,545)
毛利		<b>650,391</b>	650,726
其他收入		<b>5,811</b>	3,955
行政開支		<b>(294,267)</b>	(263,738)
開業前支出		<b>(26,107)</b>	(8,651)
出售物業、廠房及設備之收益		<b>424</b>	379,465
出售一間附屬公司之收益		<b>458,358</b>	–
其他收益及虧損	5	<b>(2,282)</b>	2,313
融資成本	6	<b>(100,005)</b>	(90,703)
除稅前溢利		<b>692,323</b>	673,367
所得稅開支	7	<b>(44,867)</b>	(68,275)
本年度溢利	8	<b>647,456</b>	605,092
本年度其他全面(支出)收益			
換算海外業務之匯兌差額		<b>(4,021)</b>	33,073
本年度全面收益總額		<b>643,435</b>	638,165
每股盈利	9		
—基本(港仙)		<b>32.37</b>	30.25
—攤薄(港仙)		<b>32.37</b>	30.25

## 綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,652,677	5,074,698
預付租賃款項		589,330	591,333
投資物業		412,500	405,900
收購物業、廠房及設備之按金		133,864	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		11,755	7,990
已抵押存款		2,897	5,252
遞延稅項資產		5,000	–
		<u>6,884,556</u>	<u>6,311,021</u>
<b>流動資產</b>			
待售／發展中待售物業		353,141	255,677
其他存貨		8,396	8,129
應收賬款、按金及預付款項	10	120,624	105,561
預付租賃款項		14,841	14,629
可收回稅項		6,926	37
按公平值計入損益之金融資產		28,554	–
已抵押存款		137,132	335,665
定期存款		12,500	–
銀行結餘及現金		729,519	533,647
		<u>1,411,633</u>	<u>1,253,345</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	11	244,616	231,720
有抵押銀行借貸	12	3,287,936	858,877
已收銷售訂金		275,926	148,578
衍生金融工具		9,516	1,198
應繳稅項		2,200	34,277
		<u>3,820,194</u>	<u>1,274,650</u>
流動負債淨額	1	<u>(2,408,561)</u>	<u>(21,305)</u>
總資產減流動負債		<u>4,475,995</u>	<u>6,289,716</u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行借貸	12	<b>582,692</b>	2,768,504
已收租金按金		<b>7,756</b>	6,851
遞延稅項負債		<b>99,724</b>	94,564
		<u><b>690,172</b></u>	<u>2,869,919</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>3,785,823</b></u>	<u>3,419,797</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>200,000</b>	200,000
股份溢價		<b>2,237,153</b>	2,237,153
儲備		<b>1,348,670</b>	982,644
<b>權益總額</b>		<u><b>3,785,823</b></u>	<u>3,419,797</u>

## 附註

### 1. 綜合財務報表編製基準

於編製綜合財務報表時，本公司董事（「董事」）有鑒於二零一三年三月三十一日本集團之流動負債超出其流動資產2,408,561,000港元，已審慎考慮本集團未來之流動資金情況。董事已於截至二零一三年三月三十一日止年度後採取多項措施，包括(i)於二零一三年四月配售人民幣850,000,000元（相當於1,062,500,000港元）債券；及(ii)於二零一三年六月十七日簽立五年期貸款融資1,750,000,000港元，以改善本集團之流動資金狀況。此外，董事經考慮本集團資產現值後，相信本集團將能夠對其現有銀行融資再融資或向財務機構取得額外融資。董事考慮到該等措施獲實施及本集團內部產生資金後，認為本集團能夠於可見未來應付將到期之財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈且在本集團於二零一二年四月一日開始之財政年度生效之香港財務報告準則修訂本。

香港財務報告準則第7號（修訂本） 金融工具：披露—轉讓金融資產

於本年度內應用上述香港財務報告準則之修訂本對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### 3. 主要會計政策

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。

歷史成本一般根據交換貨品所付代價之公平值計算。

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

### 4. 分部資料

向本集團主要經營決策者（即本公司執行董事）就資源分配及評估表現報告之資料分別集中於香港、馬來西亞、中國、新加坡及英國（「英國」）五個經營地區各區之收益及經營業績。此亦為本集團組成及管理之基準。

香港	—	酒店發展、酒店業務及管理
馬來西亞	—	酒店業務及管理，以及住宅物業發展
中國	—	酒店發展、酒店業務及投資物業租賃
新加坡	—	酒店發展及住宅物業發展
英國	—	酒店發展

編製分部資料採納之會計政策與綜合財務報表所述者相同。分部溢利指各分部所賺取之除稅前溢利。

(a) 分部收益及業績

以下為本集團按經營及呈報分部所劃分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)	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	744,712	707,866	702,899	660,284
馬來西亞	288,140	294,162	45,486	48,149
中國	120,090	94,069	(43,675)	(28,120)
新加坡	-	-	(13,366)	(6,229)
英國	-	-	979	(717)
	<u>1,152,942</u>	<u>1,096,097</u>	<u>692,323</u>	<u>673,367</u>
綜合收益/除稅前溢利	<u>1,152,942</u>	<u>1,096,097</u>	<u>692,323</u>	<u>673,367</u>

所有分部概無自其他分部交易中獲得任何收益。

概無任何單一客戶為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

(b) 分部資產

以下為報告期間結算日本集團按地區劃分分部資產及非流動資產(不包括已抵押存款及遞延稅項資產)之分析：

	非流動資產		分部資產	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	2,931,242	2,902,105	3,640,069	3,592,814
馬來西亞	957,658	974,622	1,077,778	1,071,588
中國	1,933,121	1,780,319	2,075,849	1,944,076
新加坡	572,378	431,959	943,753	694,845
英國	482,260	216,764	558,740	261,043
	<u>6,876,659</u>	<u>6,305,769</u>	<u>8,296,189</u>	<u>7,564,366</u>
綜合非流動資產/資產總值	<u>6,876,659</u>	<u>6,305,769</u>	<u>8,296,189</u>	<u>7,564,366</u>

所有資產分配至經營分部，呈報分部概無共同動用資產。

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，並無呈列有關資料。

## 5. 其他收益及虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業公平值增加	-	1,818
衍生金融工具公平值減少	(8,307)	(1,911)
匯兌收益淨額	2,022	2,423
呆壞賬撥備	(80)	(17)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	4,083	-
	<u>(2,282)</u>	<u>2,313</u>

## 6. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行借貸利息		
—須於五年內悉數償還	118,911	65,910
—毋須於五年內悉數償還	12,888	39,803
首次認購費攤銷	10,170	11,830
其他	3,795	454
	<u>145,764</u>	<u>117,997</u>
減：就發展中酒店及物業撥充資本之款項	(45,759)	(27,294)
	<u>100,005</u>	<u>90,703</u>

## 7. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度所得稅		
—香港	40,284	49,706
—其他司法權區	4,423	8,567
	<u>44,707</u>	<u>58,273</u>
遞延稅項	160	10,002
	<u>44,867</u>	<u>68,275</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. 本年度溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	4,608	4,909
僱員成本		
董事酬金	6,340	8,594
其他僱員		
薪酬及其他福利	284,675	236,776
退休福利計劃供款	18,354	14,393
股份支付開支	1,265	2,032
	<b>310,634</b>	261,795
經營租賃款項	5,558	1,483
折舊	129,234	110,102
預付租賃款項攤銷	9,765	9,537
減：就發展中酒店及發展中待售物業撥充資本之款額	(1,120)	(1,094)
	<b>8,645</b>	8,443
並計入：		
租金收入	47,548	44,871
減：直接支出	(3,575)	(4,021)
	<b>43,973</b>	40,850
銀行利息收入	3,288	1,652
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)		
—酒店物業	—	380,288
—其他	424	(823)
	<b>424</b>	379,465

## 9. 每股盈利

截至二零一三年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利乃根據本年度綜合溢利647,456,000港元(二零一二年：605,092,000港元)及本年度2,000,000,000股(二零一二年：2,000,000,000股)已發行股份計算。

由於本公司尚未行使購股權之行使價較本公司股份於兩個年度之平均市價為高，故於計算該兩個年度之每股攤薄盈利時，並無假設該等購股權獲行使。

## 10. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款	57,922	50,645
預付承包商墊款	2,930	7,525
預付款項及其他應收款項	44,772	47,391
出售一間附屬公司之所得款項結餘	15,000	-
	<u>120,624</u>	<u>105,561</u>

以下為於報告期間結算日所呈列之應收貿易賬款根據發票日期(即各收益確認之概約日期)之賬齡分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至60日	52,577	46,736
61至90日	2,019	1,383
超過90日	3,326	2,526
	<u>57,922</u>	<u>50,645</u>

賬齡為60日以上之應收貿易賬款為逾期但無減值。

租金於出列繳款通知單時支付。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。

於確定應收貿易賬款能否收回時，本集團考慮債務人由首次獲授信貸當日至各報告期間結算日之其後付款及信貸質素變化。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。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。

## 11. 應付賬款及應計費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款	32,164	28,698
建築成本及應付保固金	94,569	91,651
預訂按金及預先收取墊款	33,461	31,751
其他應付款項及應計費用	84,422	79,620
	<u>244,616</u>	<u>231,720</u>

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至60日	22,599	21,517
61至90日	1,311	4,828
超過90日	8,254	2,353
	<u>32,164</u>	<u>28,698</u>

## 12 有抵押銀行借貸

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款	3,881,455	3,646,443
減：首次認購費	(10,827)	(19,062)
	<u>3,870,628</u>	<u>3,627,381</u>
就報告目的之分析如下		
流動負債	3,287,936	858,877
非流動負債	582,692	2,768,504
	<u>3,870,628</u>	<u>3,627,381</u>
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	2,459,716	659,199
一年以上但不超過兩年	398,473	2,144,271
兩年以上但不超過五年	884,297	619,481
五年以上	138,969	223,492
	<u>3,881,455</u>	<u>3,646,443</u>

借貸的賬面值包括839,047,000港元(二零一二年：199,678,000港元)金額，乃根據還款時間表毋須於一年內償還，且由於對方有酌情權要求即時還款，故列作流動負債。

於二零一三年六月十七日，本集團訂立五年期貸款融資1,750,000,000港元。本公司兩間附屬公司之權益連同該附屬公司於香港擁有之兩個酒店物業(賬面值合共737,033,000港元)已抵押作為貸款融資之抵押品。

## 管理層討論及分析

### 業務及營運回顧

報告年內，全球經濟持續不明朗。儘管宏觀經濟環境挑戰重重，本集團於截至二零一三年三月三十一日止財政年度仍取得收益增長，本年度純利高達647,500,000港元(二零一二年：605,100,000港元)。於眾地區之中，香港仍為本集團表現之主要推動力。

### 收購及出售

本年度，本集團已完成以下重大交易：

於二零一二年四月，本集團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」。

為變現本集團之資產價值，於二零一二年九月，本集團變現及完成出售持有位於香港堅尼地城之香港帝盛酒店(「香港帝盛酒店」)之香港(特區)酒店有限公司(「香港特區酒店」)，總作價約為801,500,000港元。該出售產生收益約458,400,000港元。就出售進一步詳情而言，本集團與香港帝盛酒店訂立管理合約，以管理香港帝盛酒店。

為緊貼「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)收購位於倫敦地下鐵Circle Line及Metropolitan Line之Aldgate站上蓋，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「Dorsett City, London」之酒店。

### 業務及項目發展

建基於現有組合，本集團已於二零一二年八月開始經營擁有361間客房之香港觀塘帝盛酒店，而分別擁有556間及285間客房之成都帝盛君豪酒店及新加坡帝盛酒店則於本年度開始試業。

所擁有之六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 <sup>(1)</sup>	地點	目標市場 分部 <sup>(1)</sup>	房間 總數 <sup>(1)</sup>	開業日期 <sup>(1)</sup>
香港荃灣帝盛酒店	香港	中檔	547	二零一四年財政 年度第三季度
Dorsett Shepherds Bush, London <sup>(2)</sup>	英國	中檔	317	二零一四年財政 年度第四季度
諸暨帝盛君豪酒店 <sup>(3)</sup>	中國	高檔	200	二零一五年財政 年度第三季度
中山帝盛酒店 <sup>(4)</sup>	中國	中檔	416	二零一五年財政 年度第四季度
香港荃灣絲麗酒店	香港	經濟型	420	二零一六年財政 年度第二季度
Dorsett City, London <sup>(5)</sup>	英國	中檔	275 <sup>(6)</sup>	二零一六年財政 年度第三季度

<sup>(1)</sup> 酒店名稱、目標市場分部、房間總數及開業日期可能有變。

<sup>(2)</sup> 前稱Dorsett London。

<sup>(3)</sup> 本集團擁有酒店25%權益。

<sup>(4)</sup> 本集團正申辦中山帝盛酒店所有權證。

<sup>(5)</sup> 前稱The Matrix。

<sup>(6)</sup> 房間總數約275間，須待計劃批准及落實改建計劃方告作實。

## 重組品牌

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」，而本公司之中文名稱則由「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之重要一環，此舉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—精品酒店系列「d. Collection」，坐落於市區黃金地段，緊貼城市脈搏，屬於高檔且別具格調之酒店系列，並以商務旅客為主要客源；「帝盛酒店及度假村」，由高端的帝盛君豪酒店及中檔的帝盛酒店組成，前者提供富品味及豪華貴的酒店體驗，後者是位於市中心地帶之現代化市區酒店，並以消閒旅客為主要客源；及價格主導之「絲麗酒店」，以便利、高效服務及價格相宜見稱，並以商務及消閒旅客為主要客源。

## 綜合全面收益表回顧

### (a) 收益

本集團之收益主要來自酒店客房、餐飲服務、會議設施之經營收入及向酒店客人與租客出租各類商務場所之租金收入。所有收益按稅前業務基準(該稅項於酒店所在國家徵收)呈列。

本集團本年度之整體收益增加5.2%至1,152,900,000港元(二零一二年：1,096,100,000港元)，主要由於香港及中國業務收益持續增長所致。

下表載列於所示年度本集團於香港、中國及馬來西亞之收益：

	二零一三年		二零一二年	
	千港元	佔總額 百分比	千港元	佔總額 百分比
<b>香港</b>				
房間收益	689,676		656,512	
餐飲收益	21,403		14,853	
租賃收益	14,198		12,627	
其他收益	19,435		23,874	
總計	744,712	64.6%	707,866	64.6%
<b>中國</b>				
房間收益	73,131		51,498	
餐飲收益	15,484		12,553	
租賃收益	29,453		28,089	
其他收益	2,022		1,929	
總計	120,090	10.4%	94,069	8.6%
<b>馬來西亞</b>				
房間收益	168,040		172,560	
餐飲收益	101,605		104,484	
租賃收益	3,897		4,155	
其他收益	14,598		12,963	
總計	288,140	25.0%	294,162	26.8%
<b>本集團合計</b>				
房間收益	930,847	80.8%	880,570	80.4%
餐飲收益	138,492	12.0%	131,890	12.0%
租賃收益	47,548	4.1%	44,871	4.1%
其他收益	36,055	3.1%	38,766	3.5%
總計	1,152,942	100.0%	1,096,097	100.0%

於本年度，在香港所擁有酒店之平均房租（「平均房租」）按年增加2.9%，而入住率（「入住率」）則按年減少2.7個百分點。整體平均每間客房收入（「平均每間客房收入」）為930港元，與上一個財政年度持平。香港觀塘帝盛酒店於二零一二年八月開業，其入住率及平均房租於開業初期相對低於平均數值，從而對香港地區之整體平均每間客房收入產生不利影響。此外，在二零一一年發生日本大地震及泰國洪災後，香港吸引了更多入境需求，故本集團之香港業務於上一個財政年度取得異常高的入住率，達96.0%。本年度，本集團之入住率回復正常水平之93.3%，高於香港旅遊發展局公佈之二零一二年香港所有酒店之89%市場平均入住率。

於回顧財政年度，中國地區之收入繼續承接往年之增長勢頭。受入住率增加17.4個百分點帶動，武漢帝盛酒店於上一個財政年度取得佳績，平均每間客房收入上漲40.4%。上海帝盛酒店之平均每間客房收入及入住率分別繼續錄得31.4個百分點及15.1個百分點的顯著按年增長。中國地區之整體平均每間客房收入較上一個財政年度同期取得令人鼓舞的32.3%增長。

在馬來西亞，由於國際盛事減少以及國內航空公司及廉價航空公司服務縮減，導致度假旅客人數減少，從而對本集團酒店之表現造成影響。儘管本集團於報告年內嘗試將整體平均房租輕微增加0.8%，惟入住率仍按年減少6.2個百分點，令平均每間客房收入較上一個財政年度整體下降7.3%。

報告年內之主要收益指標如下：

	二零一三年	二零一二年
<b>集團擁有</b>		
<b>香港</b>		
可出租客房晚數	<b>740,220</b>	705,512
出租客房晚數	<b>690,566</b>	677,103
入住率	<b>93.3%</b>	96.0%
平均房租(港元)	<b>997</b>	969
平均每間客房收入(港元)	<b>930</b>	930
<b>中國</b>		
可出租客房晚數	<b>201,480</b>	192,500
出租客房晚數	<b>141,524</b>	103,714
入住率	<b>70.2%</b>	53.9%
平均房租(港元)	<b>549</b>	541
平均每間客房收入(港元)	<b>385</b>	291

## 馬來西亞

可出租客房晚數	<b>491,111</b>	468,759
出租客房晚數	<b>336,032</b>	349,523
入住率	<b>68.4%</b>	74.6%
平均房租(港元)	<b>498</b>	494
平均每間客房收入(港元)	<b>341</b>	368

## 集團管理

## 香港

可出租客房晚數	<b>47,215</b>	37,454
出租客房晚數	<b>39,148</b>	29,854
入住率	<b>82.9%</b>	79.7%
平均房租(港元)	<b>1,441</b>	1,534
平均每間客房收入(港元)	<b>1,195</b>	1,223

## 本集團合計

可出租客房晚數	<b>1,480,026</b>	1,404,225
出租客房晚數	<b>1,207,270</b>	1,160,194
入住率	<b>81.6%</b>	82.6%
平均房租(港元)	<b>820</b>	802
平均每間客房收入(港元)	<b>668</b>	663

## (b) 分部業績

分部資料之詳情載於本公佈綜合財務報表附註4。本年度除稅前綜合溢利上升2.8%至692,300,000港元(二零一二年：673,400,000港元)。

香港業務持續成為本集團之主要溢利來源，分部溢利按年上升6.5%至702,900,000港元(二零一二年：660,300,000港元)。本年度，本集團出售擁有香港帝盛酒店之香港特區酒店，產生收益約458,400,000港元，而本集團於去年出售中環麗栢酒店則產生收益380,300,000港元。此等出售項目與本集團透過變現資產及重用資本創造價值之策略一致。

本年度，我們於馬來西亞地區酒店所產生之分部溢利與往年相若。中國及新加坡業務之分部虧損分別增加15,600,000港元及7,100,000港元，主要由於開業前支出增加，其中包括員工成本及於酒店開業前產生之其他雜項支出。成都帝盛君豪酒店於二零一二年八月開始試業，而新加坡帝盛酒店則於二零一三年三月開始試業。



(c) 經營溢利淨額

經營溢利淨額減少2.1%至498,900,000港元(二零一二年：509,400,000港元)。經營盈利之淨經營溢利率由上一個財政年度46.5%減少至回顧財政年度43.3%，主要由於成都帝盛君豪酒店於試業時產生經營虧損淨額以及市場營銷及推廣開支(包括重新打造品牌之成本)增加。

下表載列淨經營溢利率與除稅前溢利之對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	692,323	673,367
利息收入	(3,288)	(1,652)
融資成本	100,005	90,703
折舊及攤銷	137,879	118,545
息稅折舊攤銷前利潤	926,919	880,963
開業前支出	26,107	8,651
投資物業之公平值變動	-	(1,818)
衍生金融工具之公平值變動	8,307	1,911
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(4,083)	-
其他非經常項目 <sup>(1)</sup>	(458,358)	(380,288)
經營溢利淨額	498,892	509,419
淨經營溢利率 <sup>(2)</sup>	43.3%	46.5%

附註：

(1) 其他非經常項目包括於上一個財政年度出售中環麗栢酒店之收益及於本年度出售本集團於香港特區酒店權益之收益。

(2) 淨經營溢利率 = 經營溢利淨額 / 收益

(d) 可分派溢利

未計及本集團之衍生金融工具公平值變動及投資物業重估收益以及其相關遞延稅項前，本年度本集團股東應佔可分派溢利為651,700,000港元(二零一二年：605,200,000港元)，相當於增幅7.7%。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利	<b>647,456</b>	605,092
就以下各項調整：		
衍生金融工具之公平值變動	<b>8,307</b>	1,911
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	<b>(4,083)</b>	-
投資物業之公平值變動	-	(1,818)
可分派溢利	<b>651,680</b>	605,185

## 財務資源及流動資金

本集團借貸及流動資金分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行結餘及現金	729,519	533,647
定期存款	12,500	—
已抵押存款	140,029	340,917
	<u>882,048</u>	<u>874,564</u>
銀行貸款	3,881,455	3,646,443
減：首次認購費	(10,827)	(19,062)
	<u>3,870,628</u>	<u>3,627,381</u>
就報告目的之分析如下		
流動負債	3,287,936	858,877
非流動負債	582,692	2,768,504
	<u>3,870,628</u>	<u>3,627,381</u>
債務淨額	<u>2,988,580</u>	<u>2,752,817</u>
權益總額	3,785,823	3,419,797
酒店物業重估盈餘	9,459,345	7,749,919
重估盈餘後權益總額	13,245,168	11,169,716
債務淨額與權益比率(經調整酒店重估盈餘後)	22.6%	24.6%

本集團之借貸以本集團若干物業作抵押。本集團之銀行貸款按浮息計息，實際年利率介乎1.45厘至8.00厘(二零一二年：年利率1.31厘至8.81厘)。本年度實際借貸成本由3.3厘增加至3.9厘。

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839,000,000港元。銀行借貸之流動負債部分之結餘主要反映須於二零一三年九月到期時悉數償還為數1,700,000,000港元之銀團貸款(「未償還銀團貸款」)，而該銀團貸款目前以本集團擁有之六項香港酒店物業作抵押。

誠如下文「報告期後事項」一節所披露，於二零一三年六月十七日，本集團已簽訂為數1,750,000,000港元之五年期貸款融資，以悉數對未償還銀團貸款進行再融資。隨着本集團酒店物業之估值上漲，新貸款融資僅須以本集團兩項香港酒店物業作抵押。憑藉是項再融資，四項香港酒店物業之抵押可獲解除成為無產權負擔物業。

於二零一三年四月三日，本公司發行二零一八年到期本金總額為人民幣850,000,000元固定年利率為6厘之五年期債券（「債券」）。發行所得款項淨額於扣除佣金及行政開支後約為人民幣840,000,000元（約為10.5億港元）。本公司擬將所得款項淨額用作本集團之未來收購事項、擴充以及一般公司用途。

本集團已訂立利率上限及利率掉期合約，目的為減低於報告期間結算日尚未償還銀行借貸之利率波動風險。本集團已就債券進一步訂立貨幣掉期合約，以減少整體融資成本。該等衍生金融工具並無根據對沖會計處理入賬。本年度，本集團錄得衍生金融工具公平值變動8,300,000港元（二零一二年：1,900,000港元）。

## 資本開支

本集團資本開支主要包括收購及發展酒店物業以及物業、廠房及設備開支。

於本年度，本集團資本開支增加217,300,000港元至962,100,000港元（二零一二年：744,800,000港元），增幅29%。該等資本開支以銀行借貸及內部資源撥付。本年度之資本開支主要來自收購香港荃灣絲麗酒店及Dorsett City, London，以及成都帝盛君豪酒店、新加坡帝盛酒店及香港荃灣帝盛酒店之建築工程成本。

由於本集團繼續擴大已計劃興建工程及積極物色新收購項目，本集團計劃於二零一四年財政年度產生資本開支約893,300,000港元。管理層預期以銀行借貸及內部資源撥付規劃資本開支。

## 資本承擔

下表概述本集團於二零一三年及二零一二年三月三十一日之資本承擔：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收購、開發及翻新酒店物業以及收購其他物業、 廠房及設備之資本開支：		
— 已訂約但未於財務報表中撥備	768,622	585,760
— 已批准但未訂約	<u>27,673</u>	<u>319,593</u>

## 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。香港特區酒店於本年度被出售，惟本集團承諾將盡一切合理努力促使該訴訟完結。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，並無於綜合財務報表中就潛在負債作出撥備。

## 人力資源

於二零一三年三月三十一日，本集團共有2,394名(二零一二年：2,039名)僱員，本年度之僱員成本總額為335,600,000港元(二零一二年：268,400,000港元)。本年度，所擁有營運酒店的職員與客房比例改善至約0.44(二零一二年：0.46)。為吸引及留聘人才以確保營運順暢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、經驗及工作範疇釐定。該等薪酬待遇包括基本薪金連同酌情花紅及年度表現花紅。

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2,600,000港元已作為購股權開支於回顧財政年度扣除。

## 物業

於二零一三年三月三十一日，本集團於全球擁有23間營運中及發展中酒店：10間位於香港、5間位於中國、5間位於馬來西亞、1間位於新加坡及2間位於英國。

就呈列財務報表而言，管理層已根據香港財務報告準則選用成本模式而非重估模式，為其酒店物業入賬。根據成本模式，本集團業務所持有已落成及發展中之酒店物業均按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。本集團並無選用重估模式，以避免包括與計量本集團主要業務活動相關經濟表現無關之非必要短期物業價值之公平值變動。

本集團之物業組合及投資物業連同在綜合財務狀況表上分類為「待售／發展中待售物業」之新加坡帝盛酒店住宅綜合項目，均根據香港財務報告準則按成本與可變現淨值間之較低者列賬。該等物業於綜合財務報表之賬面值為6,854,400,000港元(二零一二年：6,268,000,000港元)。

儘管綜合財務報表並無確認公平值增加，為向綜合財務報表之使用者提供有關本集團資產淨值之公平值，管理層已委聘獨立物業估值師就本集團物業進行估值。為此，本集團之物業組合估值為16,313,700,000港元(二零一二年：14,017,900,000港元)，即二零一三年三月三十一日之酒店重估盈餘為9,459,300,000港元(二零一二年：7,749,900,000港元)，酒店重估盈餘較去年增加22.1%。

## 營運中酒店

於本財政年度末，本集團經營17間酒店，4,894間客房遍佈香港、中國、馬來西亞及新加坡。

本公司擁有之酒店物業	地點	房間總數	開業日期
<b>帝盛酒店及渡假村</b>			
香港麗都酒店 <sup>(1)</sup>	香港	454	二零零五年一月
旺角麗悅酒店 <sup>(2)</sup>	香港	285	二零一零年七月
香港觀塘帝盛酒店	香港	361	二零一二年八月
Dorsett Regency Kuala Lumpur	馬來西亞	320	一九九八年四月
Dorsett Grand Subang	馬來西亞	478	二零零七年二月
Dorsett Grand Labuan	馬來西亞	178	二零零七年九月
武漢帝盛酒店	中國	329	二零零八年六月
上海帝盛酒店	中國	264	二零一零年二月
成都帝盛君豪酒店	中國	556	二零一二年八月
新加坡帝盛酒店	新加坡	285	二零一三年三月

## d. Collection

香港麗悅酒店	香港	142	二零零五年十月
蘭桂坊酒店@九如坊	香港	162	二零零六年三月

## 絲麗酒店

香港海景絲麗酒店	香港	268	二零零一年一月
香港西九龍絲麗酒店	香港	141	二零零五年五月
香港遠東絲麗酒店	香港	240	二零零六年十月
Silka Maytower Hotel & Serviced Residences	馬來西亞	179	二零零八年十月
Silka Johor Bahru	馬來西亞	252	二零零八年十月

4,894

<sup>(1)</sup> 將改名為香港灣仔帝盛酒店

<sup>(2)</sup> 將改名為香港旺角帝盛酒店



## 其他財務資料

根據二零一三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9,459,300,000港元。重估盈餘並無計入綜合財務報表。於二零一三年三月三十一日，經調整重估盈餘後股東應佔每股資產淨值為6.62港元。

## 報告期後事項

為加強本集團之資本基礎及多元化開拓融資來源，於二零一三年四月三日，本公司發行二零一八年到期本金總額為人民幣850,000,000元固定年利率為6厘之五年期債券。發行所得款項淨額於扣除佣金及行政開支後約為人民幣840,000,000元(約為10.5億港元)。本公司擬將所得款項淨額用作本集團之未來收購事項、擴充以及一般公司用途。

於緊貼「華人足跡」策略同時，本集團亦重視其他具有增長潛力洲份之市場分部。於二零一三年四月九日，本集團與Diamond Resorts International Limited(「Diamond Resorts」)訂立聯盟協議。Diamond Resorts為全球最大的度假擁有權公司之一，於33個國家擁有逾300個度假勝地。透過此聯盟，本集團將能接觸Diamond Resorts之客戶群。

於二零一三年六月十七日，本集團已簽訂為數1,750,000,000港元之五年期貸款融資，以悉數對未償還銀團貸款進行再融資。新貸款融資僅需本集團以兩項香港酒店物業作抵押，相對未償還銀團貸款之六項香港酒店物業。憑藉是項再融資，四項香港酒店物業之抵押可獲解除成為無產權負擔物業。

## 展望

儘管美國(「美國」)經濟呈現復甦跡象，但全球經濟於中期來說仍然嚴峻。雖然未來經濟挑戰重重，惟全球國際旅客人數預期持續增長。世界旅遊組織目前於二零三零年旅遊業長遠展望(Tourism Towards 2030)預測二零一零年至二零二零年之全球國際旅客人數將每年平均增加3.8%。

中國外訪旅客人數很可能維持強勁增長。中國出境旅遊發展年度報告2013公佈，於二零一二年，中國出境旅客按年增長18.4%，達到83,200,000人次，以絕對數值而言，已超過德國和美國之出境旅客人次。中國已成為全球最多出境旅客之國家。中國出境旅遊研究所亦預測中國出境旅客將於二零一三年攀升至95,000,000人次，按年增加14.2%。

在香港方面，香港旅遊發展局公佈，二零一二年之旅客入境總數達48,700,000人次，相比二零一一年之全年總數增加16.0%。其中，中國入境旅客按年持續增加24.2%。此外，預測於二零一三年，中國旅客入境及出境總數將分別按年增加6.8%及8.9%。

為應付中國出境旅遊人數急升，本集團將繼續推展其「華人足跡」策略，以進一步帶動增長。隨着分別擁有361間、556間及285間客房之香港觀塘帝盛酒店、成都帝盛君豪酒店及新加坡帝盛酒店開業，本集團已準備就緒，迎接客量增加所帶來之效益。隨著六項新酒店物業落成後，本集團房間總數存量將於未來數年超越7,000間。擴展經營酒店組合將帶動業務進一步增長，並同時產生現金流入。儘管如此，值得注意的是，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)短期內或會蒙受不利影響，原因為此等新酒店將需時提升營運效能及使其穩定。

本集團將繼續物色新商機以增加其房間存量。在現有管道之幫助下，本集團已奠定強大基礎，藉以獲取旅遊業增長所帶來之效益。

## 末期股息

董事會建議派付本年度之末期股息(「擬派末期股息」)每股普通股8港仙。擬派末期股息將按以股代息方式支付，本公司股東(「股東」)可選擇收取現金代替為全部或部分應得以股代息股份(「以股代息計劃」)。擬派末期股息連同已派付之中期股息每股普通股4港仙，根據本公司可供分派溢利計算，整個年度之派息比率約為36.8%。根據本公司於本公佈日期已發行普通股之股數，倘選擇全數收取現金，擬派末期股息總額將因此約為160,000,000港元。

以股代息計劃須待(i)股東於本公司將於二零一三年八月二十九日舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。就釐定將予配發之新股份數目而言，新股份市值將按本公司現有股份於二零一三年九月十九日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一三年九月三十日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及/或新股票將於二零一三年十月三十一日或前後寄發。

## 暫停辦理股東登記手續

為釐定股東出席將於二零一三年八月二十九日舉行之股東週年大會之資格，本公司將於二零一三年八月二十七日至二零一三年八月二十九日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一三年八月二十六日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「股份登記分處」)，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。



待股東於股東週年大會批准後，擬派末期股息將於二零一三年十月三十一日或前後派付予於二零一三年九月十九日名列本公司股東名冊之股東。為釐定股東獲派擬派末期股息之資格，本公司將於二零一三年九月十七日至二零一三年九月十九日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲派擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一三年九月十六日下午四時三十分前送達股份登記分處，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》**

董事會及本公司管理層致力維持良好企業管治常規及程序。本公司之企業管治原則強調專業性、對全體股東之透明度及負責性。本公司於本年度內一直應用及遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之守則條文及建議最佳常規(如適用)。

## **董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納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」)，作為其本身董事進行證券交易之標準守則。經作出具體查詢後，全體董事均已確認於本年度內已遵守標準守則所載之規定標準。

## **審核委員會**

本公司審核委員會(「審核委員會」)現由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，分別為廖毅榮博士、石禮謙先生及杜彼得先生。審核委員會主席為廖毅榮博士，彼具備上市規則第3.10(2)條規定之適當專業資格以及會計及相關的財務管理專長。

審核委員會之主要職責包括(其中包括)審閱及監察本集團之財務申報制度、內部監控程序、財務資料及與本公司外聘核數師之關係，亦擔當董事會與本公司外聘核數師之間之重要聯繫。審核委員會已審閱本集團本年度之年度業績。

## **德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇**

初步公佈所載本集團本年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註之所列數字，已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，該等數字等同本集團本年度經審核綜合財務報表呈列之數額。德勤•關黃陳方會計師行就

此執行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約服務準則之保證聘約，因此德勤•關黃陳方會計師行概不會就初步公佈發表任何保證。

### 購買、出售或贖回上市證券

本年度內，本公司及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。

### 刊發年度業績及年報

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.dorsett.com>)。年報將寄發予股東，並將於適當時候刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
帝盛酒店集團有限公司  
總裁兼執行董事  
邱詠筠

香港，二零一三年六月十八日

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

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。