

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)

**截至二零一三年九月三十日止六個月  
之未經審核業績公佈**

## 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」)截至二零一三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1,088,900,000港元，按年增長達96.4%。增長主要歸因於於新加坡出售住宅單位，而酒店業務收益上升6.5%與客房數目增長一致。

平均每間可出租客房收入(「平均每間客房收入」)下滑9.7%至561港元，主要由於新開幕酒店之平均每間客房收入較低及本集團位於香港之旗艦酒店麗都酒店及蘭桂坊酒店進行翻新所致。

根據對等<sup>(1)</sup>基準，平均每間客房收入下降4.1%至589港元，大致由於平均房租(「平均房租」)滑落3.0%及入住率(「入住率」)錄得1個百分點的回落。

毛利為456,300,000港元，較上個財政年度同期增加44.0%，乃由於新加坡出售住宅單位之收益帶動。

純利減少39.5%至330,200,000港元，主要由於去年同期因出售附屬公司確認收益445,100,000港元令基數較高所致。

每股盈利為16.5港仙，較上個財政年度同期下跌39.5%。

<sup>(1)</sup> 對等基準並無計及於今年及上個財政年度回顧期內未完全投入運作的酒店。該等未被計及的酒店包括香港帝盛酒店、香港觀塘帝盛酒店、成都帝盛君豪酒店及Dorsett Singapore。

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收益	4	1,088,858	554,397
已售物業成本		(341,683)	–
經營成本		(212,658)	(174,566)
折舊及攤銷		(78,257)	(62,919)
毛利		456,260	316,912
其他收入		6,088	3,214
出售一間附屬公司收益		–	445,086
行政開支		(168,224)	(135,181)
開業前支出		(2,786)	(8,484)
其他收益及虧損	5	133,153	1,973
融資成本	6	(75,936)	(54,178)
除稅前溢利		348,555	569,342
所得稅開支	7	(18,347)	(23,459)
本期間溢利	8	330,208	545,883
本期間其他全面收入(支出)			
其後可能重分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		23,660	(14,897)
指定為對沖現金流量之跨貨幣利率 掉期之公平值調整		19,427	–
對沖儲備重分類至損益		(27,329)	–
本期間全面收入總額		345,966	530,986
每股盈利	10		
—基本(港仙)		16.51	27.29
—攤薄(港仙)		16.51	27.29

簡明綜合財務狀況表  
於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	6,095,804	5,652,677
預付租賃款項		584,372	589,330
投資物業	11	607,902	412,500
購置物業、廠房及設備之按金		184,218	133,864
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		10,845	11,755
指定為對沖工具之衍生金融工具		10,591	–
已抵押存款		2,789	2,897
遞延稅項資產		36,129	5,000
		<b>7,609,183</b>	<b>6,884,556</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		8,208	–
供／發展中物業		21,030	353,141
其他存貨		8,402	8,396
應收賬款、按金及預付款項	12	188,158	120,624
預付租賃款項		14,920	14,841
可收回稅項		532	6,926
投資產品		811,246	28,554
已抵押存款		138,436	137,132
定期存款		–	12,500
銀行結餘及現金		1,061,215	729,519
		<b>2,252,147</b>	<b>1,411,633</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	13	280,481	244,616
有抵押銀行借貸		1,950,043	3,287,936
已收銷售訂金		–	275,926
衍生金融工具		323	9,516
應付股息		160,000	–
應付稅項		43,204	2,200
		<b>2,434,051</b>	<b>3,820,194</b>
流動負債淨額	2	<b>(181,904)</b>	<b>(2,408,561)</b>
總資產減流動負債		<b>7,427,279</b>	<b>4,475,995</b>

	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
附註		
<b>非流動負債</b>		
有抵押銀行貸款	2,323,811	582,692
已收租金按金	13,590	7,756
債券	1,017,560	-
遞延稅項負債	99,547	99,724
	<u>3,454,508</u>	<u>690,172</u>
<b>資產淨值</b>	<u>3,972,771</u>	<u>3,785,823</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	200,000	200,000
股份溢價	2,237,153	2,237,153
儲備	1,535,618	1,348,670
	<u>3,972,771</u>	<u>3,785,823</u>
<b>權益總額</b>	<u>3,972,771</u>	<u>3,785,823</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 1. 一般資料

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

### 2. 編製基準

簡明綜合財務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，董事有鑒於二零一三年九月三十日本集團之流動負債超出其流動資產181,904,000港元，已審慎考慮本集團未來之資金流動情況。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。

除採納新訂及經修訂香港財務報告準則外，於截至二零一三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，與本集團編製截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

### 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、銷售物業及金融工具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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
酒店房間及餐飲收益	562,669	534,144
物業租金收入	22,123	20,253
銷售物業	584,792	554,397
金融工具之利息收入	498,392	—
	5,674	—
	<u>1,088,858</u>	<u>554,397</u>

於過往期間，銷售物業以及證券及金融產品投資業務並不重大，故並無向本集團主要經營決策者(即本公司執行董事)獨立呈報。於本期間，隨著銷售物業以及證券及金融產品投資業務擴展，相關財務資料已獨立呈報予執行董事及被視為獨立可呈報分部。因此，銷售物業及證券以及金融產品投資業務之比較資料已重新呈列。

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 二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
酒店業務及管理				
香港	330,389	349,333	87,136	559,912
馬來西亞	149,174	140,336	29,412	23,728
中華人民共和國(「中國」)	79,684	64,728	(19,119)	(10,321)
新加坡	25,545	—	(1,068)	(3,857)
英國(「英國」)	—	—	508	(120)
	<u>584,792</u>	<u>554,397</u>	<u>96,869</u>	<u>569,342</u>
新加坡物業發展	498,392	—	275,215	—
證券及金融產品投資	5,674	—	(23,529)	—
	<u>1,088,858</u>	<u>554,397</u>	<u>348,555</u>	<u>569,342</u>

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：

	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
酒店業務及管理		
香港	3,707,313	3,427,144
馬來西亞	1,054,110	1,077,778
中國	2,186,180	2,075,849
新加坡	639,542	590,381
英國	654,247	558,740
	<u>8,241,392</u>	<u>7,729,892</u>
新加坡物業發展	297,953	353,372
證券及金融產品投資	1,321,985	212,925
分部資產總值	<u>9,861,330</u>	<u>8,296,189</u>

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

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業公平值變動	130,870	–
投資產品公平值變動	(13,636)	2,002
利率掉期公平值變動	351	1
提前贖回債券之收益	2,067	–
匯兌收益(虧損)淨額	13,493	(22)
呆壞賬撥備	–	(8)
出售物業、廠房及設備之收益	8	–
	<u>133,153</u>	<u>1,973</u>

## 6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息		
– 須於五年內悉數償還	56,763	58,978
– 毋須於五年內悉數償還	8,462	9,040
首次認購費攤銷	6,002	10,228
債券利息	30,958	–
減：跨貨幣利率掉期利息收入淨額	(5,693)	–
其他	2,440	645
	<u>98,932</u>	<u>78,891</u>
減：就發展中酒店物業及發展中待售物業撥充資本之款項	(22,996)	(24,713)
	<u>75,936</u>	<u>54,178</u>

## 7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月 二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
本期間所得稅		
香港	18,632	21,064
其他司法權區		
新加坡	27,508	-
馬來西亞	-	1,858
	<u>46,140</u>	<u>22,922</u>
遞延稅項	(27,793)	537
	<u>18,347</u>	<u>23,459</u>

各地區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

## 8. 期間溢利

	截至九月三十日止六個月 二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	1,695	1,485
其他僱員		
薪酬及其他福利	169,760	129,985
退休福利計劃供款	10,594	7,570
	<u>182,049</u>	<u>139,040</u>
預付租賃款項攤銷	5,053	6,160
減：就發展中酒店物業及發展中待售 物業撥充資本之款額	-	(1,883)
	<u>5,053</u>	<u>4,277</u>
折舊	73,204	58,642
股份支付開支	982	1,557
	<u>73,204</u>	<u>58,642</u>
並計入：		
租金收入總額減直接支出*	9,222	9,061
銀行利息收入	1,852	1,296
	<u>1,852</u>	<u>1,296</u>

\* 包括投資物業之租金收入總額11,995,000港元(截至二零一二年九月三十日止六個月：11,535,000港元)減直接經營開支2,773,000港元(截至二零一二年九月三十日止六個月：2,474,000港元)。



## 9. 股息

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，為數160,000,000港元(二零一二年：截至二零一二年三月三十一日止年度每股10港仙，為數200,000,000港元)乃於本期間宣佈及確認為分派。二零一三年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。約80.4%的股東選擇按股份價格每股股份1.694港元收取股份代替現金股息，因此，本公司於二零一三年十月發行75,695,203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，董事宣派截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息每股2港仙，為數約41,500,000港元(二零一二年：每股4港仙，為數80,000,000港元)，將向於二零一三年十二月十八日名列本公司股東名冊之股東派付。

## 10. 每股盈利

截至二零一三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330,208,000港元(截至二零一二年九月三十日止六個月：545,883,000港元)及於期內已發行之2,000,000,000股股份(截至二零一二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，故於計算截至二零一三年九月三十日及二零一二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／投資物業

於本期間，本集團就發展若干酒店物業產生發展開支523,103,000港元(二零一二年九月三十日止六個月：301,367,000港元)。本集團於二零一二年九月三十日止六個月收購一項物業，涉及金額為210,000,000港元，而於二零一三年九月三十日止六個月概無收購物業。

於本期間，由於本集團已簽訂經營租賃協議，出租本集團若干物業。因此相關物業已由「待售物業」重分類至「投資物業」。而相關物業於轉移時的公平值30,600,000新加坡元(相當於188,802,000港元)與其賬面值9,522,529新加坡元(相當於59,125,000港元)之差額21,077,471新加坡元(相當於130,870,000港元)已相應地於損益中確認。

於二零一三年九月三十日及物業自存貨轉移當日，位於中國及新加坡的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，而Savills Valuation and Professional Service (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

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。應收貿易賬款12,040,393新加坡元(相當於74,289,000港元)指買方以所持有存託賬戶結付且須由新加坡相關政府機關發出法定完成證書後本集團才能收取之款項。法定完成證書預期於報告期間結算日一年後發出。

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：

	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至60日	133,109	52,577
61至90日	3,125	2,019
超過90日	5,204	3,326
	<u>141,438</u>	<u>57,922</u>

## 13. 應付賬款及應計費用

以下為報告期間結算日應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至60日	21,202	22,599
61至90日	2,161	1,311
超過90日	17,858	8,254
	<u>41,221</u>	<u>32,164</u>

## 管理層討論及分析

### 業務及營運回顧

回顧期內，歐洲地區經濟持續不景氣，加上新興市場增長放緩，令全球經濟表現舉步維艱。然而，在新加坡公寓銷售及本集團酒店業務持續增長之帶動下，本集團於截至二零一四年三月三十一日止的二零一四年財政年度(「二零一四年財政年度」)上半年之收益增加96.4%至1,088,900,000港元。然而，鑒於去年同期因計入出售一間附屬公司之收益而令基數提高，本集團純利下跌39.5%至330,200,000港元。

## 收購及出售

回顧期內，本集團繼續擴展其酒店版圖及網絡覆蓋。於二零一三年八月，本集團訂立於中國江西省收購酒店物業之交易。該酒店物業毗鄰中國最著名旅遊勝地之一的九江市廬山國家公園。交易於二零一三年十月完成，該酒店將於二零一四年一月正式營業。為貫徹本集團「華人足跡」策略以佔據日益增長之中國出境旅客市場份額，本集團於二零一三年九月訂立交易，收購靠近本集團目前在建中酒店Shepherds Bush, London (設有317間客房)之「Walkabout」酒吧及食肆樓宇。本集團擬改建該物業為酒店客房，以輔助經營即將開業之Shepherds Bush, London酒店。

## 業務及項目發展

建基於現有組合，本集團目前擁有8個酒店項目及4間管理酒店，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四季度
Lushan Resorts	中國	渡假村	297	二零一四年財政年度第四季度
Dorsett Shepherds Bush, London	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>(2)</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>(3)</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	英國	中檔	275 <sup>(4)</sup>	二零一六年財政年度第三季度
Dorsett Shepherds Bush, London 2 <sup>(5)</sup>	英國	中檔	44 <sup>(5)</sup>	二零一七年財政年度第三季度
			<u>2,516</u>	

(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275間，須待計劃批准及落實改建計劃方告作實。

(5) 改建Walkabout物業估計帶來44間(數目或有變動)酒店客房。

於截至二零一三年九月三十日止期間後，本集團與其關連方訂立管理合約，以管理馬來西亞客房合共約1,000間之4間酒店。管理合約將為本集團提供平台，以進一步擴展其於東南亞之網絡，並於未來提供穩定收入來源。

管理酒店	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>
Dorsett Cheras, Kuala Lumpur	馬來西亞	中檔	319	二零一四年財政年度第四季度
Dorsett Putrajaya	馬來西亞	中檔	218	二零一五年財政年度第三季度
Dorsett Hartamas, Kuala Lumpur	馬來西亞	中檔	371	二零一六年財政年度第三季度
d. collection, Kuala Lumpur <sup>(2)</sup>	馬來西亞	中檔	154	二零一六年財政年度第三季度
			1,062	

<sup>(1)</sup> 房間總數及開業日期可能改變。

<sup>(2)</sup> 酒店名稱可能改變。

## 財務回顧

於二零一四年財政年度上半年，本集團收益增長96.4%至1,088,900,000港元，主要由於新加坡公寓銷售額錄得498,400,000港元及本集團酒店業務因受惠於客房數目上升及新興市場出境遊客(尤其是中國遊客)人數增加而持續增長所帶動。

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  
二零一三年 二零一二年

**香港**

入住率*	<b>94%</b>	93%
平均房租(港元)*	<b>887</b>	941
平均每間客房收入(港元)*	<b>831</b>	876
收益(百萬港元)	<b>330</b>	349

**馬來西亞**

入住率	<b>67%</b>	66%
平均房租(港元)	<b>516</b>	507
平均每間客房收入(港元)	<b>343</b>	337
收益(百萬港元)	<b>149</b>	140

**中國**

入住率	<b>51%</b>	72%
平均房租(港元)	<b>555</b>	547
平均每間客房收入(港元)	<b>281</b>	393
收益(百萬港元)	<b>80</b>	65

**新加坡**

入住率	<b>59%</b>	-
平均房租(港元)	<b>1,242</b>	-
平均每間客房收入(港元)	<b>736</b>	-
收益(百萬港元)	<b>26</b>	-

**集團總計**

入住率	<b>75%</b>	81%
平均房租(港元)	<b>749</b>	768
平均每間客房收入(港元)	<b>561</b>	621
收益(百萬港元)	<b>585</b>	554

\* 僅包括由本集團擁有之酒店

於二零一四年財政年度上半年，本集團整體平均每間客房收入錄得561港元，下跌9.7%，乃由於新開業之中國成都帝盛君豪酒店(設有556間客房)表現不佳，加上香港平均每間客房收入下跌。然而，有關下跌部分被馬來西亞平均每間客房收入之小幅上升，及新開業之新加坡帝盛酒店(設有285間客房)之平均每間客房收入表現強勁所抵銷。按對等基準計算，平均每間客房收入降幅收窄至4.1%。

回顧期內，訪港遊客人數增長放緩、對零團費旅行團之新規定之不利影響、翻新其旗艦酒店麗悅及蘭桂坊及酒店房間供應增加，均對本集團於香港(我們主要市場及收益貢獻者)之平均每間客房收入構成影響。儘管挑戰重重，但我們業務團隊於銷售及推廣方面盡心盡責，使本集團入住率得以小幅增加1個百分點至94%。然而，平均房租下滑5.7%至887港元，令香港平均每間客房收入因而跌至831港元，下跌5.1%。按對等基準計，香港平均每間客房收入下滑5.1%至858港元。

在馬來西亞，平均每間客房收入表現略有改善，增長1.8%至343港元，主要由於Dorsett Grand Labuan表現強勁所致。與同期相比，馬來西亞業務之入住率小幅上升1個百分點，而平均房租則上升1.8%

回顧期內，中國平均每間客房收入下降28.5%至281港元。有關下降僅由於新開業之成都帝盛君豪酒店表現不佳，而下降部分被平均每間客房收入較為強勁之上海帝盛酒店及武漢帝盛酒店所抵銷。按對等基準計算，中國平均每間客房收入小幅提高3.8%至414港元。

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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
收益	<b>1,088,858</b>	554,397
毛利	<b>456,260</b>	316,912
除稅前溢利	<b>348,555</b>	569,342
本期間溢利	<b>330,208</b>	545,883
每股盈利		
—基本(港仙)	<b>16.51</b>	27.29
息稅折舊攤銷前利潤	<b>500,896</b>	685,143
經營溢利淨額 <sup>(1)</sup>	<b>358,768</b>	246,538
淨經營溢利率 <sup>(2)</sup>	<b>32.9%</b>	44.5%

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、利率掉期之公平值變動、跨貨幣利率掉期之公平值變動(計入匯兌收益(虧損)淨額)、按投資產品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

首六個月之毛利上升44.0%至456,300,000港元，主要由於酒店業務毛利較去年遜色，抵銷了部份銷售新加坡公寓所作之貢獻。撇除銷售新加坡公寓所得毛利後，本期間毛利下跌5.5%至299,600,000港元。

期內行政開支增加24.4%至168,200,000港元，乃由於新開業酒店產生額外開支、支付花紅及有關在新加坡出售住宅單位之銷售開支11,200,000港元所致。

於回顧期內純利錄得330,200,000港元，較去年同期下降39.5%。有關下跌主要由於去年計入出售一間附屬公司產生之收益445,100,000港元，導致基數較高所致。然而，有關下跌部分被銷售新加坡公寓所得溢利，及新加坡投資物業重估收益所抵銷。撇除該等項目之影響後，回顧期內之純利為79,400,000港元，較去年同期下跌21.3%。

息稅折舊攤銷前利潤下跌26.9%至500,900,000港元。撇除(i)去年同期出售附屬公司之收益之影響；(ii)於本財政期間銷售公寓所得溢利；及(iii)新加坡投資物業之重估收益後，息稅折舊攤銷前利潤下跌6.0%至225,700,000港元。

## 財務資源及流動資金

本集團借貸及流動資金之分析如下：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
銀行結餘及現金	1,061,215	729,519
定期存款	-	12,500
已抵押存款	141,225	140,029
投資產品	811,246	28,554
	<b>2,013,686</b>	<b>910,602</b>
債券	1,017,560	-
銀行貸款	4,301,520	3,881,455
減：首次認購費	(27,666)	(10,827)
	<b>5,291,414</b>	<b>3,870,628</b>
就報告目的之分析如下		
流動負債	1,950,043	3,287,936
非流動負債	3,341,371	582,692
	<b>5,291,414</b>	<b>3,870,628</b>
債務淨額	<b>3,277,728</b>	<b>2,960,026</b>
權益總額	3,972,771	3,785,823
酒店物業重估盈餘**	9,459,345	9,459,345
經調整重估盈餘後權益總額	13,432,116	13,245,168
債務淨額與權益比率(經調整重估盈餘後)	24.4%	22.3%

\*\* 截至二零一三年三月三十一日。於二零一四年財政年度中期期間並無進行酒店物業價值重估。

本集團於二零一三年四月發行到期日為二零一八年四月三日之人民幣(「人民幣」)債券，金額為人民幣850,000,000元，年票面息率為6.0厘。本集團隨後訂立跨貨幣利率掉期協議，以對沖人民幣波動風險，並成功將人民幣債券之淨利率降至每年5.0厘。

本集團於二零一三年六月訂立一份為數1,750,000,000港元之五年期貸款融資，年利率為三個月香港銀行同業拆息加1.65厘，以悉數對原有銀團貸款進行再融資。於再融資過程中，由於本集團酒店物業估值及現金流量若有所提升，管理層成功進行磋商，解除抵押市值約2,815,000,000港元之若干酒店物業。新五年期貸款融資僅要求抵押兩項酒店物業，而原有銀團貸款則須抵押六項酒店物業。

本集團之其他銀行借貸為2,551,500,000港元，以本集團若干物業作抵押。銀行借貸之流動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，而須根據香港財務報告準則列於流動負債項下之款項1,373,700,000港元。本集團之銀行借貸按浮息計息，實際年利率介乎1.9厘至8.3厘。本期間之平均實際利率下降至3.6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574,200,000港元，主要由於收購廬山酒店物業、收購Walkabout樓宇以及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

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 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	649,194	768,622
—已批准但未訂約	23,114	27,673



## 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。審訊法官將作出進一步指示或就下達判決釐定日期。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

於二零一三年九月三十日，本集團共有2,380名(二零一二年：2,400名)僱員，於回顧期內之僱員成本總額為182,000,000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1,000,000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

根據二零一三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9,459,300,000港元。本集團於二零一四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。於二零一三年九月三十日，每股資產淨值(經調整重估盈餘後)為6.72港元。

## 展望

全球經濟增長預計在近期內依然面臨重重挑戰，且前景依然遍佈陰霾，一方面是舊風險根深蒂固，另一方面是各種新風險彙湧而至，其中包括新興市場增長放緩，及倘若美國貨幣政策出現倒退，將可能導致財務狀況更為緊絀，令資本流動逆轉持續。旅遊業增長預計將緊循宏觀經濟狀況之軌跡，並將受到新興經濟之有力拉動。新興經濟尤以亞洲旅客為重，其中包括數日日見增長之中國出

境旅客，該增長極有可能不受中國經濟增長放緩之影響，亦不受零團費團隊之規管所帶來之影響而持續增長，而我們相信零團費旅行團對中國出境旅客之增長產生不利影響。有關影響很可能屬短期有限影響。中國旅遊研究院一份報告指出，中國出境旅客於二零一二年達至83,200,000人次，預計於二零一三年超過95,000,000人次。

中國旅客之特質、旅遊行為及旅遊目的地日益改變並將持續演變。我們現正留意到，中國出現了越來越多的自由行旅客，儘管大多數仍前往香港及澳門等傳統目的地，但中國旅客已開始外游至包括日本、韓國及東南亞在內之更遠目的地。隨著近期旅遊簽證申請放寬，如今我們亦注意到前往歐洲之中國旅客有顯著增長。就此而言，本集團之「華人足跡」策略及酒店網絡已準備就緒，以充分利用此暢旺之勢。

儘管全球經濟增長預計在近期內依然充滿挑戰，本集團將透過其酒店網絡之有效交叉銷售及調整其客戶組合，以應對負面影響。本集團對全球旅遊業仍然抱持樂觀態度，並矢志推行我們之「華人足跡」策略。

於二零一三年九月底，本集團經營並管理5,131間客房，其中擁有及管理之客房數目分別為4,894間及237間。憑藉著現有的管道及簽署四間設有超過1,000間客房之管理酒店，本集團酒店房間存量於二零一七年財政年度將超過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。雖則如此，由於此等新酒店將需要一段時間才能提升和穩定其營運效能，故整體平均每間客房收入短期內或會蒙受不利影響。

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一三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41,500,000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二零一三年十二月十八日（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二零一四年一月二十七日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及／或新股票將於二零一四年二月二十八日或前後寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

中期股息將於二零一四年二月二十八日或前後派發予在二零一三年十二月十八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，本公司將於二零一三年十二月十六日至二零一三年十二月十八日期間(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二零一三年十二月十三日下午四時三十分，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

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。除下文所述偏離守則條文第E.1.2條之情況外，本公司於截至二零一三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。

根據企管守則守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。丹斯里拿督邱達昌因其無可避免之公務，未能出席於二零一三年八月二十九日舉行之股東週年大會。

## 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，彼等於截至二零一三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

本集團截至二零一三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二零一四年財政年度中期報告，該中期報告將寄發予股東。本集團截至二零一三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

截至二零一三年九月三十日止六個月，本公司已透過其附屬公司亞豐投資有限公司於聯交所購回本公司本金總額為人民幣39,660,000元之6厘二零一八年到期債券(債券股份代號：85917)，而有關債券之本金額已於其後獲註銷。詳情如下：

購回月份	已購回本金額 (人民幣)	已付價格總額 (人民幣)
二零一三年七月	39,660,000	37,714,155

除上文披露者外，截至二零一三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。

## 刊發中期業績及中期報告

本業績公佈將刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.dorsett.com>)。中期報告將寄發予股東，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，二零一三年十一月二十六日

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，金紫荊星章，太平紳士、杜彼得先生、廖毅榮博士及ANGELINI Giovanni先生。

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