

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



## Kosmopolito Hotels International Limited

### 麗悅酒店集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.kosmohotels.com>

(股份代號：2266)

### 截至二零一二年三月三十一日止年度 業績公佈

#### 末期業績

麗悅酒店集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績如下：

#### 經營及財務摘要

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	變動
收益	<b>1,096,097</b>	867,100	26.4%
本年度溢利	<b>605,092</b>	208,404	190.3%
每股盈利—基本及攤薄	港元 <b>0.3025</b>	0.1122	169.6%
經調整息稅折舊攤銷前 利潤 <sup>(1)</sup>	<b>509,419</b>	362,456	40.5%
經調整息稅折舊攤銷前 利潤率 <sup>(2)</sup>	<b>46.5%</b>	41.8%	4.7pp <sup>(3)</sup>
經調整重估盈餘 <sup>(4)</sup>			
股東應佔資產淨值	<b>11,169,716</b>	8,875,496	25.8%
債務淨額與權益比率	<b>24.6%</b>	30.0%	(5.4pp) <sup>(3)</sup>
股東應佔每股資產淨值	港元 <b>5.58</b>	4.44	25.8%
擬派末期股息	港元 <b>0.10</b>	0.04	150.0%

附註：

- (1) 經調整息稅折舊攤銷前利潤=扣除稅項、利息收入、融資成本、折舊及攤銷、開業前支出、管理費、投資物業之公平值變動、衍生金融工具之公平值變動、一次性收益/(虧損)及其他非經常項目前之溢利
- (2) 經調整息稅折舊攤銷前利潤率=經調整息稅折舊攤銷前利潤/收益
- (3) pp-百分點
- (4) 由於本集團就其物業、廠房及設備採納成本模式而非重估模式作為其會計政策，故並無於財務報表確認相關之重估盈餘

## 末期業績摘要

- 本年度收益為1,096,100,000港元，較去年上升26.4%，主要由香港客房收益按年增長38.3%帶動。
- 於本年度，本集團因出售位於香港荷里活道之中環麗栢酒店而錄得一次性收益380,300,000港元。
- 由於經營溢利大幅增長及出售中環麗栢酒店之一次性收益，本集團本年度錄得純利605,100,000港元，較去年增加190.3%。
- 本年度之經調整息稅折舊攤銷前利潤(乃管理層計量集團酒店經營表現的主要指標)達509,400,000港元。相當於按年增長40.5%，由平均每間可出租客房收入(「平均每間客房收入」)增長23.9%、可出租客房晚數增長11.5%及經調整息稅折舊攤銷前利潤率增加4.7個百分點所帶動。
- 於二零一二年三月三十一日之酒店重估盈餘為7,749,900,000港元，並不反映於本集團之綜合財務報表。上一個財政年末重估盈餘則為5,978,800,000港元。重估盈餘大幅增加主要由於香港資產升值所致。
- 經調整重估盈餘後，於二零一二年三月三十一日股東應佔每股資產淨值增加25.8%至5.58港元。
- 董事會建議派付末期股息每股10港仙，連同中期股息每股2港仙在內，本年度所派付股息總額為每股12港仙。相當於可分派溢利總額39.7%，而去年則為38.5%。

## 綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	4	1,096,097	867,100
經營成本		(326,826)	(296,648)
折舊及攤銷		(118,545)	(98,166)
毛利		650,726	472,286
其他收入		3,955	3,036
行政開支		(263,738)	(208,626)
開業前支出		(8,651)	(1,403)
出售物業、廠房及設備之收益		379,465	25
出售一間附屬公司之收益		–	81,385
其他收益及虧損	5	2,313	(43)
上市開支	6	–	(22,506)
融資成本		(90,703)	(88,430)
除稅前溢利		673,367	235,724
所得稅開支	7	(68,275)	(27,320)
本年度溢利	8	605,092	208,404
本年度其他全面收入			
換算海外業務之匯兌差額		33,073	71,651
轉撥至投資物業之預付租賃款項		–	3,176
重估收益之遞延稅項		–	(794)
		33,073	74,033
本年度全面收入總額		638,165	282,437
每股盈利—基本及攤薄(港仙)	9	30.25	11.22

## 綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,074,698	4,552,964
預付租賃款項		591,333	579,918
投資物業		405,900	390,915
收購物業、廠房及設備之按金		149,315	121,357
於一間聯營公司之權益		76,533	–
已付公用事業及其他按金		7,990	7,269
已抵押存款		5,252	5,158
		<u>6,311,021</u>	<u>5,657,581</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
– 供／發展中		255,677	217,816
其他存貨		8,129	5,480
應收賬款、按金及預付款項	10	105,561	104,046
持作買賣投資		–	2,365
衍生金融工具		–	377
預付租賃款項		14,629	12,443
可收回稅項		37	391
已抵押存款		335,665	171,300
銀行結餘及現金		533,647	720,506
		<u>1,253,345</u>	<u>1,234,724</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	11	231,720	179,662
有抵押銀行借貸		858,877	464,136
已收銷售訂金		148,578	145,716
衍生金融工具		1,198	680
應繳稅項		34,277	17,187
		<u>1,274,650</u>	<u>807,381</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(21,305)</u>	<u>427,343</u>
總資產減流動負債		<u>6,289,716</u>	<u>6,084,924</u>

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
附註		
<b>非流動負債</b>		
有抵押銀行貸款	2,768,504	3,097,534
已收租金按金	6,851	6,094
遞延稅項負債	94,564	84,562
	<u>2,869,919</u>	<u>3,188,190</u>
<b>資產淨值</b>	<u>3,419,797</u>	<u>2,896,734</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	200,000	200,000
股份溢價	2,237,153	2,237,153
儲備	982,644	459,581
	<u>3,419,797</u>	<u>2,896,734</u>
<b>權益總額</b>	<u>3,419,797</u>	<u>2,896,734</u>

## 附註

### 1. 編製基準

於編製綜合財務報表時，本公司董事有鑒於二零一二年三月三十一日本集團之流動負債淨額狀況21,305,000港元，已審慎考慮本集團未來之資金流動情況。經考慮內部產生資金及可動用銀行融資額度，本公司董事認為，本集團能夠於可見未來應付將到期之財政債務。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則(二零一零年)之改進
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金規定之預付款項
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵銷金融負債
— 詮釋第19號	

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對現行或過往會計期間之綜合財務報表構成重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算。

歷史成本一般根據交換貨品所付代價之公平值計算。

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

### 4. 分部資料

向本集團主要經營決策者(即本公司執行董事)就分配資源及評估表現報告之資料分別集中於香港、馬來西亞、中華人民共和國(「中國」，不包括香港)、新加坡及英國五個經營地區各區之收益及經營業績。此亦為本集團組成及管理之基準。

香港	—	酒店發展、酒店業務及管理
馬來西亞	—	酒店業務及管理以及住宅物業發展
中國	—	酒店發展、酒店業務及投資物業租賃
新加坡	—	酒店發展及住宅物業發展
英國	—	酒店發展

編製分部資料採納之會計政策與綜合財務報表所述者相同。分部溢利指各分部所取得之除稅前溢利。

(a) 分部收益及業績

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)	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	707,866	517,073	660,284	230,761
馬來西亞	294,162	266,323	48,149	43,481
中國	94,069	83,704	(28,120)	(28,378)
新加坡	-	-	(6,229)	(10,140)
英國	-	-	(717)	-
綜合收益/除稅前溢利	<u>1,096,097</u>	<u>867,100</u>	<u>673,367</u>	<u>235,724</u>

所有分部概無自其他分部交易中獲得任何收入。

概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

(b) 分部資產

以下為報告期間結算日按地區劃分本集團分部資產及非流動資產(不包括已抵押存款)之分析：

	非流動資產		分部資產	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	2,902,105	2,803,375	3,592,814	3,629,833
馬來西亞	974,622	1,013,531	1,071,588	1,078,213
中國	1,780,319	1,535,392	1,944,076	1,587,593
新加坡	431,959	300,125	694,845	596,666
英國	216,764	-	261,043	-
綜合非流動資產/資產總值	<u>6,305,769</u>	<u>5,652,423</u>	<u>7,564,366</u>	<u>6,892,305</u>

有關分部負債之資料並無由主要經營決策者定期審閱。因此，並無呈列有關資料。

所有資產及負債分配至經營分部，呈報分部概無共同動用或產生資產或負債。

有關數目向主要經營決策者呈報以作為資源分配及評估表現之用途。

## 5. 其他收益及虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業公平值增加	1,818	2,612
衍生金融工具公平值減少	(1,911)	(1,949)
匯兌收益(虧損)淨額	2,423	(131)
呆壞賬撥備	(17)	(575)
	<u>2,313</u>	<u>(43)</u>

## 6. 上市開支

有關金額指因籌備本公司股份上市而產生之專業費用及其他開支。

## 7. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度所得稅		
香港	49,706	20,513
其他司法權區	8,567	1,233
	<u>58,273</u>	<u>21,746</u>
遞延稅項	10,002	5,574
	<u>68,275</u>	<u>27,320</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. 本年度溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	4,909	4,180
僱員成本		
董事酬金	8,594	8,330
其他僱員		
薪酬及其他福利	236,776	204,761
退休福利計劃供款	14,393	14,144
股份支付開支	2,032	1,138
	<b>261,795</b>	<b>228,373</b>
經營租賃款項	1,483	1,007
折舊	110,102	97,115
預付租賃款項攤銷	9,537	9,167
減：就發展中酒店及待售物業撥充資本之款額	(1,094)	(8,116)
	<b>8,443</b>	<b>1,051</b>
並計入：		
租金收入	44,871	41,567
減：直接支出	(4,021)	(3,848)
	<b>40,850</b>	<b>37,719</b>
最終控股公司利息收入	–	1,518
銀行利息收入	1,652	207
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)		
– 酒店物業	380,288	–
– 其他	(823)	25
	<b>379,465</b>	<b>25</b>

## 9. 每股盈利

截至二零一二年三月三十一日止年度之每股基本盈利乃根據本年度綜合溢利605,092,000港元(二零一一年：208,404,000港元)及本年度2,000,000,000股(二零一一年：1,857,232,877股)已發行股份加權平均數計算。

由於本公司尚未行使購股權之行使價較本公司股份於兩個年度之平均市價為高，故於計算每股攤薄盈利時，並無假設該等購股權獲行使。

## 10. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬款	50,645	45,150
預付承包商墊款	7,525	17,679
預付款項及其他應收款項	47,391	41,217
	<u>105,561</u>	<u>104,046</u>

以下為應收貿易賬款根據發票日期之賬齡分析：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至60日	46,736	40,546
61至90日	1,383	1,199
超過90日	2,526	3,405
	<u>50,645</u>	<u>45,150</u>

賬齡為60日以上之應收貿易賬款為逾期但無減值。

租金於出列繳款通知單時支付。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。

於確定應收貿易賬款能否收回時，本集團考慮債務人由首次獲授信貸當日至各報告日期結算日之其後付款及信貸質素變化。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。管理層相信，毋須進一步提撥超出已作出準備額度之信貸撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 11. 應付賬款及應計費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付貿易賬款	28,698	37,869
建築成本及應付保固金	91,651	62,217
預訂按金及預先收取墊款	31,751	16,471
其他應付款項及應計費用	79,620	63,105
	<u>231,720</u>	<u>179,662</u>

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至60日	21,517	28,972
61至90日	4,828	6,983
超過90日	2,353	1,914
	<u>28,698</u>	<u>37,869</u>

## 管理層討論及分析

### 業務及營運回顧

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，面對全球特別是歐美地區的經濟停滯不前，本集團仍然在所有地區錄得令人鼓舞的財務表現。而其中，香港仍為主要動力。

除經營現有酒店錄得強勁經營表現外，本集團於年內已完成下列較具規模的交易：

### 收購及出售

於二零一一年九月，本集團以代價16,000,000英鎊(相當於198,900,000港元)收購倫敦Shepherd's Bush Pavilion。該幢富有建築特色的物業現正被改建為擁有322間客房的Dorsett Regency London。

於二零一一年十一月，本集團已向一名獨立第三方出售中環麗栢酒店，作價為515,000,000港元，產生收益約380,000,000港元。

於二零一一年十二月，本集團已向Far East Consortium International Limited(「遠東發展」)(本公司控股股東)的一間全資附屬公司收購持有諸暨麗悅度假村有限公司25%股本權益的吉豐投資有限公司之全部股本權益，連同轉讓股東貸款，作價約為76,000,000港元。本公司持有一項物業，現正被建為擁有200間客房之諸暨帝盛君豪酒店。

於二零一二年四月，本集團亦已完成向一名獨立第三方收購位於香港葵涌、名為**橙色空間**之工業大廈，作價為210,000,000港元。該物業現正被改建為擁有420間客房之香港荃灣絲麗酒店。

### 業務及項目發展

在現有組合上，本集團於二零一一年六月已開始經營擁有209間客房之香港帝盛酒店，該酒店於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得入住率(「入住率」)90.5%。

此外，擁有556間客房之成都帝盛君豪酒店及擁有285間客房之Dorsett Regency Singapore之工程現正積極進行。擁有548間客房之香港荃灣帝盛酒店之上蓋建築工程經已完成，裝修工程已於二零一二年四月開始。更為重要的是，擁有361間客房之香港觀塘帝盛酒店將於二零一二年七月開業。

誠如本公司日期分別為二零一一年十月十一日及二零一一年十月十四日之公告及通函所披露，於二零一一年十月，本公司之全資附屬公司Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd(「Subang Jaya」)與一間和本公司若干董事有關連的公司Mayland Valiant Sdn Bhd(「Mayland Valiant」)訂立協議，共同發展本集團Grand Dorsett Subang Hotel所在土地之若干部份。Mayland Valiant負責發展活動及隨後銷售1,989個單位。Subang Jaya將有權享有或分佔自發展產生之一半溢利或虧損。於二零一二年六月十一日，該關連公司已收取約1,250個單位的預訂按金，這些預期於二零一五年落成的單位，最終出售將合共貢獻約500,000,000馬來西亞零吉收益。

## 綜合全面收益表回顧

### (a) 收益

本集團之收益主要來自酒店客房、餐飲店、會議室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。所有收益數字按稅前業務基準(該稅項於酒店所在國家徵收)呈列。

本年度之收益增加229,000,000港元或26.4%至1,096,100,000港元(二零一一年：867,100,000港元)，主要由於香港業務收益持續增長。

下表載列於所示年度本集團於香港、馬來西亞及中國之收益：

	二零一二年		二零一一年		變動 百份比
	千港元	佔總額 百分比	千港元	佔總額 百分比	
<b>香港</b>					
房間收益	656,512		474,611		
餐飲收益	14,853		16,670		
租賃收益	12,627		10,119		
其他收益	23,874		15,673		
總計	707,866	64.6%	517,073	59.6%	36.9%
<b>馬來西亞</b>					
房間收益	172,560		151,838		
餐飲收益	104,484		95,695		
租賃收益	4,155		3,976		
其他收益	12,963		14,814		
總計	294,162	26.8%	266,323	30.7%	10.5%
<b>中國</b>					
房間收益	51,498		47,982		
餐飲收益	12,553		6,768		
租賃收益	28,089		27,472		
其他收益	1,929		1,482		
總計	94,069	8.6%	83,704	9.7%	12.4%
<b>本集團合計</b>					
房間收益	880,570	80.4%	674,431	77.8%	
餐飲收益	131,890	12.0%	119,133	13.7%	
租賃收益	44,871	4.1%	41,567	4.8%	
其他收益	38,766	3.5%	31,969	3.7%	
總計	1,096,097	100.0%	867,100	100.0%	26.4%

香港原本已高的入住率於本年度上升4.5個百分點至破紀錄的96.0%，而八間所擁有酒店持續受惠於客房晚數的強勁需求，導致平均房租（「平均房租」）按年增長18.9%。營運中的可出租客房數目較去年增長1.7%至3,901間。增幅由於香港帝盛酒店(209間房間)於二零一一年六月開始營運，帶來收益47,100,000港元及旺角麗悅酒店首度整年營運，導致收益按年增加50,200,000港元。本集團之收益亦來自兩間管理酒店(尚圍酒店及中環麗栢酒店)所貢獻之酒店管理收入。因此，本年度香港之總收益上升36.9%。

中國內地方面，武漢帝盛酒店於二零一一年九月完成裝修工程後，業務大幅增加，加上早已復甦的上海麗悅酒店的業務，令全年平均每間客房收入微升2.5%。受武漢帝盛酒店房租較底影響下年度平均房租下跌10.4%，惟業務穩健增長帶動區內入住率上升6.9個百分點。

在馬來西亞，我們五間酒店之平均房租及入住率呈現溫和增長，令相關年度的整體平均每間客房收入增長10.8%。尤其五間馬來西亞酒店中的三間(二零一一年：一間)於本年度獲80%以上入住率。

房間收益明細分析如下：

	二零一二年	二零一一年	變動
<b>集團擁有</b>			
<b>香港</b>			
可出租客房晚數	<b>705,512</b>	637,457	10.7%
出租客房晚數	<b>677,103</b>	583,287	16.1%
入住率	<b>96.0%</b>	91.5%	4.5pp <sup>(1)</sup>
平均房租(港元)	<b>969</b>	815	18.9%
平均每間客房收入(港元)	<b>930</b>	746	24.7%
<b>馬來西亞</b>			
可出租客房晚數	<b>468,759</b>	448,950	4.4%
出租客房晚數	<b>349,523</b>	326,327	7.1%
入住率	<b>74.6%</b>	72.7%	1.9pp <sup>(1)</sup>
平均房租(港元)	<b>494</b>	457	8.1%
平均每間客房收入(港元)	<b>368</b>	332	10.8%
<b>中國</b>			
可出租客房晚數	<b>192,500</b>	173,020	11.3%
出租客房晚數	<b>103,714</b>	81,244	27.7%
入住率	<b>53.9%</b>	47.0%	6.9pp <sup>(1)</sup>
平均房租(港元)	<b>541</b>	604	(10.4%)
平均每間客房收入(港元)	<b>291</b>	284	2.5%

## 集團管理

## 香港

可出租客房晚數	<b>37,454</b>	–	n/m <sup>(2)</sup>
出租客房晚數	<b>29,854</b>	–	n/m <sup>(2)</sup>
入住率	<b>79.7%</b>	–	n/m <sup>(2)</sup>
平均房租(港元)	<b>1,534</b>	–	n/m <sup>(2)</sup>
平均每間客房收入(港元)	<b>1,223</b>	–	n/m <sup>(2)</sup>

## 本集團合計

可出租客房晚數	<b>1,404,225</b>	1,259,427	11.5%
出租客房晚數	<b>1,160,194</b>	990,858	17.1%
入住率	<b>82.6%</b>	78.7%	3.9pp <sup>(1)</sup>
平均房租(港元)	<b>802</b>	680	17.9%
平均每間客房收入(港元)	<b>663</b>	535	23.9%

附註：

(1) pp—百分點

(2) n/m—無意義

## (b) 經營成本

經營成本主要有關經營酒店之員工成本、房間成本(包括康樂設施、洗衣成本及旅行社佣金)、本集團酒店內自營餐廳之餐飲成本、公用設施及其他。

本年度內，經營成本上升30,200,000港元或10.2%至326,800,000港元(二零一一年：296,600,000港元)，該增長由出租客房晚數增加帶動。

## (c) 折舊及攤銷

折舊及攤銷反映本集團之物業、廠房及設備成本之折舊開支以及預付租賃款項攤銷。

本年度內，折舊及攤銷上升20,400,000港元或20.8%至118,500,000港元(二零一一年：98,200,000港元)，主要由於旺角麗悅酒店經整年營運及香港帝盛酒店於二零一一年六月竣工，進行翻新及其他資本改良所產生的資本開支較去年有所增加。

(d) 毛利

本年度之毛利上升37.8%至650,700,000港元(二零一一年：472,300,000港元)，毛利率則改善至59.4%(二零一一年：54.5%)，主要由香港業務的強勁收益增長所帶動及經營毛利率溫和改善。

毛利率明細分析如下：

	二零一二年 毛利率	二零一一年 毛利率	變動
香港	67%	63%	4pp <sup>(1)</sup>
馬來西亞	54%	41%	13pp <sup>(1)</sup>
中國	25%	25%	-
本集團	59%	55%	4pp <sup>(1)</sup>

附註：

(1) pp—百分點

(e) 行政開支

行政開支指銷售及分銷開支、管理、銷售及行政人員之員工成本、維修及保養成本、保險費、地租及差餉。

行政開支較上一個財政年度增加55,100,000港元。本年度，由於香港帝盛酒店於二零一一年六月開業及預期香港觀塘帝盛酒店及成都帝盛君豪酒店於二零一二年曆年下半年開業，本公司增加了202名員工。每人平均員工成本亦於本年度增加3.4%。此外，本公司錄得約9,200,000港元法律及專業費用，而這些費用於上一個財政年度(本公司於該年上市)則大部分已資本化。

(f) 開業前支出

開業前支出包括酒店開業前產生之員工成本及其他雜項支出。

本年度內錄得開業前支出8,700,000港元，去年為1,400,000港元。增加主要源自香港帝盛酒店於二零一一年六月開業前所產生之員工成本，以及於二零一一年九月至二零一二年三月期間預期香港觀塘帝盛酒店於二零一二年曆年下半年開業所產生之員工成本。

(g) 出售收益

於截至二零一一年三月三十一日止上一個財政年度，本集團出售一間附屬公司(擁有尚園酒店)，錄得出售附屬公司收益81,400,000港元。本集團於二零一一年十一月出售中環麗栢酒店，錄得收益380,300,000港元。本集團從出售收益錄得按年淨增長298,900,000港元。

該等出售項目與本集團透過出售較細規模資產及再投資於較大物業以提高效率的資金循環政策一致。

(h) 融資成本

於本年度，融資成本總額增加2,300,000港元，此乃由於本集團於香港帝盛酒店在二零一一年六月開業後終止將相關的利息開支資本化。於本年度，實際借貸成本由3.0%上調至3.3%，反映新借貸成本逐步上升。

(i) 所得稅開支

所得稅開支增加41,000,000港元，主要由於香港及馬來西亞分別增加32,800,000港元及8,300,000港元。香港應課稅收入增加主要歸因於經營收益增加及因出售中環麗栢酒店而被徵收的結餘課稅所致。由於本年度減少可抵扣稅項虧損，故馬來西亞之所得稅開支亦增加。

(j) 經調整息稅折舊攤銷前利潤

本集團管理層相信，使用經調整息稅折舊攤銷前利潤為計量方式可提高對本集團經營業務之財務表現之瞭解，並可比較本集團與其競爭對手之表現。

本年度，經調整息稅折舊攤銷前利潤率較去年上升4.7個百分點至46.5%。

下表載列經調整息稅折舊攤銷前利潤與除稅前溢利之對賬：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	變動
除稅前溢利	<b>673,367</b>	235,724	185.7%
利息收入	<b>(1,652)</b>	(1,725)	(4.2%)
融資成本	<b>90,703</b>	88,430	2.6%
折舊及攤銷	<b>118,545</b>	98,166	20.8%
息稅折舊攤銷前利潤	<b>880,963</b>	420,595	109.5%

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	變動
開業前支出	<b>8,651</b>	1,403	516.6%
投資物業之公平值變動	<b>(1,818)</b>	(2,612)	(30.4%)
衍生金融工具之公平值變動	<b>1,911</b>	1,949	(1.9%)
其他非經常項目 <sup>(1)</sup>	<b>(380,288)</b>	(58,879)	545.9%
經調整息稅折舊攤銷前利潤	<b>509,419</b>	362,456	40.5%
經調整息稅折舊攤銷前利潤率 <sup>(2)</sup>	<b>46.5%</b>	41.8%	4.7pp <sup>(3)</sup>

附註：

(1) 其他非經常項目包括上市開支及本集團於二零一一年出售於尚園酒店之酒店權益之收益以及於二零一二年出售中環麗栢酒店之收益。

(2) 經調整息稅折舊攤銷前利潤率=經調整息稅折舊攤銷前利潤/收益

(3) pp-百分點

#### (k) 可分派溢利

未計及本集團之衍生金融工具公平值變動及投資物業重估收益及其相關遞延稅項前，本年度本集團股東應佔可分派溢利為605,200,000港元(二零一一年：207,700,000港元)，增加191.3%。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	變動
本年度溢利	<b>605,092</b>	208,404	190.3%
就以下各項調整：			
衍生金融工具之公平值變動	<b>1,911</b>	1,949	(1.9%)
投資物業之公平值變動	<b>(1,818)</b>	(2,612)	(30.4%)
可分派溢利	<b>605,185</b>	207,741	191.3%

## 財務資源及流動資金

於二零一二年三月三十一日，本集團總債務為3,627,400,000港元(二零一一年：3,561,700,000港元)，包括商業銀行短期及長期貸款。債務淨額與除重估盈餘後權益之比率為24.6%(二零一一年：30.0%)，乃按債務淨額2,752,800,000港元(二零一一年：2,664,700,000港元)相對權益總額加重估盈餘為數11,169,700,000港元(二零一一年：8,875,500,000港元)計算。

本集團整體借貸及抵押分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款	3,646,443	3,588,243
減：首次認購費	(19,062)	(26,573)
	<u>3,627,381</u>	<u>3,561,670</u>

貸款須於下列期間償還：

應要求或一年內	659,199	464,136
一年以上但不超過兩年	2,144,271	253,356
兩年以上但不超過五年	619,481	2,620,867
五年以上	223,492	249,884
	<u>3,646,443</u>	<u>3,588,243</u>

本集團之借貸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1.31厘至8.81厘(二零一一年：年利率0.93厘至7.92厘)。

本集團已訂立利率上限及利率掉期合約，目的為減低於報告期間結算日之尚未償還銀行借貸之利率波動風險。該等衍生金融工具並無根據對沖會計處理入賬。年內本集團錄得衍生金融工具公平值減少1,900,000港元(二零一一年：1,900,000港元)。

非流動有抵押銀行借貸主要反映銀團貸款1,700,000,000港元及須於二零一三年九月到期時悉數償還。該銀團貸款主要規定本集團未償還貸款之餘額不得超過用作抵押物業市值的47.0%。根據於二零一二年三月三十一日之物業估值，上述物業於財政年度終時相關貸款與估值比率約為31.1%，比上述約定之貸款／市值限額比例尚有約15.9個百分點的空間。

## 資本開支

本集團資本開支主要包括收購及發展酒店物業以及物業、廠房及設備。

於本年度，本集團資本開支增加412,700,000港元或124.3%至744,800,000港元(二零一一年：332,100,000港元)。該等資本開支以銀行借貸及內部資源撥付。資本開支增加主要由於本年度收購Dorsett Regency London。此外，成都帝盛君豪酒店及香港荃灣帝盛酒店所產生之資本開支亦較上年有所增加。

由於本集團繼續擴大已計劃興建工程及積極物色新收購項目，本集團計劃於二零一三年財政年度產生資本開支約720,000,000港元。管理層預期以銀行借貸及內部資源撥付規劃資本開支。

## 資本承擔

下表概述於所示日期本集團於二零一二年及二零一一年三月三十一日之資本承擔：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收購、開發及翻新酒店物業以及收購其他物業、 廠房及設備之資本開支：		
—已訂約但未於財務報表中撥備	585,760	595,557
—已批准但未訂約	<u>319,593</u>	<u>28,177</u>

## 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司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14,356,000港元之訴訟。該承建商就有關索償向該附屬公司提出25,841,000港元之反索償。該訴訟將於二零一二年七月三十日展開。經諮詢律師後本公司董事認為有機會勝訴，因此，概無於綜合財務報表就潛在負債作出撥備。

## 人力資源

於二零一二年三月三十一日，本集團共有2,039名僱員，職員與客房比例偏低，約為0.46(二零一一年：0.52)。本年度之僱員成本總額為261,800,000港元(二零一一年：228,400,000港元)，相當於本集團總收益之23.9%(二零一一年：26.3%)。為吸引及留聘人才以確保營運順利及達致本集團預期增長，本集團向僱員提供具競爭力之薪酬待遇，而該等薪酬待遇乃參考市況以及個別人士之資歷、經驗及工作範疇。該等薪酬待遇包括基本薪金連同酌情花紅以及年度表現花紅。

根據本公司購股權計劃，部分董事會成員及全職僱員獲授購股權。本公司已設有僱員購股權計劃，以激勵僱員及鼓勵彼等就提高股東價值及推動本集團長遠增長而作出努力。本集團就該等購股權確認公平值18,000,000港元，其中4,900,000港元已作為購股權開支於本年度扣除。

## 物業

於二零一二年三月三十一日，本集團於全球擁有23間營運中及發展中酒店：11間位於香港、5間位於中國、5間位於馬來西亞、1間位於新加坡及1間位於英國。

就呈列財務報表而言，管理層已根據香港財務報告準則選用成本模式而非重估模式，為其酒店物業入賬。根據成本模式，本集團業務所持有已落成及發展中的酒店物業均按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。本集團並無選用重估模式，以避免包括與本集團主要業務之相關經濟表現無關的非必要短期物業公平值的變動。

本集團之物業組合連同在財務狀況表上分類為「待售物業」的Dorsett Regency Singapore住宅綜合項目，均根據香港財務報告準則按成本與可變現淨值之較低者列賬。這些物業的賬面值為6,268,000,000港元(二零一一年：5,715,900,000港元)。

儘管財務報表並無確認公平值增加，為向財務報表之使用者提供有關本集團資產淨值之公平值，管理層已委聘獨立物業評估師就本集團物業進行估值。為此，本集團之物業組合估值為14,017,900,000港元(二零一一年：11,694,700,000港元)，即二零一二年三月三十一日之酒店重估盈餘為7,749,900,000港元(二零一一年：5,978,800,000港元)，酒店重估盈餘較去年增加29.6%。

## 營運中酒店

於本年度末，本集團經營15間酒店，3,901間客房遍佈香港、馬來西亞及中國：

本公司擁有之酒店物業	地點	房間總數	開業日期
<b>帝盛</b>			
香港麗都酒店	香港	454* <sup>1</sup>	二零零五年一月
旺角麗悅酒店	香港	285* <sup>2</sup>	二零一零年七月
香港帝盛酒店	香港	209	二零一一年六月
Dorsett Regency Kuala Lumpur	馬來西亞	320	一九九八年四月
Grand Dorsett Subang	馬來西亞	478 <sup>#</sup>	二零零七年二月
Grand Dorsett Labuan	馬來西亞	178	二零零七年九月
武漢帝盛酒店	中國	329	二零零八年六月
上海麗悅酒店	中國	264* <sup>3</sup>	二零一零年二月
<b>精品</b>			
香港麗悅酒店	香港	142	二零零五年十月
蘭桂坊酒店@九如坊	香港	162	二零零六年三月
<b>絲麗</b>			
香港海景絲麗酒店	香港	268	二零零一年一月
香港西九龍絲麗酒店	香港	141	二零零五年五月
香港遠東絲麗酒店	香港	240	二零零六年十月
Silka Maytower Hotel & Serviced Residences	馬來西亞	179	二零零八年十月
Silka Johor Bahru	馬來西亞	252	二零零八年十月
		3,901	

# 假設建議位於Grand Dorsett Subang 13樓至17樓之額外125個房間均全面落成。

\*<sup>1</sup> 將改名為香港銅鑼灣帝盛酒店

\*<sup>2</sup> 將改名為香港旺角帝盛酒店

\*<sup>3</sup> 將改名為上海帝盛酒店

## 發展中酒店

八間所擁有之發展中酒店按計劃取得重大進展如下：

本公司所擁有發展中酒店	地點	房間總數	預計開業日期
<b>帝盛</b>			
香港觀塘帝盛酒店	香港	361	二零一二年七月
香港荃灣帝盛酒店	香港	548	二零一三年九月
成都帝盛君豪酒店	中國	556	二零一二年七月
諸暨帝盛君豪酒店#	中國	200	二零一三年四月
中山帝盛酒店	中國	416	二零一三年十二月
Dorsett Regency Singapore	新加坡	285	二零一二年十二月
Dorsett Regency London	英國	322	二零一四年一月
<b>絲麗</b>			
香港荃灣絲麗酒店	香港	420	二零一四年八月
		<u>3,108</u>	

# 本集團擁有酒店25%權益

儘管本集團現正就中山帝盛酒店申請取得擁有權證，中山市人民政府西區辦事處已成立委員會以協助受壓物業進行修復及翻新工程。根據現時進度，管理層相信，未能完成協議之可能性不大，並預期收購將於二零一二年曆年完成。

## 報告期後事項

誠如本公司日期為二零一二年五月二十五日之公告所披露，本集團與獨立第三方訂立協議，按總代價約800,000,000港元出售本集團於香港(特區)酒店有限公司(「香港特區酒店」)全部股本權益連同本集團向香港特區酒店墊付之股東貸款。香港特區酒店為香港帝盛酒店之擁有及經營者。完成後，本集團預期錄得出售收益約450,000,000港元。

出售須待本公司及遠東發展各自股東批准後，方可作實。根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第14.44條規定，本公司已取得Ample Bonus Limited(直接擁有本公司已發行股本之73.1%並為遠東發展之全資附屬公司)之書面批准，代替於本公司股東大會之股東批准。根據上市規則之規定，載有有關出售詳情之通函將於適當時候寄發予本公司股東。

## 展望

在歐洲經濟危機及預期中國經濟增長放緩之境況下，未來一年全球經濟環境料將更具挑戰。根據亞太旅遊協會(PATA)最近期之預測，預期於二零一三年前將有額外8,700,000人次由歐洲到訪亞太地區，導致由二零零九年之34,500,000人次增加至逾43,000,000人次。整體而言，亞太區到訪人次增長預期為全球平均增長約一倍。由於本集團超過60%之客戶來自亞洲，故我們已準備就緒，於不斷增長的亞洲旅遊市場抓緊機遇。本集團將繼續依循其「華人足跡」，推動進一步增長。

新購入擁有420間客房之香港荃灣絲麗酒店及擁有322間客房之Dorsett Regency London，本集團預計於未來數年將其酒店房間數目由3,901間增至逾7,000間。本集團擴展所經營之酒店組合，預期可為本集團帶來更龐大的現金流量。此外，出售香港特區酒店(Dorsett Regency Hong Kong之擁有人)將帶來收益約450,000,000港元。由於Dorsett Regency Singapore項目之68間酒店住宅單位預期於二零一二年落成後交付，故本集團之盈利能力將進一步提升。長遠而言，Subang Jaya之合營項目發展1,989個住宅單位，預期自二零一五年起落成之單位將帶來總收益約500,000,000馬來西亞零吉。而本集團將有權自該項目銷售中享有或分佔發展所產生之一半損益。

本集團相信藉着過去多年作出之投資，其已為未來增長建立穩固之基礎，並將透過發展收購及管理合約繼續實施我們的增長策略。

## 股息

董事會建議派付本年度之末期股息(「末期股息」)每股普通股10港仙，連同已派付之中期股息每股普通股2港仙，根據本公司可供分派溢利計算，整個年度之派息比率約為39.7%。根據本公司已發行普通股之當前股數，末期股息之總額將因此約為200,000,000港元。

派付末期股息須待股東於即將於二零一二年八月三十一日舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。股東週年大會通告將以上市規則規定之方式於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股東登記手續

為釐定股東出席將於二零一二年八月三十一日舉行之股東週年大會之資格，本公司將於二零一二年八月三十日至二零一二年八月三十一日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上表決，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一二年八月二十九日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「股份登記分處」)，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

待股東於股東週年大會批准後，建議末期股息將於二零一二年十月三日或前後，向於二零一二年九月十九日名列於本公司股東名冊之股東派發。為釐定股東獲派建議末期股息的資格，本公司於由二零一二年九月十八日至二零一二年九月十九日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲派建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一二年九月十七日下午四時三十分前送達股份登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 遵守《企業管治常規守則》

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。本公司的企業管治原則強調專業性、對所有股東的透明度及負責性。除下列披露者外，本公司於本年度內一直遵守及應用上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》<sup>附註</sup>(「企管守則」)的原則及建議最佳常規(如適用)：

根據企管守則之守則條文A.1.1及A.1.3，董事會會議須約每隔一個季度舉行一次，每年至少舉行四次，並就定期董事會會議發出至少14日通知。於本年度，董事會舉行五次董事會會議，其中三次為約每隔一個季度舉行一次之定期董事會會議。其他董事會會議則由於董事會會議議程項目須董事會即時進行商討及決策，有關通知不足14日而不屬於定期董事會會議。

董事會不時檢討本公司遵守企業管治常規之情況。鑑於本年度有違企管守則之守則條文A.1.1及A.1.3，於截至二零一三年三月三十一日止財政年度約每隔一個季度舉行一次之四次定期董事會會議已預定日期，並於各財政年度實施該常規。

附註：《企業管治常規守則》已獲聯交所修訂及現稱為《企業管治守則》，自二零一二年四月一日起生效。

## 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載列之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為其董事進行證券交易之標準守則。經作出具體查詢後，全體董事均已確認截至二零一二年三月三十一日止年度內已遵守標準守則所載之規定標準。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，分別為廖毅榮博士、石禮謙先生及杜彼得先生。審核委員會之主席為廖毅榮博士。審核委員會的主要職責包括審閱及監察本集團的財務申報制度、內部監控程序、財務資料及與本公司外聘核數師的關係。審核委員會已審閱本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之全年業績。

## 德勤•關黃陳方會計師行的工作範疇

本初步公告所載本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註之所列數字，已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，該等數字等同本集團本年度經審核綜合財務報表呈列之數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之相關工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約服務準則之保證聘約，因此德勤•關黃陳方會計師行概不會就此初步公佈發表任何保證。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一二年三月三十一日止年度內，本公司及任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 刊發年度業績及年報

本業績公告將刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.kosmohotels.com>)。年報將寄發予本公司股東，並將於適當時候分別刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
麗悅酒店集團有限公司  
總裁兼執行董事  
邱詠筠

香港，二零一二年六月十九日

於本公告日期，執行董事為邱詠筠女士及賴偉強先生；非執行董事為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生及莫貴標先生；獨立非執行董事為石禮謙先生、杜彼得先生、廖毅榮博士及Giovanni ANGELINI先生。

本公告乃以英文編製，其後翻譯成中文，中英文版本如有任何歧義，概以本公告之英文版為準。