

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

**截至二零一四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⁽¹⁾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⁽²⁾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⁽³⁾減少42.6%至287,600,000港元。

經常性息稅折舊攤銷前利潤⁽⁴⁾增加20.3%至251,500,000港元。經常性息稅折舊攤銷前利潤率⁽⁵⁾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。

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)
本期間溢利	8	64,977	330,208
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
指定為現金流量對沖之跨貨幣掉期合約 之公平值調整		(30,580)	19,427
對沖儲備重新分類至損益		—	(27,329)
		(50,112)	15,758
本期間全面收入總額		14,865	345,966
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)
非流動資產			
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		—	20,062
已抵押存款		2,862	2,831
遞延稅項資產		38,768	32,938
		8,209,229	8,099,030
流動資產			
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		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

	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)
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	332,847	371,810
有抵押銀行借貸		1,702,213	2,119,978
應付股息		104,899	—
應付稅項		33,008	24,909
		<u>2,172,967</u>	<u>2,516,697</u>
流動負債淨額		<u>(214,013)</u>	<u>(345,082)</u>
總資產減流動負債		<u>7,995,216</u>	<u>7,753,948</u>
非流動負債			
有抵押銀行借貸		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		10,518	—
債券		1,012,083	1,002,691
遞延稅項負債		114,335	102,890
		<u>3,942,223</u>	<u>3,611,520</u>
資產淨值		<u>4,052,993</u>	<u>4,142,428</u>
資本及儲備			
股本		209,798	209,798
股份溢價		2,390,307	2,390,307
儲備		1,452,888	1,542,323
權益總額		<u>4,052,993</u>	<u>4,142,428</u>

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」），遠東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。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。計及本集團尚未抵押之資產現值，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。

除採用香港財務報告準則之新訂詮釋及修訂外，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。

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
	714,615	1,088,858

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)
	714,615	1,088,858	88,416	348,555

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
分部資產總值	10,168,183	10,270,645

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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
已落成待售物業轉撥至投資物業產生之公平值收益	—	130,870
投資物業之公平值變動	47,177	—
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
贖回部份債券之收益	—	2,067
匯兌虧損淨額	(15,169)	(13,836)
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(217)	8
	27,279	133,153

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	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	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：跨貨幣掉期合約利息收入淨額	(5,116)	(5,693)
其他	3,812	2,440
	<u>104,198</u>	<u>98,932</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	(24,790)	(22,996)
	<u>79,408</u>	<u>75,936</u>

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	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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
	<u>18,683</u>	<u>46,140</u>
遞延稅項	4,756	(27,793)
	<u>23,439</u>	<u>18,347</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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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
	<u>208,809</u>	<u>182,049</u>
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
	<u>115,810</u>	<u>73,204</u>
並計入：		
投資物業之租金收入	19,369	11,995
減：直接支出	(379)	(443)
	<u>18,990</u>	<u>11,552</u>
銀行利息收入	1,040	1,852
	<u>1,040</u>	<u>1,852</u>

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內確認為分派之股息：		
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8港仙)	<u>104,899</u>	<u>160,000</u>

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向獲授選擇權選擇收取現金以代替全部或部分以股代息權益之股東宣派。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。

於報告期結算日後，董事宣派中期股息每股2港仙，為數約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股東名冊之本公司股東派付。

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於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之平均市價為高，故於計算該兩個期間之每股攤薄盈利時，並無假設該等購股權獲行使。

11. 物業、廠房及設備／預付租金／投資物業

於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)及轉撥收購物業、廠房及設備之按金233,591,000港元至酒店物業(截至二零一三年九月三十日止六個月：無)。

於報告期間結算日，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

	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
	<u>233,742</u>	<u>242,713</u>

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。

來自銷售物業之所得款項根據買賣協議之付款條款結算。

計入應收貿易賬款金額為 12,040,000 新加坡元(相當於 73,326,000 港元)，為買方以所持有存託賬戶結付的部分所得款項。該等資金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，法定完成證書預期於報告期間結算日一年內發出。

以下為報告期間結算日應收貿易賬款根據發票日期(與各自的收益確認日期相若)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
	<u>153,800</u>	<u>145,504</u>

13. 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
建築成本及應付保固金	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
	<u>332,847</u>	<u>371,810</u>

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
	<u>41,720</u>	<u>39,945</u>

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 ⁽¹⁾	地點	目標市場	房間	
		分部 ⁽¹⁾	總數 ⁽¹⁾	目標開業日期 ⁽¹⁾
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 ⁽²⁾	二零一七年財政年度第三季度
諸暨帝盛君豪酒店 ⁽³⁾	中國	高檔	200	二零一七年財政年度第四季度
中山帝盛酒店 ⁽⁴⁾	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。

發展中之管理酒店 ⁽¹⁾	地點	目標市場	房間	
		分部	總數 ⁽²⁾	目標開業日期 ⁽²⁾
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	二零一三年
	千港元	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

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
香港		
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

截至九月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年

馬來西亞

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

中國

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

新加坡

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

英國

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

集團總計

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。

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，較大程度上是由於 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⁽¹⁾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 ⁽²⁾	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。

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

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
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。

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
	<u>1,675,040</u>	<u>1,873,453</u>
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)
	<u>5,509,856</u>	<u>5,619,576</u>
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
	<u>5,509,856</u>	<u>5,619,576</u>
債務淨額	<u>3,834,816</u>	<u>3,746,123</u>
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	二零一四年 三月三十一日
	千港元	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

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。

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。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。

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，二零一四年十一月二十五日

於本公佈日期，本公司之執行董事為邱詠筠女士及賴偉強先生。本公司之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。本公司之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。