

本報導並非對在美國或在任何其他司法管轄區內購買麗悅酒店集團有限公司（以下稱為“公司”）的證券（以下稱為“證券”）的要約或要約邀請。

公司證券未根據美國 1933 年證券法案及其修正案（以下稱為“證券法案”）進行登記，且只有根據證券法案登記後，或取得登記豁免後，方可在美國或針對美國人發出要約或出售。

[新聞稿]



麗悅酒店集團公布計劃於香港聯交所主板上市

* * *

全球發售 540,000,000 股股份
每股作價 2.04 港元至 2.75 港元
集資總額 1,485,000,000 港元

投資摘要

- 快速增長的酒店集團，擁有及管理的客房數目將由現時 3,889 間增加至二零一三年底的 6,695 間
 - 高營運效益，於截至二零零八、二零零九及二零一零年三月三十一日止三個財政年度的平均息稅折舊攤銷前利潤率達 45%
 - 成功為其酒店組合締造強勁回報及增值，於二零一零年六月三十日重估盈餘為 4,987,000,000 港元
 - 酒店營運表現於截至二零一零年三月三十一日止年度之下半年顯著反彈
 - 麗悅酒店已準備就緒，把握輕資產酒店管理業務之商機
-

（香港訊，二零一零年九月二十七日）— 於亞洲高速增長的經濟型、中至高檔及精品酒店發展商、投資商及營運商麗悅酒店集團有限公司（「麗悅酒店集團」或「公司」）今天公布在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市建議的詳情。

公司是次全球發售共 540,000,000 股股份（可予調整及視乎超額配股權而定），其中 90% 將撥作國際配售及優先發售，餘下 10% 將在香港作公開發售。發售價介乎每股 2.04 港元至 2.75 港元。假設超額配股權不獲行使，總發行股份市值將介乎 1,102,000,000 港元至 1,485,000,000 港元。

周大福代理人有限公司為公司的基礎投資者，該公司已同意於最終發售價認購最多相等於 100,000,000 港元的股份數目（「投資者股份」）。假設以發售價中位數 2.40 港元定價，而超額配股權不獲行使，投資者股份約佔發售股份約 7.7%，或公司緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約 2.1%。

公開發售股份的認購申請將於二零一零年九月二十八日(星期二)開始及於二零一零年十月四日(星期一)正午截止。最終發售價及認購結果將於二零一零年十月八日(星期五)公布。麗悅酒店集團預期將於二零一零年十月十一日(星期一)在聯交所主板掛牌，股份代號為 2266。股份以每手 1,000 股進行買賣。

瑞士信貸(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司及蘇格蘭皇家銀行香港分行為是次上市的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及聯席保薦人。

麗悅酒店集團主席丹里斯拿督邱達昌表示：「過往十年來，麗悅酒店集團透過收購、重建及改建策略迅速增長。有見現時市場上仍欠缺一個『建基於亞洲』而又具質量及規模的酒店品牌，我們的目標為藉著公司強勁的經營業績及增長中的酒店管理組合，成為亞洲最備受推崇之酒店企業之一，並為股東締造高於業內平均水平的回報。我們相信於香港上市將有助推動公司增長以及實現我們的目標。」

增長迅速的酒店集團，擁有強大在建或待建項目支持未來增長

麗悅酒店集團是一個增長迅速的酒店集團，於亞洲已建立起多元化產品組合，包括經濟、中至高檔及精品酒店。於一九九八年開業時，公司只有一間約 320 間客房的酒店。時至今日，公司共擁有及經營合共八間位於香港、五間位於馬來西亞及兩間位於中國的酒店，客房數目達 3,889 間，是當年的逾十倍。為支持未來增長，公司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。預期於二零一三年，公司擁有及管理的客房數目將增加至 6,695 間。根據 HVS，按客房數目計算，屆時麗悅酒店集團將成為香港最大的酒店營運商之一。

高營運效益及息稅折舊攤銷前利潤率

麗悅酒店集團旗下酒店享有高營運效益，公司從物業所得的回報(以息稅折舊攤銷前利潤率計算)，於二零零八、二零零九及二零一零年三月三十一日止三個財政年度平均達 45%，較集團主要營運市場香港的其他酒店業上市公司為高。公司旗下的香港酒店亦於截至二零一零年三月三十一日止之三個年度取得介乎 54.2%至 61.2%的高水平營運利潤率，優於香港市場平均水平。此外，公司於截至二零一零年三月三十一日止之三個年度成功把總員工數目對客房數目之比例維持在不多於 0.55 的低水平。

以發展商角度成功為酒店組合增值，往績彪炳

公司成功為酒店組合締造強勁回報及增值，截至二零一零年六月三十日之酒店組合重估盈餘達 4,987,000,000 港元。公司其中一個資產增值實例為香港蘭桂坊酒店@九如坊，根據於二零一零年六月三十日之估值報告，蘭桂坊酒店@九如坊之資本值為 797,000,000 港元，較收購及發展成本約 223,000,000 港元增值了 257%。公司亦能以靈活的模式收購新項目(包括重建、改建、品牌重塑及翻新)，該策略有助縮減開業所需之準備時間及首期成本。

麗悅酒店集團總裁莫貴標先生補充：「展望未來，我們將繼續在策略性地點物色合適位置及收購機會，以為公司提供能帶來顯著增值、強勁財務回報及提升品牌的機會。我們將專注加強在中國的酒店業務，以及加快擴展酒店管理業務。為此，我們訂立了一份具法律約束力的意向書，以『麗悅酒店』品牌管理位於河北省黃石市、約有400間客房之第三方酒店。我們有信心此輕資產的業務模式可為我們帶來穩定收入來源，並為公司提供提升品牌知名度及擴大酒店業務之機遇。」

招股詳情

發售股份數目	540,000,000 股發售股份 (可予調整及視乎超額配股權而定)
香港發售股份數目	54,000,000 股新股(可予調整)
優先發售項下預留股份數目	28,626,000 股新股 (可予重新分配)
國際配售股份數目	457,374,000 股股份 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 187,374,000 股新股 ◆ 270,000,000 股銷售股份 (可予調整及重新分配，以及視乎超額配股權而定)
超額配股權	81,000,000 股股份，相當於初步提呈發售之發售股份數目 15%
發售價範圍	每股發售股份 2.04 港元至 2.75 港元
總發行額 [#]	1,102,000,000 港元至 1,485,000,000 港元
市值	4,080,000,000 港元至 5,500,000,000 港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值 (經資本化發行調整後)	1.28 港元至 1.37 港元
股份代號	2266

[#]行使超額配股權之前

集資所得款項用途

假設未行使超額配股權及按照每股發售股份 2.40 港元(發售價中位數)作價計算，全球發售應付公司的所得款項淨額估計約為 604,000,000 港元，用作以下用途：

	約
• 於香港、中國、新加坡及其他亞太地區物色合適酒店位置及尋求其他酒店或項目的收購機會	80%
• 擴充酒店管理業務，此將包括品牌重塑活動	20%

股息政策

麗悅酒店集團目前擬向股東分派約 30% 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 (不計及投資物業之公平值收益或虧損淨額)。

經營表現

	截至六月三十日止三個月					
	平均每間可出租客房收入 (港元)			入住率		
	二零零九年	二零一零年	變動	二零零九年	二零一零年	變動
香港	449	644	+43.4%	72.1%	89.0%	+16.9 個百分點
中國	116	340	+193.1%	47.8%	58.6%	+10.8 個百分點
馬來西亞	292	336	+15.1%	67.1%	76.1%	+9.0 個百分點
總計	365	482	+32.1%	68.8%	79.6%	+10.8 個百分點

- 完 -

關於麗悅酒店集團有限公司

麗悅酒店集團有限公司是遠東發展有限公司（股份代號：35）的全資附屬公司，是亞洲區內迅速增長的酒店發展、擁有及經營者，酒店項目涵蓋實惠至高檔的市場，遍佈香港及馬來西亞，並專注發展中國市場。麗悅酒店集團的業務包括酒店投資、營運、管理及發展。

詳情請瀏覽下列網址：www.kosmohotels.com

新聞垂詢：

縱橫財經公關顧問有限公司

李慧媛 +852 2864 4829
吳燕霞 +852 2864 4812
劉若琪 +852 2864 4805
徐佩芝 +852 2864 4853
傳真: +852 2527 1196 / 2804 2789

www.sprg.com.hk

iris.lee@sprg.com.hk
mandy.go@sprg.com.hk
angelus.lau@sprg.com.hk
cornia.chui@sprg.com.hk