

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料之概覽。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。

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，即有未變現重估盈餘約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，以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間於中國湖北省黃石市、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 及香港觀塘之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。

香港堅尼地城帝盛酒店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，以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌營運一間位於湖北省黃石市合共約有400間客房之酒店，預期該酒店將於二零一三年投入營運。

進一步資料請參閱本文件「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。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集封面「警告」一節。

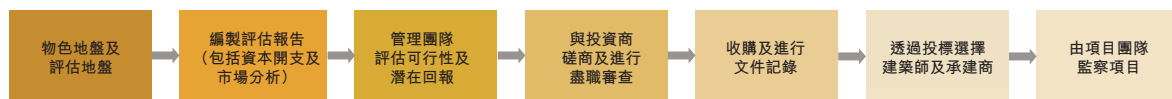
概 要

我們主要透過三種主要途徑收購酒店，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。此外，於我們八間香港酒店當中，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。

進一步資料請參閱本文件「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空間的利用，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

概 要

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獲柔佛州旅遊局(Johor Ministry of Tourism)嘉許為「柔佛州最佳三星酒店」，並榮獲二零零九年「柔佛州旅遊大獎—寶石大獎(Johor Tourism Award-Gem's Award)」。

我們相信，我們香港酒店之位置、聲譽、服務及具競爭力之價格，可讓我們於香港的酒店維持高入住率。

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。

該等品牌已在客戶心目中建立頗高知名度，我們相信現時仍欠缺「建基於亞洲」之具質素、規模國際知名酒店品牌。憑著現有酒店組合，我們相信我們擁有整合及建立強大之亞洲品牌平台的巨大機遇，並可藉此擴大酒店組合。我們預期將重新包裝我們的酒店為下列品牌：




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文件「業務—我們之品牌」一節。

概 要

於最後可行日期，我們的商標「KHI Kosmopolito 」第301599959號已於香港商標註冊處存檔並已通過三個月反對期。我們之商標「KHI Kosmopolito 」並無遭提出反對，我們獲法律顧問告知，就Dorsett Hotels & Resorts International擁有本文件所載商標而言，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，現正辦理手續以獲發商標註冊證。我們預期將於●前取得商標註冊證書。有關知識產權之進一步資料，請參閱本文件附錄六「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。

作為重組品牌計劃其中一環，我們之酒店將以「Hotel Kosmopolito」品牌連同「Kosmopolito 」商標、「Boutique Series by Kosmopolito」品牌連同載有「Kosmopolito 」商標之字號、「Dorsett Regency」品牌連同載有「Dorsett 」商標之字號及「Silka Hotel」品牌連同「Silka 」商標一併重新命名。

於最後可行日期，我們之「Kosmopolito 」及「Silka 」商標已按香港法例第559章商標條例第42條獲商標註冊處接納，並已於香港知識產權公報刊載。此外，我們之「Dorsett 」商標已於香港註冊。

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。就商標而言，我們為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，以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間位於中國湖北省黃石市、約有400間客房之第三方酒店。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，我們一直及預期將繼續與獨立第三方進行磋商有關The Mercer by Kosmopolito出售項目，當中我們將透過與酒店買家與我們所訂立之管理協議保留管理該酒店之權利。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，可參閱本文件「業務—策略—擴大我們之酒店管理業務」一節。

概 要

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，以及我們已訂約管理之第三方酒店：

酒店名稱／預期酒店名稱 ¹	地點	目標		開始運作／預計 開始運作日期
		市場分部／ 預期目標 市場分部	客房總數／ 預計客房 數目	
香港				
擁有及經營				
麗都酒店	灣仔	中檔	454	二零零五年一月
中環麗栢酒店	上環	精品	142	二零零五年四月
帝豪九龍酒店	大角咀	經濟	141	二零零五年五月
麗悅酒店	灣仔	精品	142	二零零五年十月
蘭桂坊酒店@九如坊	中環	精品	162	二零零六年三月
遠東帝豪酒店	荃灣	經濟	240	二零零六年十月
帝豪海景酒店	油麻地	經濟	268	二零零七年一月 ²
九龍麗悅酒店	大角咀	中檔	285	二零一零年七月
擁有及發展中				
The Mercer by Kosmopolito	上環	精品	55	二零一一年四月
香港堅尼地城帝盛酒店	堅尼地城	中檔	217	二零一一年四月
香港觀塘帝盛酒店	觀塘	中檔	380	二零一一年十二月
香港葵涌帝盛酒店	葵涌	中檔	506	二零一二年六月
		香港總計	2,992	
中國				
擁有及經營				
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
擁有及發展／規劃中				
成都市中心麗悅酒店	成都	高檔	547	二零一一年六月

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文件「業務—我們之品牌」一節。
- 我們於二零零零年透過購入一名前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。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集封面「警告」一節。

概 要

酒店名稱／預期酒店名稱 ¹	地點	目 標		開始運作／預計 開始運作日期
		市場分部／ 預期目標 市場分部	客房總數／ 預計客房 總數	
已訂約收購及規劃中				
中山商業區帝盛酒店 ⁴	中山	中檔	416	二零一一年九月
將由我們管理				
Hotel Kosmopolito Huangshi	黃石	高檔	400	二零一三年
中國總計			2,011	
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 ⁵	二零零七年二月 ⁶
Grand Dorsett Labuan Hotel	納閩	高檔	178	二零零七年九月 ⁷
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	285	二零一三年六月
東南亞總計			1,692	

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文件「業務—我們之品牌」一節。
- 2 武漢麗悅酒店現正進行翻新。所列之客房數目為估計於所有翻新工程完成後之數字。
- 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。
- 5 Grand Dorsett Subang Hotel 現正分階段進行翻新。所列之客房數目為估計於所有翻新工程完成後之數字。
- 6 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。
- 7 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。

概 要

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客房，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。

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		截至九月三十日 止六個月	截至三月三十一日 止六個月	截至六月三十日止 三個月	截至六月三十日止 三個月	
	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。自截至二零一零年三月三十一日止年度下半年起，本集團之入住率及平均房租均呈強勢反彈，兩者分別增至91.2%及739港元，主要由於該期間之商務及度假旅客數目增加。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。

在馬來西亞，本集團往績記錄期間內之總可出租客房晚數增加，主要由於Grand Dorsett Labuan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。

我們於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。由於武漢麗悅酒店業務改善及上海麗悅酒店開業，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。

概 要

經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)

下表載有摘錄自本集團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)，乃取材自本文件附錄一會計師報告內之本集團財務報表及有關附註，故應一併閱讀。

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，並與競爭對手物業之營運表現比較。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，不應視作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。於本文件呈列之經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)或不能與其他公司之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，並與競爭對手物業之營運表現比較。進一步資料請參閱本文件「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)」一節。

² 經調整息稅折舊攤銷前利潤率(Adjusted EBITDA margin)乃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●前，則由FEC擔保。銀團貸款亦於●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。

下表概述我們於條款修訂前在銀團貸款項下須受其約束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，請參閱本文件「風險因素—有關我們業務之風險—倘本集團違反經修訂銀團貸款項下維持若干貸款契諾比率之承諾，本集團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務季度及對上三個財政季度之合併息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)(定義見銀團貸款)總數除緊隨有關利息支付日期後四個利息期間銀團貸款指定之實際融資成本總額。

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●之●成為無條件當日及緊接●開始●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●之●成為無條件當日及緊接●前解除，而早前適用於FEC集團(包括本集團)之財務比率規定屆時僅適用於本集團。

根據經修訂銀團貸款，我們須受下列財務契諾所規限：(1)貸款對價值比率不得超過47%；(2)合併有形淨值(定義見經修訂銀團貸款)不得少於2,200,000,000港元；(3)合併負債總額(定義見經修訂銀團貸款)不得超過綜合有形淨值120%；(4)合併淨債務總額(定義見經修訂銀團貸款)不得超過綜合有形淨值75%；及(5)合併息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)(定義見經修訂銀團貸款)須為或須超過合併淨財務費用(定義見經修訂銀團貸款)之2倍；及(6)債償率須相等於或大於2:1。

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●前有否符合該等財務比率及契約。於●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財務報表項下財務比率之計算結果。

概 要

風險因素

我們的業務涉及若干風險及考慮因素，詳情載於本文件「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

- 倘本集團違反經修訂銀團貸款項下維持若干貸款契諾比率之承諾，本集團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
- 我們或無法全面保障或控制我們之品牌名稱
- 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
- 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

概 要

- 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