

概 要

本概要旨在向閣下提供本售股章程所載資料之概覽。由於純屬概要，故並無載有所有對閣下而言可能屬重要之資料。在決定投資發售股份前，閣下務須細閱整份文件。任何投資均帶有風險。有關投資發售股份之若干特定風險載於本售股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前，務請細閱該節。

概覽

我們為亞洲高速增長之經濟型、中至高檔及精品酒店發展商、投資商及營運商，於香港及馬來西亞擁有雄厚業務根基，並專注於擴充業務至中國及其他亞太地區市場。我們於一九九八年由一間設有320間客房之酒店開展業務，至今我們之酒店客房數量已擴大逾十倍。我們現時擁有及經營之酒店中，合共八間位於香港、五間位於馬來西亞及兩間位於中國，總計有約3,889間客房(按若干酒店現時進行之翻新工程已完成及最終客房數目一如計劃之基準估計)。我們亦有七間酒店處於不同規劃或發展階段，當中四間位於香港、兩間位於中國及一間位於新加坡，可額外提供2,406間客房。按物業估值師進行之評估，我們之酒店組合於二零一零年六月三十日之資本總值約為10,598,000,000港元，而我們酒店組合之賬面值則約為5,611,000,000港元。本集團直至二零一零年六月三十日止的酒店物業有重估盈餘約4,987,000,000港元。我們計劃於二零一零年三月三十一日至二零一二年年底間在我們香港酒店組合中加入1,443間新酒店客房，根據香港旅遊發展局公佈之估計數字，將相當於該期間內香港新增酒店客房約15.4%。於增設該1,443間酒店客房後，我們之香港酒店組合將增至2,992間客房，根據HVS，按客房數目計算，我們將成為香港為最大酒店營運商之一。於馬來西亞，我們在往績記錄期間加入609間客房至我們之酒店組合，較我們在二零零七年三月三十一日於馬來西亞擁有之酒店客房數目增加約76.3%。最近，我們訂立意向書，預期以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間於中國湖北省黃石市營運、約有400間客房之第三方酒店，預期該酒店於二零一三年開業。我們之中國法律顧問向我們表示，意向書具法律約束力。我們預期將於二零一三年底擁有或管理合共約6,695間客房。

我們於一九九八年在馬來西亞開設吉隆坡Dorsett Regency Hotel，開展酒店業務。憑藉我們於馬來西亞之酒店經驗，我們於二零零零年透過收購帝豪海景酒店，將業務擴展至香港。我們主要透過收購營運中酒店(如帝豪海景酒店及武漢麗悅酒店)，以及透過收購及於其後重建或改建現有工商大廈(如麗都酒店乃由前新華社大樓改建而成，中環麗栢

概 要

酒店由一幢商廈改建而成，而香港葵涌帝盛酒店則以現成工業大廈購入，現正進行翻新)擴大我們之酒店組合。

以下為我們酒店營運之歷史進程：

一九九八年 我們首間位於馬來西亞吉隆坡之酒店吉隆坡Dorsett Regency Hotel投入營運。

二零零零年 FEC集團透過收購香港兩間酒店帝豪花園酒店(前稱明珠花園酒店)及帝豪海景酒店¹(前稱明珠海景酒店)之業務控制權進一步擴展其酒店業務。帝豪花園酒店其後於二零零五年出售。

二零零二年 香港大角咀帝豪九龍酒店展開建設工程。

二零零四年 香港上環中環麗栢酒店及香港灣仔麗都酒店進行翻新工程。香港中環蘭桂坊酒店@九如坊亦展開建設工程。

二零零五年 帝豪九龍酒店之建設工程及中環麗栢酒店之翻新工程完成，兩間酒店開始營運。麗都酒店及麗悅酒店亦投入營運。

二零零六年 蘭桂坊酒店@九如坊及香港荃灣遠東帝豪酒店投入營運。

二零零七年 我們於中國收購首間酒店武漢麗悅酒店。

於馬來西亞，我們購入Grand Dorsett Subang Hotel(前稱Sheraton Subang)及Grand Dorsett Labuan Hotel。

二零零八年 武漢麗悅酒店投入營運。

於馬來西亞，柔佛巴魯Dorsett Johor Hotel及吉隆坡Maytower Hotel投入營運。

附註：

¹ 我們於二零零零年透過購入一名前投資商的債務權益取得物業(不良資產)，其後於二零零七年一月將債務權益轉換為股本權益。

概 要

二零零九年 香港上環The Mercer by Kosmopolito 及香港觀塘帝盛酒店展開建設工程，該兩間酒店預期於二零一一年投入營運。

我們收購首間新加坡酒店新加坡新橋路帝盛酒店之地盤。

二零一零年 香港大角咀九龍麗悅酒店之建設工程已完成及投入營運。

香港堅尼地城之香港堅尼地城帝盛酒店進行之建設工程已接近完工，預期酒店將於二零一一年開業。香港葵涌之香港葵涌帝盛酒店現正進行建設工程，該酒店預期將於二零一二年投入營運。

於中國，上海麗悅酒店投入營運。

中國成都之成都市中心麗悅酒店已展開翻新工程，預期將於二零一零年完工。中國中山之另一間酒店中山商業區帝盛酒店預期將於二零一一年開業。

於新加坡建議包括酒店及住宅發展之新加坡新橋路帝盛酒店計劃展開，該酒店預期將於二零一三年投入營運。

我們透過與一名獨立第三方簽訂首份意向書進軍酒店管理協議業務，預期以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌營運一間位於湖北省黃石市營運、合共約有400間客房之酒店，預期該酒店將於二零一三年開業。我們之中國法律顧問向我們表示，意向書具法律約束力。

進一步資料請參閱本售股章程「歷史、重組及企業架構—主要公司及業務發展里程碑」一節。

基於我們收購及發展酒店地盤之方針，加上我們專注於盡量降低成本及高效營運，故得以享有高水平之息稅折舊攤銷前利潤率(EBITDA margins)。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度，我們之經調整息稅折舊攤銷前利潤率(Adjusted EBITDA margins)分別為50.2%、46.0%及38.6%。我們之香港酒店於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個財政年度之總營運利潤率分別為61.2%、58.8%及54.2%，根據HVS，有關數字高於香港市場的平均數。

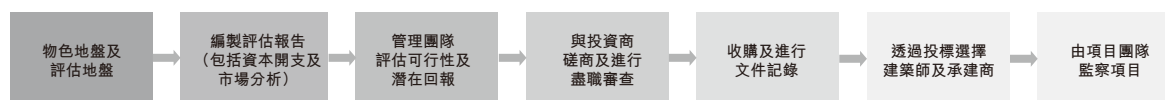
概 要

於往績記錄期間前及期內，我們主要透過三種途徑收購酒店，並概列於下表：

| 收購策略 | 發展／建設工程 | 酒店 | | | |
|-----------------|------------|--|--|--|--|
| | | 香港 | 中國 | 馬來西亞 | 新加坡 |
| 收購現有辦公室、住宅或工業大廈 | 內部翻新／改建 | <ul style="list-style-type: none"> 麗都酒店 麗悅酒店 中環麗栢酒店 遠東帝豪酒店 香港葵涌帝盛酒店 | <ul style="list-style-type: none"> 成都市中心麗悅酒店 中山商業區帝盛酒店 上海麗悅酒店 | <ul style="list-style-type: none"> Dorsett Johor Hotel Maytower Hotel | |
| | 其後拆卸及興建 | <ul style="list-style-type: none"> 蘭桂坊酒店@九如坊 帝豪九龍酒店 九龍麗悅酒店 香港觀塘帝盛酒店 | | | |
| 收購空置地盤 | 於空置地盤上興建酒店 | <ul style="list-style-type: none"> 香港堅尼地城帝盛酒店 The Mercer by Kosmopolito | | <ul style="list-style-type: none"> 吉隆坡Dorsett Regency Hotel | <ul style="list-style-type: none"> 新加坡新橋路帝盛酒店 |
| 收購現有酒店 | 升級／翻新 | <ul style="list-style-type: none"> 帝豪海景酒店 | <ul style="list-style-type: none"> 武漢麗悅酒店 | <ul style="list-style-type: none"> Grand Dorsett Subang Hotel Grand Dorsett Labuan Hotel | |

我們於香港擁有及經營之八間酒店已根據旅館業條例之規定取得相關牌照，惟蘭桂坊酒店@九如坊除外，該酒店正根據旅館業條例之規定重續牌照。我們就香港業權獲法律顧問表示，根據旅館業條例，倘於酒店牌照屆滿前及於決定提交有關申請前酒店牌照屆滿，除非有關申請遭撤回，或酒店牌照被旅館業當局註銷或吊銷，否則酒店牌照將繼續生效，猶如酒店牌照尚未屆滿，直至相關政府當局批准申請為止。有關進一步詳情請參閱本售股章程「行業及監管概覽—香港酒店業規管概覽」一節。此外，於我們八間在香港經營之酒店當中，其中四間由商住大廈改建而成，分別為麗都酒店、麗悅酒店、中環麗栢酒店及遠東帝豪酒店。有關我們香港業務所需牌照及許可之進一步資料，請參閱「行業及監管概覽—香港酒店業規管概覽」一節。

我們收購地盤之過程概列如下：



近期香港政府在政策上鼓勵投資者活化現有工業大廈，更推出政策規定樓齡15年或以上、位於「工業」、「商業」或「其他指定用途(商貿)」地帶之現有樓宇在改變用途時毋須補地價。是項特別措施有效三年，自二零一零年四月一日起生效。我們已善用政策，改建一幢樓宇為建議中之香港葵涌帝盛酒店，該酒店預定於二零一二年六月投入營運。我們擬繼續物色投資機會，購入現有工業大廈並將其發展成酒店，藉以充分受惠於有關政策。

概 要

進一步資料請參閱本售股章程「業務 — 酒店組合收購策略」一節。

我們之酒店著重設計，以迎合客戶的喜好及各品牌之定位，充份表現現代及特色的室內設計及有效利用空間，另外，我們以經驗豐富及訓練有素之職員提供個人化殷勤服務見稱。我們之成就亦獲外界肯定，例如，蘭桂坊酒店@九如坊於二零零七年獲Travel Weekly頒發「亞洲最佳精品酒店」以及於二零零八年及二零零九年分別獲世界旅遊大獎頒發「香港最佳精品酒店」及「亞洲最佳精品酒店」。麗都酒店於二零零九年及二零一零年獲「香港及澳門米芝蓮指南」提名為少數「香港最舒適酒店」之一，而中環麗栢酒店亦獲二零零八年世界旅遊大獎提名入選「香港最佳精品酒店」。Dorsett Johor Hotel榮獲二零零九年「柔佛州旅遊大獎 — 寶石大獎(Johor Tourism Award-Gem's Award)」。

我們現時亦實行品牌策略，以重整及精簡我們之品牌，使其更能迎合我們之目標市場分部，並作為我們擴展至酒店管理業務之平台。

於往績記錄期間，我們以「麗都(Cosmopolitan)」、「麗悅(Cosmo)」、「帝豪(Dorsett)」及「Grand Dorsett」品牌經營酒店，亦同時經營蘭桂坊酒店@九如坊、中環麗栢酒店、麗悅酒店及上海麗悅酒店等獨立精品酒店。

我們相信現時仍欠缺「建基於亞洲」之具質量、具規模酒店品牌名稱，故我們相信具備龐大潛力供我們建立強大之亞洲品牌平台，藉此將酒店組合擴展至國際。

我們旨在對準所經營各類酒店中最具價值之客戶分部，開發一批具魅力之品牌，使我們可因應酒店位置及目標分部按策略選用各品牌。我們預期酒店將以如下品牌重建品牌：

| 現有品牌 | 主要特色 | 新品牌 |
|---|-----------------------|---|
|  | 高檔、設計時尚及設施別具品味之商務酒店 |  |
|  | 充滿個人品味及特色，著重設計為主之精品酒店 |  |
|  | 著重設計、科技及服務之可靠中檔商務酒店 |  |
|  | 具生活空間及家居服務之經濟型酒店 |  |

有關我們品牌策略的進一步資料請參閱本售股章程「業務 — 我們之品牌」一節。

概 要

於最後可行日期，胡關李羅律師行表示，我們的商標「KHI Kosmopolito」第301599959號已於香港註冊，我們擁有註冊商標「KHI Kosmopolito」之全權，該商標被視為自申請日期二零一零年四月二十八日起生效。有關知識產權之進一步資料，請參閱本售股章程附錄六「法定及一般資料—B.有關業務之進一步資料—2.知識產權」一節及本售股章程「業務—知識產權」一節。

根據品牌重組計劃，我們近期成立一系列新品牌，並開始於亞太區提交註冊商標之申請，並將繼續在所有有關司法權區註冊有關商標，以保障我們於該等品牌的知識產權。倘我們未能註冊商標，我們將(i) 修改我們最近根據品牌重組計劃設計之商標以符合商標規定；(ii) 繼續經營我們現有品牌名下之酒店；或(iii) 成立新品牌。









下表顯示有關我們品牌重組計劃之已註冊或待註冊之商標：

| 品牌名稱 | 字號／商標 | 商標註冊狀況 | | |
|--|--|-----------|----------------------------|----------------------------|
| | | 已註冊 | 已頒佈 尚待註冊 ⁽¹⁾ | 已申請 尚待註冊 ⁽²⁾ |
| Hotel Kosmopolito 及 Boutique Series by Kosmopolito |  | 香港 澳門 | 澳洲 新加坡 | 印尼 馬來西亞 中國 台灣 |
| |  | 澳門 | | 印尼 馬來西亞 中國 台灣 |
| |   | 香港 | 澳洲 新加坡 | |
| Dorsett Regency |  | 香港 新加坡 | | |
| |  | | | |

附註：

1. (a) 就於澳洲申請之商標，該等商標已就一九九五年商標法(Trade Marks Act 1995)由專利局長(Commissioner of Patents)發出之澳洲官方商標刊物(Australian Official Journal of Trademarks)中刊載；
 - (b) 就於香港申請之商標，該等商標已獲商標註冊處根據香港法例第559章商標條例第42條接納及於香港知識產權公報中刊載；
 - (c) 就於澳門申請之商標，詳情在澳門特別行政區政府公報中刊載；及
 - (d) 就於新加坡申請之商標，該等商標已根據商標條例(Trade Marks Rules)由新加坡知識產權局(Intellectual Property Office of Singapore)發出之新加坡商標刊物(Trade Marks Journal Singapore)中刊載。
2. 已向商標註冊處提交申請。

概 要

| 品牌名稱 | 字號／商標 | 商標註冊狀況 | | |
|-----------------|--|-----------------|----------------------------|------------------------------|
| | | 已註冊 | 已頒佈 尚待註冊 ⁽¹⁾ | 已申請 尚待註冊 ⁽²⁾ |
| | A  | 香港 | | |
| | B  | | | |
| |  | 澳門 中國 台灣 | | |
| |  | 澳門 中國 台灣 | | 馬來西亞 |
| Silka |  | 香港 澳門 新加坡 | | 澳洲 印尼 馬來西亞 中國 台灣 |
| | ^(A)  | 澳門 | | 澳洲 印尼 台灣 |
| | ^(A)  | 新加坡 | | 香港 馬來西亞 |
| | ^(B)  | | | |

附註：

1. (a) 就於澳洲申請之商標，該等商標已就一九九五年商標法(Trade Marks Act 1995)由專利局長(Commissioner of Patents)發出之澳洲官方商標刊物(Australian Official Journal of Trademarks)中刊載；
 - (b) 就於香港申請之商標，該等商標已獲商標註冊處根據香港法例第559章商標條例第42條接納及於香港知識產權公報中刊載；
 - (c) 就於澳門申請之商標，詳情在澳門特別行政區政府公報中刊載；及
 - (d) 就於新加坡申請之商標，該等商標已根據商標條例(Trade Marks Rules)由新加坡知識產權局(Intellectual Property Office of Singapore)發出之新加坡商標刊物(Trade Marks Journal Singapore)中刊載。
2. 已向商標註冊處提交申請。

概 要

為確保可就新品牌取得知識產權，我們於提交申請前會先搜查字號，確保過往並無登記有關字號。倘我們之搜查失實，致使其他人士之知識產權受到侵犯，該等人士或會向我們提出申索。就商標而言，我們設計獨一無二之商標，確保商標可成功註冊。倘我們無法就新品牌註冊相關知識產權，我們將考慮選擇及準備設計新字號及商標。

憑藉我們管理層及僱員之豐富經驗，我們最近訂立意向書，預期以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間位於中國湖北省黃石市營運、約有400間客房之第三方酒店。我們之中國法律顧問向我們表示，意向書具法律約束力。我們亦正於中國及其他亞太地區物色酒店管理業務之商機。此外，為進一步就制定輕資產業務模式而言，我們就The Mercer by Kosmopolito出售項目與獨立第三方進行初步無約束力之磋商，當中我們將透過與酒店買家所訂立之管理協議保留管理該酒店之權利。我們目前並無計劃出售旗下任何其他酒店，惟日後或會不時與潛在買家進行磋商。倘我們於未來出售任何酒店，我們將按上市規則第13.09條作出公布。我們亦已經且預期將繼續就成為其他酒店的租戶及營運商之機會與獨立第三方進行磋商。我們相信，酒店管理業務之輕資產特性及成本效益將有助擴大我們品牌覆蓋及收入，而毋須投入大量資本開支或承擔重大成本。有關我們擴充至酒店管理業務之策略進一步資料，可參閱本售股章程「業務 — 策略 — 擴大我們之酒店管理業務」一節。

下表顯示按開始日期或預期開始日期分析，我們現時擁有及經營之酒店、我們計劃或發展中之酒店、我們已訂約管理之第三方酒店，以及我們香港酒店適用之批准及牌照：

| 酒店名稱/預期酒店名稱 ¹ | 地點 | 類型 | 目標市場/預期市場 | | 客房總數/預計客房數目 | 開始運作/預計開始運作 | 建築事務監督之批准 ² | | 入伙紙 | 獲批准改建 | 狀況 | 到期日 |
|--|------|--------|-----------|------|--------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------|------|-------|------|-------------|
| | | | 目標市場 | 預期市場 | | | 批准 | 批准 | | | | |
| 香港及經營 麗都酒店 | 灣仔 | 改建 | 中檔 | | 454 | 二零零五年一月 | 二零零二年十二月九日 | 二零零二年十二月九日 | 已取得 | | 已取得 | 二零一二年一月十九日 |
| 中環麗栢酒店 | 上環 | 改建 | 精品 | | 142 | 二零零五年四月 | 建築事務監督 ³ 已確認毋須有關批准 | 二零一一年七月十五日 | 已取得 | | 已取得 | 二零一一年七月十五日 |
| 帝豪九龍酒店 | 大角咀 | 新建 | 經濟 | | 141 | 二零零五年五月 | 二零零五年三月三十一日 | 二零一二年十月三十一日 | 已取得 | | 已取得 | 二零一二年十月三十一日 |
| 麗悅酒店 | 灣仔 | 改建 | 精品 | | 142 | 二零零五年十月 | 二零零五年三月九日 | 二零一二年十月十五日 | 已取得 | | 已取得 | 二零一二年十月十五日 |
| 蘭桂坊酒店@九如坊 | 中環 | 新建 | 精品 | | 162 | 二零零六年三月 | 不適用 | 二零一零年五月六日 ⁴ | 正重續 | | | 二零一零年五月六日 |
| 遠東帝豪酒店 | 荃灣 | 改建 | 經濟 | | 240 | 二零零六年十月 | 二零零六年九月十二日 | 二零一零年九月三十日 ⁵ | 已取得 | | 已取得 | 二零一零年九月三十日 |
| 帝豪海景酒店 | 油麻地 | 收購作為酒店 | 經濟 | | 268 | 二零零七年一月 ⁶ | 二零零六年六月十七日 | 二零一一年六月三十日 | 已取得 | | 已取得 | 二零一一年六月三十日 |
| 九龍麗悅酒店 | 大角咀 | 新建 | 中檔 | | 285 | 二零一零年七月 | 二零一零年七月二十二日 | 二零一一年七月十五日 | 已取得 | | 已取得 | 二零一一年七月十五日 |
| 擁有及發展中 The Mercer by Kosmopolito | 上環 | 新建 | 精品 | | 55 | 二零一一年四月 | 將於二零一一年四月 | 不適用 | 將會取得 | | 將會取得 | 不適用 |
| 香港堅尼地城帝盛酒店 | 堅尼地城 | 新建 | 中檔 | | 217 | 二零一一年四月 | 將於二零一一年四月 | 不適用 | 將會取得 | | 將會取得 | 不適用 |
| 香港觀塘帝盛酒店 | 觀塘 | 新建 | 中檔 | | 380 | 二零一一年十二月 | 將於二零一一年十二月 | 不適用 | 將會取得 | | 將會取得 | 不適用 |
| 香港葵涌帝盛酒店 | 葵涌 | 改建 | 中檔 | | 506 | 二零一二年六月 | 將於二零一二年六月 | 不適用 | 將會取得 | | 將會取得 | 不適用 |
| 香港總計 | | | | | 2,992 | | | | | | | |

附註：

- 根據我們之品牌重組計劃，上述酒店名稱日後可能變動。該計劃的詳情載於本售股章程「業務—我們之品牌」一節。
- 涉及結構工程及由商業或住宅用途改為酒店用途之酒店須就改建工程獲建築事務監督批准。已拆卸及其後興建之樓宇須獲建築事務監督批准及簽發入伙紙。以現成酒店辦公室用途改為酒店用途及非結構工程。建築事務監督於二零零四年五月十四日確認，由辦公室用途改為酒店用途僅須獲民政事務總署旅館業監督批准，其已向中環麗栢酒店授予酒店及旅館牌照。
- 根據建築物業條例第41(3)條，中環麗栢酒店用途僅須獲民政事務總署旅館業監督批准，其已向中環麗栢酒店授予酒店及旅館牌照。
- 我們已申請重組酒店及旅館牌照。我們就香港業條例，倘於酒店牌照屆滿前及於決定提交有關申請前酒店牌照屆滿，除非有關申請獲批准，否則酒店牌照將繼續生效，猶如酒店牌照尚未屆滿，直至相關政府當局批准申請為止。有關進一步詳情請參閱本售股章程「行業及監管概覽—香港酒店業規管概覽」一節。
- 我們在酒店及旅館牌照屆滿前於二零一零年六月二十一日申請重組酒店及旅館牌照，並於二零一零年六月二十五日接獲確認書。
- 我們在二零零零年透過購入一名投資商之債務權益取得物業(不良資產)，其後於二零零七年一月將債務權益轉換為股本權益。

概 要

| 酒店名稱／預期酒店名稱 ¹ | 地點 | 目 標 | | 開始運作／預計 開始運作 |
|----------------------------|----|-----------------------|---------------------|----------------------|
| | | 市場分部／ 預期目標 市場分部 | 客房總數／ 預計客房 總數 | |
| 中國 | | | | |
| <i>擁有及經營</i> | | | | |
| 武漢麗悅酒店 | 武漢 | 中檔 | 384 ² | 二零零八年六月 ³ |
| 上海麗悅酒店 | 上海 | 精品 | 264 | 二零一零年二月 |
| <i>擁有及發展／規劃中</i> | | | | |
| 成都市中心麗悅酒店 | 成都 | 高檔 | 547 | 二零一一年六月 |
| <i>已訂約收購及規劃中</i> | | | | |
| 中山商業區帝盛酒店 ⁴ | 中山 | 中檔 | 416 | 二零一一年九月 |
| <i>將由我們管理</i> | | | | |
| Hotel Kosmopolito Huangshi | 黃石 | 高檔 | <u>400</u> | 二零一三年 |
| 中國總計 | | | <u><u>2,011</u></u> | |

附註：

- ¹ 根據我們之品牌重組計劃，上述酒店名稱日後可能變動。該計劃的詳情載於本售股章程「業務－我們之品牌」一節。
- ² 武漢麗悅酒店現正進行翻新。所列之客房數目為於所有翻新工程完成後之估計數字。
- ³ 我們於二零零七年收購武漢麗悅酒店。其後關閉進行翻新，並於二零零八年六月重新開業。
- ⁴ 於最後可行日期，我們尚未完成收購及正辦理手續領取中山商業區帝盛酒店之擁有權證。

概 要

| 酒店名稱／預期酒店名稱 ¹ | 地點 | 目 標 | | 開始運作／預計 開始運作 |
|----------------------------|-----|-----------------------|---------------------|----------------------|
| | | 市場分部／ 預期目標 市場分部 | 客房總數／ 預計客房 總數 | |
| 馬來西亞 | | | | |
| 擁有及經營 | | | | |
| 吉隆坡 Dorsett Regency Hotel | 吉隆坡 | 中檔 | 320 | 一九九八年四月 |
| Grand Dorsett Subang Hotel | 雪邦 | 高檔 | 478 ² | 二零零七年二月 ³ |
| Grand Dorsett Labuan Hotel | 納閩 | 高檔 | 178 | 二零零七年九月 ⁴ |
| Maytower Hotel | 吉隆坡 | 中檔 | 179 | 二零零八年十月 |
| Dorsett Johor Hotel | 柔佛州 | 經濟 | 252 | 二零零八年十月 |
| 新加坡 | | | | |
| 擁有及規劃中 | | | | |
| 新加坡新橋路帝盛酒店 | 新加坡 | 中檔 | <u>285</u> | 二零一三年六月 |
| 東南亞總計 | | | <u>1,692</u> | |

附註：

- ¹ 根據我們之品牌重組計劃，上述酒店名稱日後可能變動。該計劃的詳情載於本售股章程「業務－我們之品牌」一節。
- ² Grand Dorsett Subang Hotel 現正分階段進行翻新。所列之客房數目為於所有翻新工程完成後之估計數字。
- ³ 我們於二零零七年二月收購 Grand Dorsett Subang Hotel，而該酒店於收購前在獨立第三方管理下營運。
- ⁴ 我們於二零零七年九月收購 Grand Dorsett Labuan Hotel，而該酒店於收購前在獨立第三方管理下營運。

我們之優勢

我們相信，我們現時之成就及於未來有效競爭之能力主要由以下因素共同帶動：

- 我們能夠識別極具增值機會之地點；
- 我們能夠透過酒店組合獲取高回報；
- 根據我們營運中加上計劃或發展中之酒店，按客房數目計，我們為香港最大之酒店營運商之一；
- 我們擁有經驗豐富之管理團隊，以及訓練有素及以客為尊之員工；及
- 我們已成功建立多元化酒店產品組合。

策略

我們於亞洲之業務不斷增長，旨在憑藉其強勁經營業績及增長中之酒店管理組合，成為亞洲最受推崇之酒店公司之一，以為股東提供高於業內平均水平之回報見稱。此外，我們擬採納以下主要策略達致目標：

- 繼續於策略地點物色地盤及收購機會；
- 擴大我們之酒店管理業務；
- 憑藉我們於中國旅遊市場之經驗及知識於中國建立據點，並於中國及其他亞太地區尋找擴展機會；及
- 發展及強化我們之品牌以提高客戶忠誠度。

建議自FEC分拆本集團

FEC認為，本集團業務已發展至足以獨立上市之規模，基於以下各項原因，上市將對本集團有利：

- (a) 賦予本集團靈活性，並提供獨立集資平台，通過資本市場籌集未來資金，以支持增長及收購；
- (b) 實質上從物業發展業務分開酒店投資、營運、管理及發展業務，可讓投資者及提供融資者獨立評價酒店投資、營運、管理及發展業務之策略、功能、風險及回報，並可吸引該等正尋求機會投資於具備特定專業知識之集團以及專注於其他亞太地區酒店行業之企業的新投資者。投資者將可選擇投資於該兩個業務模式或僅投資於其中之一；
- (c) 讓FEC集團及本集團之管理團隊得以專注於兩個集團各自之核心業務，從而提高其各自作出決策之效率，以及使其對市場變化作出更迅速回應；
- (d) FEC擬維持擁有本公司逾50%股本權益。因此，FEC將透過綜合本集團所錄得財務業績，繼續受惠於本集團所擁有酒店投資、營運、管理及發展業務之任何潛在利好因素；及
- (e) 作為一家上市公司，本公司將能夠向其僱員提供以股權為基礎之獎勵計劃(例如購股權計劃或股份獎勵計劃)。有關計劃與酒店投資、營運、管理及發展業務之表現有直接關聯。因此，本公司將具備更佳條件，藉著獎勵計劃激勵僱員，與為股東創造價值之目標相符。

概 要

財務資料概要及近期營運表現

營運業績

下表載列分別截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度、截至二零零九年九月三十日及二零一零年三月三十一日止六個月以及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止三個月期間我們旗下於香港、馬來西亞及中國之酒店之總可出租客房晚數、總出租客房晚數、入住率、平均房租及平均每間客房收入。

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至六個月止 | | 截至三個月止 | |
|---------------|-------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| | | | | 九月三十日 | 三月三十一日 | 六月三十日 | 六月三十日 |
| | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零零九年 | 二零一零年 |
| 香港合計 | | | | | | | |
| 總可出租客房晚數 | 563,725 | 562,695 | 551,045 | 269,787 | 281,258 | 136,191 | 140,052 |
| 總出租客房晚數 | 501,214 | 496,278 | 459,192 | 202,615 | 256,577 | 98,137 | 124,600 |
| 入住率 | 88.9% | 88.2% | 83.3% | 75.1% | 91.2% | 72.1% | 89.0% |
| 平均房租(港元) | 771 | 769 | 672 | 587 | 739 | 623 | 724 |
| 平均每間客房收入(港元) | 685 | 678 | 560 | 441 | 675 | 449 | 644 |
| 馬來西亞合計 | | | | | | | |
| 總可出租客房晚數 | 278,526 | 388,692 | 467,565 | 234,423 | 233,142 | 116,571 | 111,930 |
| 總出租客房晚數 | 215,229 | 258,631 | 321,721 | 158,002 | 163,719 | 78,219 | 85,128 |
| 入住率 | 77.3% | 66.5% | 68.8% | 67.4% | 70.2% | 67.1% | 76.1% |
| 平均房租(港元) | 485 | 494 | 424 | 436 | 412 | 435 | 441 |
| 平均每間客房收入(港元) | 375 | 329 | 292 | 294 | 289 | 292 | 336 |
| 中國合計 | | | | | | | |
| 總可出租客房晚數 | — | 51,260 | 66,242 | 23,790 | 42,452 | 11,830 | 43,701 |
| 總出租客房晚數 | — | 19,019 | 32,301 | 11,446 | 20,855 | 5,660 | 25,587 |
| 入住率 | — | 37.1% | 48.8% | 48.1% | 49.1% | 47.8% | 58.6% |
| 平均房租(港元) | — | 258 | 267 | 247 | 277 | 242 | 581 |
| 平均每間客房收入(港元) | — | 96 | 130 | 119 | 136 | 116 | 340 |
| 合計 | | | | | | | |
| 總可出租客房晚數 | 842,251 | 1,002,647 | 1,084,852 | 528,000 | 556,852 | 264,592 | 295,683 |
| 總出租客房晚數 | 716,443 | 773,928 | 813,214 | 372,063 | 441,151 | 182,016 | 235,315 |
| 入住率 | 85.1% | 77.2% | 75.0% | 70.5% | 79.2% | 68.8% | 79.6% |
| 平均房租(港元) | 685 | 665 | 558 | 513 | 596 | 530 | 606 |
| 平均每間客房收入(港元) | 583 | 513 | 418 | 361 | 472 | 365 | 482 |

概 要

由於截至二零零九年三月三十一日止年度下半年展開之全球金融危機及於截至二零一零年三月三十一日止年度上半年爆發之H1N1新型流感對本集團於香港之營運業績構成負面影響，我們截至二零一零年三月三十一日止年度上半年之入住率及平均房租分別下跌至75.1%及587港元。截至二零一零年三月三十一日止年度下半年以來，入住率及平均房租均呈強勢反彈，兩者分別增至截至二零一零年三月三十一日止年度下半年之91.2%及739港元，主要由於該期間之商務及消閒旅客數目增加。

在馬來西亞，往績記錄期間內之總可出租客房晚數增加乃由於Grand Dorsett Labuan Hotel於截至二零零八年三月三十一日止年度以及Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel於截至二零零九年三月三十一日止年度開業，我們於往績記錄期間之收入因而上升。本集團截至二零零九年三月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止年度之主要表現指標及經營業績受到全球金融危機及H1N1新型流感爆發所影響，於二零一零年餘下時間及其後之經濟環境以及我們主要市場之旅遊需求仍存在重大不明朗因素。

我們在中國之首間酒店武漢麗悅酒店於截至二零零九年三月三十一日止年度開業。我們於截至二零一零年三月三十一日止財政年度在中國之總收入、總可出租客房晚數及入住率均見上升，乃由於武漢麗悅酒店業務改善及上海麗悅酒店開業。

概 要

經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)

下表載有我們所呈列期間合併綜合收益表之選定數據(經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)及經調整息稅折舊攤銷前利潤率(Adjusted EBITDA margin)除外)，乃摘錄自並應連同本售股章程附錄一會計師報告內之財務資料及有關附註一併閱讀。

經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)指扣除稅項、利息收益、融資成本、折舊及攤銷、開業前支出、管理費(已終止)、投資物業之公平值變動、衍生金融工具之公平值變動及其他非經常項目前之溢利。管理層利用經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)作為衡量本集團物業營運表現之主要工具，並將本集團物業之營運表現與競爭對手之表現作比較。然而，經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)不應當作獨立參考數據，不應詮釋為能替代溢利或經營溢利，或不應視作營運表現及其他合併營運或現金流量數據的指標，或不應視作替代現金流量作為流動資金計量指標。於本售股章程呈列之經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)或不能與其他公司其他類似名目之計量指標比較。

| | 截至三月三十一日止年度 | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 |
| | 千港元 | | |
| 收入 | 633,635 | 681,905 | 616,253 |
| 折舊及攤銷 | (56,290) | (65,027) | (68,325) |
| 向喜來登支付之管理費 | (5,903) | (5,322) | (2,239) |
| 經營成本 | (187,782) | (207,829) | (213,944) |
| 毛利 | 383,660 | 403,727 | 331,745 |
| 其他收益 | 3,645 | 2,406 | 3,162 |
| 行政支出 | (126,772) | (160,495) | (166,886) |
| 向FEC支付之管理費 | (31,691) | (29,537) | (28,169) |
| 開業前支出 | (1,432) | (1,876) | (6,517) |
| 投資物業之公平值變動 | 21,807 | (6,304) | 3,486 |
| 其他收益及虧損 | 63,859 | (19,071) | (4,590) |
| 融資成本 | (56,185) | (90,225) | (76,612) |
| 除稅前溢利 | 256,891 | 98,625 | 55,619 |
| 所得稅開支 | (30,415) | (11,948) | (9,806) |
| 本年度溢利 | 226,476 | 86,677 | 45,813 |
| 經調整息稅折舊攤銷前利潤 (Adjusted EBITDA)¹ | 317,833 | 313,552 | 238,105 |
| 經調整息稅折舊攤銷前利潤率 (Adjusted EBITDA margin)² | 50.2% | 46.0% | 38.6% |

附註：

¹ 經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)指扣除稅項、利息收益、融資成本、折舊及攤銷、開業前支出、管理費(已終止)、投資物業之公平值變動、衍生金融工具之公平值變動及其他非經常項目前之溢利。管理層利用經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)作為衡量本集團物業營運表現之主要工具，並將本集團物業之營運表現與競爭對手之表現作比較。進一步資料請參閱本售股章程「財務資料—財務狀況及經營業績之管理層討論及分析—經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)」分節。

² 經調整息稅折舊攤銷前利潤率(Adjusted EBITDA margin)由經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)除收入計算。

概 要

下表載列於所示期間我們於香港、馬來西亞及中國之收入。

| | 截至三月三十一日止年度 | | | | | |
|-------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 二零零八年 | | 二零零九年 | | 二零一零年 | |
| | 千港元 | 佔總數 百分比 | 千港元 | 佔總數 百分比 | 千港元 | 佔總數 百分比 |
| 香港 | | | | | | |
| 房間收入..... | 386,319 | 91.4% | 381,532 | 91.4% | 308,689 | 90.8% |
| 餐飲收入..... | 9,374 | 2.2% | 11,535 | 2.8% | 10,679 | 3.1% |
| 其他收入..... | 17,754 | 4.2% | 15,452 | 3.7% | 12,072 | 3.6% |
| 總租金收入..... | 9,376 | 2.2% | 8,890 | 2.1% | 8,473 | 2.5% |
| 總計..... | <u>422,823</u> | <u>100.0%</u> | <u>417,409</u> | <u>100.0%</u> | <u>339,913</u> | <u>100.0%</u> |
| 馬來西亞 | | | | | | |
| 房間收入..... | 104,433 | 49.8% | 127,867 | 53.9% | 136,364 | 56.4% |
| 餐飲收入..... | 90,999 | 43.4% | 97,182 | 41.0% | 94,246 | 39.0% |
| 其他收入..... | 10,028 | 4.8% | 7,508 | 3.2% | 6,130 | 2.5% |
| 總租金收入..... | 4,156 | 2.0% | 4,555 | 1.9% | 5,042 | 2.1% |
| 總計..... | <u>209,616</u> | <u>100.0%</u> | <u>237,112</u> | <u>100.0%</u> | <u>241,782</u> | <u>100.0%</u> |
| 中國 | | | | | | |
| 房間收入..... | — | — | 4,902 | 17.9% | 8,615 | 24.9% |
| 餐飲收入..... | — | — | 935 | 3.4% | 2,008 | 5.8% |
| 其他收入..... | — | — | 698 | 2.5% | 1,247 | 3.6% |
| 總租金收入..... | 1,196 | 100.0% | 20,849 | 76.1% | 22,688 | 65.7% |
| 總計..... | <u>1,196</u> | <u>100.0%</u> | <u>27,384</u> | <u>100.0%</u> | <u>34,558</u> | <u>100.0%</u> |
| 合計 | | | | | | |
| 房間收入..... | 490,752 | 77.5% | 514,301 | 75.4% | 453,668 | 73.6% |
| 餐飲收入..... | 100,373 | 15.8% | 109,652 | 16.1% | 106,933 | 17.4% |
| 其他收入..... | 27,782 | 4.4% | 23,658 | 3.5% | 19,449 | 3.2% |
| 總租金收入..... | 14,728 | 2.3% | 34,294 | 5.0% | 36,203 | 5.9% |
| 總計..... | <u>633,635</u> | <u>100.0%</u> | <u>681,905</u> | <u>100.0%</u> | <u>616,253</u> | <u>100.0%</u> |

概 要

銀團貸款

於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，銀團貸款項下之未償還金額分別為零、1,900,000,000港元及1,900,000,000港元。於二零一零年七月三十一日，銀團貸款項下尚未償還本金額為1,900,000,000港元。

根據銀團貸款，尚未償還本金額經參考香港銀行同業拆息加年利率1.5厘後以浮動息率計息。利息須每季支付。銀團貸款須於二零一三年九月到期時悉數償還，並以本集團若干物業作抵押，且由本公司及若干附屬公司擔保，而於上市前，則由FEC擔保。銀團貸款亦於上市前由Ample Bonus就本公司股份給予的股份抵押作抵押。

根據銀團貸款，我們及FEC集團(包括本集團)須受若干財務比率要求及其他契諾所規限。自訂立銀團貸款以來，FEC集團及我們已符合所有財務比率規定。依據FEC根據銀團貸款呈交融資代理之遵例情況報告，儘管銀團貸款要求以銀團貸款名下七間酒店(即(i)遠東帝豪酒店；(ii)帝豪九龍酒店；(iii)中環麗栢酒店；(iv)麗悅酒店；(v)麗都酒店；(vi)帝豪海景酒店；及(vii)蘭桂坊酒店@九如坊)之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)作為衡量是否符合下列DSCR規定之基準，惟於遵守有關償債比率規定時一向按FEC集團之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)足以符合最低DSCR相等於或高於2:1為準。融資代理(代表貸款人)已確認，FEC過往呈交之遵例情況報告(及尤其是利用FEC集團(包括本集團)之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)衡量是否符合DSCR比率)以往及現時均屬可接納。

下表概述我們在銀團貸款項下須受其規限之財務比率及計算我們於及截至指定期間符合之財務比率規定：

| | 於及截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 | 於及截至 二零零九年 三月三十一日 止十二個月 | 於及截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 | 於及截至 二零一零年 三月三十一日 止十二個月 |
|---|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 不超過47%之貸款與 價值比率 ¹ | 45% | 46% | 46% | 43% |
| 相等於或大於2:1之 償債比率(「DSCR」) ² | 2.59:1 | 5.32:1 | 6.92:1 | 7.55:1 |

附註：

- 1 計算銀團貸款之貸款價值比率使用之分母所用資產價值，乃以本集團於及截至上述指定期間以下物業之市值為準：(i)遠東帝豪酒店；(ii)帝豪九龍酒店；(iii)中環麗栢酒店；(iv)麗悅酒店；(v)麗都酒店；(vi)帝豪海景酒店；及(vii)蘭桂坊酒店@九如坊。進一步資料，請參閱本售股章程「風險因素—有關我們業務之風險—倘我們違反經修訂銀團貸款項下維持若干貸款契諾之承諾，我們或須提前償還經修訂銀團貸款項下所有債務及其他銀行借貸」一節。
- 2 銀團貸款項下DSCR指於緊接利息支付日期前財政季度及對上三個財政季度之FEC集團(包括本集團)之綜合息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)計量總數除緊隨有關利息支付日期後四段利息期間之實際融資成本(據銀團貸款所訂明)總額。

概 要

我們與銀團貸款之貸款人於二零一零年九月十七日修訂銀團貸款之條款。根據經修訂銀團貸款，FEC須於有關全球發售之包銷協議成為無條件當日及緊接股份開始買賣前終止為擔保人，Ample Bonus就本公司股份給予的股份抵押亦將於有關全球發售之包銷協議成為無條件當日及緊接股份開始買賣前解除，而於上市日期後，早前適用於FEC集團(包括本集團)之財務比率規定屆時僅適用於本集團。

下表概述我們根據經修訂銀團貸款於上市日期後將受規限之財務比率要求：

| 財務比率 | 規定 |
|------------------------------------|--------------------|
| 貸款對價值比率 ⁽¹⁾ | ≤ 47% |
| 綜合有形淨值 ⁽²⁾ | ≥ 2,200,000,000 港元 |
| 綜合負債總額 ⁽³⁾ | ≤ 綜合有形淨值 120% |
| 綜合淨債務總額 ⁽⁴⁾ | ≤ 綜合有形淨值 75% |
| 綜合息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA) ⁽⁵⁾ | ≥ 超過綜合淨財務費用之 2 倍 |
| DSCR ⁽⁶⁾ | ≥ 2:1 |

附註：

- 1 計算經修訂銀團貸款之貸款對價值比率之分母所用資產價值，乃以本集團以下物業之市值為準：(i)遠東帝豪酒店；(ii)帝豪九龍酒店；(iii)中環麗栢酒店；(iv)麗悅酒店；(v)麗都酒店；(vi)帝豪海景酒店；及(vii)蘭桂坊酒店@九如坊。進一步資料，請參閱本售股章程「風險因素—有關我們業務之風險—倘我們違反經修訂銀團貸款項下維持若干貸款契諾之承諾，我們或須提前償還經修訂銀團貸款項下所有債務及其他銀行借貸」一節。
- 2 本集團綜合有形淨值乃按本集團繳足或入賬列作繳足之已發行普通股與任何本集團儲備入賬之金額(包括於股份溢價賬入賬之金額及本售股章程上述註腳1所述物業市值)之總和釐定，當中已扣減(i)本集團損益賬之任何借方餘額；(ii)(倘包括)商譽(包括因合併而產生之商譽)或無形資產；(iii)非本集團成員公司於本集團附屬公司之權益或於附屬公司之少數股東權益；(iv)(倘包括)任何稅項撥備、遞延稅項或壞賬；(v)(倘包括)重估投資物業應佔金額；(vi)(如適用)於二零一三年九月前贖回之可贖回股份應佔金額；及(vii)本集團任何成員公司所宣派、建議或作出之任何股息或分派，惟以應付予本集團非成員公司且未於最近期財務報表撥備之股息或分派為限。
- 3 綜合負債總額指被視作本集團負債之所有債務總額，包括任何透過發行可於二零一三年九月前贖回之可贖回股份所籌得金額，但不包括僅按有關發行人選擇贖回之可贖回股份及不包括任何本集團內債務。
- 4 綜合淨債務總額指本集團有關借貸(定義見經修訂銀團貸款)之所有承擔總額，不包括任何應付本集團任何其他成員公司之有關承擔，並扣除本集團任何成員公司所持自由可用現金總額，以避免重複計入或扣減。
- 5 於任何有關期間(定義見經修訂銀團貸款)，綜合息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)指本集團於該有關期間之除稅前綜合經營溢利加(i)綜合融資費用淨額(定義見經修訂銀團貸款)；(ii)尚未償還本集團任何成員公司之應計利息；(iii)特殊或非經常項目；(iv)少數股東權益應佔本集團任何成員公司之溢利；(v)商譽或其他無形資產攤銷；及(vi)有形資產折舊。
- 6 截至緊接利息支付日期前之財政季度及過往三個財政季度之綜合息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)總額(定義見經修訂銀團貸款及本售股章程上文註腳6概述)除緊隨有關利息支付日期後四個利息期間之實際融資成本總額(定義見經修訂銀團貸款)。

於經修訂銀團貸款期內，我們須於每個財政年度之三月三十一日及九月三十日就有否符合經修訂銀團貸款財務比率規定發出證明。部分證明程序為有關經修訂銀團貸款酒店物業估值報告之委託，須受貸款與價值比率規限。有關估值由我們挑選之估值師採用本售股章程附錄四甲所載之相同基準及假設進行。根據經修訂銀團貸款之條款，合規證書乃參照三月三十一日及九月三十日之資料而編製，而有關證書所使用估值則參照我們就截至三月三十一日止各財政年度之審核所得出年度估值而計算。於此等一般程序中，我們的物業估值或會因應進行估值時之市況而波動。根據本售股章程附錄四甲所載於二零一零年六月三十日之物業估值以及根據銀團貸款於二零一零年六月三十日尚未支付之本金額1,900,000,000港元，我們於二零一零年六月三十日之貸款對價值比率約43%，為47%之貸款對價值比率上限提供約4%作緩衝。

其他銀團貸款契約限制我們在以物業或資產設立產權負擔、作出投資、出售資產、新增額外債務、擔保債務、進行合併及改變業務營運之性質或範圍之能力。倘我們未能符合經修訂銀團貸款項下之限制及契約，可當作違反經修訂銀團貸款之條款。

倘出現經修訂銀團貸款項下之任何違責情況，債務持有人可終止向我們借貸之承諾、提早催收債務及宣佈所有借款即時到期及應付或終止協議。此外，我們的經修訂銀團貸款包含交叉提早催收債款或交叉違約條文。因此，任何其他貸款項下之違約事件或會促成經修訂銀團貸款項下之提早催收債款或導致違約。

我們定期監察有否符合銀團貸款項下之財務比率及契約。總裁莫貴標先生主要負責監察我們於上市前有否符合該等財務比率及契約。於上市後，我們之高級管理人員兼首席財務總監朱志成先生將主要負責監察符合該等財務比率及契約的情況。我們須就經修訂銀團貸款向融資代理提供合規證書，該等合規證書符合載列有關我們於截至三月三十一日止十二個月各段期間及於該日以及截至九月三十日止六個月各段期間及於該日符合經修訂銀團貸款連同我們向融資代理提供之綜合財務報表項下財務比率之計算結果。

所得款項用途

假設發售價為每股股份2.40港元(即建議發售價範圍每股2.04港元至2.75港元之中位數)，本集團估計全球發售應付本集團之所得款項淨額(扣除本集團就全球發售須支付之包銷費用及估計開支)合共約為604,000,000港元。本集團現時計劃將該等所得款項淨額用作下列用途：

- 約483,000,000港元(佔應付本公司所得款項淨額約80%)將用作繼續擴大我們的酒店組合。

概 要

本公司現正物色香港、中國、新加坡及其他亞太地區酒店選址及其他酒店或項目收購機會。我們預期將於上市日期起計六個月內把握其中一個或多個有關機會。實際機會將取決於(其中包括)本公司能否於公開投標或競投中成功中標(如適用)以及所涉及之有關地盤或項目之最終訂價。本公司現時預期,任何根據有關收購加以發展之酒店(如非現有酒店)將自收購日期起計兩至三年內落成。

- 約121,000,000港元(佔應付本公司所得款項淨額約20%)將用作擴充酒店管理業務,包括重組品牌活動。

有關款額部分直接撥作我們為獨立第三方經營之酒店投資,而此等資金乃取得長期管理合約所必需者。投資形式可能透過少數股東股本投資或酒店翻新/重組品牌成本作出。此外,我們將設立一系列模範物業(即成都市中心麗悅酒店、蘭桂坊酒店@九如坊、吉隆坡Dorsett Regency Hotel、麗都酒店及帝豪海景酒店)作為重組品牌活動之一部分。

本公司現時無意將業務擴展至日本或馬爾代夫,因本公司認為,日本之經營成本較高,並與我們其他市場之營商環境大大不同,而馬爾代夫則在地理上遠離我們其他經營市場。

有關我們所得款項用途之進一步資料,請參閱本售股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

倘全球發售之所得款項淨額不足以撥付上述用途,我們擬透過不同途徑支付差欠之款項,包括業務產生之現金及銀行融資。我們目前相信,發行新股份之所得款項淨額加上其他融資渠道,將足以撥付上述用途。

倘超額配股權獲全面行使及根據指示發售價範圍中位數計算,我們估計扣除應付之包銷費用及估計開支後,可自發行額外新股份額外獲得所得款項淨額94,000,000港元。本公司行使超額配股權發行及配發最多達40,500,000股額外新股份所獲得之額外所得款項將用作營運資金及其他一般企業用途。

倘發售價最終釐定為指示發售價範圍下限,即每股發售股份2.04港元,則發行新股份應付本集團之所得款項淨額將減少約93,000,000港元至約511,000,000港元(與根據上述按指示發售價範圍中位數計算之價格比較)。在該情況下,我們將按比例調整用作上述用途之所得款項分配。

概 要

倘發售價最終釐定為指示發售價範圍上限，即每股發售股份2.75港元，則發行新股份應付本集團之所得款項淨額將增加約92,000,000港元至約696,000,000港元(與根據上述按指示發售價範圍中位數計算之價格比較)。本集團董事擬將該等額外所得款項淨額用作營運資金。

倘全球發售及(如行使)超額配股權獲行使之所得款項淨額未有即時撥作上述用途，我們會將該等所得款項淨額存入計息銀行賬戶。

我們不會從售股股東在提呈發售中出售銷售股份或因售股股東授出之超額配股權部分獲行使之所得款項中收到任何款項。假設超額配股權並無獲行使及發售價為每股2.40港元(即指示發售價範圍每股2.04港元至2.75港元之中位數)，售股股東將獲得之總所得款項淨額約為611,000,000港元。倘超額配股權獲悉數行使，按指示發售價範圍中位數每股2.40港元計算，售股股東之總所得款項淨額將增加至704,000,000港元。

有關我們所得款項用途之進一步資料，請參閱本售股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

溢利預測

以下截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核備考預測每股盈利乃按下文附註(2)及(3)所載附註為基準編製，以供說明全球發售之影響，猶如全球發售已於二零一零年四月一日進行。本未經審核備考預測每股基本盈利僅為說明用途而編製，且基於其假設性質使然，不一定能真實反映本集團於全球發售後之財務業績。

截至二零一零年九月三十日止六個月

之未經審核本公司權益持有人應佔

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 預測合併溢利 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 不少於32,200,000港元 |
| 未經審核備考預測每股盈利 ⁽³⁾ | 不少於1.61港仙 |

附註：

- 1 我們已向聯交所承諾將根據上市規則第11.18條審核截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告。
- 2 編製截至二零一零年九月三十日止六個月之本公司權益持有人應佔預測合併溢利所依據之基準及假設載於本售股章程附錄三。
- 3 未經審核備考預測每股盈利乃按截至二零一零年九月三十日止六個月之本公司權益持有人應佔未經審核預測合併溢利32,200,000港元(包括一次性全球發售及上市開支約19,000,000港元)計算，並假設資本化發行及全球發售於二零一零年四月一日完成，及於整段六個月期間已發行及發行在外股份合共為2,000,000,000股，惟未有計及因行使超額配股權而可能發行之任何股份。

概 要

發售數據¹

| | 按發售價每股 2.04港元計算 | 按發售價每股 2.75港元計算 |
|---|--------------------|--------------------|
| 股份市值 ² | 4,080,000,000 港元 | 5,500,000,000 港元 |
| 每股未經審核備考經調整有形資產淨值 (經資本化發行調整前) ³ | 0.35 港元 | 0.44 港元 |
| 每股未經審核備考經調整有形資產淨值 (經資本化發行調整後) ⁴ | 1.28 港元 | 1.37 港元 |
| 過往備考市盈率 ⁵ | 89.1 倍 | 120.1 倍 |

附註：

- 1 本表所列所有數據均假設超額配股權並無獲行使。
- 2 每股市值乃按假設全球發售完成後有已發行及未發行2,000,000,000股股份計算。
- 3 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出本售股章程附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後，並按緊隨全球發售完成後將有已發行及未發行股份2,000,000,000股之基準得出。
- 4 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出本售股章程附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後，並計及資本化發行以及按緊隨全球發售完成後將有已發行及未發行2,000,000,000股股份之基準得出。
- 5 過往備考市盈率乃按照截至二零一零年三月三十一日止年度之每股基本盈利計算，假設於整個年度內合共有2,000,000,000股已發行及未發行股份。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。根據購股權計劃，若干人士預期將於上市日期獲授購股權以認購股份。購股權計劃之主要條款及承授人之進一步詳情於本售股章程附錄六「D.購股權計劃」各節概述。

本售股章程附錄六「D.購股權計劃」所載向承授人授出該等購股權之建議已於二零一零年九月十日獲董事會(包括獨立非執行董事)批准。根據遵照上市規則第17.03(9)條附註1之購股權計劃條款，於上市日期預期將授予承授人之該等購股權之行使價將按(i)上市日期股份之收市價；及(ii)發售價之較高者釐定。

根據購股權計劃向每名承授人授出之相關股份數目相當於本售股章程附錄六「D.購股權計劃」所載董事會所釐定及批准之固定價值除以發售價。假設發售價為每股股份2.40港元，即本售股章程所述建議發售價範圍每股2.04港元至2.75港元之中位數，根據於上市日期購股權計劃項下預期授出之購股權之相關股份數目將為28,058,329股股份，相當於緊隨全球發售完成及資本化發行完成後惟假設超額配股權未獲行使之已發行股份約1.40%。

由於直至上市日期第一週年日期前將不會行使購股權(僅供說明用途)，倘全部購股權於緊隨全球發售及資本化發行完成後獲行使惟假設超額配股權未獲行使，假設本公司已發行股本總額僅經根據行使上述購股權而發行之股份擴大後將對股東之股權產生攤薄影響約1.38%。由於預期授出日期(即上市日期)乃於有關預測期間內，故將不會對截至二零一零年九月三十日止六個月期間之每股預測盈利構成任何攤薄影響。然而，由於預期將於上市日期授出之購股權可自預期授出日期(即上市日期)起計最多8年期間內行使，故對每股盈利構成之任何攤薄及影響將橫跨數年。

假設根據購股權計劃授出之所有購股權已於二零一零年四月一日悉數行使，加上有合共2,000,000,000股股份(即根據資本化發行及全球發售將予發行之股份數目(假設超額配股權未獲行使))及上述28,058,329股根據購股權計劃授出之購股權獲悉數行使時可予發行之股份已於二零一零年四月一日發行計算，本公司股權持有人應佔每股盈利於截至二零一零年九月三十日止預測期間應由不少於約每股股份1.61港仙攤薄至不少於約每股股份1.59港仙。

根據上市規則，我們將於上市日期前後就授予本公司僱員之購股權實際數目之有關資料可供查閱時作出公佈。

根據購股權計劃授出之購股權將不可於上市日期起首十二個月內行使。倘公眾持有之股份百分比將少於上市規則規定之公眾持股量，董事將不會行使根據購股權計劃授出之購股權。

概 要

股息政策

董事將以港元就每股股份宣派股息(如有)，有關股息將以港元派付。就任何財政年度派發之末期股息均須獲股東批准。經考慮我們之財務狀況，在上述限制及在概無可能減少可用於分派儲備之情況(無論是否基於虧損或其他情況)之條件下，董事會目前擬向股東分派截至二零一一年三月三十一日止財政年度任何可供分派溢利其中約30%(不計及投資物業之公平值收益或虧損淨額)。然而，未能確保於該年度或任何指定年度將宣派或分派該等款額或任何款額的股息。

於二零一零年三月三十一日，並無可供分派予本公司權益持有人之儲備。

未經審核備考有形資產淨值

以下為本集團未經審核備考經調整有形資產淨值之說明報表，乃根據上市規則第4.29條編製，以供說明全球發售之影響，猶如全球發售已於二零一零年三月三十一日進行，另按全文載於本售股章程附錄一之會計師報告所示於二零一零年三月三十一日本公司權益持有人應佔有形資產淨值為基準並作出如下調整。

本集團之未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製，且基於其性質使然，不一定能真實反映全球發售完成後本集團之財務狀況。

| | 於二零一零年 三月三十一日 之本集團 經審核 合併有形 資產淨值 ¹ | 全球發售 估計所得 款項淨額 ² | 本集團 之未經審核 備考經調整有形 資產淨值 ^{3、4} | 未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 ^{4、5} |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|--|--|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 港元 |
| 根據每股股份2.04港元之 發售價計算..... | 184,005 | 510,627 | 694,632 | 0.35 |
| 根據每股股份2.75港元之 發售價計算..... | 184,005 | 695,618 | 879,623 | 0.44 |

附註：

- 1 本集團於二零一零年三月三十一日之經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本售股章程附註一所載會計師報告。
- 2 全球發售估計所得款項淨額乃根據扣除我們應付之包銷費用及其他相關開支後就270,000,000股股份之有關指標發售價之低端及高端分別每股股份2.04港元及2.75港元為基準計算，而不計入本集團根據超額配股權可能發行之任何股份。
- 3 根據本售股章程附錄四所載於二零一零年六月三十日之估值報告，本集團直至二零一零年六月三十日止的酒店物業有重估盈餘約4,987,000,000港元。未經審核備考經調整有形資產淨值並無計入重估盈餘，而本集團亦將不會於其未來財務報表載入之重估盈餘。倘於本集團日後財務報表載入直至二零一零年六月三十日止之重估盈餘，額外年度折舊及攤銷費用約120,000,000港元將於損益內扣除。
- 4 並無計及資本化發行之影響，資本化發行將增加未經審核有形資產淨值分別1,860,000,000港元及每股0.93港元。
- 5 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所指之調整後及假設緊隨全球發售後預期將發行2,000,000,000股股份，並計及資本化發行，但未有計及因行使超額配股權而可能發行之任何股份。

風險因素

投資發售股份涉及若干風險及考慮因素，詳情載於本售股章程「風險因素」一節。該等風險及考慮因素概述如下：

有關我們業務之風險

- 倘我們違反經修訂銀團貸款項下維持若干貸款契諾比率之承諾，我們或須提前償還經修訂銀團貸款項下所有債務及其他銀行借貸
- 我們或未能成功推行其未來擴展計劃
- 我們或未能繼續覓得具吸引力之地點或樓宇以發展新酒店
- 我們之成就取決於留聘其高級管理層及富經驗僱員
- 我們大部分收入來自香港業務
- 新酒店之發展受到多種我們控制範圍以外之風險影響，包括酒店房間需求之增長不足以收回投資
- 我們並無擁有中山商業區帝盛酒店之相關所有權證
- 我們或未能獲得實行未來發展項目所需資金
- 概不保證我們之資產負債水平不會偏高
- 本集團流動負債超出其流動資產
- 我們控股股東之利益或與我們少數股東不一致
- 我們於中國市場之營運經驗有限，故難以評估我們的未來前景及經營業績
- 我們違反若干土地出授條款並可能因而遭香港政府採取強制性行動
- 我們之重組品牌計劃或未能達到理想成果
- 我們或未能就我們現有品牌名稱及該等擬根據品牌重組計劃使用之品牌名稱進行註冊
- 內地個人遊計劃如出現不利變動可能導致我們旗下香港酒店需求下滑

概 要

- 我們之投保範圍或不足以保障其於營運過程中產生之潛在責任
- 我們之酒店如發生意外、人身損傷或違例活動，可能對我們之聲譽構成不利影響並導致我們須承擔責任
- 我們擬翻新或進一步發展旗下現有物業，可能因而出現超支或干擾旗下酒店業務
- 我們預期須就管理協議面對競爭及／或管理協議可能包含限制條文(包括競爭限制)
- 我們可能須就轉讓離岸附屬公司所持中國附屬公司股權賺取之資本收益繳納所得稅

有關酒店業之風險

- 酒店業之競爭日益激烈
- 酒店業受週期因素影響並對經濟環境及商務旅遊尤其敏感
- 我們之財務及經營表現可能受到疫症、惡劣天氣狀況、自然災害及其他災難、恐怖襲擊事件威脅以及出現國際或政治危機之不利影響
- 酒店業之季節因素可能對我們之收入及財務狀況造成重大不利影響
- 我們與第三方網站、其他酒店訂房中介商及旅行社合作可能對我們之利潤及盈利能力帶來不利影響
- 我們之酒店牌照須重續
- 中國經濟及政治環境轉變以及中國政府採取政策以規管其經濟可能影響本集團之業務、經營業績及財務狀況
- 政府監控貨幣及日後匯率變動可能影響我們匯出股息之能力

有關全球發售之風險

- 我們的股份過往並無公開市場
- 我們的股份市價可能於全球發售後波動
- 我們強烈建議閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售之任何資料
- 我們的股價可能因控股股東出售額外股份或我們發行額外股份而受到影響
- 我們乃根據開曼群島法例註冊成立，而有關法例對少數股東提供之保障可能有別於香港法例所提供者，閣下可能因而於保障權益方面遇到困難
- 本售股章程所載行業統計數據未必可靠