





# 管理層討論 與分析



# 管理層討論 與分析



## 財務摘要

- 收益增加111.9%至約港幣37億元。
- 股東應佔純利增加101.5%至約港幣903,000,000元。每股盈利增加117.4%至港幣0.50元。
- 股東應佔資產淨值由每股港幣3.80元增加至每股港幣4.53元。經調整酒店重估盈餘後，於二零一三年三月三十一日之股東應佔資產淨值為每股港幣8.45元<sup>(i)</sup>。
- 於二零一三年三月三十一日，資產負債比率淨額為25.4%<sup>(i)</sup>，而現金狀況約為港幣32億元。
- 建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.11元(二零一二年：每股港幣0.05元)。
- 於二零一三年三月三十一日經計及來自物業發展之巨額收益後，發展中物業已訂約預售金額約為港幣49億元。

附註：

(i) 於二零一三年三月三十一日，酒店資產重估盈餘為約港幣9,459,000,000元，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已作出調整，以計算每股資產淨值及資產負債比率淨額。

## 財務回顧

### 1. 全年業績

本公司截至二零一三年三月三十一日止財政年度之綜合收益為約港幣3,732,000,000元，較上個財政年度增加111.9%。截至二零一三年三月三十一日止財政年度之物業發展業務之收益為約港幣1,946,000,000元，較上個財政年度大幅增加。此乃主要因為於財政年度內完成澳洲Upper West Side項目第一期及銷售餘下香港東海雅園之公寓數額增加。酒店業務及停車場業務分別貢獻收益約港幣1,153,000,000元及港幣567,000,000元，分別較上個財政年度增加5.2%及5.6%。投資物業之收益為約港幣62,000,000元，較上個財政年度減少7.1%，乃由於年內出售一幢投資樓宇。

## 管理層討論與分析(續)



本公司截至二零一三年三月三十一日止財政年度之毛利為約港幣1,027,000,000元，較上個財政年度增加21.1%。有關增加主要由於澳洲Upper West Side第一期之住宅物業銷售額增加且酒店及停車場業務持續增長所致。

截至二零一三年三月三十一日止財政年度之本公司股東(「股東」)應佔純利為約港幣903,000,000元，較上個財政年度增加101.5%。有關增加之主要原因為：(i)完成澳洲Upper West Side第一期；(ii)出售一間持有位於香港堅尼地城之香港帝盛酒店之附屬公司之收益；(iii)酒店經營業績增長；(iv)投資物業公平值收益增加；及(v)撥回土地增值稅超額撥備所致。

## 2. 流動資金及財務資源

	於二零一三年三月三十一日	
	帝盛 港幣百萬元	綜合 集團 港幣百萬元
銀行貸款、可換股債券及借貸	3,871	7,900
銀行及現金結餘	882	3,167
債務淨額	2,989	4,733
權益總額賬面值	3,786	9,150
加：酒店重估盈餘	9,459	9,459
權益總額	13,245	18,609
資產負債比率淨額(債務淨額與權益總額比例)	22.6%	25.4%

## 管理層討論與分析(續)

於二零一三年三月三十一日，本公司之綜合權益總額為約港幣9,150,000,000元，較二零一二年三月三十一日增加7.7%。帝盛錄得超過其酒店組合於二零一三年三月三十一日之賬面值之重估盈餘約港幣9,459,000,000元。有關盈餘並無於本公司綜合財務狀況表確認。經計及酒店資產重估盈餘，帝盛之資產負債比率淨額為22.6%，而本集團之資產負債比率淨額為25.4%。

於二零一三年三月四日，本公司發行二零一六年到期本金總額為人民幣10億元之三年債券，固定年利率為5.875厘。本公司訂立有關債券之人民幣兌美元之外幣掉期合約並能夠降低實際年利率至約4.67厘。是次發行之所得款淨額於扣除佣金及行政開支後為約人民幣988,000,000元(約港幣12.4億元)。本集團擬將籌得資金用作業務發展及一般公司用途。

### 3. 以每股港幣1.23元購回230,000,000股股份

於二零一二年七月，本公司完成購回本公司230,000,000股股份(佔購回前已發行股本之11.7%)且所購回股份已註銷。如下文(4)項所示，股份購回令每股資產淨值大幅改善。

### 4. 資產淨值

	於 二零一三年 三月三十一日 港幣百萬元	於 二零一二年 三月三十一日 港幣百萬元
本集團股東應佔權益	8,013	7,452
加：酒店重估盈餘(就少數股東權益調整)	6,929	5,677
資產淨值總額	14,942	13,129
已發行股份數目(「百萬」)	1,769	1,960
每股資產淨值(「資產淨值」)	港幣8.45元	港幣6.70元

經調整酒店資產於二零一三年三月三十一日之重估盈餘約港幣9,459,000,000元(於二零一二年三月三十一日為港幣7,750,000,000元)及少數股東權益後，於二零一三年三月三十一日之每股資產淨值約港幣8.45元，表示資產淨值於年內增加每股港幣1.75元。

## 管理層討論與分析(續)

### 5. 資本承擔

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	768,622	585,760
其他	12,180	4,421
	<b>780,802</b>	590,181
就下列項目已獲授權但未訂約之資本開支：		
開發及翻新酒店物業	27,673	319,593
其他	16,474	19,274
	<b>44,147</b>	338,867
	<b>824,949</b>	929,048

### 6. 結算日後事項

#### (i) 帝盛發行之債券

於二零一三年四月三日，帝盛發行於二零一八年到期本金總額為人民幣850,000,000元之五年債券，固定年利率為6厘。帝盛亦訂立人民幣兌美元之有關債券之外幣掉期合約，致使實際年利率降至約4.97厘。是次發行之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(約港幣10.5億元)且帝盛擬將所得款項用作未來收購事項及擴充以及一般公司用途。

#### (ii) 土地收購

於二零一三年四月十五日，本集團以10,000,000澳元收購毗鄰現有Upper West Side發展並位於澳洲墨爾本Lonsdale Street 605-611號之一幅土地。地盤面積約12,000平方呎且本集團擬以現有Upper West Side發展擴大該地盤，以為整體發展增建另一幢住宅樓宇。

於二零一三年六月十四日，本集團訂立一份合約以75,000,000澳元收購一幅位於澳洲墨爾本Spencer Street 244-276的土地。該幅土地亦毗鄰Upper West Side發展項目，佔地面積約1.176公頃。目前，作住宅發展用途的該幅土地的規劃許可證之建築面積約2,200,000平方呎。本集團將審核相關計劃，且可能申請修訂目前的規劃許可證，務求優化此項投資的財務回報及策略價值。上述收購事項令本集團的發展土地儲備增加約20%。

## 管理層討論與分析(續)

### (iii) 強制收購新加坡Pearl Centre

於二零一三年四月二十四日，本集團接納新加坡政府地稅徵收官根據新加坡土地收購法就強制收購本集團於新加坡Pearl Centre之權益之補償建議。連帶特惠條款，補償款項合共約89,000,000坡元。

本集團預期就出售錄得收益約33,000,000坡元(相當於約港幣206,000,000元)。出售將為本集團帶來良機，將其一項投資物業變現，變現本集團締造之股東價值，同時減少本集團之銀行借貸總額。出售亦將為本集團提供額外現金流量，令其可重新調配資源於其他增值投資機會。

### (iv) 帝盛之新貸款融資

於二零一三年六月，帝盛訂立一項金額為港幣17.5億元之五年貸款融資，以為帝盛二零一三年九月到期之現有銀團貸款再次撥資。新貸款融資須抵押兩項香港酒店資產，於再次撥資後將令四項香港酒店資產獲解除限制並不受產權負擔所限。

## 業務概覽

### 1. 物業部

本集團之物業部業務包括物業發展及持有物業投資。

本集團之投資物業主要包括位於上海、香港及新加坡之零售及辦公室樓宇。於二零一三年三月三十一日，該等物業估值約港幣24億元。本集團截至二零一三年三月三十一日止財政年度之投資物業錄得公平值收益約港幣299,000,000元。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，投資物業之收益減少至約港幣62,000,000元，較上個財政年度減少7.1%，乃由於財政年度內出售一幢新加坡投資樓宇。

本集團於澳洲、上海、廣州、香港、吉隆坡及新加坡擁有多元化物業發展項目組合。為迎合本集團之當地發展需要，本集團已就該等地區之物業發展成立強大地方團隊。多元化物業發展項目組合使本集團善用不同地區之物業週期之優勢。有關策略致使本集團發展項目之土地成本基礎相對較低。本集團大部分物業發展項目側重於本集團可受惠於中產階級日益富裕之亞太區之大眾住宅市場。於二零一三年三月三十一日，本集團物業發展組合之建築面積達約10,000,000平方呎，足以支持本集團未來六至七年之物業發展。本集團亦積極於該等地區尋求住宅地盤以豐富其組合。

於二零一三年三月三十一日，發展中物業之累計已訂約預售總額約港幣49億元。該等發展項目預期於未來三年完成及交付。由於收益僅於物業發展之出售完成時確認，上述預售金額並未於綜合收益表中反映。

## 管理層討論與分析(續)

於二零一三年三月三十一日，物業之已訂約預售金額之明細載列如下：

發展項目	位置	已訂約預售金額 <sup>(iii)</sup> 港幣百萬元
Upper West Side第一期	澳洲	331
Upper West Side第二期	澳洲	1,948
Upper West Side第三期	澳洲	229
寶御	香港	511
晉嶺	香港	110
錦秋花園之The Royal Crest	中國內地	593
Dorsett Residences <sup>(i)</sup>	新加坡	500
Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(ii)</sup>	馬來西亞	678
於二零一三年三月三十一日之預售總額		4,900

附註：

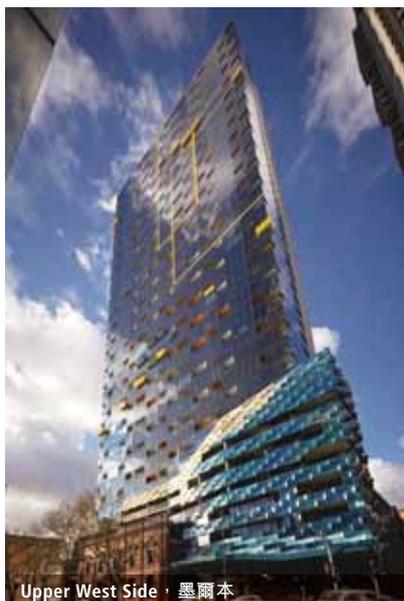
- (i) 於新加坡之Dorsett Residences發展項目由帝盛擁有。
- (ii) 馬來西亞之Dorsett Place Waterfront Subang為帝盛與Mayland Vailant按各自分佔一半溢利之基準進行之合營企業項目。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一一年十月十四日之通函。
- (iii) 所有所示預售金額均已扣除銷售稅及商品及服務稅。

本集團目前於各地區擁有處於不同發展階段之合共12個項目，建築面積約5,400,000平方呎。本集團計劃於本財政年度推出四至六個新項目。其中，本集團已推出位於香港深水埗西洋菜北街之晉嶺(建築面積約39,000平方呎)及Upper West Side第三期「Midtown at Upper West Side」(包括282個住宅單位)。其他計劃推出之新住宅發展項目包括於廣州(花地家園)、上海(錦秋花園)、香港(西環山道)及馬來西亞(吉隆坡Jalan Imbi地段470)之項目。預售將為本集團於未來年度帶來收益。

### 澳洲

目前，Upper West Side項目乃本集團於澳洲的重點項目，屬於墨爾本商業中心區之高層住宅發展項目。整個發展項目之建築面積超過1,300,000平方呎。於二零一三年四月，毗鄰現有Upper West Side發展項目之一幅地盤面積約12,000平方呎之土地已加入至住宅發展組合。於二零一三年六月，本集團收購另一幅土地(靠近Upper West Side發展項目目前所在位置)，地盤面積約1.176公頃，且預期將發展為3,000間住宅單位。目前，該幅土地已獲發作住宅發展的規劃許可證，允許興建之建築面積約2,200,000平方呎。上述收購事項令本集團的現有發展土地儲備增加約20%。

## 管理層討論與分析(續)



Upper West Side第一期發展項目包括700個住宅單位。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，約80%之單位已售出。預期餘下結餘將於未來財政年度售出。

Upper West Side第二期發展項目名為「Madison at Upper West Side」，包括584個住宅單位。於二零一三年三月三十一日，第二期之已訂約預售金額達約港幣1,948,000,000元，佔第二期發展項目約94%。第二期預計於截至二零一五年三月三十一日止財政年度落成。

Upper West Side第三期發展項目名為「Midtown at Upper West Side」，包括282個住宅單位。於二零一三年三月三十一日，第三期之已訂約預售金額達約港幣229,000,000元，佔第三期發展項目約24%。建築工程快將興建且預計於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。

基於首三期取得佳績，本集團目前正就Upper West Side第四及第五期(新收購土地)之發展計劃定案。於取得規劃批准後，第四及第五期預計分別包括630個住宅單位及420個住宅單位。

### 中國內地



本集團之上海錦秋花園為城鎮開發項目，已建成及售出約4,000個住宅單位。該發展項目為多元化住宅組合，包括低層住宅、高層住宅及獨立洋房。其中一期項目(即「The Royal Crest」)包括288個低層住宅單位(建築面積約270,000平方呎)，已於年度推出並於二零一三年三月三十一日全部預售。預售總額約為港幣593,000,000元。該發展項目預計於二零一四年財政年度落成。目前，本集團正興建另外1,000個住宅單位及130間洋房(合共建築面積約1,200,000平方呎)，預計將分別於二零一四年及二零一五年財政年度落成。

花地家園項目位於廣州荔灣區，建築面積為約1,000,000平方呎。興建工程已展開並正興建五幢住宅樓宇約600個高層住宅。預計將分別於截至二零一四年及二零一五年止財政年度進行預售及完成興建。

## 管理層討論與分析(續)



### 香港

本集團一直積極於香港建立其發展項目組合。現時，本集團有6個住宅發展項目。本集團將繼續透過收購重新發展用地以及參與政府招標或拍賣增加其土地儲備。

寶御，位於九龍紅磡新圍街1-11A號，於年內開始預售。於二零一三年三月三十一日，總預售金額為港幣511,000,000元，佔該發展項目的約74%。該項目包括124個高層住宅單位，建築面積約66,000平方呎。預期該項發展項目將於二零一五年財政年度完成。

晉嶺，位於九龍深水埗西洋菜北街287-293號，於二零一三年財政年度下半年開始預售。於二零一三年三月三十一日，總預售款項為約港幣110,000,000元，佔該發展項目的約23%。該發展項目的建築面積為39,000平方呎。預期該發展項目將於二零一五年財政年度落成。

九龍西貢清水灣道684號為一項住宅改建項目，將6幢舊別墅改建成4幢新別墅，建築面積約20,000平方呎。該發展項目已落成及推出市場銷售。

本集團位於香港薄扶林山道90-100號的發展項目的建築面積約45,000平方呎。繼本集團於上個財政年度下半年完成收購該地盤之完整業權後，該項目現時處於最後規劃階段。

本集團位於新界元朗洪水橋丹桂村之發展項目之建築面積約50,000平方呎。該項目將興建24個高尚住宅單位，並處於發展階段。項目預期於二零一五年財政年度完成。

於二零一二年十一月，本公司收購一幅位於九龍黃大仙環鳳街68-86號的住宅重建地盤的90%業權。該發展地盤的建築面積約91,000平方呎。本集團現擁有該地盤94%以上的業權，現正進行收購餘下份數。發展項目目前仍處於規劃階段。

## 管理層討論與分析(續)

### 馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰Dorsett Regency Kuala Lumpur的住宅項目。該項目的建築面積約為220,000平方呎。本集團目前打算開展相關預售工作，而該項目預期將於二零一六年財政年度落成。

Dorsett Place Waterfront Subang為帝盛與Mayland Valiant各自擁有50%權益的合營企業項目。該發展項目毗鄰位於吉隆坡的Grand Dorsett Subang，由兩棟17層高的公寓大樓組成，擁有約1,989間酒店套房，並設有可提供1,329個停車位的停車場。該發展項目的總建築淨面積約為1,000,000平方呎，於二零一三年三月三十一日的預售額為約港幣678,000,000元，佔該發展項目的總銷售額約30%。



Dorsett Bukit Bintang，吉隆坡

### 新加坡

Dorsett Residences為Dorsett Singapore的住宅部份，坐落於地下鐵Outram Park站。該發展項目包括68套服務式公寓，且已全部預售一空。於二零一三年三月三十一日，預售額約為港幣500,000,000元。該項目預期將於二零一四年財政年度落成，並由帝盛全資擁有。



Dorsett Residences，新加坡

## 2. 酒店業務及管理-帝盛酒店集團有限公司

本集團透過其擁有73.25%股權的附屬公司帝盛酒店集團有限公司經營其酒店業務。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，帝盛錄得收益約港幣1,153,000,000元，較上個財政年度增長5.2%。相關增長主要受香港及中國內地的收益增長帶動。香港仍為本集團酒店業務的最大收益貢獻來源，佔酒店總收益約64.6%。



## 管理層討論與分析(續)

下列表格載列本集團的酒店業務的收益及經營數據明細。

### 酒店收益明細

	二零一三年		二零一二年	
	港幣千元	佔總額 百分比	港幣千元	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	
總額	744,712	64.6%	707,866	64.6%
<b>中國大陸</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	
總額	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	
總額	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%
總額	1,152,942	100.0%	1,096,097	100.0%

## 管理層討論與分析(續)

## 酒店經營數據

二零一三年 二零一二年

## 集團擁有

## 香港

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(港幣)	<b>997</b>	969
平均每間客房收入(港幣)	<b>930</b>	930

## 中國大陸

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(港幣)	<b>549</b>	541
平均每間客房收入(港幣)	<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(港幣)	<b>498</b>	494
平均每間客房收入(港幣)	<b>341</b>	368

## 香港管理

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(港幣)	<b>1,441</b>	1,534
平均每間客房收入(港幣)	<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(港幣)	<b>820</b>	802
平均每間客房收入(港幣)	<b>668</b>	663

## 管理層討論與分析(續)

### 收購及出售

截至二零一三年三月三十一日止財政年度，帝盛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的橙色空間工業大廈，作價為港幣210,000,000元。本集團有意將該位物業改建為擁有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」。

為展現本集團之資產價值，於二零一二年九月，帝盛完成出售並變現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」)，總作價為約港幣802,000,000元，該出售產生收益約港幣458,000,000元。於出售後，帝盛與香港特區酒店訂立管理合約，以管理香港帝盛酒店。



新加坡帝盛酒店



成都帝盛君豪酒店

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(相當於約港幣178,000,000元)收購位於倫敦地下鐵Circle Line及Metropolitan Line交匯站的Aldgate站現為辦公大樓之物業，繼續於英國選定策略地區擴展其酒店版圖。本集團有意將該物業重建命名為「Dorsett City, London」的酒店。

### 業務及項目發展

於二零一三年三月三十一日，本集團擁有及經營17間酒店(4,894間客房)，同時管理兩間第三方酒店(260間客房)。在該等酒店中，香港觀塘帝盛酒店(361間客房)已於二零一二年八月營運，而成都帝盛君豪酒店(556間客房)及新加坡帝盛酒店(285間客房)均已於年內開始試運。此外，共有6間酒店處於發展中，其中2間預期將於截至二零一四年三月三十一日止財政年度開業。當所有發展中酒店營運時，本集團將擁有23間酒店，客房超過7,000間，並管理合共擁有260間客房的2間第三方酒店。

### 品牌重塑

為進一步加強帝盛的酒店知名度及加強競爭優勢，本集團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，帝盛的英文全稱已由「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」。更改名稱是品牌定位的重要一部分，將加強品牌知名度以提升銷售效率，並對帝盛透過發展、收購及管理合約作進一步拓展極為重要。此外，本集團已定出更改個別酒店的名稱的初步時間表。

## 管理層討論與分析(續)

為加強品牌架構，帝盛已透過將其酒店重新分類為三個品牌以涵蓋不同的市場部分而整固其就定組合，包括：精品系列「d. Collection」，於鄰近各城市樞紐的精挑細選的黃金地段經營的多間高檔而有非凡魅力的酒店；「帝盛酒店及度假村」，包括提供細緻及熱誠服務體驗的高端帝盛君豪酒店及屬中心地段現代城市酒店的中檔帝盛酒店；及以便利、快捷的服務及有吸引力的房租而著稱的經濟型「絲麗酒店」。



### 3. 停車場業務

本公司的停車場管理組合包括位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞吉隆坡Hartamas購物商場的第三方停車場及自置停車場。於二零一三年三月三十一日，整個停車場組合包括由本集團管理的逾270個停車場，合共約50,000個車位。當中20個為自置停車場，共有約5,600個車位，且均位於澳洲及馬來西亞。其餘的停車場為由本集團管理的第三方停車場。第三方所有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，本集團的管理組合新增25個停車場，共計約900個車位。

截至二零一三年三月三十一日止財政年度，本集團的停車場分部產生收益約港幣567,000,000元，較上個財政年度增長5.6%。該分部錄得平穩增長並將繼續向本集團貢獻經常性收入。

於二零一二年五月三十日，本集團自少數股東收購之Care Park已發行股本總額的2.3%。交易後，本集團於Care Park的股權增至76.05%。