



**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

HKEx Stock Code 香港交易所股份代號 : 2266

中期報告  
**INTERIM REPORT**  
2014-2015



**DORSETT**

HOTELS & RESORTS

*Silka* hotels

d.

COLLECTION

# 目錄



---

2	公司資料
4	中期業績摘要
5	管理層討論及分析
12	其他資料
18	簡明綜合財務報表審閱報告
19	簡明綜合損益及其他全面收益表
20	簡明綜合財務狀況表
22	簡明綜合權益變動表
24	簡明綜合現金流量表
25	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，金紫荊星章，太平紳士  
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，金紫荊星章，太平紳士  
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，金紫荊星章，太平紳士  
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，金紫荊星章，太平紳士  
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

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road  
George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 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.

## 公司資料

### 主要往來銀行

#### 香港

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  
華僑銀行有限公司  
大眾銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
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

中國工商銀行股份有限公司  
大新銀行有限公司  
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(股份代號：2266)  
二零一八年到期之6.0厘人民幣債券  
(債券股份代號：85917)  
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」)截至二零一四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

收益下降34.4%至714,600,000港元，主要是由於去年同期基數較高，計入出售新加坡公寓之收益貢獻。

酒店業務之經常性收益<sup>(1)</sup>達704,900,000港元，較去年同期呈報之584,800,000港元持續強勁增長20.5%，主要由於客房數目及對等<sup>(2)</sup>平均每間客房收入增加所致。

平均每間可出租客房收入(「平均每間客房收入」)微升0.4%至563港元，乃由於較去年同期平均房租(「平均房租」)上升0.5%至753港元，而入住率(「入住率」)略降0.1個百分點所致。

按對等基準計，平均每間客房收入增加2.2%至573港元，主要由於平均房租上升1.5%及入住率微升0.5個百分點所致。

本期間息稅折舊攤銷前利潤<sup>(3)</sup>減少42.6%至287,600,000港元。

經常性息稅折舊攤銷前利潤<sup>(4)</sup>增加20.3%至251,500,000港元。經常性息稅折舊攤銷前利潤率<sup>(5)</sup>穩定在35.7%。

本期間純利較去年同期減少80.3%至65,000,000港元，乃由於去年同期計入出售新加坡公寓之純利及投資物業重估收益所致。

每股盈利為3.1港仙，較去年同期減少81.2%。

董事會已就截至二零一四年九月三十日止六個月宣派中期股息每股2港仙。

## 附註

- (1) 經常性收益 = 除去去年比較期間銷售公寓產生之收益以及本期間及去年比較期間證券及金融產品投資產生之股息及利息收入以外之總收入。
- (2) 對等比較並無計及於本財政年度及上個財政年度之回顧期內並無全面營運之酒店之業績。
- (3) 息稅折舊攤銷前利潤 = 扣除所得稅、折舊及攤銷、融資收入以及融資成本前之溢利。
- (4) 經常性息稅折舊攤銷前利潤 = 扣除所得稅、折舊及攤銷、融資收入及融資成本、投資物業、投資證券、衍生金融工具公平值變動及其他非經常性項目(包括有關於比較期間銷售新加坡公寓之除稅前溢利)前之溢利。
- (5) 經常性息稅折舊攤銷前利潤率 = 經常性息稅折舊攤銷前利潤 / 經常性收益。

# 管理層討論及分析

## 業務及營運回顧

總收益下降34.4%至714,600,000港元，乃由於去年比較期間計入出售新加坡公寓之收益498,400,000港元所致。儘管營運環境之挑戰不斷增加，本集團酒店業務之經常性收益持續取得可喜增長。本期間經常性收益達704,900,000港元，增加20.5%，乃由於新酒店貢獻之收益與對等平均每間客房收益增加2.2%之共同影響所致。除馬來西亞業務(受到長途旅客人數下跌及餐飲收益減少所影響)外，所有其他地區(包括本集團主要市場香港之業務)之經常性收益均取得較大增長。

息稅折舊攤銷前利潤及純利分別下降42.6%及80.3%至287,600,000港元及65,000,000港元，主要由於去年同期之基數較高(計入出售公寓之盈利貢獻及新加坡投資物業重估收益)所致。除去該等影響後，酒店業務之經常性息稅折舊攤銷前利潤增加20.3%至251,500,000港元。

## 新酒店開業

於本回顧期內，本集團成功開設3間新酒店，包括2間自有酒店(即倫敦之Dorsett Shepherds Bush及中國江西省之廬山東林莊)以及一間管理酒店(即馬來西亞之Silka Cheras)。

Dorsett Shepherds Bush為本集團在倫敦之首間酒店，其將為本集團進一步於倫敦擴張之平台。目前另外2個項目正處於不同規劃及發展階段，本集團繼續尋求進一步機會以於該令人振奮之市場擴張。

## 發展中項目

本集團目前擁有5個自有酒店項目及3個管理酒店項目，均處於不同規劃及發展階段。該等酒店預計於下列日期開始營運：

發展中之自有酒店 <sup>(1)</sup>	地點	目標市場		房間總數 <sup>(1)</sup>	目標開業日期 <sup>(1)</sup>
		分部 <sup>(1)</sup>			
香港荃灣絲麗酒店	香港	經濟型		410	二零一六年財政年度第二季度
Dorsett City, London	英國	中檔		275	二零一七年財政年度第一季度
Dorsett Shepherds Bush, London 2	英國	中檔		44 <sup>(2)</sup>	二零一七年財政年度第三季度
諸暨帝盛君豪酒店 <sup>(3)</sup>	中國	高檔		200	二零一七年財政年度第四季度
中山帝盛酒店 <sup>(4)</sup>	中國	中檔		416	二零一七年財政年度第四季度
				1,345	

(1) 酒店名稱、目標市場分部、房間總數及目標開業日期可能有變。

(2) 房間總數須待計劃批准及落實發展計劃方告作實。

(3) 本集團擁有該酒店25%權益。

(4) 本集團正申辦該物業之所有權證。

## 管理層討論及分析

發展中之管理酒店 <sup>(1)</sup>	地點	目標市場		目標開業日期 <sup>(2)</sup>
		分部	房間總數 <sup>(2)</sup>	
Dorsett Putrajaya	馬來西亞	中檔	218	二零一六年財政年度第一季度
Dorsett Hartamas, Kuala Lumpur	馬來西亞	中檔	371	二零一六年財政年度第二季度
Sri Jati Hotel	馬來西亞	中檔	154	二零一六年財政年度第三季度
			743	

(1) 酒店名稱可能改變。

(2) 房間總數及目標開業日期可能改變。

### 財務回顧

本集團之經常性收益主要為透過酒店客房、餐飲服務、會議設施所得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。

於去年比較期間，本集團之呈報收益包括酒店業務之收益584,800,000港元、證券及金融產品投資產生之股息及利息收入5,700,000港元及出售新加坡公寓所得收益498,400,000港元。

於本報告期間，本集團之收益包括酒店業務之收益704,900,000港元以及證券及金融產品投資產生之股息及利息收入9,700,000港元。於本報告期間之收益下滑34.4%至714,600,000港元，主要由於去年同期基數較高(計入銷售新加坡公寓所得收益)所致。

在新酒店所貢獻收益及對等平均每間房收入增長2.2%推動下，酒店業務之經常性收益按年增長20.5%。

下表載列截至二零一四年九月三十日止六個月本集團之經常性收益與去年同期比較：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
客房收益	579,747	468,111
餐飲收益	80,615	76,839
租賃收益	28,431	22,123
其他收益	16,098	17,719
經常性收益總額	704,891	584,792



## 管理層討論及分析

本期間酒店業務之主要收益指標如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
<b>香港</b>		
可出租客房晚數	462,534	368,236
出租客房晚數	433,036	344,794
入住率*	93.6%	93.6%
平均房租(港元)*	831	887
平均每間客房收入(港元)*	778	831
對等平均每間客房收入(港元)*	830	831
收益(百萬港元)	385	330
<b>馬來西亞</b>		
可出租客房晚數	253,089	259,311
出租客房晚數	160,484	172,515
入住率*	63.4%	66.5%
平均房租(港元)*	542	516
平均每間客房收入(港元)*	344	343
收益(百萬港元)	142	149
<b>中國</b>		
可出租客房晚數	233,363	174,216
出租客房晚數	119,999	88,121
入住率	51.4%	50.6%
平均房租(港元)	541	555
平均每間客房收入(港元)	278	281
對等平均每間客房收入(港元)	311	281
收益(百萬港元)	103	80
<b>新加坡</b>		
可出租客房晚數	52,155	33,016
出租客房晚數	40,256	19,560
入住率	77.2%	59.2%
平均房租(港元)	1,218	1,242
平均每間客房收入(港元)	940	736
收益(百萬港元)	53	26
<b>英國</b>		
可出租客房晚數	28,808	不適用
出租客房晚數	16,146	不適用
入住率	56.0%	不適用
平均房租(港元)	1,173	不適用
平均每間客房收入(港元)	657	不適用
收益(百萬港元)	22	不適用
<b>集團總計</b>		
可出租客房晚數	1,029,949	834,779
出租客房晚數	769,921	624,990
入住率*	74.8%	74.9%
平均房租(港元)*	753	749
平均每間客房收入(港元)*	563	561
對等平均每間客房收入(港元)*	573	561
收益(百萬港元)	705	585

\* 僅包括由本集團擁有之酒店。

## 管理層討論及分析

於本報告期間，本集團酒店業務錄得總收益704,900,000港元，較去年同期增長20.5%。本集團平均每間客房收入達563港元，微增0.4%，歸因於對等平均每間客房收入增長2.2%及部分被新酒店之平均每間客房收入表現較低所抵銷。本集團之入住率略降0.1個百分點至74.8%，而平均房租略升0.5%至753港元。

於回顧期內，香港(我們主要市場及收益貢獻者)之總收益增加16.5%至385,000,000港元，主要由於荃灣帝盛酒店開業導致客房數量增加所致。香港之整體平均每間客房收入減少6.3%至778港元，乃由於整體平均房租降低6.3%至831港元而整體入住率保持93.6%之平穩水平所致。儘管受佔領中環運動影響二零一四年九月份之訪港遊客人數增長放緩，撇除新開業的荃灣帝盛酒店後之對等平均每間客房收入只比去年同期微跌0.1%至830港元。儘管如此，由於持續進行之佔領中環運動導致不確定因素及對香港旅遊市場造成不利影響，本集團對本曆年剩餘月份仍持審慎態度。

在馬來西亞，總收益下降4.8%至142,100,000港元，主要由於Dorsett Regency Kuala Lumpur關閉部分客房進行裝修，導致餐飲收益下滑及客房收益略跌。撇除裝修之影響，平均每間客房收入略增0.1%至344港元，較程度上是由於Dorsett Grand Labuan及Dorsett Grand Subang表現強勁所致。

中國市場之總收益增加29.1%至102,900,000港元。該增長受上海、武漢及成都酒店表現提升所推動。中國整體之平均每間客房收入減少1.0%至278港元，該減少主要由於新開業之廬山東林莊之表現欠佳，惟部分影響被其他酒店之平均每間客房收入較高所抵銷。撇除廬山東林莊，對等平均每間客房收入提升10.6%至311港元。

新加坡業務之總收益增加107.3%至53,000,000港元，乃由於平均每間客房收入在入住率有所提高下大幅增長27.7%至940港元所致。

本集團於二零一四年六月底在倫敦開設首間酒店Dorsett Shepherds Bush，在經歷緩慢起步階段後，業務於二零一四年九月份開始出現快速增長。Dorsett Shepherds Bush於其營業首季度貢獻總收益22,000,000港元，入住率達56%，平均房租為1,173港元及平均每間客房收入為657港元。Dorsett Shepherds Bush已對我們經常性息稅折舊攤銷前利潤作出正面貢獻，且管理層預期由於該酒店進入增長期，來年會作出更大貢獻。

下表載列與本年度首六個月期間與去年比較期間酒店業務有關之本集團之呈報收益、呈報毛利及呈報息稅折舊攤銷前利潤與經常性收益、經常性毛利<sup>(1)</sup>及經常性息稅折舊攤銷前利潤對比之詳情：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
呈報收益	714,615	1,088,858
呈報毛利	342,466	456,260
呈報息稅折舊攤銷前利潤	287,636	500,896
經常性收益	704,891	584,792
經常性毛利	332,742	293,877
經常性息稅折舊攤銷前利潤	251,477	209,015
經常性息稅折舊攤銷前利潤率 <sup>(2)</sup>	35.7%	35.7%

附註：

- (1) 經常性毛利不包括去年比較期間出售公寓所得毛利以及本期間及去年比較期間證券及金融產品投資產生之股息及利息收入。
- (2) 經常性息稅折舊攤銷前利潤／經常性收益。

## 管理層討論及分析

下表載列呈報收益與經常性收益及呈報息稅折舊攤銷前利潤與經常性息稅折舊攤銷前利潤之對賬：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
呈報收益	714,615	1,088,858
銷售新加坡公寓	—	(498,392)
證券及金融產品投資產生之股息／利息	(9,724)	(5,674)
經常性收益	704,891	584,792
除稅前溢利	88,416	348,555
利息收入	(1,040)	(1,852)
融資成本	79,408	75,936
折舊及攤銷	120,852	78,257
呈報息稅折舊攤銷前利潤	287,636	500,896
開業前支出	8,578	2,786
投資物業之公平值收益	(47,177)	—
已落成待售物業轉撥至投資物業產生之公平值收益	—	(130,870)
銷售新加坡公寓產生之除稅前盈利	—	(144,345)
證券及金融產品投資產生之股息／利息扣除資金		
管理開支	(2,072)	(5,408)
投資證券之公平值變動	4,512	13,636
衍生金融工具之公平值變動	—	(351)
確認對沖項目至損益時對沖儲備重新分類		
至損益之收益	—	(27,329)
經常性息稅折舊攤銷前利潤	251,477	209,015
經常性息稅折舊攤銷前利潤率	35.7%	35.7%

毛利減少24.9%至342,500,000港元，主要由於去年同期基數較高(計入銷售新加坡公寓產生之毛利貢獻)所致及部分被本報告期間計入證券及金融產品投資產生之較高股息及利息收入所抵銷。撇除該影響，經常性毛利比去年同期增長13.2%至332,700,000港元。

呈報息稅折舊攤銷前利潤減少42.6%至287,600,000港元。呈報息稅折舊攤銷前利潤減少主要由於去年同期基數較高(計入與出售新加坡公寓有關之息稅折舊攤銷前利潤及新加坡投資物業之重估收益)所致。經常性息稅折舊攤銷前利潤較去年同期增長20.3%至251,500,000港元。

於回顧期內，本集團呈報純利65,000,000港元，較去年同期減少80.3%。該減少主要由於去年同期純利基數較高(計入銷售新加坡公寓產生之純利貢獻及新加坡投資物業之重估收益)所致。

## 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分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
銀行結餘及現金	776,787	1,191,278
已抵押存款	205,094	167,911
投資證券	693,159	514,264
	<b>1,675,040</b>	1,873,453
債券	1,012,083	1,002,691
銀行貸款	4,515,723	4,637,316
減：首次認購費	(17,950)	(20,431)
	<b>5,509,856</b>	5,619,576
作報告用途分析如下		
流動負債*	1,702,213	2,119,978
非流動負債	3,807,643	3,499,598
	<b>5,509,856</b>	5,619,576
債務淨額	<b>3,834,816</b>	3,746,123
權益總額	4,052,993	4,142,428
酒店物業重估盈餘**	10,954,268	10,954,268
經調整重估盈餘後之權益總額	15,007,261	15,096,696
淨債務與權益比率(經調整重估盈餘後)	25.6%	24.8%

\* 銀行借貸之流動負債部分包括534,300,000港元之款項，乃毋須於一年內償還，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。

\*\* 於二零一四年三月三十一日。於二零一五年財政年度中期期間並無進行酒店物業價值重估。

本集團之借貸包括銀行貸款及人民幣債券。銀行貸款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2.02厘至8.19厘。人民幣債券之票面利率為6.0厘，計及跨貨幣利率掉期後之淨利率為5.0厘。本期間實際借貸成本為3.7厘。

### 資本開支

本集團資本開支主要包括收購、發展及翻新酒店物業之開支。於回顧期內，本集團資本開支達189,400,000港元，主要由於完成收購廬山酒店物業、Dorsett Shepherds Bush London、香港荃灣帝盛酒店及香港荃灣絲麗酒店之建築工程及香港麗都酒店之翻新工程所致。該等資本開支以銀行借貸及內部資源撥付。

### 資本承擔

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
收購、發展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	314,601	153,281
— 已批准但未訂約	339,009	22,750

## 管理層討論及分析

### 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司前附屬公司香港(特區)酒店有限公司(「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14,400,000港元之訴訟，而該承建商就有關索償向香港特區酒店提出25,800,000港元之反索償。香港特區酒店已於二零一二年被出售，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，並延期至二零一三年八月，其後於二零一三年八月十九日完結。香港特區酒店及承建商已分別於二零一三年九月及二零一三年十月提交結案陳詞。截至本公佈日期，尚無最終判決。本公司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

於二零一四年九月三十日，本集團共有2,707名(二零一三年：2,380名)僱員，於回顧期內之僱員成本總額為208,800,000港元。為吸引及留聘人才，本集團經參考市況以及個別人士之資歷、經驗及工作範疇後，向僱員提供具競爭力之薪酬待遇。該等薪酬待遇包括基本薪金連同酌情花紅或年度表現花紅。

根據二零一零年九月十日獲採納之本公司購股權計劃，部分董事會成員及全職僱員獲授購股權，以激勵僱員並使其利益與股東一致，從而為推動本集團之長遠增長作出努力。本集團就該等購股權確認公平值18,000,000港元，其中600,000港元已作為購股權開支於回顧期內扣除。

### 其他財務及營運資料

根據二零一四年三月三十一日之估值，本公司酒店組合公平值超逾其賬面值約10,954,300,000港元。本集團於二零一五年財政年度中期報告期間並未重估酒店組合。重估盈餘並未計入財務報表。於二零一四年九月三十日，每股資產淨值(經調整重估盈餘後)為7.15港元。

### 展望

儘管大部分發達經濟體持續高度寬鬆貨幣政策及優惠財政政策，全球經濟復甦情況不盡如人意。在發達經濟體內，危機前繁榮之遺毒(包括私人及公共債務高企、經濟結構失衡及巨大產出缺口)仍為經濟復甦帶來陰影。新興市場經濟繼續調整至較低增長率及持續經歷動盪。隨著下行風險加劇、舊風險仍存在及重大新風險出現(包括現地緣政治緊張局勢加劇及伊波拉疫症可能全面爆發)，近期宏觀經濟前景仍充滿挑戰。

全球經濟不確定因素近期將繼續影響旅遊業。儘管存在該等不確定因素，預期在來自新興市場(尤其是中國)之出境旅客增加推動下，近期旅遊業仍會繼續發展，但經濟狀況改善後，預計中期而言來自發達經濟體之旅客會恢復正面增長。

特別是，本集團部份市場將於近期面臨更多壓力及不確定因素。我們香港業務將受到佔領中環運動之不利影響，其影響範圍未能及時輕易確定，而我們馬來西亞業務亦受到兩次馬航空難之影響及尚需時恢復。本集團將致力於透過在不同地區之有效交叉銷售及調整其分銷渠道及客戶組合，以應對有關影響。

儘管存在挑戰及不確定因素，本集團對全球旅遊業及我們之「華人足跡」策略仍然抱持樂觀態度。本集團矢志推行清晰周詳而往績斐然之業務模式，以發展、擁有及營運酒店。

於二零一四年九月底，本集團經營並管理6,544間客房，其中擁有及管理之客房數目分別為6,043間及501間。憑藉著現有發展渠道(包括自有及管理酒店)，本集團酒店客房存量於二零一七年財政年度底前將超過8,600間。該等新酒店預計將為本集團帶來更可觀之現金流入。

# 其他資料

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息(「中期股息」)每股2港仙。中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」)。根據本公司於本公佈日期已發行股份數目，倘選擇全數收取現金，中期股息總額將因此約為42,000,000港元。

以股代息計劃須待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二零一四年十二月十七日(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二零一五年一月二十六日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及/或新股票將於二零一五年三月三日或前後寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

中期股息將於二零一五年三月三日或前後派發予在二零一四年十二月十七日名列本公司股東名冊之股東。

為釐定股東獲派中期股息之資格，本公司將於二零一四年十二月十五日至二零一四年十二月十七日期間(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二零一四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183號合和中心22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、透明度，且對全體股東負責。本公司於截至二零一四年九月三十日止六個月期間一直應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企管守則」)之準則及守則條文。

## 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，全體董事已確認，彼等於截至二零一四年九月三十日止六個月期間一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 中期財務報表審閱

本集團截至二零一四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，該審閱報告載於本公司二零一五年財政年度中期報告，該中期報告將寄發予股東。本集團截至二零一四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

截至二零一四年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購回、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，自本公司二零一三至二零一四年年報日期起，董事資料變動載列如下：

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士

石先生辭任新昌營造集團有限公司之獨立非執行董事，自二零一四年五月十二日起生效。

## 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

於二零一四年九月三十日，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、相關股份及債券中須記錄於根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之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：

#### (a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	於本公司之股份 <sup>(i)</sup>				由本公司 授出之 購股權 <sup>(iv)</sup>	總計	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		
丹斯里拿督邱達昌	-	1,562,124,494 <sup>(ii)</sup>	8,861	-	-	1,562,133,355	74.46%
陳志興	3,000	-	-	-	3,545,454	3,548,454	0.17%
孔祥達	-	-	-	4,242 <sup>(iii)</sup>	2,836,363	2,840,605	0.14%
邱詠筠	200,000	-	-	-	2,272,727	2,472,727	0.12%
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好倉。
- (ii) 該8,244,844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1,553,879,650股股份則由遠東發展有限公司(「遠東」)之全資附屬公司Ample Bonus Limited (「Ample Bonus」)直接持有。於二零一四年九月三十日，鑒於Sumptuous持有遠東之股份，相當於遠東已發行股份約41.63%，Sumptuous被視為於Ample Bonus所擁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直接擁有之股份中擁有權益。
- (iii) 該4,242股股份由孔祥達及其配偶鄧佩君共同持有。
- (iv) 本公司向董事所授出購股權之進一步資料載於下文「本公司購股權計劃」一節。

#### (b) 董事於本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)遠東之股份及相關股份之權益

董事姓名	於遠東之股份 <sup>(i)</sup>				由遠東 授出之 購股權 <sup>(iv)</sup>	總計	佔遠東 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		
丹斯里拿督邱達昌	14,384,757	772,847,787 <sup>(ii)</sup>	582,830	-	-	787,815,374	42.44%
陳志興	2,800,000	-	-	-	3,500,000	6,300,000	0.34%
孔祥達	4,093,033	-	-	404,245 <sup>(iii)</sup>	8,400,000	12,897,278	0.69%
廖毅榮	4,490	-	-	-	-	4,490	0.00%

附註：

- (i) 董事於遠東之股份或相關股份之所有權益為好倉。
- (ii) 該772,834,763股遠東股份由Sumptuous持有，而13,024股遠東股份則由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為於Sumptuous及Modest持有之遠東股份中擁有權益。
- (iii) 該404,245股遠東股份由孔祥達及其配偶鄧佩君共同持有。
- (iv) 遠東向董事所授出購股權之進一步資料載於下文「遠東購股權計劃」一節。

## 其他資料

(c) 董事於本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)遠東二零一六年到期之5.875厘人民幣債券(「債券」)之權益

董事姓名	於所持權益中之身份	所持已發行 債券金額 (人民幣)
丹斯里拿督邱達昌	由受控法團持有之權益 <sup>(i)</sup>	30,700,000
杜彼得	共同權益 <sup>(ii)</sup>	1,500,000

附註：

(i) 人民幣30,700,000元債券由丹斯里拿督邱達昌全權控制之公司Precious Stone Properties Limited持有。

(ii) 人民幣1,500,000元債券由杜彼得及其配偶張麗嫻共同持有。

除上文披露者外，於二零一四年九月三十日，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

於二零一四年九月三十日，以下人士於股份或本公司相關股份中須記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊內或須以其他方式知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份	持倉 <sup>(i)</sup>	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 <sup>(ii)</sup>	好倉	1,562,124,494	
	家族權益	好倉	8,861	
			1,562,133,355	74.46%
吳惠平	個人權益	好倉	8,861	
	家族權益 <sup>(iii)</sup>	好倉	1,562,124,494	
			1,562,133,355	74.46%
Sumptuous	實益擁有人 <sup>(iii)</sup>	好倉	8,244,844	
	受控法團權益 <sup>(ii)</sup>	好倉	1,553,879,650	
			1,562,124,494	74.46%
遠東	受控法團權益 <sup>(ii)</sup>	好倉	1,553,879,650	74.07%
Ample Bonus	實益擁有人 <sup>(ii)</sup>	好倉	1,553,879,650	74.07%

附註：

(i) 「好倉」指該等人士／機構持有股份或本公司相關股份之好倉，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直接擁有1,533,879,650股股份。Ample Bonus為遠東之全資附屬公司，因此，遠東被視為於Ample Bonus持有之股份中擁有權益。

Sumptuous直接擁有8,244,844股股份。於二零一四年九月三十日，鑒於Sumptuous持有遠東之股份，相當於遠東已發行股份約41.63%，Sumptuous被視為於Ample Bonus所擁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直接擁有之股份中擁有權益。

(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。



## 其他資料

### 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報酬，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董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)以及遠東集團及本集團之僱員，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任何顧問、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、發起人及服務供應商。

截至二零一四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 <sup>(i)</sup>					
		於二零一四年 四月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效	於二零一四年 九月三十日 尚未行使	
	購股權類別 <sup>(ii)</sup>						
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	
僱員(合計)							
		第一批	1,554,541	—	—	—	1,554,541
		第二批	1,554,541	—	—	—	1,554,541
		第三批	1,554,541	—	—	—	1,554,541
		第四批	1,554,541	—	—	—	1,554,541
		第五批	1,554,557	—	—	—	1,554,557
		7,772,721	—	—	—	7,772,721	
總計		18,018,174	—	—	—	18,018,174	

期內概無註銷購股權。

## 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

### 遠東購股權計劃

遠東於二零一二年八月三十一日採納一項舊購股權計劃，取代其於二零零二年八月二十八日採納之購股權計劃，後者已於二零一二年八月二十八日屆滿。遠東購股權計劃(「遠東購股權計劃」)獲遠東批准，旨在鼓勵及獎賞遠東或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對遠東或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，遠東董事會可向合資格僱員(包括遠東及其附屬公司之董事)授出購股權，以認購遠東股份。

於期內，遠東購股權計劃項下購股權之變動如下：

	授出日期	購股權類別 <sup>(ii)</sup>	購股權數目 <sup>(i)</sup>				於二零一四年 九月三十日 尚未行使
			於二零一四年 四月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效	
承授人							
賴偉強	21.10.2004	第四批	375,000	—	(375,000)	—	—
		第五批	525,000	—	(525,000)	—	—
			900,000	—	(900,000)	—	—
孔祥達	08.05.2009	第二批	1,700,000	—	(1,700,000)	—	—
		第三批	1,850,000	—	(300,000)	—	1,550,000
		第四批	1,850,000	—	—	—	1,850,000
	27.03.2013	第一批	750,000	—	—	—	750,000
		第二批	1,000,000	—	—	—	1,000,000
		第三批	1,250,000	—	—	—	1,250,000
		第四批	2,000,000	—	—	—	2,000,000
			10,400,000	—	(2,000,000)	—	8,400,000
陳志興	27.03.2013	第一批	525,000	—	—	—	525,000
		第二批	700,000	—	—	—	700,000
		第三批	875,000	—	—	—	875,000
		第四批	1,400,000	—	—	—	1,400,000
			3,500,000	—	—	—	3,500,000
其他僱員總計	21.10.2004	第四批	200,000	—	(200,000)	—	—
			200,000	—	(200,000)	—	—
總計			15,000,000	—	(3,100,000)	—	11,900,000

期內概無註銷購股權。

## 其他資料

附註：

(i) 購股權乃於二零零四年十月二十一日、二零零九年五月八日及二零一三年三月二十七日分別以初次行使價每股2.075港元、每股1.500港元及每股2.550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
第四批	21.10.2004至31.12.2007	01.01.2008至20.10.2014
第五批	21.10.2004至31.12.2008	01.01.2009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

於二零一三年三月二十七日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期
第一批	27.03.2013至28.02.2014	01.03.2014至28.02.2020
第二批	27.03.2013至28.02.2015	01.03.2015至28.02.2020
第三批	27.03.2013至29.02.2016	01.03.2016至28.02.2020
第四批	27.03.2013至28.02.2017	01.03.2017至28.02.2020

# 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  
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19至36頁之簡明綜合財務報表，包括於二零一四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損益及其他全面收益表、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  
二零一四年十一月二十五日

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收益	4	714,615	1,088,858
已售物業成本		-	(341,683)
經營成本		(251,297)	(212,658)
折舊及攤銷		(120,852)	(78,257)
毛利		342,466	456,260
其他收入		3,674	6,088
行政開支		(197,017)	(168,224)
開業前支出		(8,578)	(2,786)
其他收益及虧損	5	27,279	133,153
融資成本	6	(79,408)	(75,936)
除稅前溢利		88,416	348,555
所得稅開支	7	(23,439)	(18,347)
<b>本期間溢利</b>	<b>8</b>	<b>64,977</b>	<b>330,208</b>
本期間其他全面(支出)收入			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(19,532)	23,660
指定為對沖現金流量之跨貨幣利率掉期之公平值調整 (附註18)		(30,580)	19,427
對沖儲備重新分類至損益(附註18)		-	(27,329)
		(50,112)	15,758
<b>本期間全面收入總額</b>		<b>14,865</b>	<b>345,966</b>
每股盈利	10		
— 基本(港仙)		3.10	16.51
— 攤薄(港仙)		3.10	16.51

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 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	6,658,165	6,384,555
預付租賃款項	11	568,195	574,164
投資物業	11	649,509	600,996
購置物業、廠房及設備之按金		199,737	391,826
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		15,460	15,125
指定為對沖工具之衍生金融工具	18	–	20,062
已抵押存款		2,862	2,831
遞延稅項資產	16	38,768	32,938
		8,209,229	8,099,030
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		7,295	7,379
供／發展中物業		20,942	21,030
其他存貨		9,441	9,159
應收賬款、按金及預付款項	12	233,742	242,713
預付租賃款項	11	14,780	14,755
可收回稅項		576	5,957
投資證券	13	693,159	514,264
已抵押存款		202,232	165,080
銀行結餘及現金		776,787	1,191,278
		1,958,954	2,171,615
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	14	332,847	371,810
有抵押銀行借貸	15	1,702,213	2,119,978
應付股息		104,899	–
應付稅項		33,008	24,909
		2,172,967	2,516,697
流動負債淨額		(214,013)	(345,082)
總資產減流動負債		7,995,216	7,753,948

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行借貸	15	2,795,560	2,496,907
已收租金按金		9,727	9,032
指定為對沖工具之衍生金融工具	18	10,518	-
債券	17	1,012,083	1,002,691
遞延稅項負債	16	114,335	102,890
		3,942,223	3,611,520
<b>資產淨值</b>		4,052,993	4,142,428
<b>資本及儲備</b>			
股本		209,798	209,798
股份溢價		2,390,307	2,390,307
儲備		1,452,888	1,542,323
<b>權益總額</b>		<b>4,052,993</b>	<b>4,142,428</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一四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)	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一三年四月一日(經審核)	200,000	2,237,153	142,238	9,014	(201,048)	8,603	207,440	-	1,182,423	3,785,823
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	330,208	330,208
換算海外業務之匯兌差額 指定為對沖現金流量之 跨貨幣利率掉期之 公平值之調整(附註18)	-	-	23,660	-	-	-	-	-	-	23,660
對沖儲備重分類至損益(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	19,427	-	19,427
對沖儲備重分類至損益(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	(27,329)	-	(27,329)
期間其他全面收入(開支)	-	-	23,660	-	-	-	-	(7,902)	-	15,758
期間全面收入總額	-	-	23,660	-	-	-	-	(7,902)	330,208	345,966
股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	(160,000)	(160,000)
確認股本結算股份付款	-	-	-	-	-	982	-	-	-	982
失效購股權轉撥至保留溢利	-	-	-	-	-	(249)	-	-	249	-
於二零一三年九月三十日 (未經審核)	200,000	2,237,153	165,898	9,014	(201,048)	9,336	207,440	(7,902)	1,352,880	3,972,771
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	46,360	46,360
換算海外業務之匯兌差額 指定為對沖現金流量之 跨貨幣利率掉期之 公平值之調整	-	-	(8,229)	-	-	-	-	-	-	(8,229)
對沖儲備重分類至損益(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	9,471	-	9,471
期間其他全面收入(開支)	-	-	(8,229)	-	-	-	-	9,471	-	1,242
期間全面收入總額	-	-	(8,229)	-	-	-	-	9,471	46,360	47,602
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,514)	(41,514)
代替現金股息之已發行股份， 扣除開支	9,798	153,154	-	-	-	-	-	-	-	162,952
確認股本結算股份付款	-	-	-	-	-	617	-	-	-	617
於二零一四年三月三十一日 (經審核)	209,798	2,390,307	157,669	9,014	(201,048)	9,953	207,440	1,569	1,357,726	4,142,428



## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一四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)	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一四年三月三十一日 (經審核)	209,798	2,390,307	157,669	9,014	(201,048)	9,953	207,440	1,569	1,357,726	4,142,428
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	64,977	64,977
換算海外業務之匯兌差額 指定為對沖現金流量之 跨貨幣利率掉期之 公平值之調整(附註18)	-	-	(19,532)	-	-	-	-	-	-	(19,532)
期間其他全面開支	-	-	(19,532)	-	-	-	-	(30,580)	-	(50,112)
期間全面收入總額	-	-	(19,532)	-	-	-	-	(30,580)	64,977	14,865
股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,899)	(104,899)
確認股本結算股份付款	-	-	-	-	-	599	-	-	-	599
於二零一四年九月三十日 (未經審核)	209,798	2,390,307	138,137	9,014	(201,048)	10,552	207,440	(29,011)	1,317,804	4,052,993

附註：

- 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)。
- 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

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
<b>經營業務</b>		
投資證券增加	(178,895)	(782,692)
其他經營活動	207,016	346,818
<b>經營業務所得(所用)現金淨額</b>	<b>28,121</b>	<b>(435,874)</b>
<b>投資活動</b>		
收購物業作酒店發展所支付之按金及代價	–	(27,086)
酒店物業發展開支	(104,067)	(486,292)
收購其他物業、廠房及設備	(85,353)	(60,794)
存入已抵押銀行存款	(171,293)	(1,196)
解除已抵押銀行存款	134,110	–
解除定期存款	–	12,500
出售一間附屬公司之現金流入淨額	–	15,000
其他投資活動	1,237	2,135
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(225,366)</b>	<b>(545,733)</b>
<b>融資活動</b>		
發行債券(扣除交易成本後)所得款項	–	1,050,172
購回債券	–	(48,172)
新增銀行借貸	783,351	2,389,613
償還銀行借貸	(898,588)	(1,988,254)
已付利息	(101,717)	(92,930)
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(216,954)</b>	<b>1,310,429</b>
<b>現金及現金等值物(減少)增加淨額</b>	<b>(414,199)</b>	<b>328,822</b>
期初之現金及現金等值物	1,191,278	729,519
匯率變動影響	(292)	2,874
<b>期終之現金及現金等值物</b>	<b>776,787</b>	<b>1,061,215</b>
<b>指</b>		
銀行結餘及現金	776,787	1,061,215

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 1. 一般資料

本公司為公眾有限公司，乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而其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」）主板上市。本公司及其附屬公司以下統稱為本集團。

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遠東發展有限公司（「遠東」），乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。組成遠東集團之公司（不包括本集團）以下稱為「母公司實體」。

## 2. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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》及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 之適用披露規定編製。

於編製簡明綜合財務報表時，董事有鑒於二零一四年九月三十日本集團之流動負債超出其流動資產 214,013,000 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。計及本集團未抵押之資產現值，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

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算除外。

除下文所述者外，於截至二零一四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，與本集團編製截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

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與編製本集團簡明綜合財務報表相關之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之新詮釋及修訂：

香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產之可收回款項披露
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 21 號	政府徵費

於本中期期間應用香港財務報告準則之新詮釋及修訂對該等簡明綜合財務報表內之報告金額及／或所載之披露並無重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四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、物業租賃之租金總額、銷售物業以及證券及金融產品投資之利息收入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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
酒店房間及餐飲收益	676,460	562,669
物業租金收入	28,431	22,123
	704,891	584,792
銷售物業	-	498,392
證券及金融產品投資之利息收入	9,724	5,674
	<b>714,615</b>	<b>1,088,858</b>

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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
酒店業務及管理				
香港	385,013	330,389	79,947	87,136
馬來西亞	142,066	149,174	19,935	29,412
中華人民共和國(「中國」)	102,865	79,684	9,712	(19,119)
新加坡	52,963	25,545	13,082	(1,068)
英國(「英國」)	21,984	-	(13,558)	508
	704,891	584,792	109,118	96,869
物業發展				
新加坡	-	498,392	-	275,215
證券及金融產品投資				
香港	9,724	5,674	(20,702)	(23,529)
	<b>714,615</b>	<b>1,088,858</b>	<b>88,416</b>	<b>348,555</b>

所有分部並無透過與其他分部交易產生任何收益。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 4. 分部資料(續)

#### 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：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
酒店業務及管理		
香港	3,965,233	3,964,449
馬來西亞	1,079,369	1,071,002
中國	2,294,021	2,302,657
新加坡	893,161	795,066
英國	1,033,096	934,554
	9,264,880	9,067,728
物業發展		
新加坡	–	85,227
證券及金融產品投資		
香港	903,303	1,117,690
<b>分部資產總值</b>	<b>10,168,183</b>	<b>10,270,645</b>

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。因此，並無呈列有關資料。

### 5. 其他收益及虧損

	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
由已落成待售物業轉撥至投資物業所產生之公平值收益	–	130,870
投資物業公平值變動	47,177	–
投資證券公平值變動	(4,512)	(13,636)
衍生金融工具公平值變動	–	351
確認被對沖項目至損益後由對沖儲備重新分類至損益之收益	–	27,329
購回部分債券之收益	–	2,067
外匯虧損淨額	(15,169)	(13,836)
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(217)	8
	<b>27,279</b>	<b>133,153</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息		
— 須於五年內悉數償還	60,156	56,763
— 毋須於五年內悉數償還	11,220	8,462
首次認購費攤銷	2,481	6,002
債券利息	31,645	30,958
減：跨貨幣利率掉期利息收入淨額	(5,116)	(5,693)
其他	3,812	2,440
	104,198	98,932
減：就發展中酒店物業及發展中待售物業撥充資本之款項	(24,790)	(22,996)
	<b>79,408</b>	<b>75,936</b>

期內本集團之一般借款池產生之已資本化借貸成本乃採用合資格資產支出之每年6%資本化率計算。

### 7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
本期間所得稅		
香港	16,337	18,632
其他司法權區		
— 馬來西亞	2,320	—
— 中國	26	—
— 新加坡	—	27,508
	18,683	46,140
遞延稅項	4,756	(27,793)
	<b>23,439</b>	<b>18,347</b>

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(續)

截至二零一四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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	1,786	1,695
其他僱員		
薪酬及其他福利	194,809	169,760
退休福利計劃供款	12,214	10,594
	208,809	182,049
預付租賃款項攤銷	5,042	5,053
折舊	115,810	73,204
股份支付開支	599	982
並計入：		
投資物業之租金收入	19,369	11,995
減：直接支出	(379)	(443)
	18,990	11,552
銀行利息收入	1,040	1,852

### 9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
本期間確認為分派之股息：		
截至二零一四年三月三十一日止年度末期股息每股5港仙 (截至二零一三年九月三十日止六個月： 截至二零一三年三月三十一日止年度末期股息每股8港仙)	104,899	160,000

截至二零一四年三月三十一日止財政年度之末期股息已按以股代息方式支付，本公司股東可選擇收取現金代替全部或部分應得以股代息股份。2.32%的股東選擇按股份價格每股股份1.48港元收取股份代替現金股息，因此，本公司於二零一四年十月發行1,645,198股已繳足股本的新普通股。該等新股份與本公司現有股份享有同等地位。

於中期結算日後，本公司董事宣派中期股息每股2港仙，為數42,000,000港元(二零一三年：每股2港仙，為數約41,500,000港元)，將向於二零一四年十二月十七日名列本公司股東名冊之股東派付。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 10. 每股盈利

截至二零一四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 64,977,000 港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：330,208,000 港元)及於期內已發行之 2,097,983,352 股股份(截至二零一三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於兩個期間之平均市價為高，故於計算截至二零一四年九月三十日及二零一三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。

### 11. 物業、廠房及設備／預付租賃款項／投資物業

截至二零一四年九月三十日止期間，本集團就發展若干酒店物業產生發展開支 120,586,000 港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：523,103,000 港元)，並將一筆收購物業、廠房及設備之按金 233,591,000 港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：無)轉撥至酒店物業。

於報告期間結算日，位於中國及新加坡之投資物業之公平值乃分別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及 Savills Valuation and Professional Service (S) Pte Ltd. 於該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，而 Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd. 為新加坡測量師學會會員。有關估值乃參考有關市場已有的可資比較租金之估計未來租金資本化後得出。

### 12. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	153,800	145,504
預付承包商墊款	7,133	5,909
預付款項及其他應收款項	72,809	91,300
	<b>233,742</b>	<b>242,713</b>

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。

來自銷售物業的所得款項根據買賣協議之付款條款結算。

計入應收貿易賬款之 12,040,000 新加坡元(相當於 73,326,000 港元)指買方以所持有存託賬戶結付之部分所得款項。於新加坡政府機關發出相關證書後，資金將匯給本集團，預期於報告期間結算日後一年內發生。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 12. 應收賬款、按金及預付款項(續)

以下為於報告期間結算日按發票日期(約為有關收益確認日期)呈列之應收貿易賬款之賬齡分析：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至60日	71,558	63,898
61至90日	2,619	1,291
超過90日	79,623	80,315
	<b>153,800</b>	<b>145,504</b>

### 13. 投資證券

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
持作買賣投資：		
上市債務證券(附註24)	307,377	128,098
投資基金(附註24)	385,782	386,166
	<b>693,159</b>	<b>514,264</b>

### 14. 應付賬款及應計費用

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應付貿易賬款	41,720	39,945
應付建築成本及保固金	137,035	135,423
預訂按金及預先收取墊款	32,113	39,697
其他應付款項及應計費用	121,979	156,745
	<b>332,847</b>	<b>371,810</b>

以下為報告期間結算日應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至60日	36,719	28,776
61至90日	1,846	1,757
超過90日	3,155	9,412
	<b>41,720</b>	<b>39,945</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 15. 有抵押銀行借貸

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款	4,515,723	4,637,316
減：首次認購費	(17,950)	(20,431)
	<b>4,497,773</b>	<b>4,616,885</b>
就報告目的之分析如下		
流動負債	1,702,213	2,119,978
非流動負債	2,795,560	2,496,907
	<b>4,497,773</b>	<b>4,616,885</b>
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	1,168,799	857,053
一年以上但不超過兩年	201,400	915,698
兩年以上但不超過五年	2,679,440	2,604,580
五年以上	466,084	259,985
	<b>4,515,723</b>	<b>4,637,316</b>

銀行借貸的賬面值包括為數534,339,000港元(二零一四年三月三十一日：1,264,035,000港元)之金額，毋須按預定還款日期於一年內償還，然而由於對方有酌情權要求即時還款，故列作流動負債。

於二零一四年九月三十日銀行貸款之實際年利率介乎2.02厘至8.19厘(二零一四年三月三十一日：1.96厘至8.19厘)。

### 16. 遞延稅項

於本中期期末，遞延稅項資產38,768,000港元(二零一四年三月三十一日：32,938,000港元)乃按稅項虧損155,072,000港元(二零一四年三月三十一日：131,752,000港元)確認。

於本中期期末，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，金額分別為71,999,000港元(二零一四年三月三十一日：72,684,000港元)及35,774,000港元(二零一四年三月三十一日：36,396,000港元)。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 17. 債券

於二零一三年四月三日，本公司向獨立第三方按本金額等值之發行價發行到期日為二零一八年四月三日的債券。債券以年利率6厘計息，並須每半年支付利息。

本集團所發行之債券乃使用實際利率方法按攤銷成本計量。交易成本計入債券賬面值，並使用實際利率法於債券期內攤銷。

於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日，發行在外的債券的本金總額為人民幣(「人民幣」)810,340,000元(於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日分別相等於1,021,028,000港元及1,012,925,000港元)。

### 18. 衍生金融工具指定為對沖工具

本集團已訂立跨貨幣掉期合約，以降低如附註17所載與本公司所發行人人民幣債券有關之貨幣匯率波動之風險。於發行該等債券後，該等跨貨幣掉期合約指定為對沖工具，以對沖該等債券產生之現金流量變動。

債券以人民幣計值及結算，以年利率6厘計息，並須每半年支付利息。根據於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日尚未到期之跨貨幣掉期合約，本集團將就人民幣810,340,000元之名義金額按固定年利率6厘收取利息，並就合共130,555,987美元(「美元」)之名義金額按介乎4.952厘至4.97厘之固定年利率每半年支付利息，到期日為二零一八年四月三日。跨貨幣掉期合約乃經協商以符合債券之結算期間。

截至二零一四年九月三十日止六個月，跨貨幣掉期合約產生之公平值虧損30,580,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：公平值收益19,427,000港元)於其他全面收益中確認。截至二零一三年九月三十日止六個月，收益27,329,000港元於對沖項目在損益中確認期間由對沖儲備重新分類至損益。

### 19. 資產抵押

於報告期間結算日尚未償還之銀行借貸賬面總值4,515,723,000港元(二零一四年三月三十一日：4,637,316,000港元)，乃以本集團下列資產之固定抵押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。

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
物業、廠房及設備	4,874,419	4,893,680
預付租賃款項	582,975	588,919
投資物業	649,509	600,996
待售物業	28,237	28,409
銀行存款	205,094	167,911
	<b>6,340,234</b>	<b>6,279,915</b>

此外，於報告期間結算日若干附屬公司之股份已抵押作抵押品，以取得向本集團授出之若干銀行融資。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 20. 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司前附屬公司香港(特區)酒店有限公司(「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。香港特區酒店已於截至二零一三年三月三十一日止年度被出售，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八日及二零一三年八月十九日。香港特區酒店及承建商已提交結案陳詞，並於二零一三年九月及二零一三年十月回覆陳詞。於本報告日期尚無最終判決。本公司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。

### 21. 資本承擔

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 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：		
— 已訂約但未於簡明綜合財務報表中撥備	314,601	153,281
— 已批准但未訂約	339,009	22,750

### 22. 購股權計劃

本公司及遠東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遠東之股份。購股權計劃之詳情載於本公司之二零一四年年報。

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：

	二零一四年 四月一日至 二零一四年 九月三十日 千股 (未經審核)	二零一三年 四月一日至 二零一四年 三月三十一日 千股 (經審核)
於期／年初	18,018	18,564
於期／年內失效	-	(546)
於期／年終	<b>18,018</b>	<b>18,018</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 23. 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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
短期福利	5,303	5,139
離職後福利	34	38
股份支付	215	562
	<b>5,552</b>	<b>5,739</b>

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。

### 24. 金融工具之公平值計量

**本集團金融資產(負債)之公平值乃按以下方式釐定**

本集團若干金融資產(負債)於各報告期末按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀測程度如何釐定該等金融資產(負債)之公平值(特別是所使用的估值技巧及輸入數據)，及公平值計量所劃分之公平值級別水平(一至三級)之資料。

- 第一級公平值計量乃基於已識別資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)而得出；
- 第二級公平值計量乃按資產或負債之可直接(即價格)或間接觀察(即基於價格計算)所得輸入數據(第一級別所述報價除外)而得出；及
- 第三級公平值計量為包括並無根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數值)釐定之資產或負債輸入數值之估值方法所得出。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 24. 金融工具之公平值計量(續)

本集團金融資產(負債)之公平值乃按以下方式釐定(續)

金融工具	二零一四年	二零一四年	公平值級別	估值方法及主要輸入數據
	九月三十日 之公平值 千港元	三月三十一日 之公平值 千港元		
於簡明綜合財務狀況表中列為投資證券之上市債務證券	307,377	128,098	第一級	於活躍市場報價
於簡明綜合財務狀況表中列為投資證券之投資基金	385,782	386,166	第二級	贖回價值由投資相關基金參考基金相關資產(主要是上市證券)報價
於簡明綜合財務狀況表中列為指定對沖工具之衍生金融工具之跨貨幣掉期	(10,518)	20,062	第二級	貼現現金流分析。未來現金流乃基於遠期匯率及利率(自報告期末可觀察遠期匯率及利率)以及已訂約遠期匯率及利率按反應各對手方的信貸風險的利率貼現估計

期內，第一級與第二級之間並無轉撥。

本公司董事認為，在簡明綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值約等於其賬面值。



[www.dorsett.com](http://www.dorsett.com)

