

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本網上預覽資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本網上預覽資料集全部或任何部分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)

#### 警告

本網上預覽資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)與證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅向香港公眾人士提供資訊。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向麗悅酒店集團有限公司(「本公司」)、其任何聯屬公司、聯席保薦人、顧問及包銷團成員表示同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為便利向香港投資者同步發布資訊，而並無任何其他目的。投資者不應根據本網上預覽資料集所載資訊作出任何投資決定；
- (b) 在香港聯交所網站登載本網上預覽資料集或其任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其任何聯屬公司、聯席保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法管轄權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行任何股份發售仍屬未知之數；
- (c) 本網上預覽資料集或其任何補充、修訂或更換附頁的內容不一定在最後正式刊發的售股章程內全部或部分重複刊載；
- (d) 本公司可能不時更新或修訂本網上預覽資料集，但本公司、其聯屬公司、聯席保薦人、顧問及包銷團成員各自均無法定或其他責任更新本網上預覽資料集所載的任何資訊；
- (e) 本網上預覽資料集並不構成香港法例第32章公司條例(「公司條例」)第2(1)條所界定的售股章程或向任何司法管轄權區的公眾人士提早出售任何證券的售股章程、公告、通函、冊子、廣告或文件，亦非邀請公眾人士提出收購、認購或購買任何證券的要約或邀請，且不在邀請或招攬公眾人士提出收購、認購或購買任何證券；
- (f) 本網上預覽資料集不應被視為認購或購買任何證券之招攬，亦不擬構成該等招攬；
- (g) 本公司、其任何聯屬公司、聯席保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法管轄權區透過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或招攬購買任何證券；

- (h) 本網上預覽資料集或其內所載任何資訊並不構成任何合約或承擔的基準，亦不應加以依賴；
- (i) 本公司、其任何聯屬公司、聯席保薦人、顧問或包銷團成員概無就本網上預覽資料集所載資訊的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (j) 本公司及其任何聯屬公司、聯席保薦人、顧問或包銷團成員各自明確表示，概不就本網上預覽資料集所載或所遺漏的任何資訊或其任何不確或錯誤承擔任何及一切責任；
- (k) 在並未根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「證券法」）或美國任何州立證券法註冊，或根據證券法註冊規定或美國任何州立證券法未獲另行豁免，或於不受證券法註冊規定或美國任何州立證券法規限之交易情況下，本網上預覽資料集所述證券不得於美國境內提呈或發售；
- (l) 本網上預覽資料集所述證券並未根據證券法或美國任何州立證券法註冊，本公司亦不擬根據證券法或美國任何州立證券法為證券註冊，或於美國進行公開發售；
- (m) 閣下於美國境外瀏覽本網上預覽資料集；及
- (n) 由於派發本網上預覽資料集或發布本網上預覽資料集所載任何資訊可能受到法律限制，閣下同意瞭解並遵守任何該等適用於閣下的限制。

本網上預覽資料集將不會於美國刊發或派發予美籍人士。

本網上預覽資料集所述任何證券並無及不會根據證券法（經修訂）或美國任何州立證券法或其他司法管轄權區的證券法登記註冊，亦不會在美國境內或向任何美籍人士（定義見證券法S規例）提呈或出售，惟根據證券法或美國任何適用州立或地方證券法登記規定獲得豁免或非受該等登記規定之交易則除外。

本網上預覽資料集或其所載資訊並不構成於美國提呈發售或誘使購買任何證券的要約。

本網上預覽資料集將不會在加拿大或日本作出，亦不可在加拿大或日本派發或發送。

任何證券發售的要約或邀請僅於本公司根據公司條例註冊售股章程後，方會向香港公眾人士作出。倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據向香港公司註冊處處長註冊的本公司售股章程作出投資決定，售股章程將於發售期內向公眾人士派發。本網上預覽資料集概不構成任何向香港公眾人士作出任何要約或邀請的基礎，除非已向香港公司註冊處處長註冊本公司售股章程，否則本公司概不會向香港公眾人士作出任何要約或邀請。

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。

---

## 目 錄

---

本網上預覽資料集載有下列有關本公司之資料，有關資料乃摘錄自文件草擬本：

- 概要
- 釋義
- 詞彙
- 風險因素
- 董事及參與之各方
- 公司資料
- 行業及監管概覽
- 歷史、重組及集團架構
- 業務
- 與控股股東及董事之關係
- 關連交易
- 董事及高級管理層
- 財務資料
- 附錄一 – 會計師報告
- 附錄四 – 物業估值
  - 四甲 – 香港、中國及新加坡
  - 四乙 – 馬來西亞
- 附錄五 – 本公司組織章程及開曼群島公司法概要
- 附錄六 – 法定及一般資料

閣下應細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

## 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<sup>1</sup>(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：

<sup>1</sup> 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。

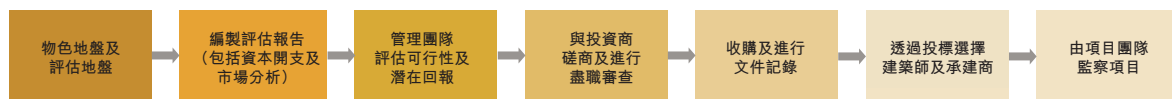
## 概 要

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

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 <sup>1</sup>	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	
<b>香港</b>				
<b>擁有及經營</b>				
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 <sup>2</sup>
九龍麗悅酒店	大角咀	中檔	285	二零一零年七月
<b>擁有及發展中</b>				
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
		<b>香港總計</b>	<b>2,992</b>	
<b>中國</b>				
<b>擁有及經營</b>				
武漢麗悅酒店	武漢	中檔	384 <sup>2</sup>	二零零八年六月 <sup>3</sup>
上海麗悅酒店	上海	精品	264	二零一零年二月
<b>擁有及發展／規劃中</b>				
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 <sup>1</sup>	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	
<b>已訂約收購及規劃中</b>				
中山商業區帝盛酒店 <sup>4</sup>	中山	中檔	416	二零一一年九月
<b>將由我們管理</b>				
Hotel Kosmopolito Huangshi	黃石	高檔	400	二零一三年
<b>中國總計</b>			<b>2,011</b>	
<b>馬來西亞</b>				
<b>擁有及經營</b>				
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 <sup>5</sup>	二零零七年二月 <sup>6</sup>
Grand Dorsett Labuan Hotel	納閩	高檔	178	二零零七年九月 <sup>7</sup>
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
<b>新加坡</b>				
<b>擁有及規劃中</b>				
新加坡新橋路帝盛酒店	新加坡	中檔	285	二零一三年六月
<b>東南亞總計</b>			<b>1,692</b>	

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	
<b>香港合計</b>							
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
<b>馬來西亞合計</b>							
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
<b>中國合計</b>							
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
<b>合計</b>							
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) <sup>1</sup>	317,833	313,552	238,105
經調整息稅折舊攤銷前利潤率 (Adjusted EBITDA margin) <sup>2</sup>	50.2%	46.0%	38.6%

附註：

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

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

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
<b>香港</b>						
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>
<b>馬來西亞</b>						
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>
<b>中國</b>						
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>
<b>合計</b>						
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 <sup>1</sup> . . . . .	45%	46%	46%	43%
相等於或大於2:1之 償債比率(「DSCR」) <sup>2</sup> . . . . .	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

## 釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

### 本集團旗下公司

「億創」	指	億創集團有限公司，於二零零七年五月十六日在香港註冊成立之有限公司，由本公司透過Full Benefit間接全資擁有，為投資控股公司
「Caragis」	指	Caragis Limited，於一九九一年十月三十一日在香港註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，其主要業務為物業持有及與Vicsley共同持有中環麗栢酒店
「捷彩」	指	捷彩有限公司，於一九九四年五月十二日在香港註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，其主要業務為物業投資及經營帝豪海景酒店
「成都遠東」	指	遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司，於二零零六年十月三十日在中國註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司永捷間接全資擁有，其主要業務為酒店管理及經營、物業發展及管理以及持有成都市中心麗悅酒店
「錦秋(上海)」	指	錦秋(上海)置業發展有限公司，於二零零零年一月二十日在中國註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Top Trend Developments間接全資擁有，其主要業務為出租自置物業、管理物業及停車場以及經營及管理上海麗悅酒店及中山商業區帝盛酒店
「公司」或「本公司」	指	麗悅酒店集團有限公司，前稱Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited及Dorsett International Group Limited，於二零零七年一月二十三日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司

## 釋 義

「Complete Delight」	指	Complete Delight Limited，於二零零六年五月三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，為投資控股公司，主要業務為經營遠東帝豪酒店
「麗都大酒店有限公司」	指	麗都大酒店有限公司，前稱Aik Land Limited及大都會酒店有限公司，於一九八一年十月二十三日在香港註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，其主要業務為經營麗都酒店
「Dorsett Hotels & Resorts International」	指	Dorsett Hotels & Resorts International Limited，前稱微日科技有限公司，於二零零零年一月二十一日在香港註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，為投資控股公司，持有大部分有關本集團之商標
「Dorsett Regency Hotel (M)」	指	Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.，前稱Marone Corporation (M) Sdn. Bhd.及Rockman's Regency (M) Sdn. Bhd.，於一九九零年六月二十日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，主要業務為經營吉隆坡Dorsett Regency Hotel
「Double Advance」	指	Double Advance Group Limited，於二零零六年五月十二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，為投資控股公司，主要業務為經營帝豪九龍酒店
「Eldonstead Investments」	指	Eldonstead Investments Limited，於二零零七年一月二十六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Rosicky間接全資擁有，為投資控股公司
「嘉誼管理」	指	嘉誼管理有限公司，於二零零一年一月三日在香港註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Havena間接全資擁有，主要業務為酒店管理

## 釋 義

「Esteem Tactic」	指	Esteem Tactic Sdn. Bhd.，於二零零九年十一月十七日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Subang Jaya間接全資擁有，為一般貿易公司
「Eternity Profits」	指	Eternity Profits Limited，於二零零六年一月六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Jade River Profits間接全資擁有，為投資控股公司
「遠勤發展」	指	遠勤發展有限公司，於一九八九年二月二十八日在香港註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Havena間接全資擁有，主要業務為投資及發展香港觀塘帝盛酒店
「卓雄」	指	卓雄國際有限公司，於二零零七年六月五日在香港註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Havena間接全資擁有，為投資控股公司，主要業務為發展The Mercer by Kosmopolito
「Full Benefit」	指	Full Benefit Limited，於二零零六年六月二十三日在開曼群島註冊成立之獲豁免公司，由本公司直接全資擁有，為投資控股公司
「駿宏」	指	駿宏有限公司，於一九九八年十二月二日在香港註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，主要業務為經營麗悅酒店
「Havena」	指	Havena Holdings Limited，於二零零八年一月十八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，為投資控股公司
「香港(特區)酒店」	指	香港(特區)酒店有限公司，前稱安鴻投資有限公司，於一九九三年二月十六日在香港註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Havena間接全資擁有，該公司主要業務為發展香港堅尼地城帝盛酒店

## 釋 義

「Hong Kong Hotel REIT Finance」	指	Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited，前稱誠昌投資有限公司，於二零零七年八月一日在香港註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，主要業務為融資
「香港蘭桂坊酒店」	指	香港蘭桂坊酒店有限公司，前稱洋立發展有限公司，於一九九七年一月十七日在香港註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，為投資公司，主要業務為經營蘭桂坊酒店@九如坊
「Jade River Profits」	指	Jade River Profits Limited，於二零零六年二月十六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，為投資控股公司
「Kosmopolito Hotels International (S)」	指	Kosmopolito Hotels International (Singapore) Pte Limited，前稱Dorsett Hotel Management Services (Singapore) Pte. Ltd.，於二零一零年二月十日在新加坡註冊成立之私人有限公司，由本公司直接全資擁有，主要業務為酒店管理及顧問服務
「Kosmopolito Hotels International Services」	指	Kosmopolito Hotels International Services Limited，前稱昌冠發展有限公司、碧豪苑物業管理有限公司、遠東發展策劃管理有限公司及帝豪酒店管理有限公司，於一九九一年四月四日在香港註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，主要業務為酒店管理
「Merlin Labuan」	指	Merlin Labuan Sdn. Bhd.，前稱Merlin Inn (Trengganu) Sdn. Bhd.，於一九八三年十一月十一日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Eldonstead Investments間接全資擁有，主要業務為經營Grand Dorsett Labuan Hotel

## 釋 義

「柏倡」	指	柏倡有限公司，於二零零七年十二月六日在香港註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Havena間接全資擁有，為投資控股公司，主要業務為發展香港葵涌帝盛酒店
「富多國際」	指	富多國際投資有限公司，於二零零六年一月三日在香港註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司駿宏間接全資擁有，為投資控股公司
「Rosicky」	指	Rosicky Limited，於二零零六年七月十九日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，為投資控股公司
「Ruby Way」	指	Ruby Way Limited，於一九八二年五月四日在香港註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Havena間接全資擁有，該公司主要業務為發展及經營九龍麗悅酒店
「上海麗悅管理」	指	麗悅酒店管理(上海)有限公司，於二零零九年九月九日在中國註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司錦秋(上海)間接全資擁有，主要業務為酒店物業管理
「永捷」	指	永捷集團有限公司，於二零零六年三月二日在香港註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Full Benefit間接全資擁有，為投資控股公司
「Subang Jaya」	指	Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd.，於一九七八年十二月三十日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Wanchope間接全資擁有，主要業務為經營Grand Dorsett Subang Hotel
「Success Range」	指	Success Range Sdn. Bhd.，於二零零六年四月十八日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Eternity Profits間接全資擁有，主要業務為經營Dorsett Johor Hotel



## 釋 義

「Tang Hotel」	指	Tang Hotel Pte. Ltd.，為於二零一零年四月二十九日在新加坡註冊成立之私人有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Tang Hotel Investments間接全資擁有，其主要業務為經營及管理酒店
「Tang Hotel Investments」	指	Tang Hotel Investments Pte. Ltd.，前稱Mayfer Investments Pte Ltd及Leedon Investments Pte Ltd，於一九八七年八月十五日在新加坡註冊成立之私人有限公司，由本公司直接全資擁有，為一間銀行及金融控股公司，主要業務為發展住宅物業及新加坡新橋路帝盛酒店
「Tang Suites」	指	Tang Suites Pte. Ltd.，於二零零九年十二月十日在新加坡註冊成立之私人有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Tang Hotel Investments間接全資擁有，主要業務為投資及貿易
「Top Trend Developments」	指	Top Trend Developments Limited，於二零零零年九月二十二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Wonder China間接全資擁有，為投資控股公司
「Total Win Profits」	指	Total Win Profits Limited，於二零零五年十一月十八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Jade River Profits間接全資擁有，為投資控股公司
「Venue Summit」	指	Venue Summit Sdn. Bhd.，於二零零六年四月七日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Total Win Profits間接全資擁有，主要業務為經營Maytower Hotel
「Vicsley」	指	Vicsley Limited，於一九九四年二月二十二日在香港註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，該公司主要業務為物業持有及與Caragis共同持有中環麗栢酒店

## 釋 義

「Wanchope」	指	Wanchope Limited，於二零零六年七月十九日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司Rosicky間接全資擁有，為投資控股公司
「Wonder China」	指	Wonder China Investments Limited，於二零零零年九月十五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，為投資控股公司
「武漢遠東」	指	武漢遠東帝豪酒店管理有限公司，於二零零七年六月二十五日在中國註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司億創間接全資擁有，主要業務為酒店經營及管理、餐飲及其他相關服務以及經營武漢麗悅酒店
「武漢港澳中心」	指	武漢港澳中心物業管理有限公司，於二零零二年五月十四日在中國註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司武漢遠東全資擁有，主要業務為物業管理、業務管理及顧問服務
「武漢麗悅管理」	指	武漢麗悅酒店管理有限公司，於二零零九年五月十九日在中國註冊成立之有限公司，由本公司透過其全資附屬公司武漢遠東間接全資擁有，主要業務為酒店管理
一般詞彙		
「聯屬人士」	指	由指定人士直接或間接控制或受直接或間接共同控制之任何其他人士
「經修訂銀團貸款」	指	根據(i) Hong Kong REIT Finance與貸款財團所訂立日期為二零一零年九月十七日之修訂契據，(ii) Double Advance與貸款財團所訂立日期為二零一零年九月十七日之修訂契據及(iii) Complete Delight與貸款財團所訂立日期為二零一零年九月十七日之修訂契據修訂之銀團貸款

## 釋 義

「Ample Bonus」	指	Ample Bonus Limited，於二零零六年五月三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由FEC直接全資擁有，為本公司及●之唯一直接控股股東
「組織章程細則」或「細則」	指	於二零一零年九月十日獲有條件採納並不時修訂之本公司組織章程細則，其概要載於本文件附錄五
「聯繫人士」	指	具●所賦予涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「精品」	指	酒店概念，一般具備房間數目較少及地點優越等特點，通常由現有建築物改建而成，其室內設計時尚鮮明。精品酒店之獨特性質一般為迎合特定顧客種類而設。高度個人化及殷勤服務可提升表現水平。精品酒店透過提供優秀餐飲服務進一步加強其獨特性。普遍僅提供基本或極有限之會議設施
「營業日」	指	香港銀行開放予公眾辦理一般銀行業務之任何日子，香港星期六、星期日或公眾假期除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	透過將本公司結欠FEC之1,859,800,000港元(透過於二零一零年三月三十一日之應收母公司實體款項556,500,000港元抵銷應付母公司實體款項2,416,300,000港元表示)貸款結餘淨額撥充資本方式向Ample Bonus或其可能指示之該等人士發行●股股份(須待●完成方可作實及於●完成時同步進行)，有關股份將於所有方面與本文件附錄六「法定及一般資料—A.有關我們之進一步資料—3.股東書面決議案」一節所述現有股份享有同等權益
「複合年增長率」	指	複合年增長率

## 釋 義

「中國國家旅遊局」	指	為國務院附屬機構，總部設於北京。其主要職責包括但不限於規劃及協調旅遊代理之發展、為國內旅遊業設立及組織市場發展策略之執行、就前往香港、澳門及台灣旅遊制訂政策、安排執行及指導宣傳香港、澳門及台灣之旅遊市場
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零一零年經修訂)(經綜合及不時修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章香港公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具●所賦予涵義
「控股股東」	指	具●所賦予涵義，就本文件而言，指本公司控股股東Ample Bonus及FEC
「不競爭承諾契據」	指	丹斯里拿督邱達昌與控股股東就本公司利益所發出日期為二零一零年九月十日之不競爭承諾契據
「董事」	指	本公司董事
「Dorsett International (M)」	指	Dorsett International Sdn. Bhd.，於二零零八年十二月十二日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由FEC間接全資擁有，為不活躍公司
「DSCR」	指	截至緊接利息支付日期前止財政季度及前三個財政季度之綜合息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)(定義見銀團貸款)總金額，除緊隨該利息支付日期後四個利息期間根據銀團貸款指定之實際融資成本總額
「外國直接投資」	指	外國直接投資

## 釋 義

「FEC」	指	Far East Consortium International Limited，於一九九零年四月三日在開曼群島註冊成立並於聯交所上市之獲豁免公司(股份代號：35)，透過我們唯一股東Ample Bonus成為本公司之間接控股股東
「FEC Development (M)」	指	FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.，於一九九零年六月三十日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由FEC間接全資擁有
「FEC集團」或「母公司實體」	指	FEC及其附屬公司，不包括本集團
「FEC股份」	指	FEC股本中每股面值0.10港元之普通股
「FECL」	指	遠東發展有限公司，於一九七八年九月二十八日在香港註冊成立之公司，由FEC間接全資擁有
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「Giovanna Holdings」	指	Giovanna Holdings Limited，於二零零九年十月二十八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由FEC透過FECL間接全資擁有，目前暫無業務
「集團」、「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指於本公司成為其現有附屬公司之控股公司前之期間，則指本公司現時之附屬公司及由該等附屬公司或(視情況而定)其前身公司進行之業務
「旅館業條例」	指	香港法例第349章香港旅館業條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港股份過戶處」	指	卓佳證券登記有限公司

## 釋 義

「香港旅遊發展局」	指	為法定團體，於二零零一年四月一日根據香港法例第302章香港旅遊發展局條例創立。香港旅遊發展局之主要職責為向世界各地推廣及宣傳香港作為旅遊目的地，並提升旅客之體驗，包括就旅客設施之種類及質素向香港特區政府及其他相關團體作出建議。其亦對旅客資料、喜好、消費及逗留時間進行廣泛研究，為業界提供支援。有關研究數據，連同其他資料有助貿易夥伴更有效地計劃彼等之市場推廣及發展活動，而該等數據乃透過指定香港旅遊發展局網站、香港旅業網(PartnerNet)及其他相關渠道與業界分享
「HVS」	指	HVS (香港辦事處)，為酒店業之獨立市場顧問
「獨立第三方」	指	不屬本公司關連人士(定義見●)之人士或公司
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「最後可行日期」	指	二零一零年九月二十日，即本文件付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「貸款對價值比率」	指	(x)銀團貸款項下尚未償還總金額對(y)我們擁有及現時於香港經營之七間酒店(分別為麗都酒店、中環麗栢酒店、帝豪九龍酒店、麗悅酒店、蘭桂坊酒店@九如坊、遠東帝豪酒店及帝豪海景酒店)總市價之比率(以百分比顯示)

## 釋 義

「馬來西亞估價及物業服務部門」	指	馬來西亞財政部(Ministry of Finance)轄下就房地產估值、物業發展及管理向政府及其轄下機構提供建議之部門。其提供物業顧問服務，包括可行性研究、法律訴訟、仲裁或其他目的所需之土地及樓宇估值，以及物業成交資料。其協助馬來西亞財政部推行有關物業政策、收集、出版及發佈物業資料、提供物業估值及物業服務相關範疇培訓，並於房地產範疇進行研究及發展，亦提供物業成交資料
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於二零零七年一月二十三日採納之組織章程大綱(經不時修訂)
「中檔」	指	中國及馬來西亞中高檔兩星級至四星級酒店以及香港乙級高價至中價酒店，提供完善服務及精選服務，房租及設計相對高檔酒店而言較為低廉及實用
「海外FEC股東」	指	於記錄日期下午五時正於FEC股東名冊之地址為香港、中國、法國、澳門及紐西蘭境外地區之FEC股份登記持有人
「許可綜合發展」	指	(i)於馬來西亞Plaza Damas 3及Cheras Central發展之任何酒店，現由丹斯里拿督邱達昌之一名聯繫人士Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.發展；及(ii)包括住宅及商業發展之綜合發展項目，並無加入酒店發展作為其發展計劃一部分
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指及僅就本文件而言，本文件有關中國之提述不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區，惟另有註明者除外
「物業估值師」	指	戴德梁行有限公司及Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.

\* 0.003%證監會交易徵費將自二零一零年十月一日起生效



## 釋 義

「合資格FEC股東」	指	於記錄日期下午五時正名列FEC股東名冊持有1,000股或以上FEC股份之FEC股份登記持有人，海外FEC股東除外
「記錄日期」	指	二零一零年九月十七日，即確定保證配額之記錄日期
「重組」	指	就組成本集團之業務進行重組，詳情載於本文件附錄六「法定及一般資料—A.有關我們之進一步資料—4.重組」一節
「受限制活動」	指	酒店投資、營運、管理及發展(任何許可綜合發展除外)
「零吉」或「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬來西亞零吉
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「上海錦秋集貿」	指	上海錦秋集貿市場經營管理有限公司，於二零零四年十一月二十二日在中國註冊成立之有限公司，由FEC之附屬公司上海錦秋房地產直接全資擁有
「上海錦秋房地產」	指	上海錦秋房地產有限公司，於一九九七年四月二十四日在中國註冊成立之有限責任中外合資企業，由FEC透過遠東發展中國投資有限公司間接擁有98.2%權益

## 釋 義

「股份」	指	本公司所發行每股面值0.10港元之普通股，●
「購股權計劃」	指	本公司根據其股東於二零一零年九月十日通過之決議案有條件採納之購股權計劃，其主要條款概要載於本文件附錄六「法定及一般資料－購股權計劃」
「股東」	指	股份持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具公司條例第2條所賦予涵義
「主要股東」	指	在我們任何股東大會有權行使或控制行使10%或以上表決權之人士
「銀團貸款」	指	我們之1,900,000,000港元銀團貸款包括(i) Hong Kong REIT Finance所訂立本金額最多1,663,315,000港元之有期貸款融資，由一群貸款人根據日期為二零零八年九月十一日之協議安排；(ii) Double Advance所訂立本金額最多101,656,000港元之有期貸款融資，由一群貸款人根據日期為二零零八年九月十一日之協議安排；及(iii) Complete Delight所訂立本金額最多135,029,000港元之有期貸款融資，由一群貸款人根據日期為二零零八年九月十一日之協議安排
「馬來西亞旅遊局」	指	於一九七二年八月十日成立之馬來西亞旅遊發展公司(TDC)，為根據議會法隸屬前貿易及工業部之機關。其全面集中於國內及向國際宣傳馬來西亞。馬來西亞旅遊局亦定期就旅遊業刊發統計數據，包括入境旅客人數、酒店收入及平均入住率
「往績記錄期間」	指	涵蓋截至二零一零年三月三十一日止三個財政年度之期間

## 釋 義

「美國」	指	美利堅合眾國，包括哥倫比亞特區、其領地及屬土
「高檔」	指	中國及馬來西亞高檔四星級或低檔五星級酒店以及香港甲級高價酒店，一般具備高質素，其中大部分提供完善服務，而房租則介乎中等至高等水平。相對高級高檔及豪華酒店而言，高檔酒店之設計較為實用，而服務及招待則不及上述兩類酒店完善，所處地點一般亦較為遜色
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)，以及其項下頒佈之規則及規例
「經濟」	指	中國及馬來西亞中檔二星級至一星級酒店以及香港中價酒店或旅客賓館，一般僅提供基本及有時為共用設施
「%」	指	百分比

為便於提述，於中國成立之公司或實體名稱、法律或規例於本文件同時以中文及英文呈示，如本文件所述中國實體之中文名稱與其英文譯名間有任何分歧，概以中文名稱為準。

## 詞 彙

附註： 星級制度並無國際性標準，故各國之星級制度可能存在重大差異。以下釋義乃根據中國及馬來西亞制度得出之概論。

「一星級酒店」	指	五星級中最低評級，一般僅供應早餐
「二星級酒店」	指	五星級中第四評級，所提供設施及所收取房租稍微高於一星級酒店，一般僅供應早餐
「三星級酒店」	指	五星級中第三評級，相對二星級酒店提供較多設施及房間，房租收費亦較高；一般提供完善服務或精選服務，最少設有一間供應早、午、晚三餐之食肆，並提供房內用膳服務
「四星級酒店」	指	五星級中第二評級，相對三星級酒店而言提供較多設施及房間，房租收費亦較高；一般設有泳池及較完善會議設施，食品供應種類亦較為廣泛
「五星級酒店」	指	五星級中最高評級，提供最多元化服務及設施，房租收費較四星級酒店為高
「平均房租」	指	酒店於特定期間之客房收入(包括相關服務收費)除有關酒店於相應期間之總出租客房晚數
「息稅折舊攤銷前利潤 (EBITDA)」	指	扣除稅項、利息收益、融資成本、折舊及攤銷前之溢利
「息稅折舊攤銷前利潤率 (EBITDA margin)」	指	以收入除息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)
「餐飲」	指	食品及飲品
「建築面積」	指	建築面積
「總營運利潤」	指	總收入減酒店經營開支

## 詞 彙

「總營運利潤率」	指	以收入除總營運利潤
「甲級高價」	指	於香港旅遊發展局分類制度下所得綜合分數介乎3.00分至3.99分之酒店。有關評分乃根據設施、地點、職員與客房的比例、房租及商務組合計算得出。此乃香港旅遊發展局就香港酒店進行分類後得出合共四個等級中之最高等級
「乙級高價」	指	於香港旅遊發展局分類制度下所得綜合分數介乎2.00分至2.99分之酒店。有關評分乃根據設施、地點、職員與客房的比例、房租及商務組合計算得出。此乃香港旅遊發展局就香港酒店進行分類後得出合共四個等級中之第二等級
「酒店經營開支」	指	性質屬經營開支之開支，包括但不限於(i)銷售成本；(ii)薪金及酒店客房、餐飲、行政及總務、銷售及市場推廣以及維修及保養等部門之相關開支；及(iii)其他部門開支
「個人遊計劃」	指	中國政府於二零零三年七月二十八日推行之計劃，允許中國旅客以個人身份到訪香港及澳門。於二零零三年七月二十八日前，中國居民一般僅可以商務簽證或旅行團形式到訪香港。在計劃初期，北京、上海及八個廣東省城市之居民可以個人身份申請簽證到訪香港。有關計劃於二零零四年七月擴大至廣東省21個城市，以及另外九個分佈江蘇、浙江及福建各省之城市，其後伸展至中國其他多個城市之居民
「中價」	指	於香港旅遊發展局分類制度下所得綜合分數介乎1.00分至1.99分之酒店。有關評分乃根據設施、地點、職員與客房的比例、房租及商務組合計算得出。此乃香港旅遊發展局就香港酒店進行分類後得出合共四個等級中之第三等級
「MICE」	指	會議、獎勵及展覽旅遊

## 詞彙

「入住率」	指	酒店於特定期間之總出租客房晚數除總可出租客房晚數
「平均每間可出租客房收入」或「平均每間客房收入」	指	酒店於特定期間之客房收入(包括相關服務收費)除有關酒店於同一期間之總可出租客房晚數
「總可出租客房晚數」	指	所有可供出租之客房晚數，翻新中客房除外
「總出租客房晚數」	指	所有已出租客房晚數，包括免費提供予客人之客房晚數
「總租金收入」	指	租客根據其租賃協議支付之租金及其他費用
「總收入」	指	包括(i)客房收入；(ii)餐飲收入；(iii)總租金收入；及(iv)其他收入(包括來自洗衣及電話服務等收益)之收入
「總員工數目對房客數目比例」	指	酒店公司全職僱員人數相對公司所擁有或租賃之酒店可提供之酒店客房總數比例，公司特許權獲授權人擁有之酒店客房以及由第三方擁有而根據酒店管理合約由公司管理之酒店客房並無計入可提供之酒店客房總數
「旅客賓館」*	指	於香港旅遊發展局分類制度下所得綜合分數為0.99分或以下之酒店。有關評分乃根據設施、地點、職員與客房的比例、房租及商務組合計算得出。此乃香港旅遊發展局就香港酒店進行分類後得出合共四個等級中之最低等級

\* 我們並無經營任何旅客賓館，上述資料僅供參考。

## 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貨款契諾之承諾，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

我們或旗下附屬公司訂立或擔保之貸款融資及借貸包含財務比率承諾及受限制財務契諾。倘我們未有遵守或獲豁免有關承諾及契諾，則可能導致我們及旗下附屬公司貸款人(視情況而定)加快履行償還責任。舉例說，根據經修訂銀團貸款，除其他財務比率承諾及受限制財務契諾外，我們的全資附屬公司Hong Kong Hotel REIT Finance、Double Advance及Complete Delight，作為獨立有期貸款協議項下借款人，各自已同意經修訂銀團貸款項下未償還總額不得超過我們於香港擁有及現時經營之七間酒店(分別為麗都酒店、中環麗栢酒店、帝豪九龍酒店、麗悅酒店、蘭桂坊酒店@九如坊、遠東帝豪酒店及帝豪海景酒店)總市值若干百分比(「貸款對價值比率」)。倘超過貸款對價值比率，除非獲所有貸款人豁免，否則經修訂銀團貸款項下指定融資代理將釐定經修訂銀團貸款項下未償還金額，連同就該金額累計之任何及一切利息，須於發出通知後90日內償還，除非我們於拖欠19日內支付規定金額令我們之貸款對價值比率降至可接納水平。於二零一零年三月三十一日，貸款對價值比率約為43%，接近銀團貸款所允許最高貸款對價值比率47%。由於我們經修訂銀團貸款項下的香港酒店物業價值不時波動，故不能保證有關價值不會因我們控制範圍以外之因素，如香港或任何鄰近地區之經濟及政治發展、規管變化或爆發任何嚴重傳染病症或流行疾病，而下跌至低於預期。倘我們違反此貸款對價值比率承諾或經修訂銀團貸款項下任何其他承諾，則我們或須獲得貸款人的豁免或根據相互拖欠條款全數償還經修訂銀團貸款及其他銀行借貸融資。我們於往績記錄期間並無重大違反銀團貸款項下之任何財務比率。有關銀團貸款及經修訂銀團貸款之更多資料，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 — 流動資金及資本資源」。



## 風險因素

### 我們或未能成功推行其未來擴展計劃

自開業以來，我們於業務及酒店數目方面均取得重大增長。自於一九九八年收購第一間酒店(有320間客房之吉隆坡Dorsett Regency Hotel)以來，我們之酒店組合已增長至15間酒店，假設所有翻新工程已完成，合共3,889間客房。我們另有七間酒店處於不同規劃或發展階段，並擬繼續在現有及新市場擴充旗下酒店組合。我們在已確立據點之市場內進行擴充計劃，可能在無意之間對我們在該等市場經營之酒店財務表現造成不利影響，原因為我們於同一市場分部而又位置相近之新落成酒店與現有酒店可能互相競爭，導致我們為吸引賓客而降低房價競爭，因而對我們的整體業績構成負面影響。擴充至新市場之計劃亦可能引致我們若干主要非財務表現指標(例如平均房租總額、入住率及平均每間客房收入)下跌，原因為新市場之平均房租可能比我們目前已確立據點之市場低，而且我們的新酒店入住率普遍低於已發展酒店。

業務增長對我們的管理、財務、營運及其他資源造成龐大需求。為管理我們日後擴展計劃及確保旗下酒店之發展及營運均符合客戶預期之高水平，我們須持續改善上述各項資源並於其基礎上擴充。特別是，我們日後策略之一為擴充我們的酒店管理業務，包括物色我們會擔任酒店承租人及營運商之機會。迄今，旗下各酒店一直主要以獨立形式經營，我們並無就各酒店發展或編排一致之管理做法、指引、程序及標準。同樣，我們尚未就各酒店組合之管理及營運員工制訂標準培訓物料及程序，亦無足夠已受訓管理層員工可調職至新酒店。我們此項業務之成就因而在很大程度上取決於我們能否改善及編排其管理做法，並聘用及培訓足夠管理及營運員工，以及能否成功與酒店投資商磋商及簽訂酒店管理協議。倘我們未能成功管理我們所計劃未來增長，包括擴充我們酒店管理業務，則我們或未能收回在發展及推動有關增長而動用之成本，可能對我們之財務狀況及業績造成不利影響。

### 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

我們的增長及增加股東價值的能力，在過去及日後很大程度上取決於我們能否覓得及收購現有樓宇或地點以發展酒店，而且收購價格可讓我們享有豐厚投資回報及維持高利潤。我們之業務所在市場之物業價格於過去數年普遍大幅增長。此外，發展商、投資者及其他市場參與者間收購具吸引力地點及樓宇之競爭包括參與競爭之酒店發展商及營運商已升溫。倘我們未能以具吸引力之價格收購地點或樓宇，則我們或需押後擴充計劃直至有關價格回復具吸引力水平，如果我們能維持我們的利潤，則接納較高收購成本。現時未能保證我們將能繼續成功物色及收購有關地點或樓宇，或自我們所收購有關地點或樓宇賺取足夠收入以維持利潤。此情況可能對我們的擴充計劃、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 風險因素

### 我們之成功取決於能否留聘高級管理層及具有豐富經驗僱員

我們能否在行內競爭及成功，取決於能否繼續獲得主要由總經理組成之高級管理層團隊。我們的高級管理層由經驗豐富之酒店從業員組成，乃我們過往及將來取勝之道。此外，我們擴展業務至酒店管理，及在可能選用我們管理其酒店的酒店投資商間聲譽，在很大程度上均視乎我們能否繼續留聘高級管理層。我們未能保證將能留聘任何僱員。由於我們的總經理負責酒店日常營運，倘我們一名或以上總經理不能或不願意繼續留任彼等現時職務，或倘彼等加盟任何競爭對手或自組構成競爭之公司，則我們未必能輕易覓得替代人選，而我們之業務或會遭受重大干擾，且財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

此外，對酒店員工之競爭相當激烈，尤其是具備優秀經驗之員工。我們的酒店員工與賓客接觸，故對維持劃一優質之住宿及服務，以至提升我們的品牌及聲譽重要攸關。我們必須適時招聘及培訓合資格管理層及其他僱員，以支持我們計劃中之未來發展。此等優秀人材在我們目前所經營業務之部分市場及擬開拓之其他市場之供應或會有限。我們與品牌歷史遠勝我們的其他公司互相競爭，該等公司的品牌可能普遍被認為比我們的品牌更具吸引力，且或會提供更佳薪酬、福利、潛在晉升機會及國際知名度。倘我們未能招聘、培訓及留聘優質經理及其他僱員，則旗下一間或多間酒店的服務質素可能會下降，且我們或不能實行擴展計劃，繼而可能對我們的品牌、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們亦可能因追求維持之水平被認為或實際上有所下降而令我們的酒店品牌之知名度蒙受長期損害。

### 我們大部分收入來自香港業務

我們依賴香港業務賺取大部分收入及利潤。於往績記錄期間所涵蓋三個年度各年，自旗下香港酒店所賺取收入分別佔總收入66.7%、61.2%及55.2%。因此，我們之收入及經營業績，整體而言，大大取決於香港之情況而定，特別是香港之酒店房間需求。在香港及任何鄰近地區出現之多種發展包括：

- 香港及其他鄰近地區(如中國)之經濟及政治發展；
- 香港政府或其他政府對到香港旅遊之外國旅客所實施規管變動，包括有關簽證規定之變動或其他限制；及
- 在香港、任何鄰近地區或主要旅客來源市場爆發任何嚴重傳染病症或流行疫症，

可能對到香港旅遊造成重大及／或持續影響，繼而對我們之業務、經營業績及財務狀況造成有關影響。

## 風險因素

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

為求令我們的業務保持競爭力及能達致日後增長，我們現時及日後將作出重大資本投資，以擴大旗下酒店房間組合。特別是，我們目前有七間酒店正處於不同規劃或發展階段。我們亦定期檢視額外商機，以納入我們的酒店房間組合。此外，由收購地點或樓宇至新酒店落成，需時可能長達兩年，而在特定地點之酒店房間需求，可能在我們作出發展新酒店之決定與酒店開始營運之間出現重大改變。倘旗下酒店之未來需求並不配合酒店房間組合之增長，則可能發生入住率較預期低或須調低房租以吸引賓客之情況，可能導致資本回報有欠理想，並對我們之財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

發展新項目及改建物業亦受多種額外風險影響，當中眾多風險乃屬我們控制範圍以外，包括：

- 市場或地點於收購後惡化；
- 改建之地點或物業可能發現先前未有察覺之損毀或問題；
- 因延遲發出規管批文、惡劣天氣、勞工或物料短缺、停工及未能獲得施工及／或長期融資，可能導致施工或改建延誤或超出成本；
- 天然災難、社會騷亂及其他特殊事件；及
- 政治及規管風險。

發出任何此等事件均可能對我們所發展任何新酒店之財務表現造成重大不利影響。

### 我們並無擁有中山商業區帝盛酒店之相關所有權證

於最後可行日期，我們於中國持有四項物業，總建築面積約2,079,393平方呎。當中，我們之物業中山商業區帝盛酒店之建議地盤總建築面積為約457,072平方呎，尚未取得相關所有權證。我們已取得餘下三項物業之總建築面積為約1,622,321平方呎之相關房屋所有權及所有權證。

本公司就中山商業區帝盛酒店訂立所有權轉讓安排，以獲取相關所有權證。然而，於最後可行日期，相關所有權轉讓程序尚未完成，且尚未取得相關所有權證。倘我們未能就上述物業於中山取得相關所有權證，我們可能需要就建議酒店終止計劃或物色其他合適地點，因而可能產生或未能收回之成本及對我們之財務狀況構成重大負面影響。

## 風險因素

### 我們或未能獲得實行未來發展項目所需資金

收購及翻新現有酒店以及在地盤重建為新酒店均需龐大資金。過往，我們透過結合債務融資、現有業務之現金流量及母公司實體墊款之形式為此等活動撥資。我們於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度之資本投資分別為1,100,000,000港元、900,000,000港元及900,000,000港元。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，我們自經營活動分別產生現金淨額317,200,000港元、249,200,000港元及209,500,000港元。此外，我們於截至二零零八年及二零一零年三月三十一日止年度自母公司實體分別收取墊款淨額684,100,000港元及283,800,000港元。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，我們亦籌得新銀行借款淨額分別236,500,000港元、1,692,900,000港元及556,400,000港元。倘我們未能自現有經營現金流量及／或●所得款項為日後任何收購或重建項目撥資，則任何該等活動將大大依賴我們是否有能力獲得額外債務融資，而是否能獲得額外債務融資則受多個不明朗因素影響，該等因素包括：

- 我們之財務狀況、現金流量水平、資產負債比率及信貸評級；
- 融資活動之整體市況；
- 酒店業整體經營環境；及
- 股份價格。

我們或未能按可接受條款於恰當時候獲得或可能完全不能獲得外界融資。未能按可接受條款獲得外界融資以應付資金需求，可能妨礙我們實行擴充酒店組合或翻新現有酒店之計劃，可能對我們在業內的競爭力、提升收入之能力及經營業績造成重大不利影響。

### 概不保證我們之資產負債水平不會偏高

酒店發展業務之性質需要龐大資金。我們過往乃透過結合債務融資、現有業務之現金流量及母公司實體墊款之形式為發展成本撥資。於二零一零年三月三十一日，我們之已抵押銀行借貸總額約3,534,000,000港元，包括非即期部分約3,005,000,000港元及即期部分約529,000,000港元。於同日，我們亦有權益總額184,000,000港元。於二零一零年三月三十一日，我們之資產負債比率(已抵押銀行借貸總額佔權益總額之百分比)為19.2倍，或倘就因資本化發行撥充資本約1,859,800,000港元作出調整後，為1.7倍。我們大部分債項乃因發展酒店而產生。

## 風險因素

我們之高債務水平可能在多方面不利影響其未來策略及營運，包括：

- 因債項償還責任減少我們撥作其他用途之可動用資金；
- 限制我們獲得足夠融資用於營運資金及能使我們獲得合理回報之項目資本開支之能力；及
- 阻礙我們抗衡競爭壓力或迅速調整瞬息萬變市況之能力。

現時不能保證我們之債務水平及因而產生之限制不會重大及不利影響我們為未來營運或資本需求撥資、成功經營業務、從事其他業務活動或派發股息之能力。

### 本集團流動負債超出流動資產

截至二零一零年三月三十一日，本集團有流動負債淨額約2,321,300,000港元，主要包括應付母公司實體款項2,416,300,000港元、有抵押銀行借款528,600,000港元、應付賬項及應計費用123,600,000港元，以及流動資產747,400,000港元，當中包括銀行結餘及現金93,600,000港元。我們未能向閣下保證能夠經常籌得所需資金應付其營運資金需要及資本承擔。我們的流動負債淨額可能一直存在，而我們或未能夠籌得足夠資金應付短期需要，繼而可能對我們的業務營運及財務狀況構成不利影響。

### 我們控股股東之利益或與我們少數股東不一致

緊隨●後，我們之控股股東將為Ample Bonus及FEC。於最後可行日期，FEC透過其全資附屬公司Ample Bonus持有我們過半數股份，賦予FEC權力控制需要主要股東批准之行動。倘若我們任何控股股東與我們其他股東之間出現利益衝突，或倘我們任何控股股東為達致策略目標而選擇進行與我們其他股東有利益衝突之業務，則我們任何控股股東所選擇進行之行動可能對該等其他股東不利。此外，我們各控股股東已就我們的利益訂立不競爭契據，據此，其同意不會參與酒店發展、營運或管理業務，亦不會收購現有酒店作投資用途。不競爭契據項下限制將於FEC在本公司之權益跌至低於30%時終止。此等不競爭限制一旦終止，FEC可於日後與我們競爭。我們不能保證，FEC與我們之間任何利益衝突或業務活動及營運重疊將不會對我們的財務狀況、經營業績及展望構成重大不利影響。



## 風險因素

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

我們其中一項主要未來策略乃透過管理協議等方法擴大其於中國之酒店組合。然而，我們於中國市場之營運經驗有限，首間酒店於二零零八年六月始於中國展開營運。我們於中國之有限營運經驗使我們難以估計我們於該市場之展望。閣下應根據一家營運經驗有限之公司須面對的風險及挑戰考慮我們於中國市場之未來展望。此等風險及挑戰其中包括：

- 我們延續增長及維持盈利能力有關之不明朗因素；
- 提升及穩守我們於酒店業之競爭地位；
- 提供始終如一的高質素住宿及服務以留住及吸引賓客；
- 實行策略及不時就此作出調整以有效回應競爭及賓客喜好轉變；
- 維持我們與第三方批發商之關係；
- 我們之酒店品牌知名度及客戶長期支持度有限；及
- 招攬、培訓及留聘合資格管理及其他人才。

倘若我們未能應付上述任何風險及挑戰，我們之業務或會遭受重大不利影響。

**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**

於最後可行日期，由於我們分別與中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店@九如坊之租戶訂立協議經營「Wagyu Kaiseki Den」及「名人坊高級粵菜」兩家餐廳，故違反該等酒店之土地出授條款。為取得許可於該等酒店各自經營餐廳，我們已就中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店@九如坊申請修改土地出授條款及向地政總署署長查詢。中環麗栢酒店土地出授條款之修改已頒佈及註冊；然而，尚未獲取蘭桂坊酒店@九如坊之政府租約修改。我們擬於取得地政總署署長之指引後，就修改蘭桂坊酒店@九如坊之租約向地政總署署長提交申請。於收取經修改土地出授條款前，我們無法確定香港政府可能就上述土地出授違規事宜採取之強制性行動，惟我們獲表示可能強制採取之行動包括進入及接管中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店@九如坊。我們香港物業業權事宜之法律顧問告知，中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店@九如坊遭接管之可能性極低。其他可能刑罰包括終止與租戶之協議或就先前違犯繳付豁免費用。視乎香港政府採取之強制性行動而定，我們之財務狀況、經營業績及展望可能因此蒙受不利影響。

## 風險因素

### 我們之重組品牌計劃或未能達到理想成果

我們近日展開重組品牌計劃，以建立更有凝聚力及吸引力之品牌組合，將品牌與我們的目標客戶分類配合得更天衣無縫，並提升品牌，更有效迎合多項主要行業趨勢，以及作為擴充酒店管理業務之平台。然而，我們不能保證，我們重組品牌之計劃將可持續或不斷為我們的酒店業務達到有關目標或成效。我們之客戶可能較喜歡重組品牌計劃前所經營酒店之品牌，或未能聯想新品牌與我們重組品牌前之酒店，可能因而對我們的入住率、住客再次入住水平及收入構成負面影響。此外，由於我們由現有品牌過渡至新品牌，故重組品牌可能會干擾個別酒店之持續市場推廣計劃。因此，我們未能向閣下保證，我們之重組品牌計劃不會對經營業績造成重大負面影響。

### 我們或無法全面保障或控制我們之品牌名稱

於往績記錄期間，我們以「麗都」、「麗悅」、「帝豪」及「Grand Dorsett」品牌以及如蘭桂坊酒店@九如坊、中環麗栢酒店、麗悅酒店及上海麗悅酒店等個別精品酒店名稱經營旗下酒店。我們相信旗下品牌、商號及商標乃其取得成功之關鍵。於最後可行日期，我們相信已取得以旗下各品牌經營酒店所需之知識產權，惟品牌名稱「麗都」未能註冊為商標除外，我們因而未能避免一個或多個其他單位利用同一品牌名稱營銷酒店。於品牌重組完成前，我們將繼續依賴「麗都」品牌向顧客營銷名下旗艦酒店—香港麗都酒店(Hong Kong Cosmopolitan Hotel)及武漢麗悅酒店(Wuhan Cosmopolitan Hotel)。「麗都」品牌一旦遭第三方利用作任何用途，顧客對我們「麗都」酒店之觀感或會受到影響，特別是顧客可能認為其他以相同品牌名稱經營之酒店均與我們有關，倘若第三方酒店所提供服務或招待不及我們「麗都」品牌酒店所提供水平，顧客對我們品牌之認知及信心或會受到不利影響。換言之，我們旗下酒店之入住率及收入可能蒙受負面影響。

### 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

隨著中國政府於內地多個城市推行個人旅客可自行辦理簽證到訪香港，中國旅客人數有所增加，為我們之香港酒店業務帶來正面影響。中國旅客佔來港遊客總數極大比重。中國政府政策一旦出現任何不利變動，如收緊訪港簽證之簽發監管或擴大個人遊計劃範圍至容許中國旅客前往其他國家及地區，均可能導致內地訪港旅客人數下降及削弱對旗下香港酒店服務需求。倘若中國或其他國家之旅客人數未如預期般增加，或於日後有所下降，我們於香港之現有業務及業務展望可能蒙受不利影響。



## 風險因素

### 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

我們之業務可能受連串風險所影響，包括因惡劣天氣、人為疏忽、恐怖襲擊、污染、勞工糾紛或戰爭而導致業務中斷或對我們設施及裝備構成損害。此外，我們須就向顧客提供服務承擔風險，包括顧客財產損失。我們並無就與我們所經營行業相關之所有風險購買保險，原因為我們視之為商業上無法實行或承保公司之標準保單不承保若干風險。該等風險(包括但不限於)因業務周期轉變及競爭或客房供應增加以致損失業務之負面影響所導致之任何業務損失。倘發生事故而我們並未就此購買足夠保險，則我們之業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。此外，我們不能保證我們將能夠按合理商業條款或能夠重續現有承保範圍。

### 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

經營酒店存在出現意外、傷亡或違例活動(如非法濫藥、賭博、暴力或客人從事色情活動)之風險。我們旗下任何酒店如發生一項或多項意外、傷亡或違例活動，則可能損害我們在賓客間之安全形象，繼而危害我們之品牌、削弱整體入住率及迫使我们執行額外安全措施而增加成本。此外，我們旗下任何酒店如發生意外、傷亡或違例活動，我們可能需要承擔費用或損失及罰款。我們現有財產及責任保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而我們或未能於毋須增加保費與免賠額、削減投保範圍或任何情況下重續保險保單或取得新保險保單。於往績記錄期間，本公司旗下酒店並無發生任何重大意外、傷亡或違例活動。

### 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

為改善及維持旗下酒店狀況，我們會進行酒店翻新工程。此等翻新工程可能超出預期成本，並須承擔延誤及超支之風險。此外，儘管翻新中或發展中酒店毋須中止全部業務，於某些情況下翻新或發展工程亦有可能嚴重中斷酒店業務，繼而對相關酒店之收入構成不利影響。業務中斷及其他與翻新及進一步發展有關之風險，或我們未能改善及維持各酒店狀況，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

## 風險因素

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)

我們其中一項主要增長策略乃集中擴展旗下酒店管理業務，包括物色我們會擔任酒店承租人及營運商之機會。為履行此策略，我們將與國際、地區及本地酒店管理公司以及品牌特許權加盟商進行競爭，其中部分可能較我們具備較悠久品牌名稱、較強大營運平台及較龐大財政資源。我們相信，我們須於以下各個範疇與酒店管理業務之競爭對手競爭：

- 我們的酒店及品牌形象
- 營運規模
- 所提供資源
- 我們酒店管理計劃之盈利能力
- 可供動用資本

因此，為使我們可以透過訂立額外管理協議擴充旗下業務，我們可能需要向酒店投資商提供較現行條款更為吸引之條款。此外，我們部分酒店服務協議可能載有條文允許於若干情況下終止協議，以及限制我們管理鄰近特定地區內其他酒店之能力。此等限制可能對我們的業務、財務狀況、盈利能力及經營業績構成重大不利影響。

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。財政部與國家稅務總局於二零零九年四月三十日就於二零零八年一月一日生效之中國企業所得稅法聯合頒佈《關於企業重組業務企業所得稅處理若干問題的通知》(財稅[2009]59號)，並於二零零八年一月一日追溯生效。截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團及其附屬公司就籌備●時展開重組。有關重組之進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構—重組」一節。本集團離岸附屬公司向本集團其他離岸附屬公司轉讓間接持有之部分中國附屬公司股權時，須就資本收益(可按所轉讓股權之公平值與投資成本間之差額釐定)繳納10%所得稅。於二零零九年十二月十日，國家稅務總局頒佈《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(國稅函[2009]698號)，並於二零零八年一月一日追溯生效。有關通知澄清投資成本之定義以及有關非中國居民企業向中國居民企業直接或間接轉讓股份之企業所得稅管理詳情。我們並無就因上述函件及通知而可能須就任何資本收益繳納之任何所得稅作出任何撥備，原因為現階段

## 風險因素

尚未明瞭相關中國稅務機關執行或實施上述函件及通知之方法，以及該等資本收益之所得稅處理方法會否有進一步轉變。倘若相關中國稅務機關要求我們就資本收益繳納所得稅，我們之稅務負債或有所增加，因而可能影響我們的純利及現金流量。

### 有關酒店業之風險

#### 酒店業之競爭日益激烈

我們之成就很大程度上有賴本身在競爭日益激烈之市場內爭勝之能力。我們的競爭對手包括鄰近我們酒店之獨立旅館及酒店、擁有多間酒店之當地連鎖酒店、打入酒店業之著名物業發展商，以至以不同品牌經營多間酒店之大型國際連鎖酒店之營運商。此外，服務式住宅營運商增加導致在長期住客方面之競爭上升。吸引客戶之競爭主要在於酒店位置、價格、物業規模、房間質量、便利設施及設備質素以及客戶品牌知名度及長期支持、所提供服務之地域覆蓋跟與旅行社及第三方批發商之關係。多個競爭對手在業內經營時間遠超過我們，並在營運、管理、銷售及市場推廣上累積豐富經驗以及於品牌知名度、人力資源及財務資源方面優於我們。此外，由於將現有樓宇改建或重新發展為經濟及中檔酒店所需資金相對有限，故對新公司而言，加入酒店業之門檻相對較低，特別是經濟及中檔類別。我們不能保證部分或多個競爭對手將不會於我們現時或計劃經營市場經營大型新酒店，而此舉將增加該等地區酒店房間供應，導致競爭加劇並對入住率水平及房租造成負面影響。此外，我們不能保證將成功在現時及日後之競爭對手脫穎而出。特別是，倘發展成熟之競爭對手持續提供重大折扣以吸引客戶，逼使我們割價以維持入住率水平，將對我們的收入、邊際利潤及經營業績造成重大不利影響。

再者，作為酒店營運商，我們就維持及提升品牌知名度方面取得成功，很大程度上有賴我們一系列酒店能提供穩定優質之住宿及服務、設計及推出嶄新住宿及服務迎合客戶需要，以及能應付競爭壓力。此外，我們須維持酒店良好狀況及具吸引力之外觀，當中需要不斷進行修葺及其他改善工程，包括定期修理及置換傢具、固定裝置及設備。倘我們未能維持及提升品牌知名度，入住率及房租或會下降，對我們之經營業務及業績造成不利影響。

## 風險因素

### 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

過往，酒店業受週期性因素影響，並受到(其中包括)可比物業之供求、經濟增長率、利率、通脹以及政治及經濟發展所影響。全球金融市場衰退，經濟環境因而削弱商務及消費旅遊活動，且情況可能持續惡化。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客源市場之旅遊需求仍存在重大不明朗因素。除一般經濟環境外，新酒店房間供應為影響酒店業表現之重要因素，而過度興建可能進一步加快經濟放緩之負面影響。我們未能確定日後經營所在國家之經濟將會改善或酒店物業價值及房租將不會下調或利率將不會上升。國際金融市場及經濟體系不穩以及商務旅遊及消費開支長期下滑，可能對我們之流動資金及財務狀況(包括我們進入資本市場以滿足流動資金需要)造成不利影響。

### 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

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、恐怖襲擊活動威脅以及出現國際或政治危機之不利影響，特別是我們經營多間酒店之地點。例如，於二零零三年初，中國等若干亞洲經濟體系受到嚴重急性呼吸系統綜合症(或SARS)爆發所影響。於二零零三年五月及六月，不少中國業務遭中國政府查封以防止SARS蔓延。最近，H1N1新型流感爆發影響中國不少地區經濟。由於豬流感爆發減少深港兩地商務往來，故對華南及香港不少業務造成不利影響。疫症、惡劣天氣狀況、自然災害及其他災難(包括SARS、禽流感、豬流感、地震或颱風)以及恐怖襲擊事件產生之虧損為屬不受保或就其投保金額過於高昂。倘虧損不受保或虧損超出承保限額，我們或損失全部或部分於酒店之投資，以及來自酒店之日後預期收入。在該情況下，我們仍須承擔任何酒店相關財務責任。同樣地，戰爭(包括可能爆發戰爭)、恐怖襲擊活動(包括受恐怖襲擊活動威脅)及旅遊相關意外，以及地區政治不明朗因素及國際衝突，可能影響旅遊及可能對我們之業務及經營業績造成重大不利影響。此外，我們或未有就有關重大事件或危機之應急方案或復原能力作充分準備。我們之持續經營因而受到不利影響及我們之信譽可能受損。



## 風險因素

### 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

酒店業受季節因素影響，導致我們之收入及財務狀況波動。我們在業務所在若干市場之盈利可能受到控制範圍以外因素之不利影響。舉例說，截至二零一零年三月三十一日止三個年度，香港酒店於六月淡季之平均收入佔我們香港年度總收入6.1%，香港酒店於十月旺季之平均收入佔我們香港年度總收入11.1%。由於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，來自香港業務之收入分別佔年度總收入66.7%、61.2%及55.2%，故香港業務之季節因素導致我們於往績記錄期間之總收入出現相應季節性波動。季節因素預期導致我們酒店客房及餐廳收入、入住率水平、房租及經營開支出現週期波動。我們未能保證現金流量將足夠抵銷任何因此等波動產生之差額，而我們可能作出短期貸款以提升財政年度期間任何時間之現金流量狀況。因此，酒店業季節因素所產生之財務表現波動對我們之收入及財務狀況可造成重大不利影響。

### 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

我們多間酒店與第三方網站營運商、其他酒店訂房中介商及旅行社訂有合約，部分酒店須就有關服務向其直接(按房間收費百分比之方式)或間接(向有關公司提供相對較低之房租，彼等可向其客戶以較高價格出售)支付佣金。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，我們已向網站及其他酒店訂房中介商分別支付10,500,000港元、12,000,000港元及11,400,000港元。於往績記錄期間，我們並無依賴任何指定第三方網站或其他酒店預訂中介人或旅遊公司。特別是，居酒店房間銷售領導地位之部分網站所收取佣金高達房間成本約25%。倘此等中介商繼續發展其客戶基礎及透過其系統預訂我們酒店客房之百分比日益增加，其可能會磋商要求更高佣金、調低房租或要求我們提供更多優惠，對我們之利潤及盈利能力造成不利影響。

### 我們之酒店牌照須重續

我們現於香港、中國及馬來西亞經營酒店，並預期新加坡一間酒店可於二零一三年開始營運及管理。為經營酒店，我們須獲取適當之牌照及按持續基準重續牌照。特別是，由於我們之酒店及旅館牌照有效期介乎一至五年，故我們需要為香港之酒店每年重續酒店及旅館牌照。我們並無自動重續牌照之權利。我們不能保證，我們可能需要滿足或達到之條件或規定會按年不變或增加。倘我們未能適時重續牌照或倘相關政府機關不批准我們重續牌照之申請，我們或須繳付罰款或受罰，亦可能需要終止酒店經營，因而對我們之財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

## 風險因素

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

預期我們計劃中之日後增長大部分集中於中國。中國經濟在多方面與大部分國家之經濟有別，包括：

- 經濟結構；
- 政府參與程度；
- 發展程度；
- 增長率；
- 外匯監控；及
- 資源分配。

中國經濟已由計劃經濟轉型為更傾向於市場主導經濟。於過去二十年，中國政府實行經濟改革措施，在中國經濟發展中加強採用市場主導。

### 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

自一九九四年起，人民幣兌外幣(包括港元及美元)以中國人民銀行訂立之匯率為準，該匯率每日根據前一日中國銀行間之外匯市場匯率及全球金融市場之現行匯率釐定。由於匯率掛鈎，人民幣兌美元之官方匯率一般穩定。於二零零五年七月二十一日，中國政府推出管理浮動匯率制度，容許人民幣價值根據市場供求及參照一籃子貨幣後在受規管波幅下浮動。同日，人民幣對美元升值2%。此後直至二零一零年九月十七日止，人民幣對美元已升值約20.7%。截至二零一零年三月三十一日止年度，我們之收入約5.6%以人民幣列值，由於我們日後專注於中國市場，預期日後此百分比將上升。由於我們中國業務之收入及溢利以人民幣列值，人民幣任何貶值可能影響我們中國業務之溢利價值及對我們派息之貢獻。

## 董事及參與之各方

### 董事

姓名	地址	國籍
<b>執行董事</b>		
莫貴標先生	香港 淺水灣道90號 海堤花園 A座2樓	中國
朱志成先生	Apt/Block 128 Lorong Ah Soo #11-300, Singapore 530128 Singapore	新加坡
賴偉強先生	香港 九龍馬頭角 宋皇臺道38號 傲雲峰 2座32樓C室	中國
邱詠筠女士	香港 九龍九龍塘 喇沙利道23號 家蔚園3座	中國
<b>非執行董事</b>		
丹斯里拿督邱達昌	香港 九龍九龍塘 喇沙利道23號 家蔚園3座	中國
葉海華先生	29 Leonie Hill #10-02 Horizon Towers West Singapore 239228 Singapore	新加坡
孔祥達先生	香港 半山區堅尼地道10-18號 堅麗閣5樓A室	馬來西亞
陳志興先生	香港 九龍紅磡 紅荔道8號 半島豪庭 5座26樓B室	中國



## 董事及參與之各方

姓名	地址	國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
石禮謙先生	香港 中環麥當勞道39號 龍景樓13樓C室	中國
杜彼得先生	香港 美景徑20號 美景臺J座8樓	中國
廖毅榮博士	香港 巴丙頓道17號 瓊峰臺17樓A室	中國
<b>高級管理層</b>		
葉樹強先生	Kosmopolito Hotels International Ltd 350 Orchard Road #21-07 Shaw House Singapore 238868	新加坡
鄧勝文先生	Suite 7-23-28 Maytower Hotel Serviced Apartments 7 Jalan Munshi Abdullah 50100 Kuala Lumpur Malaysia	馬來西亞
陳小芳女士	香港 灣仔 皇后大道東387-397號	中國
	香港 灣仔 皇后大道東375-377號	
關淑華女士	香港 中環 九如坊3號	中國
	香港 中環 荷里活道263號	

## 董事及參與之各方

姓名	地址	國籍
鄺永祥先生	香港 九龍 大角咀 晏架街48號	中國
	香港 九龍 油麻地 上海街268號	
鄭維政先生	香港 九龍 荃灣 青山道135-143號	中國
TOH, Lai Fong Christina 女士	172 Jalan Imbi 55100 Kuala Lumpur Malaysia	馬來西亞
HENG, Jasmine Binh Abdullah 女士	Jalan SS12/1 Subang Jaya 47500 Malaysia	馬來西亞
WILFRED, Anthony Hubert 先生	462 Jalan Merdeka 87029 Labuan F.T Malaysia	馬來西亞
LEE, Soo Wah Clement 先生	Lot 101375 Jalan Masai Lama Mukim Plentong 81750 Johor Bahru Malaysia	馬來西亞
LAI, Siuw Hong 先生	7 Jalan Munshi Abdullah 50100 Kuala Lumpur Malaysia	馬來西亞
歐達明先生	香港 九龍 大角咀道88號	中國

## 董事及參與之各方

---

### 申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
金鐘  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

### 物業估值師

戴德梁行有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.  
Perpetual 99  
Jalan Raja Muda  
Abul Aziz  
50300 Kuala Lumpur  
Malaysia

### 獨立市場顧問

HVS (香港辦事處)  
香港  
皇后大道中18號  
新世界大廈1期21樓

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	P. O. Box 309 Ugland House Grand Cayman KY-1104 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東375號
本公司網址	● (本網站所載資料概不構成文件其中部分)
公司秘書	莫貴標先生， <i>HKICPA, AICPA</i>
授權代表	莫貴標先生 香港 淺水灣道90號 海堤花園 A座2樓  朱志成先生 Apt/Block 128 Lorong Ah Soo #11-300, Singapore 530128 Singapore
薪酬委員會	丹斯里拿督邱達昌(主席) 莫貴標先生 石禮謙先生 杜彼得先生 廖毅榮博士
提名委員會	丹斯里拿督邱達昌(主席) 陳志興先生 石禮謙先生 杜彼得先生 廖毅榮博士
業務發展委員會	葉海華先生(主席) 莫貴標先生 朱志成先生 葉樹強先生 邱詠筠女士

---

## 公司資料

---

### 主要往來銀行

香港  
國泰世華商業銀行股份有限公司  
香港分行  
香港  
灣仔  
港灣道18號中環廣場  
47樓4706室

中信嘉華銀行有限公司  
香港分行  
香港  
英皇道979號  
太古坊  
常盛大廈18樓

大新銀行有限公司  
香港  
北角  
英皇道510號  
港運大廈13樓

星展銀行(香港)有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心16樓

恒生銀行有限公司  
香港  
中環  
德輔道中83號11樓

南洋商業銀行有限公司  
香港  
中環  
德輔道中151號9樓

大眾銀行(香港)有限公司  
香港  
中環  
德輔道中120號  
大眾銀行中心1樓

## 公司資料

---

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中1號  
香港上海滙豐銀行總行大廈9樓

永亨銀行有限公司  
香港  
筲箕灣  
耀興道3號  
東匯廣場2樓202室

*馬來西亞*  
Affin Islamic Bank Berhad  
17th Floor, Menara Affin  
80 Jalan Raja Chulan  
50200 Kuala Lumpur  
Malaysia

Affin Bank Berhad  
17th Floor, Menara Affin  
80 Jalan Raja Chulan  
50200 Kuala Lumpur  
Malaysia

OCBC Bank (Malaysia) Berhad  
18th Floor, Menara OCBC  
18 Jalan Tun Perak  
50050 Kuala Lumpur  
Malaysia

Public Bank Berhad  
Menara Public Bank  
146 Jalan Ampang  
50450 Kuala Lumpur  
Malaysia



## 公司資料

---

### 新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司  
21 Collyer Quay #01-01  
HSBC Building Singapore 049320

### 中國

中國農業銀行股份有限公司  
上海奉賢分行  
中國  
上海市  
奉賢區  
南橋鎮  
人民中路1號

星展銀行(中國)有限公司廣州分行

中國  
廣東省  
天河區  
體育東路118號  
財富廣場西塔1006室  
郵編：510620

滙豐銀行(中國)有限公司

成都分行  
中國  
四川省  
成都市  
鹽市口  
順城大街8號  
中環廣場101-201  
郵編：610016

## 行業及監管概覽

本節及本文件其他章節所提供乃按有關我們行業之若干資料及統計數字乃取材自政府官方資料來源。概不保證該等資料來源及按其他行業或其他司法權區者相同之基準編製有關數據及資料或有關數及資料相對其他行業或其他司法權區具同等程度之準確性或完整性。此外，我們或我們之任何顧問、●或其任何顧問概無獨立核證本資料或此等統計數字。我們對該等政府官方資料是否準確、完整或中肯並不發表任何聲明，因此，閣下不應過份依賴該等資料。

我們委聘HVS編製酒店業市場研究報告，該報告部分摘錄為本行業概覽。HVS Global Hospitality Services為專注於酒店、食肆、共享所有權、博彩及休閒業之全球諮詢及服務機構。HVS Consulting & Valuation提供全球酒店業諮詢、評估及研究服務，包括市場及業務研究、商機評估、競爭對手分析及競爭標準、市場門檻及增長策略。應付HVS之費用72,000美元並非取決於本公司對其工作之批准。

下文載列本節所述資料來源摘要：

經濟學人智庫為經濟學人集團之其中部分，從事提供國家、行業及管理之分析。經濟學人智庫於一九四六年創立，為一家研究及顧問公司，於世界各地設有超過40個辦事處，並提供三類商業情報：(i)對超過200個市場進行國家分析；(ii)六個主要界別之行業趨勢；(iii)最新管理策略及最佳應用守則。其提供之每月國家報告、五年國家經濟預測、國家風險處理報告、行業報告、世界主要城市之「可居住性」報告及生活質量指數(Quality-of-Life Index)尤其備受推崇。

我們並無向經濟學人智庫、香港旅遊發展局、中國國家旅遊局、馬來西亞旅遊局及馬來西亞估價及物業服務部門支付任何費用。

我們之競爭對手可分為兩大類—上市公司及私營公司。根據HVS，上市公司之國際酒店鏈並無將其經營數據細分為特指酒店及資料(如平均每間客房收入及平均房租)，故該等資料不適用於我們營運所在市場之指定酒店。

因此，我們未能就競爭對手之平均每間客房收入及平均房租提供特定披露資料，反之，我們現於本節載列行業內平均每間客房收入及平均房租趨勢之一般披露資料。

## 行業及監管概覽

### 酒店業－香港

#### 香港

作為中國特別行政區，香港維持環球金融中心之穩定地位，並為世界各地旅客之熱門旅遊地點。

#### 主要經濟指標－香港

經濟指標	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 預測	二零一一年 預測	二零一二年 預測
本地生產總值增長(%).....	7.1	7.0	6.4	2.1	-2.7	4.6	3.4	3.4
個人可支配收入(百萬美元).....	135,288	141,506	152,693	158,009	154,963	158,005	160,882	163,855
海外直接投資(十億美元).....	523.2	742.4	1,177.5	816.2	858.2	908.2	951.2	996.2

資料來源：經濟學人智庫，二零一零年三月

香港為全球最開放之貿易依賴型經濟體系之一，並為「通往中國內地的關口」，預期長遠經濟增長強勁。香港於二零零三年與中國內地簽訂《更緊密經貿關係的安排》(CEPA)，令香港得以優先接觸中國服務業。

香港已躍升為國內公司主要市場集資之金融中心。目前，政府預期與珠江三角洲經濟體系進一步整合，以得享持續增長之最大潛力。隨著建設活動放緩及其重要性日益下降，香港有機會成為助長中國第三產業發展之服務業根據地。由於中國旅客受惠於自遊行計劃，加上香港酒店、食肆及零售商戶為內地消費者之消費熱點，香港旅遊業市場越趨重要。

由於香港為廣受歡迎之旅遊地點，大部分旅客基於各種理由或純粹為休閒觀光而訪港。於二零零九年，度假為訪港之最大單一目的。

## 行業及監管概覽

### 旅客數目

#### 訪港旅客數目－國際及中國內地

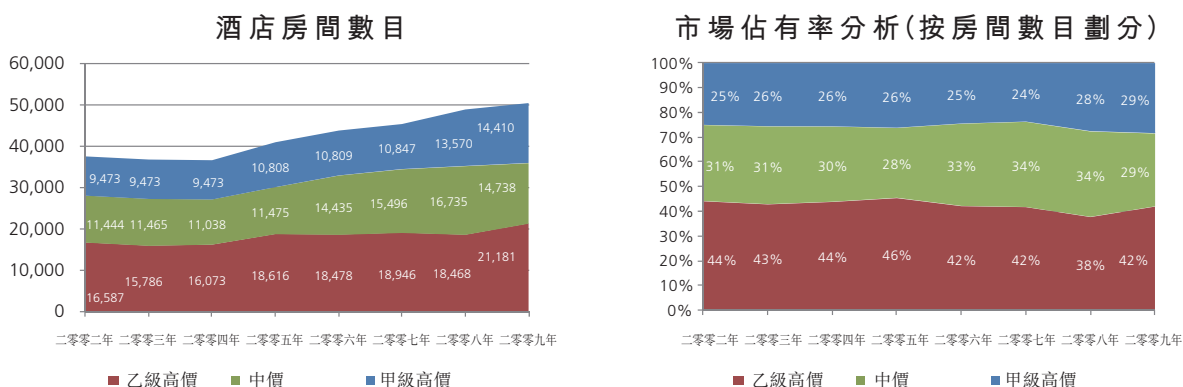
年份	國際		中國內地		總計	海外所佔		中國內地所佔	
	數目	變動百分比	數目	變動百分比		數目	百分比	數目	百分比
二零零零年.....	9,273,632	-	3,785,845	-	13,059,477	-	71.0	29.0	
二零零一年.....	9,276,749	0.0	4,448,583	17.5	13,725,332	5.1	67.6	32.4	
二零零二年.....	9,741,183	5.0	6,825,199	53.4	16,566,382	20.7	58.8	41.2	
二零零三年.....	7,069,628	-27.4	8,467,211	24.1	15,536,839	-6.2	45.5	54.5	
二零零四年.....	9,564,768	35.3	12,245,862	44.6	21,810,630	40.4	43.9	56.1	
二零零五年.....	10,818,017	13.1	12,541,400	2.4	23,359,417	7.1	46.3	53.7	
二零零六年.....	11,659,782	7.8	13,591,342	8.4	25,251,124	8.1	46.2	53.8	
二零零七年.....	12,683,504	8.8	15,485,789	13.9	28,169,293	11.6	45.0	55.0	
二零零八年.....	12,644,613	-0.3	16,862,003	8.9	29,506,616	4.7	42.9	57.1	
二零零九年.....	11,633,923	-8.0	17,956,731	6.5	29,590,654	0.3	39.3	60.7	
<b>二零零零至零九年增長.....</b>	<b>25.5%</b>		<b>374.3%</b>		<b>126.6%</b>				
<b>二零零零至零九年複合年增長率.....</b>	<b>2.6%</b>		<b>18.9%</b>		<b>9.5%</b>				

資料來源：香港旅遊發展局

香港旅客數目強勁增長，主要由於中國內地旅客依循自遊行計劃訪港。中國內地旅客數目於二零零零至二零零九年間上升近四倍。由於旅遊地點發展成熟，儘管主要旅客來源市場開始出現金融及經濟危機，國際旅客數目顯然普遍維持穩定。上述旅客數字包括住宿及單日遊旅客。

### 酒店市場

#### 香港酒店供應



資料來源：香港旅遊發展局

## 行業及監管概覽

自二零零二年以來，香港乙級高價及中價酒店供應錄得溫和增長，複合年增長率分別為3.6%及3.7%，而香港甲級高價酒店則為6.2%。

香港乙級高價酒店及香港中價酒店按房間數目劃分之市場佔有率，由二零零二年分別佔總數44%及31%減少至二零零九年分別佔總數42%及29%。

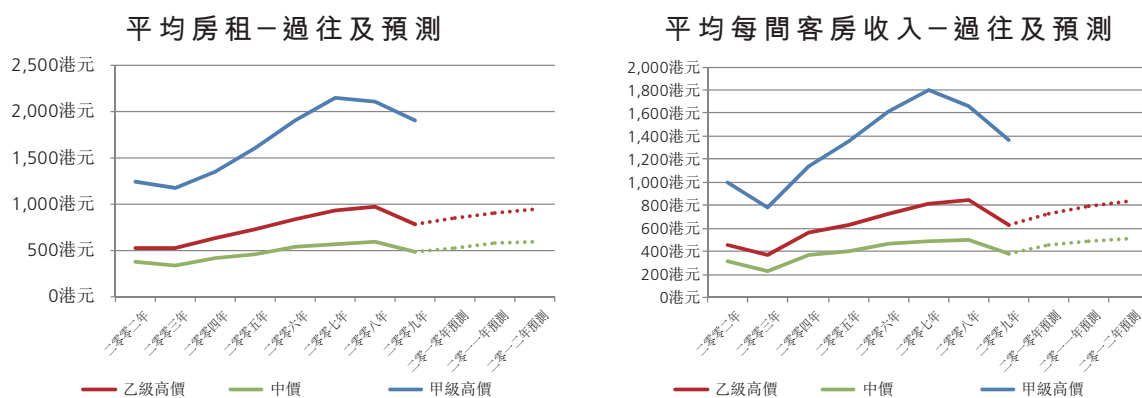
### 入住率

於二零零四至二零零七年間，香港酒店市場受惠於極高入住率水平。由於出現環球金融危機及爆發H1N1新型流感，高檔酒店及整體市場之入住率水平分別於二零零八年底及二零零九年前下跌。乙級高價與中價酒店錄得相若之入住率趨勢。

香港作為全球最頑強酒店市場之一，入住率水平出乎意料地偏高，而HVS預測該水平將於二零一二年前回升至歷史水平。

就按住宿晚數劃分之實際市場佔有率而言，乙級高價酒店於二零零九年按住宿晚數劃分之市場佔有率有所增加，此乃主要受供應增加所帶動。

### 平均房租及平均每間客房收入



資料來源：香港旅遊發展局、HVS

於二零零二年至二零零九年間，乙級高價類別之平均房租錄得強勁增長，複合年增長率為5.8%。

於嚴重急性呼吸系統綜合症(或非典型肺炎)爆發後，平均每間客房收入在二零零三至二零零七年間受惠於全球經濟發展而急速增長。然而，於二零零九年呈下跌趨勢，對甲級高價類別影響最大，相比較乙級高價酒店及中價酒店波動較大。

## 行業及監管概覽

### 香港新酒店供應

經過供應增長有限之期間後，預期香港於二零一零至二零一三年間增加59間酒店及約10,000個房間。HVS預計，大部分新酒店及房間供應屬甲級高價及乙級高價類別。

### 經營表現

#### 經營毛利率—香港酒店

	二零零六至 二零零九年
乙級高價.....	52%–62%
中價.....	48%–60%

資料來源：HVS

於二零一零至二零一二年間，香港乙級高價及中價酒店之經營毛利率預計分別為54%至60%及45%至55%，而二零零六至二零零九年則分別為52%至62%及48%至60%。

由於中國旅客獲准更頻密旅遊，加上消費能力提高，高消費中國旅客數目持續增加。訪港旅客類別多元化，包括商務、MICE及休閒觀光旅客。

香港過往酒店市場之入住率水平非常穩健，預期此項趨勢將會持續，其中以乙級高價及中價類別尤其高。香港乙級高價及中價酒店之平均房租及平均每間客房收入預測亦顯示將錄得實質增長。

### 酒店業—中國

#### 中國

#### 主要經濟指標—中國

經濟指標	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 預測
國內生產總值增長(%).....	10.4	11.7	13.0	9.6	8.7	9.6
個人可支配收入(十億美元) ..	1,016	1,183	1,472	1,872	2,109	2,397
海外直接投資(十億美元) ....	272.1	292.6	327.1	474.9	576.1	684.8

資料來源：經濟學人智庫，二零一零年三月

## 行業及監管概覽

中國經濟發展之特色為國內生產總值增長高、通脹低及外國直接投資持續急速增長。自八十年代採納開放改革政策以來，中國經濟一直飛快增長。受三大產業帶動(特別是第二產業)，加上對外出口貿易快速擴展及固定資產投資熾熱，中國國內生產總值於二零零五至二零零九年間錄得高單位數至雙位數增長。

受到各式各樣文化、自然風光及城市景點所吸引，加上經濟暢旺，國際旅客到訪中國最普遍目的仍為觀光及休閒，其次則為會議及商務。

### 旅客到訪

#### 中國旅客數目<sup>1</sup>—國際及本地

年份	變動		變動		總計	變動 百分比	海外所佔 百分比	中國內地
	國際	百分比	中國內地	百分比				所佔 百分比
二零零零年.....	10,160,400	-	744,000,000	-	754,160,400	-	1.3	98.7
二零零一年.....	11,226,400	10.5	784,000,000	5.4	795,226,400	5.4	1.4	98.6
二零零二年.....	13,439,500	19.7	878,000,000	12.0	891,439,500	12.1	1.5	98.5
二零零三年.....	11,402,855	-15.2	870,458,136	-0.9	881,860,991	-1.1	1.3	98.7
二零零四年.....	16,932,506	48.5	1,102,000,000	26.6	1,118,932,506	26.9	1.5	98.5
二零零五年.....	20,255,100	19.6	1,212,000,000	10.0	1,232,255,100	10.1	1.6	98.4
二零零六年.....	22,210,300	9.7	1,394,000,000	15.0	1,416,210,300	14.9	1.6	98.4
二零零七年.....	26,109,700	17.6	1,610,000,000	15.5	1,636,109,700	15.5	1.6	98.4
二零零八年.....	24,325,337	-6.8	1,710,000,000	6.2	1,734,325,337	6.0	1.4	98.6
二零零九年.....	21,937,500	-9.8	1,900,000,000	11.1	1,921,937,500	10.8	1.1	98.9
<b>二零零零至零九年增長.....</b>	<b>115.9%</b>		<b>155.4%</b>		<b>154.8%</b>			
<b>二零零零至零九年複合年增長率.....</b>		<b>8.9%</b>		<b>11.0%</b>		<b>11.0%</b>		

附註：

1 不包括香港、澳門及台灣

資料來源：中國國家旅遊局

到訪中國之旅客之數目顯著上揚，其中國際及國內旅客複合平均增長率分別為8.9%及11.0%，反映此新興市場充滿活力特點。由於國際旅客數目與全球經濟及簽證限制掛鉤，故一般波動較大。因此，於二零零三年爆發非典型肺炎期間，國內旅客數目下跌情況不及國際旅客數目嚴重。於二零零八年及二零零九年，受金融危機影響，亦出現類似趨勢。

受上海世博及地區需求不斷改善帶動，預期國際旅客數目將於短期內復蘇。長途旅遊市場仍從金融危機中逐步復甦，惟復蘇期預期較長。另外，多間公司將員工由歐洲或北美洲調往亞洲，亦帶動地區需求。



## 行業及監管概覽

### 酒店市場

#### 中國酒店供應

中國星級酒店房間數目於二零零八年接近1,600,000間。期內，四星級酒店複合年增長率最高為17.1%，其次為五星級酒店為15.9%，而一至三星級酒店則錄得7.5%增幅。HVS預計四星及五星級酒店之市場佔有率於中期內將繼續增加。

#### 中國酒店表現

鑑於中國經濟增長強勁，加上市場同業表現理想，HVS預計入住率水平將於短期內回升。由於衰退情況嚴重及五星級酒店供應大幅增加，預期五星級酒店復蘇期較長。同時，四星級酒店亦呈現良好抗逆能力。

由於營運商將恢復入住率水平定為首要任務，HVS預計平均房租將溫和增長。

截至二零零八年為止，五星及四星級酒店平均每間客房收入水平較二零零五年高位一直回落，此乃由於供過於求之情況增加。四星及五星級酒店類別平均每間客房收入預計於二零一二年前回升至二零零七年之表現水平。

### 經營表現

#### 經營毛利率—中國酒店

類別	二零零六至 二零零九年
五星級酒店.....	40%–48%
四星級酒店.....	28%–36%

資料來源：HVS

#### 酒店業研究—上海

上海仍然為中國表現最佳之酒店市場。上海本地及國際需求高企，酒店質素良好，加上市區景點眾多，故上海市繼續較大部分城市享有優勢。

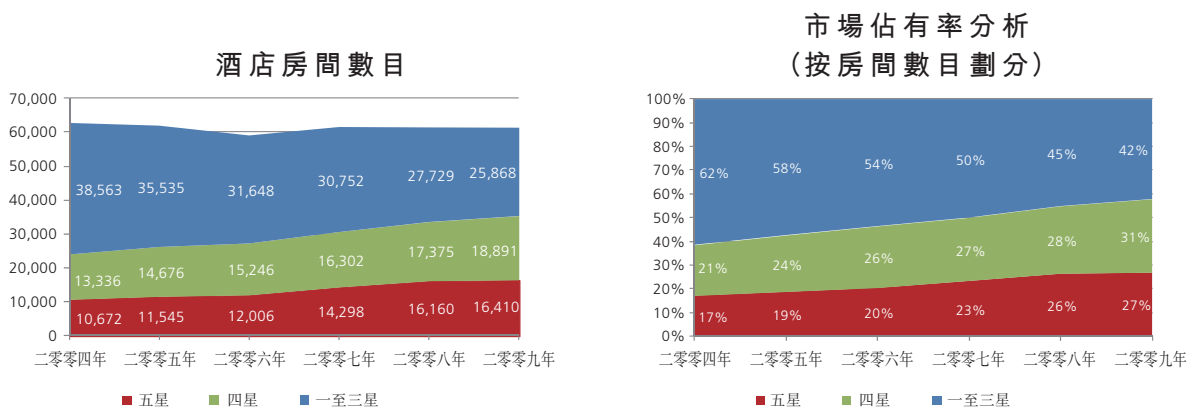
#### 旅客數目

儘管大部分上海之旅客來自本地市場，國際旅客數目亦急速上升，反映上海市為休閒及商務旅遊之受歡迎地點。於二零零零至二零零九年間，國際旅客數目錄得複合年增長率14.8%，並於二零零九年佔旅客總數之4.8%。

## 行業及監管概覽

### 酒店市場

#### 上海酒店供應



資料來源：中國國家旅遊局、HVS

上海星級酒店房間數目於二零零九年約有61,169間。由於一至三星級類別房間數目因重建而減少，上海轉而向較高檔市場作出供應，並進一步得到市內建設工程大增所支持。

按房間數目劃分之市場佔有率而言，五星級酒店及四星級酒店由二零零四年分別17%及21%增加至二零零九年分別27%及31%。

#### 入住率

於二零零四至二零零七年間，五星級酒店入住率表現持續改善。然而，由於出現金融危機、供應增加及實施旅遊限制，入住率水平於二零零八年及二零零九年下跌。

就按住宿晚數劃分之實際市場佔有率而言，五星級酒店類別錄得最大增幅，其次則為四星級酒店類別。

#### 平均房租及平均每間客房收入

五星及四星級酒店類別之平均房租預期將維持穩定，而入住率將一直穩步上升。

五星及四星級酒店類別之平均每間客房收入於二零零五至二零零九年間因供應增加而下跌。

## 行業及監管概覽

### 上海新酒店供應

由於酒店市場於二零零五年及二零零六年表現強勁，加上上海舉辦二零一零年世博，酒店發展活動增加。此項趨勢預期於可見將來持續，於二零一一年底將前增加55間酒店及超過14,000個房間，增幅達23%。市場內大部分新增房間均屬四星及五星級酒店類別。

上海為中國最重要酒店市場。上海市之供應較為集中於高檔酒店方面。預測顯示四星及五星級酒店入住率因市場將吸納新供應而有所增長。

### 酒店業研究—成都

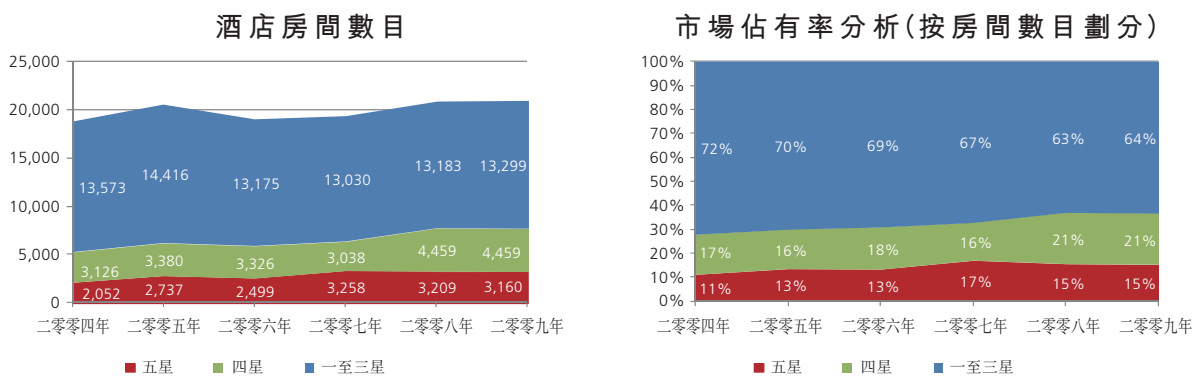
成都為中國西部省份兩個主要城市之一，正受惠於商業活動強勁增長及多元化文化與自然環境。

### 旅客到訪

儘管大部分成都之旅客來自本地市場，國際旅客數目亦上升，反映成都市為休閒及商務旅遊受歡迎地點。於二零零零至二零零九年間，國際旅客數目錄得複合年增長率10.7%，惟於二零零九年僅佔旅客總數之1.2%。旅客數目於二零零八年因四川地震而減少，其後於二零零九年強勁復蘇。HVS預計國際旅客水平將於短期內全面回升至二零零七年水平。

### 酒店市場

#### 成都酒店供應



資料來源：中國國家旅遊局、HVS

成都星級酒店房間數目於二零零九年約有20,918間。五星及四星級酒店類別之供應錄得複合年增長率分別9.0%及7.4%，整體較一至三星級酒店類別之供應更為穩定。

## 行業及監管概覽

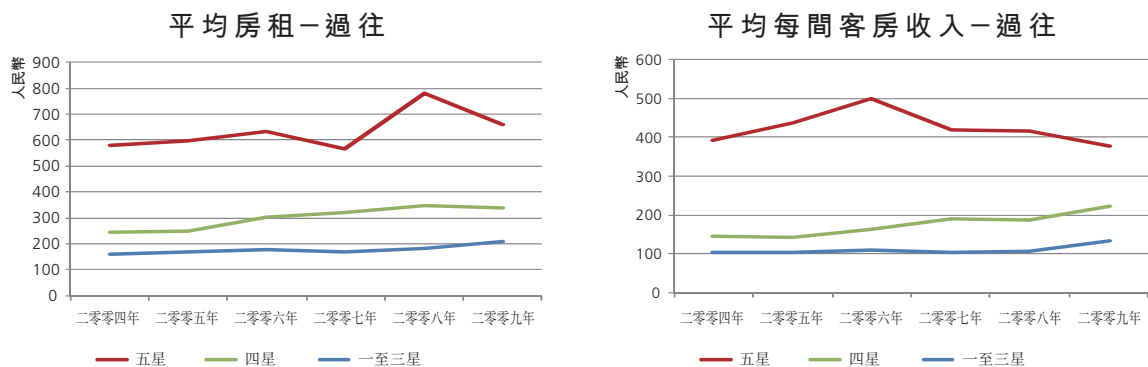
### 入住率

於二零零四至二零零六年間，受到基本需求強勁所帶動，五星級酒店入住率水平持續上升。四川地震令市場新供應情況惡化，令二零零八年之入住率未如理想，幸於二零零九年出現溫和復蘇。於二零零九年以前，四星級酒店類別入住率水平最低，而在二零零九年，四星級酒店錄之入住率則升至市場上最高水平。

由於市場上大部分新供應酒店屬四星級酒店類別，HVS預計入住率將維持穩健。由於市場上有部分新物業為五星級酒店類別，故預計五星級酒店入住率將會於短期內回升並回穩。

就按住宿晚數劃分之實際市場佔有率而言，四星級酒店類別錄得最大增幅，由二零零四年之15%增加至二零零九年之22%。於二零零七至二零零九年間，五星級酒店類別之市場佔有率由19%減少至14%。由於四星級酒店增幅強勁，HVS預計其市場佔有率將會持續上升。預期五星級酒店類別將因客戶層面較小而錄得較溫和增幅。

### 平均房租及平均每間客房收入



資料來源：中國國家旅遊局、HVS

於觀察期內市場上四星級酒店平均房租輕微增加，由二零零四年人民幣221元增加至二零零九年人民幣301元。於觀察期內，五星級酒店房價較四星級酒店類別顯著高昂。

五星級酒店類別平均每間客房收入水平由二零零六年高位下跌，直至二零零九年為止，而四星級酒店類別情況則相反，其平均每間客房收入持續增加。

### 成都新酒店供應

儘管成都於二零零九年之酒店供應相對有限，於二零一零至二零一一年間有十間新酒店預備開業，額外供應約3,000個房間，較兩年期間總供應增加14%。然而，大部分供應預期屬四星級酒店類別，而五星級酒店類別供應有限。

預期四星及五星級酒店之市場佔有率將會增加。儘管市場上新供應主要屬四星級酒店類別，惟HVS預計五星級酒店會隨著國際旅客數目上升而錄得較佳表現。

## 行業及監管概覽

### 酒店市場研究－武漢

武漢為中國中部主要城市，因作為區內政治、經濟、金融、文化、教育及運輸樞紐而大大受惠。

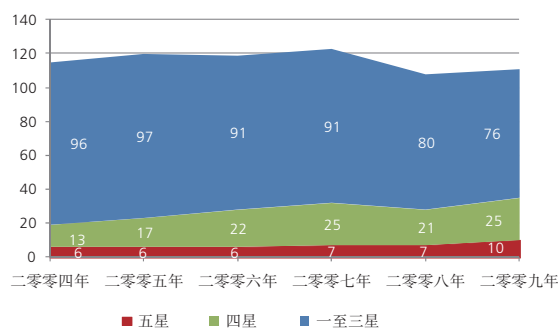
#### 旅客數目

儘管絕大部分武漢旅客來自本地市場，國際旅客數目亦逐步上升。於二零零九年，國內旅客數目估計約為63,600,000人，或佔旅客總數99.0%。根據過往走勢，HVS預計國際及國內旅客數目均會繼續穩健增長。

#### 酒店市場

##### 武漢酒店供應

酒店物業數目

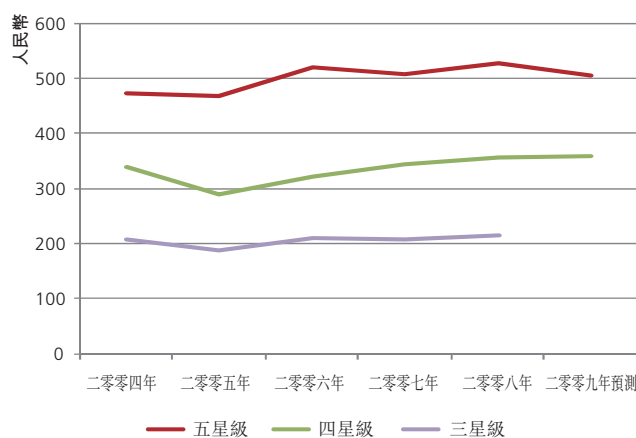


資料來源：中國國家旅遊局、HVS

二零零九年武漢市有111間酒店。於二零零四至二零零九年間，五星級酒店數目由六間增加至十間，而四星級酒店數目則由13間增加至25間。

#### 平均房租

平均房租－過往



資料來源：中國國家旅遊局、HVS

## 行業及監管概覽

五星級及四星級酒店類別於二零零四至二零零九年間之平均房租走勢大致穩定，預期未來亦會維持穩定。

### 武漢新酒店供應

作為中央政府指定作日後經濟發展及增長之地區，武漢包括酒店在內之物業發展活動頻仍。僅於二零一零年及二零一一年，將有13項新物業接近2,500間房間推出市場。預期新供應大部分屬於五星級及四星級酒店類別，將位於缺乏優質酒店供應之新地區。

武漢之經濟特色為彙集多間國內及世界各地汽車業實力雄厚之公司。由於新地區現正吸納新供應，故HVS預期市場普遍表現持續穩定。

### 酒店業－馬來西亞

#### 馬來西亞

馬來西亞受惠於以蓬勃製造業及貿易業為後循之新興經濟，加上其生物多樣化特色，對旅客具有吸引力。

#### 主要經濟指標－馬來西亞

經濟指標	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
國內生產總值增長(%)	5.3	5.8	6.2	4.6	-1.7
個人可支配收入(百萬美元)	68,130	74,251	87,067	100,236	96,039
海外直接投資(十億美元)	44.5	53.8	76.7	84.1	88.2

資料來源：經濟學人智庫(二零一零年三月)

根據Servcorp國際商業調查(Servcorp International Business Survey)，於二零零九年六月，馬來西亞與瑞典及越南並列最有能力抗衡全球金融危機國家之第十位。整體而言，馬來西亞較大部分國家更能在全球金融危機保持韌力。近期指標及統計數字亦顯示，馬來西亞有可能於危機後較快復原。

於二零零九年，馬來西亞之旅客主要目的為休閒旅遊，佔訪客總數之77%。

## 行業及監管概覽

### 旅客數目

#### 馬來西亞之旅客數目－國際及本地

年份	國際	變動 百分比	本地	變動 百分比	總計	變動 百分比	國際 應佔
二零零四年.....	20,009,307	-	27,789,756	-	47,799,063	-	41.9
二零零五年.....	21,438,462	7.1	29,926,418	7.7	51,364,880	7.5	41.7
二零零六年.....	22,457,333	4.8	31,900,491	6.6	54,357,824	5.8	41.3
二零零七年.....	25,394,612	13.1	36,253,589	13.6	61,648,201	13.4	41.2
二零零八年.....	28,275,844	11.3	40,610,310	12.0	68,886,154	11.7	41.0
二零零九年.....	28,443,149	0.6	32,920,247	-18.9	61,363,396	-10.9	46.4
二零零四至零九年增長.....	<b>42.1%</b>		<b>18.5%</b>		<b>28.4%</b>		
二零零四至零九年 複合年增長率.....		<b>7.3%</b>		<b>3.4%</b>		<b>5.1%</b>	

資料來源：馬來西亞旅遊局、HVS

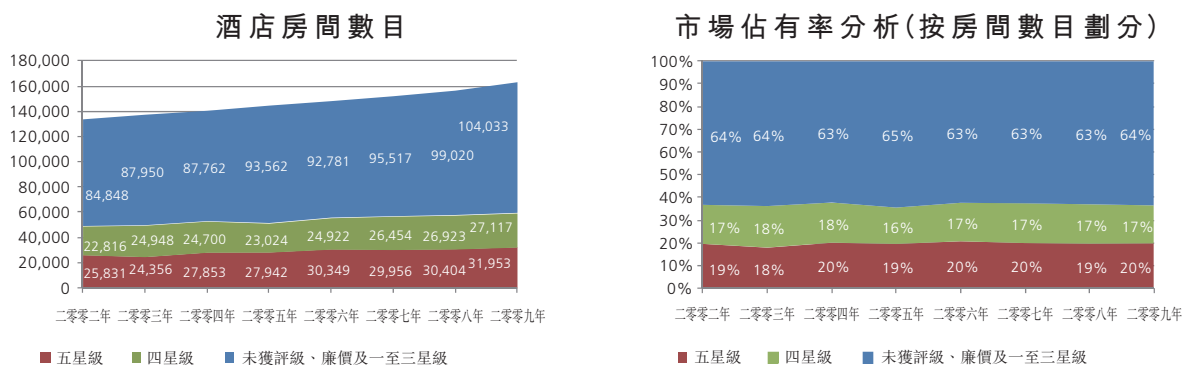
於二零零四至二零零九年，馬來西亞之國際旅客數目穩步增長，複合年增長率為7.3%。全球金融危機期間，馬來西亞之旅客數目持續增長，乃由於積極之市場推廣計劃及其他旅遊地點政局動盪所致。HVS預期，旅客數目於短期內會溫和增長。

馬來西亞之國際旅客主要來自新加坡，包括大量單日遊旅客。中國為第二大旅客來源地。

HVS預期，中期而言，來自亞洲(特別是中國內地及中東)之需求將為國際旅客數目增長之主要推動力。短期內國內旅客數目將會復甦，而國際旅客數目亦將溫和上升。

### 酒店市場

#### 馬來西亞酒店供應



資料來源：馬來西亞估價及物業服務部門、HVS



## 行業及監管概覽

於二零零九年，馬來西亞酒店房間供應超過160,000間。於二零零二至二零零九年間，全國供應僅錄得溫和增長，複合年增長率為2.9%，不同類別有輕微差異。

於二零零九年，以按房間數目劃分之市場佔有率計算，五星級酒店及四星級酒店分別佔供應總數20%及17%。我們預期，日後之市場佔有率將持續穩定。

### 馬來西亞之酒店表現

於二零零二至二零零九年間，馬來西亞之五星級、四星級及三星級酒店入住水平偏向穩定。於非典型肺炎爆發過後，大部分酒店入住水平回復穩定。

我們獲HVS知會，並無馬來西亞之平均每間客房收入及平均房租資料。

預期馬來西亞繼續為受歡迎之旅遊地點。考慮到其新興經濟狀況，HVS預期入住率水平將會回升。預期入住率水平回升之主要推動力為國內需求，預計短期內將回復至過往水平。國內遊客人數回升，預期帶動四星級及五星級酒店入住水平上升。

### 經營表現

#### 經營毛利率—馬來西亞酒店

	二零零六年至 二零零九年
四星級酒店.....	28%–38%
五星級酒店.....	36%–46%

資料來源：HVS

儘管全球經濟衰退，馬來西亞憑藉多元經濟保持韌力，其中包括製造業、天然資源業、資訊科技業及伊斯蘭金融業。由於發展適當設施及基建，故MICE需求日益重要。同時，到訪馬來西亞作休閒旅遊之旅客數目穩定。過去，四星級及五星級酒店之表現相對穩定，預期將繼續保持強韌。

## 行業及監管概覽

### 酒店業研究－吉隆坡

吉隆坡(「吉隆坡」)為馬來西亞之核心，人口有7,200,000人。按人口及經濟計算，吉隆坡為該國發展最快之都。

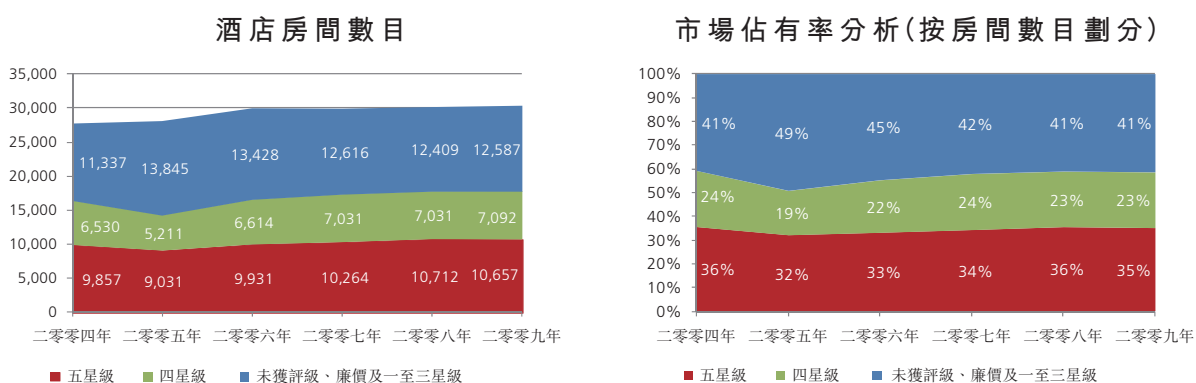
#### 旅客數目

吉隆坡旅客大部分來自國際市場。國內旅客數目繼續波動，且容易受多種外來因素影響。整體而言，國際旅客數目增長於回顧期內放緩。於二零零九年，旅客數目較二零零八年減少4.0%至約15,740,000人。HVS預期，由於國內需求回升，故短期內旅客數目將大幅反彈。

作為馬來西亞首都及國內最大城市，吉隆坡較該國大部分其他地區享有優勢。基於航空、鐵路、航海及道路運輸網絡四通八達，吉隆坡亦已成為主要旅遊地點，佔該國旅客數目超過三分之一。作為地區購物中心，旅遊業已成為當地經濟之主要行業之一。商業、金融及城市旅遊預期為中短期內帶動增長之主要因素。

#### 酒店市場

##### 吉隆坡之酒店供應



資料來源：馬來西亞估價及物業服務部門、HVS

於二零零九年，吉隆坡之酒店房間供應總數為約30,336間。於二零零四至二零零九年間，市場供應之複合年增長率為1.8%，各類別差異輕微。

於二零零九年，以按房間數目劃分之市場佔有率計算，五星級酒店及四星級酒店分別佔供應總數35%及23%。整體而言，由於供應增長有限，故回顧期內之市場佔有率維持穩定。

##### 吉隆坡之酒店表現

我們預期國內需求於短期內回升，將有助維持入住率水平。

## 行業及監管概覽

### 吉隆坡新酒店供應

由於國內需求回升，加上國際需求持續上揚，故HVS預期市場將會吸納供應，帶動入住水平維持相對穩定。

吉隆坡地區為馬來西亞經濟最蓬勃之地區，增長水平高企。作為國家首都及人口最稠密城市，吉隆坡已發展為主要商務及休閒旅遊地點。吉隆坡之當地酒店市場過往表現穩定，HVS預測該市場將保持此發展趨勢。

### 精品酒店發展

近期，酒店業展現新趨勢。愈來愈多新酒店針對特定消費者類別，定位別樹一幟，一般以獨有設計特色為關鍵元素。精品酒店、主題酒店、時尚酒店及設計酒店四種概念之特色互有重疊，分類亦較模糊。

整體而言，精品酒店具備與別不同之產品特徵，按物業質素創建品牌知名度，從而與傳統品牌競爭。該等精品酒店一般吸引旅遊經驗豐富且經常外遊之旅客，此等旅客已累積入住標準酒店經驗，有意尋求新鮮感及獨特體驗。精品酒店一般因設計獨特、規模小及卓越服務水平而價格高昂，以獨有形式與豪華酒店競爭。

於亞洲，精品酒店首先在香港及上海開業。另曾多次嘗試於其他市場推展此新概念，並取得不同程度之成功，各種成功因素包括：

- (1) 位置；
- (2) 現代化設計；
- (3) 分佈；及
- (4) 服務質素及管理

面對競爭，精品酒店分部提供另類時尚選擇，藉以吸引原先光顧現有主流品牌之客戶。儘管有其他精品酒店與我們現於香港及中國之精品酒店相類似，然而，精品酒店各有與別不同之「時尚」主題，故本公司毋須與該等酒店直接競爭。迄今，精品酒店分部尚未發展成熟，整體市場之顧客需求與主流品牌相關。

## 行業及監管概覽

### 總結

基於精品酒店、時尚酒店及設計酒店以獨有特色及優越位置取勝，故一般被視為可訂定較高昂價格。由於精品酒店規模較小，故該等酒店較偏向獨立自助遊旅客(FIT)市場，建築工程及翻新時間一般較質素相若之酒店為短。

根據HVS，亞洲主要城市之精品酒店、時尚酒店及設計酒店確實存在需求及機遇。倘能妥善經營，瞭解其正確定位並切合要求獨特經驗之客戶群之要求及需要，則此類酒店可針對此類消費者擴展及增長。

### 酒店業—新加坡

進一步資料請參閱本文件「業務—競爭」一節。

### 香港酒店業規管概覽

#### (a) 酒店及旅館牌照

酒店及旅館牌照為處理所有酒店及旅館新牌照的申請、牌照換發及轉讓之民政事務總署旅館業監督按照旅館業條例條文發出之文件。倘並無獲發豁免證書，則所有酒店及旅館營運商於開始經營酒店或旅館前，必須向旅館業當局(Hotel and Guesthouse Accommodation Authority)申請牌照。牌照須於到期時重續，有關牌照之有效期介乎12個月至84個月。牌照持有人須於距離牌照到期不少於三個月前申請重續有關牌照。申請人有責任確保其物業符合租賃條件、相互契諾契據及香港其他規例或法例。於最後可行日期，該八間目前於香港經營之酒店已根據旅館業條例之規定取得旅館業牌照。惟蘭桂坊酒店@九如坊於前酒店牌照屆滿前已就換發酒店牌照提交申請，但尚未接獲有關牌照。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後申請重續酒店牌照，除非有關申請遭撤回，或酒店牌照被註銷或吊銷，否則酒店牌照將繼續生效，直至相關政府當局批准申請為止。

#### (b) 建築事務監督

建築事務監督為香港法例第123章建築物條例(「建築物條例」)下的建築事務署長，主管屋宇署。屋宇署負責執行建築物條例及進行多項職責及職能，包括但不限於考慮及批准現有樓宇的改建及加建工程、監察及批准建築圖則、就建築工程進行審核、監督地盤安全及新樓落成時簽發入伙紙。於最後可行日期，我們於香港擁有及經營八間酒店。在

## 行業及監管概覽

我們八間香港酒店中，有四間由商業或住宅改建而成，分別為麗都酒店、麗悅酒店、中環麗栢酒店及遠東帝豪酒店，進一步詳情闡述如下：

- (i) 麗都酒店由辦公室改建為酒店用途，而改建已獲建築事務監督批准。
- (ii) 麗悅酒店根據樓宇改建及加建圖則由辦公室用途改為酒店用途，並於二零零五年三月九日獲建築事務監督批准。
- (iii) 中環麗栢酒店由辦公室用途改為酒店用途，由於涉及非結構性變換工程，因而獲豁免遵守建築物條例第41(3)條的工程，故毋須經建築事務監督批准，而建築事務監督已確認有關事宜。
- (iv) 遠東帝豪酒店根據樓宇改建及加建圖則由商住用途改為酒店用途，並於二零零六年九月十二日獲建築事務監督批准。

### (c) 餐飲

普通食肆牌照或小食食肆牌照為食物環境衛生署視乎於物業提供之食物類別發出之文件。所有餐飲供應商於向公眾人士提供餐飲前，必須向食物環境衛生署申請牌照。於發出符合必需規定之證書後，將會發出有效期為六個月之臨時牌照，以確保持牌人可於獲發正式牌照前，以臨時形式經營餐廳。

酒牌為酒牌局發出之文件。任何人士於其營業場所提供酒精前，必須向酒牌局申請酒牌，酒牌局僅會於獲發普通食肆牌照或小食食肆牌照後，方會考慮發出酒牌。酒牌一般有效期為一年，可於到期時重續。牌照持有人須於距離酒牌到期前不超過三個月及不少於兩個月內，申請重續有關牌照。

### (d) 相互契諾契據及多層樓宇

於香港，多層樓宇極為普遍。香港政府並無就多層樓宇之各單位獨立發出政府租約。一般而言，稱為「相互契諾契據」之文件理論上會將按照政府租約或授出條件授出之樓宇及土地分為相等之不可分割份數。有關樓宇各單位之業主共同擁有土地及其上樓宇。有關土地及樓宇由共同擁有人以共同租戶身份按不可分割份數比例持有。相互契諾契據載有共同擁有人就監管土地及樓宇共有權以及有效維修及管理樓宇方法訂立之協議。根據相互契諾契據，各共同擁有人獲分配賦予共同擁有人權利於摒除其他共同擁有人情況下獨家使用及佔用共同擁有人單位之某個份數，該份數亦給予各共同擁有人有關使用、保養及維修樓宇共用部分及設施之若干權利及責任，各共同擁有人均受此約束，參考分配至其單位之不分割份數或管理份數，按比例支付相關成本及開支。

## 行業及監管概覽

### (e) 佔用許可證

佔用許可證為屋宇署按照香港法例第123章建築物條例條文發出之文件，規定物業之指定用途。該許可證可就新樓宇之全部或部分發出。倘擬大幅改變物業用途會與佔用許可證所載指定用途抵觸，則須就擬作出之變動向屋宇署發出一個月之通知，倘屋宇署認為樓宇基於建築結構不適合擬定用途，則可能禁止改變有關用途。由於佔用許可證將確認已遵守建築物條例之法定要求，亦將顯示樓宇之許可用途，故該許可證相當重要。賣方證明業權時必須出示該許可證。

### (f) 酒店電視(傳送)牌照

酒店電視(傳送)牌照為電訊管理局按照香港法例第106章電訊條例發出之文件。任何人士建立或經營電訊業務時，均須取得電訊牌照。任何人士如欲建立及經營電訊系統，以於酒店提供電視娛樂及資訊服務，均須申請酒店電視(傳送)牌照。只有獲牌照事務處按照旅館業條例發出牌照之酒店，方會獲電訊管理局考慮發出酒店電視(傳送)牌照。

### 中國酒店業之規管概覽

中國酒店業受多項法律及法規規限，包括有關酒店營運及管理之特定法律及法規以及有關環保及消費者保障之法律及法規。規管中國外商投資酒店業務之主要法規為於二零零七年十二月一日生效之外商投資產業指導目錄。根據該法規，頂級酒店之建設及營運分類為受限制類外資行業，而該法規並無提述之餘下酒店業類別則為允許外資。中國並無限制外商投資酒店業。中國並無有關房租之規管上限。酒店業獲准採納市場定價，房租可能由酒店管理層全權酌情釐訂。與中國其他行業比較，中國酒店業法規仍在發展，且不斷修訂。因此，大部分法律由一般性規定組成，例如行業準則、規則或不同部門發出之通知，而非詳細法律條文。該等準則、規則或通知大部分溯源自九十年代後期，隨著中國酒店業發展成熟，預期該等準則、規則及通函未來數年可能作出修訂、修改或擴大範圍。本節概述現時與本公司業務及營運有關之中國主要法規。

### (a) 酒店業務

於一九八七年十一月，公安部發出旅館業治安管理辦法，於二零零四年六月，國務院頒



## 行業及監管概覽

佈國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定。根據上述法規，酒店營運業務營運商須經地方公安機關驗證及批准，並須就酒店業務取得特種行業許可證。

旅館業治安管理辦法規定營運商承擔若干安全監控責任。例如，酒店必須驗證享用其所提供住宿服務住客之身份證明文件，亦須妥為登記住客身份。倘酒店發現任何人士違反法例、形跡可疑或屬於公安機關通緝之罪犯，則須向地方公安機關報告。

於一九八七年四月，國務院頒佈公共場所衛生管理條例，據此，酒店於開業前，必須取得衛生許可證。於二零零九年二月，中國採納中華人民共和國食品安全法，據此，任何提供食品之酒店必須取得食品流通許可證。於一九九八年四月，全國人民代表大會常務委員會頒佈，後於二零零八年十月修訂之中華人民共和國消防法。中華人民共和國消防法規定公眾聚集場所(包括酒店)於開業前須通過地方公安消防部門之消防安全檢查。於二零零六年一月，國務院頒佈娛樂場所管理條例，於二零零六年三月，文化部發出關於貫徹《娛樂場所管理條例》的通知，根據該等法規，提供娛樂設施(如的士高或宴會廳)之酒店須獲得娛樂經營許可證。上述法規亦載列有關公共安全、衛生、消防之責任及其他有關經營公共設施之標準。相關行政機關可能向違反有關規定之酒店徵收罰款，甚至關閉該等酒店。

於二零零三年，國家旅遊局頒佈中國旅遊飯店星級的劃分與評定標準(「星級標準」)。根據星級標準，所有經營超過一年之酒店合資格申請星級評估。旅客酒店分為五級，由一星級至五星級不等，按照設施、管理標準及所提供服務質素評估。星級一經授出，有效期為五年。

### **(b) 消費者保障**

於一九九三年十月，中國採納中華人民共和國消費者權益保護法(「消費者保護法」)。根據消費者保護法，向消費者提供商品或服務之業務營運商須遵守多項規定，包括以下各項：

- (1) 確保商品及服務符合若干安全規定；
- (2) 披露商品或服務任何嚴重瑕疵，並採納預防措施防止損害產生；
- (3) 為客戶提供準確資料，避免刊登虛假廣告；



## 行業及監管概覽

- (4) 不會對消費者設立不合理或不公平條款，亦不會透過格式合同、通知、聲明、店堂告示或其他形式，逃避或免除本身因損害消費者之法定權利及權益而導致之民事責任；及
- (5) 不會侮辱或誹謗消費者，不會搜查消費者身體或所攜帶物品，亦不會侵犯消費者之個人自由。

業務營運商可能須因未能履行上述責任而承擔民事責任。有關責任包括恢復消費者聲譽，消除消費者所受到不利影響以及就所產生虧損作出道歉及賠償。於法律及法定規例指明之情況下，違反有關責任之業務營運商亦可能遭受以下處罰：警告、沒收違法所得、罰款、責令停業整頓、吊銷營業執照或判處刑事責任。

於二零零三年十二月，最高人民法院頒佈關於審理人身損害賠償案件適用法律若干問題的解釋，進一步增加經營酒店、餐廳或娛樂設施之酒店營運商之責任，並令該等營運商就未能履行其法定責任承擔合理責任或令其保證其他人士之個人安全。

### (c) 環境保護

根據全國人民代表大會常務委員會於一九八九年十二月二十六日通過並於頒佈日期生效之中華人民共和國環境保護法，國務院主管環保事宜之行政部門已制訂國家環境質素標準。就國家環境質素標準並無列明之項目而言，中央政府豁下各省縣、自治區及直轄市政府可制定地方環境質素標準，並向國務院主管環保事宜之行政部門報告，以供記錄。

於日常業務及製造過程中排放污染物之企業須遵守中華人民共和國環境保護部規定之國家排放標準，中華人民共和國環境保護部已就排放污水、廢物、廢氣、噪音及其他污染物，制定多項排放標準(經不時修訂及更改)。此外，於二零零二年六月，中國採納中華人民共和國清潔生產促進法，以監管服務性企業(如餐廳、娛樂場所及酒店)，規定該等企業使用可節約能源及食水以及可達致其他環保目的之技術及設備，並減少或終止使用浪費資源或污染環境之消費品。

### (d) 商標

國務院於一九八二年採納之中華人民共和國商標法(於二零零一年經修訂)及於二零零二年採納之中華人民共和國商標法實施條例均保障註冊商標及商號之持有人。國家工

## 行業及監管概覽

商行政管理總局轄下商標局會處理商標註冊，並就註冊商標授出十年期限。商標特許協議必須提交商標局或其地區分局備案。

### 馬來西亞酒店業之規管概覽

一般而言，為於馬來西亞經營酒店業務，須分下列兩個階段進行有關手續：

第一階段－營運前批准；及

第二階段－其他批准。

#### 第一階段－營運前批准

酒店營運商於酒店經營業務前，須取得之牌照／批准取決於以下各項：

- (i) 於酒店進行業務之類別；及
- (ii) 酒店所處地方規管機關。

以下為就下列於酒店經營之業務所須取得之牌照／批准例子：

- |                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| 1. 休息室               | : | 相關地方規管機關所發出經營休息室之牌照                          |
| 2. 酒吧                | : | 相關地方規管機關所發出酒吧牌照                              |
| 3. 餐廳                | : | 相關地方規管機關所發出於酒店經營餐廳之牌照                        |
| 4. 紀念品店              | : | 相關地方規管機關所發出於酒店經營紀念品店之牌照                      |
| 5. 藥房                | : | 相關地方規管機關所發出於酒店經營藥房之牌照                        |
| 6. 招牌廣告              | : | 相關地方規管機關所發出廣告牌照(招牌)                          |
| 7. 公眾表演              | : | 相關地方規管機關所發出公眾表演牌照                            |
| 8. 娛樂(即演唱會、<br>展覽會等) | : | 相關地方規管機關所發出娛樂牌照                              |
| 9. 貨幣兌換商             | : | 馬來西亞中央銀行(Central Bank of Malaysia)發出之貨幣兌換商牌照 |

## 行業及監管概覽

除上述者外，為於馬來西亞經營酒店業務，酒店營運商須將上述物業登記為旅遊住宿物業。此項特定規定由一九九二年馬來西亞旅遊業法(Malaysian Tourism Industry Act 1992)規管。

除上述者外，酒店開業前，必須取得以下各項：

- (i) 相關地方規管機關所發出職業證書；
- (ii) 馬來西亞消防與拯救部(Fire and Rescue Department Malaysia)部長發出之消防證書；及
- (iii) 能源委員會(Suruhanjaya Tenaga)就認可酒店內電子安裝之登記發出之證書。

### 第二階段－其他批准

酒店營運商可視乎擬於酒店進行之商業活動數目申請其他批准。例如，一九九六年國內消費稅(Excise Act 1996)規定酒店營運商須申請酒牌，方可於酒店物業出售及提供酒精飲品。現有三類酒牌，按酒精於酒店物業出售及提供之時間劃分，詳情如下：

- a. 第一類：上午十時正至午夜十二時正；
- b. 第二類：上午十時正至下午十時正；及
- c. 第三類：上午十時正至下午九時正。

儘管現時限制酒吧獲准於酒店物業出售及提供酒精飲品之時間，但酒店營運商獲准於節日期間指定時間以外之時間出售及提供酒精飲品，就此而言，該營運商須申請可延長營業時間之臨時酒牌。

除上述者外，倘於為國內及國際回教徒旅客遊客提供食物／飲品之酒店內經營餐廳，酒店營運商須於該餐廳向回教徒旅客提供食物／飲品前，向伊斯蘭發展部(Department of Islamic Development)及國家回教部(State Islamic Religious Department)申請所需「清真認證」(Halal certification)。

就擬僱用外籍藝術家及音樂家表演之酒店營運商而言，該等藝術家及音樂家須申請旅遊簽證(專業人士)，方可於酒店內表演。

倘酒店營運商決定僱用外籍人士於酒店工作，則須取得其他批准，此外，值得注意，外籍人士僅獲准從事以下三個類別之工作：

- (a) 主要職位，即執行主席、行政總裁等；
- (b) 行政職位，即市場推廣經理、投資經理等管理職位；及

## 行業及監管概覽

(c) 非行政職位，即主廚、產品專家等。

由於所需批准／牌照名單僅取決於酒店內進行之商業活動類別，故有關名單並不全面。

### 新加坡酒店業之規管概覽

於新加坡之酒店受根據第127章酒店法(Hotels Act (Cap. 127))及其項下酒店牌照法例(Hotels Licensing Regulations)設立之酒店牌照局(Hotels Licensing Board)規管。

此外，酒店須視乎所擬進行之業務，於多個政府機關規管下遵守多項不同法例(視有關事宜而定)。

以下為於新加坡經營酒店一般須遵守及取得之法例、規例及許可證之部分概要簡述。

#### (a) 酒店牌照及營運

酒店營運商須申請註冊證書，方可將有關物業作酒店用途。於酒店擔任行政總裁或總經理職位之人士，亦須申請酒店管理人牌照，方可保有或管理酒店。

申請註冊證書前，須取得以下各項：

- (i) 國家環保機構(National Environmental Agency,「**NEA**」)發出之清關證書(臨時佔用許可證)或合規證書(完成法定手續證書)；
- (ii) 消防安全局(Fire Safety Bureau)發出之臨時消防許可證或消防安全證書；
- (iii) 建築與工程局(Building and Construction Authority)發出之臨時佔用許可證或法定手續完成證書；及
- (iv) 城市重建局(Urban Redevelopment Authority,「**URA**」)發出之書面批准授權及URA較早前發出之一切相關書面批准授權。

#### (b) 餐飲店

須取得NEA按照環境公共衛生法(Environmental Public Health Act)發出之食店牌照，方可經營零售食店。

此外，倘酒店零售酒精飲品(包括啤酒)，則須獲酒牌局(Liquor Licencing Board)發出酒牌。

零售煙草產品須獲衛生局(Health Sciences Authority)發出煙草零售牌照。

倘酒店擬進口肉類、魚類、水果、蔬菜等食材，則必須獲新加坡農業食品與獸醫管理局(Agri-Food & Veterinary Authority of Singapore,「**AVA**」)發出可進口該等食材之牌照。倘酒店擬進口加工食品，則須向AVA登記。

## 行業及監管概覽

就經營中央廚房而言，酒店可能須獲AVA發出經營食物加工設施之牌照。

除獲豁免外，於所有或任何類別公眾人士可進出之地方提供娛樂服務(不論是否免費或以其他形式提供)，須按照公共娛樂及集會法(Public Entertainments & Meetings Act)取得公共娛樂或藝術娛樂牌照。

### (c) 升降機

升降機於投入運作前，須按照二零零五年樓宇維修及地層管理(升降機及樓宇維修)規例(Building Maintenance and Strata Management (Lift and Building Maintenance) Regulations 2005)接受檢查，其後須向樓宇監察員(Commissioner of Buildings)提交升降機維修及測試證書，該證書有效期為十二個月。

### (d) 電力

必須取得能源市場管理局(Energy Markets Authority)發出之電力安裝牌照，方可使用或操作任何用作於任何物業輸送及控制電力之電線、配件或裝置，就非住宅用途而言，經批准負荷超過45千伏瓦。

### (e) 游泳池

倘酒店擬經營公用游泳池，則須向NEA申請游泳池牌照。

於最後可行日期，我們並無於任何重大方面違反業務所在司法權區任何相關監管規定，並已就業務於我們業務所在各司法權區取得一切相關所需許可證及牌照，惟蘭桂坊酒店@九如坊於前酒店牌照屆滿前已就換發酒店牌照提交申請，但尚未接獲有關牌照。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後申請重續酒店牌照，除非有關申請遭撤回，或酒店牌照被註銷或吊銷，否則酒店牌照將繼續生效，直至相關政府當局批准申請為止。

就整體酒店業務而言，各酒店之總經理均須負責確保持續遵守相關酒店業務所在司法權區之相關監管規定。該等總經理於酒店業務所在相關司法權區之酒店業擁有經驗。就在建中酒店而言，我們之項目發展團隊確保已遵守相關監管規定。我們預期委聘內部法律顧問，該法律顧問亦會按情況臨時監督酒店之整體合規事宜，於必要時，亦會委聘獨立法律顧問處理特定合規事宜。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

### 歷史、發展及重組

#### 主要公司及業務發展里程碑

以下事宜為本集團主要公司及業務發展里程碑：

一九七二年	FEC前身成為聯交所上市公司。FEC為我們之控股股東，其附屬公司主要從事物業發展及投資、酒店投資及營運以及停車場業務。
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 <sup>1</sup> (前稱明珠海景酒店)之業務控制權，進一步拓展其酒店業務。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開展建設工程。
二零零四年	香港上環之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@九如坊亦開展建設工程。
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工，兩間酒店開始營運。麗都酒店及麗悅酒店亦相繼投入營運。
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	本公司成立。  蘭桂坊酒店@九如坊獲Travel Weekly頒授「亞洲最佳精品酒店」獎項。  我們於中國收購首間酒店武漢麗悅酒店。  於馬來西亞，本公司購入Grand Dorsett Subang Hotel(前稱Sheraton Subang)及Grand Dorsett Labuan Hotel。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

二零零八年

武漢麗悅酒店投入營運。

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

香港中環麗栢酒店晉身世界旅遊大獎(World Travel Awards)「亞洲最佳精品酒店」最終入圍名單。蘭桂坊酒店@九如坊獲世界旅遊大獎頒授「香港最佳精品酒店」獎項。

Grand Dorsett Subang Hotel獲International Trade and Industry Malaysia頒授「二零零八年業內卓越大獎(Industry Excellence Award 2008)」獎項。

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。

香港麗都酒店獲「香港及澳門米芝蓮指南2009」譽為「全港最舒適酒店」之少數酒店之一，並為二零零九年東亞運動會指定酒店之一。蘭桂坊酒店@九如坊獲世界旅遊大獎頒授「亞洲最佳精品酒店」獎項及精品酒店業界之「香港商務飛躍大獎(Hong Kong Business's High-Flyer Award)」，並獲中國酒店星光獎頒授「中國最佳設計精品酒店」獎項。

馬來西亞Dorsett Johor Hotel獲柔佛州旅遊局(Johor Ministry of Tourism)頒授「柔佛州旅遊大獎—寶石大獎(Johor Tourism Award—Gem's Award)」獎項。

我們收購首間新加坡酒店新加坡新橋路帝盛酒店之地盤。

---

附註：

<sup>1</sup> 我們於二零零零年透過購入一名前投資商之債務取得物業(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。



## 歷史、重組及企業架構

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，酒店及住宅發展建議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「麗悅酒店」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。

香港麗都酒店獲「香港及澳門米芝蓮指南2010」譽為「全港最舒適酒店」之少數酒店之一。

於最後可行日期，本集團擁有及經營八間香港酒店、兩間中國酒店及五間馬來西亞酒店。本集團亦擁有及現正發展或規劃四間香港酒店、兩間中國酒店及一間新加坡酒店。

### 本公司

我們於二零零七年一月二十三日根據公司法在開曼群島註冊成立，名為Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited。我們之名稱其後於二零零九年十一月三日更改為Dorsett International Group Limited，並於二零一零年二月十七日更改為麗悅酒店集團有限公司。

### 重組

本集團進行重組，將FEC集團之酒店發展及管理業務整合為本集團。因此，本公司成為本集團之控股公司，當中曾進行以下事項：

- (a) 於二零零七年一月二十三日，本公司正式於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之股份。其中一股已發行及繳足，並由認購人轉讓予Ample Bonus。

## 歷史、重組及企業架構

- (b) 於二零一零年一月二十五日，Dorsett Hotels & Resorts International全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (c) 於二零一零年一月二十五日，Kosmopolito Hotels International Services全部股權由Amphion Investment Limited及FECL轉讓予本公司，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (d) 於二零一零年五月五日，卓雄全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為1.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (e) 於二零一零年五月二十八日，香港(特區)酒店全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為10,000港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (f) 於二零一零年六月二十二日，錦秋(上海)將於上海錦秋集貿的48%股權自本集團轉讓至FEC附屬公司上海錦秋房地產，上海錦秋房地產擁有上海錦秋集貿餘下52%股權，現金代價為人民幣240,000元，此乃按股本價值人民幣500,000元為基準，其中48%乃由錦秋(上海)以FEC集團內部財務資源撥付。
- (g) 於二零一零年八月二十六日，嘉誼管理全部股權由FECL及Kosmopolito Hotels International Services轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (h) 於二零一零年八月二十六日，柏倡全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為1.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (i) 於二零一零年八月二十七日，Ruby Way全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (j) 於二零一零年八月三十日，Tang Hotel全部股權由FECL透過Madison Lighters & Watches Company Limited轉讓予本公司附屬公司Tang Hotel Investments，現金代價為1.00新加坡元，此乃按所轉讓股份發行價為基準，以本集團內部資源撥付。
- (k) 於二零一零年九月十三日，遠勤發展全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。

## 歷史、重組及企業架構

- (l) 於二零一零年九月十四日，Giovanna Holdings全部股權由本公司轉讓予FECL，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以FEC集團內部資源撥付。
- (m) 於二零一零年九月十七日，Havena全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (n) 於二零一零年九月十七日，Jade River Profits全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為2.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (o) 於二零一零年九月十七日，Rosicky全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (p) 於二零一零年九月十七日，Wonder China全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (q) 於二零一零年九月十七日，Full Benefit全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (r) 於二零一零年九月十七日，Dorsett Regency Hotel (M)全部股權由FEC透過FEC Development (M)轉讓予本公司，現金代價為馬幣5,000,000元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (s) 於二零一零年九月十七日，Tang Hotel Investments全部股權已由FECL透過Madison Lighters & Watches Company Limited轉讓予本公司，現金代價為2.00新加坡元，此乃按所轉讓股份發行價為基準，以本集團內部資源撥付。有關轉讓已獲新加坡市區重建局(Singapore Urban Redevelopment Authority)批准，惟受若干條件所限。

## 歷史、重組及企業架構

### 有關附屬公司之其他資料

本集團各附屬公司之主要業務性質載於本文件「釋義—本集團旗下公司」一節。

於緊接本文件日期前兩年內股本出現變動之附屬公司詳情，載於本文件附錄六「法定及一般資料—A.有關我們之進一步資料—5.附屬公司股本變動」一節。特別是錦秋(上海)於二零零九年八月七日獲上海市商務委員會批准，將其註冊資本由5,000,000美元增加11,000,000美元至16,000,000美元，惟資本未能及時支付。錦秋(上海)當時並無作出有關注資，原因為FEC集團認為延遲作出所需注資符合本集團利益，故申請進一步延期。錦秋(上海)已申請並於二零一零年七月九日獲上海市商務委員會批准，據此，錦秋(上海)股東須於決議案存檔前支付所增加股本20%作為首期款項(即2,200,000美元)，而餘下80%(即8,800,000美元)須於換發營業執照日期起計兩年支付。本公司之中國法律顧問表示，上海市商務委員會為中國授出有關延期批覆之適當機關，而有關延期批覆具有終局性及確定性。於最後可行日期，本公司已支付所增加股本約34.5%作為首期款項(約3,800,010美元)，現正待換發營業執照。本公司中國法律顧問亦表示，於換發營業執照後，相關中國機關就錦秋(上海)未能支付所增加注資及未能及時辦理工商變更登記而徵收罰款之可能性不大。

於往績記錄期間，除於二零零八年三月二十八日至二零一零年六月十二日期間出任Dorsett Johor Hotel之駐酒店經理Tengku Ahmad Faizal Mohamed辭任並加入馬來西亞柔佛巴魯另一間度假酒店外，概無本集團董事或高級經理辭任。董事確認，本集團與辭任總經理之間並無個人衝突及／或任何意見分歧。

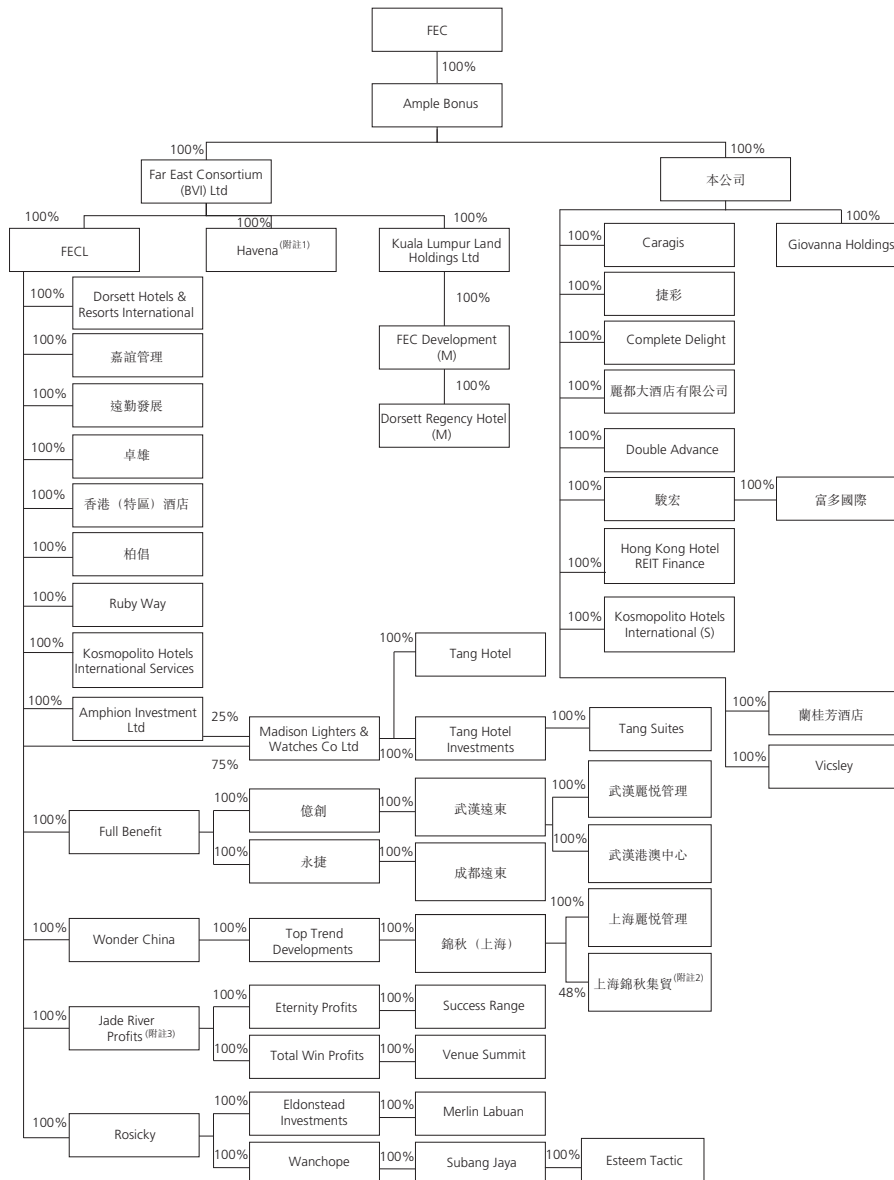
## 歷史、重組及企業架構

### 企業架構

#### 緊接重組前的企業架構

下圖載列本集團緊接重組前的企業架構：

緊接重組前之集團架構圖



附註：

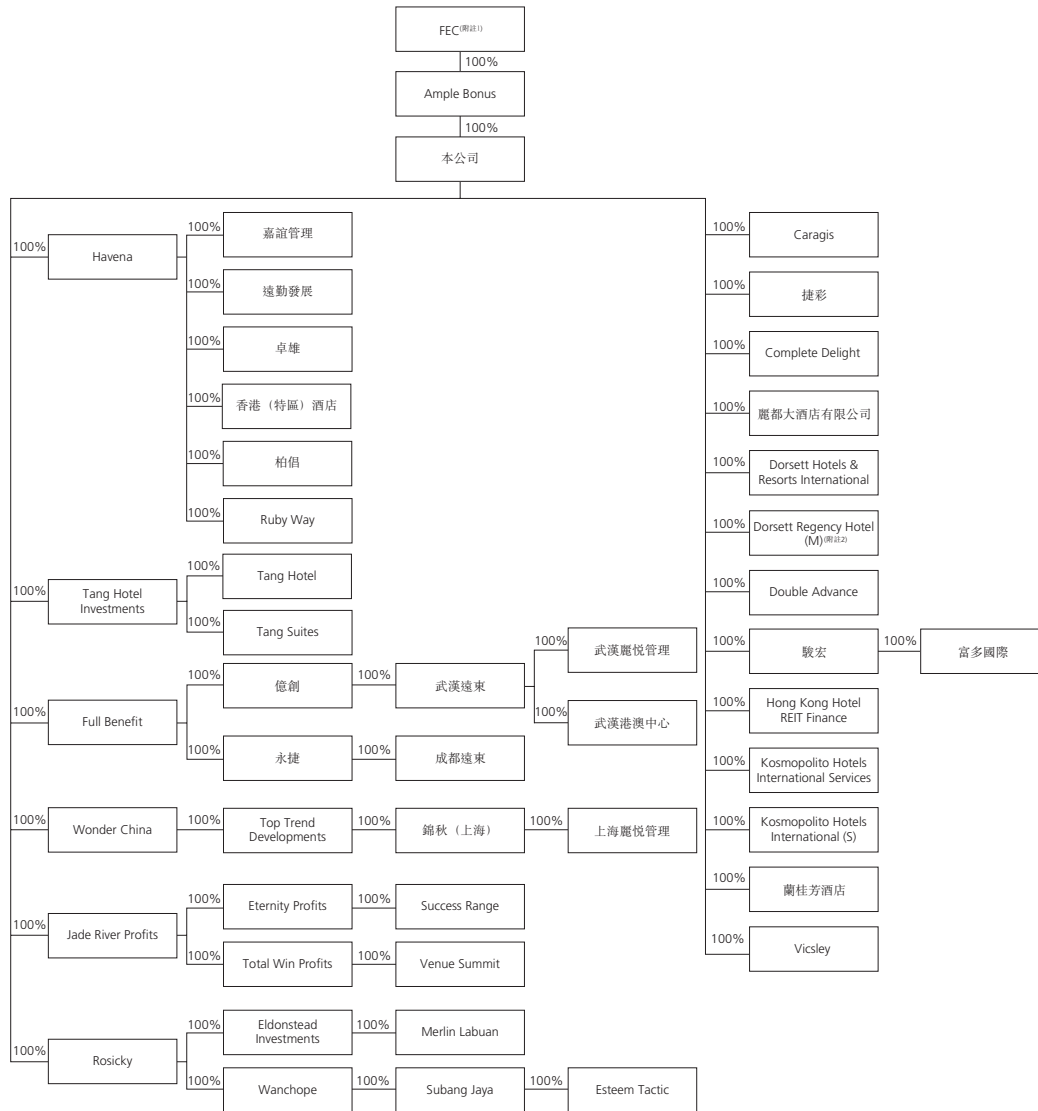
- 1 於重組前，Havena由Far East Consortium (BVI) Limited全資擁有。Far East Consortium (BVI) Limited已於二零一零年四月七日將Havena之權益轉讓予FECL。
- 2 於重組前，上海錦秋集貿餘下52%股本權益由上海錦秋房地產擁有。
- 3 FEC於二零零八年十月一日向非執行董事及董事會主席丹斯里拿督邱達昌收購Jade River Profits(「Jade River收購」)。代價331,400,000港元乃經訂約各方公平磋商後協定，而FEC委聘獨立估值師編製暫定估值報告，以評估Jade River收購中將予收購之物業價值。Jade River收購中所收購之物業，目前由本集團營運作為Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel。收購計入及於本集團財務報表列作物業、廠房及設備添置。

## 歷史、重組及企業架構

### 緊隨重組後之企業架構

下圖載列於重組後本集團之企業架構：

於重組後及緊接全球發售前之集團架構圖



附註：

1. 於最後可行日期，FEC主要股東包括丹斯里拿督邱達昌，彼於FEC之權益詳情在本文件附錄六「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東之進一步資料—4.董事於股份、本公司及其相聯法團之相關股份或債權證之權益及／或短倉—於相聯法團(定義見證券及期貨條例)股份之長倉」一節披露。
2. 於最後可行日期，已就自FEC Development (M) Sdn. Bhd.向本公司買賣Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.股份正式簽訂協議。待股份轉讓文據蓋印或取得印花稅款項之解除或豁免後，本公司將登記於Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.之權益。



## 業 務

### 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為基準作估計)。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認為，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。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。



## 業 務

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。有關我們之品牌策略之進一步資料，請參閱本節「一我們之品牌」分節。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其他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磋商有關The Mercer by Kosmopolito出售項目，當中我們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，可參閱本節「一策略一擴大我們之酒店管理業務」一節。

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。

## 業 務

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 <sup>1</sup>	地點	目標	客房總數 ／預計客房 數目	開始運作／預計 開始運作日期
		市場分部／ 預期目標 市場分部		
<b>香港</b>				
<b>擁有及經營</b>				
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 <sup>2</sup>
九龍麗悅酒店	大角咀	中檔	285	二零一零年七月
<b>擁有及發展中</b>				
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
<b>香港總計</b>			<b>2,992</b>	

附註：

- <sup>1</sup> 根據我們之品牌重組計劃，上述酒店名稱日後可能變動。有關詳情載於本文件「業務—我們之品牌」一節。
- <sup>2</sup> 我們於二零零零年透過購入一名前投資商債務取得物業(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。

## 業 務

酒店名稱／預期酒店名稱 <sup>1</sup>	地點	目標 市場分部／ 預期目標 市場分部	客房總數 ／預計客房 數目	開始／預計 開始日期
<b>中國</b>				
<i>擁有及經營</i>				
武漢麗悅酒店	武漢	中檔	384 <sup>2</sup>	二零零八年六月 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>	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	400	二零一三年
<b>中國總計</b>			<b>2,011</b>	
<b>馬來西亞</b>				
<i>擁有及經營</i>				
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 <sup>5</sup>	二零零七年二月 <sup>6</sup>
Grand Dorsett Labuan Hotel	納閩	高檔	178	二零零七年九月 <sup>7</sup>
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
<b>新加坡</b>				
<i>擁有及規劃中</i>				
新加坡新橋路帝盛酒店	新加坡	中檔	285	二零一三年六月
<b>東南亞總計</b>			<b>1,692</b>	

附註：

- <sup>1</sup> 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。
- <sup>2</sup> 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。
- <sup>3</sup> 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。
- <sup>4</sup> 於最後可行日期，我們尚未完成收購。我們正辦理手續領取中山商業區帝盛酒店之擁有權證。
- <sup>5</sup> 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。
- <sup>6</sup> 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。
- <sup>7</sup> 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。

## 業 務

### 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

我們旗下酒店組合至今之增長動力主要來自我們收購地盤或現有樓宇，以及其後發展或改建成酒店。我們同時作為酒店發展商及營運商，加上擁有一系列酒店品牌可供我們因應地點及目標市場作出選擇，令我們可更加靈活的收購新地盤。此外，與由未開發土地所發展新酒店物業比較，我們將現有商廈翻新及改建為新酒店之策略縮減了開業所需之準備時間及開始成本。例如，我們於六個月內將一幢商廈重建為中環麗栢酒店，總發展成本為132,500,000港元。

我們之內部項目發展團隊於挑選地盤及酒店發展方面擁有豐富經驗。我們於香港、中國及東南亞設有完備業務網絡，為我們提供豐富市場資訊，讓我們可識別及取得潛在酒店地盤。我們具經驗之項目發展團隊積極監察我們酒店發展項目之建設進度，確保我們之承建商進行之地盤工程達到我們之品質標準，以及可準時及於預算內交付我們之酒店。

#### 我們能夠透過酒店組合提供高回報

我們相信，按我們於二零一零年三月三十一日止年度錄得的經調整息稅折舊攤銷前利潤率(EBITDA margin)計算之物業可產生回報，乃於我們主要市場香港從事酒店業之上市公司中名列前茅。此外於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度，我們香港酒店之總營運利潤率分別達61.2%、58.8%及54.2%，根據HVS數據，有關數字高於香港市場平均數。我們之優勢部分來自中央採購團隊，我們相信加強議價能力，可豐富於取得優質而具成本效益之供應及材料(主要來自中國)作酒店內部裝修方面之經驗。我們亦專注處理我們目標賓客最關心之服務，而洗衣及專車接送服務等附屬服務則外判予第三方，我們相信此做法更具成本效益。此外，我們認為，透過培訓大部分員工處理多種工作及職務可使旗下員工可於清閒時繼續為我們的業務作出貢獻。於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，我們之總員工數目對客房數目比例分別為0.36、0.50及0.55。

我們於二零一零年六月三十日之酒店組合未變現重估盈餘4,987,000,000港元亦可體現出我們自酒店組合獲取強勁回報及創造價值之能力。物業估值師評估我們之酒店組合於二零一零年六月三十日的總資本值為10,598,000,000港元，而我們之酒店組合賬面值則為5,611,000,000港元。蘭桂坊酒店@九如坊為我們創造價值能力之其中一個例子，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港元增加257%。該酒店於二零零六年開業，於往績記錄期間之平均房租一直為我們所有酒店中最高者，而於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度之總營運利潤率均高於平均水平，分別為66.2%、61.3%及59.3%。

## 業 務

我們相信，我們經營酒店之往績亦可令我們之酒店管理業務受惠，因可令酒店投資商相信，相對眾多競爭對手我們可提供矚目之價值。

**根據我們營運中加上規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**

受惠於多項因素，包括個人遊計劃及中國經濟強勁增長，香港酒店業於近年出現大幅增長。根據HVS，受多項因素帶動，包括經濟強勁增長、中國旅客日益富裕及放寬個人旅客簽證手續，於二零零零至二零零九年間，中國內地訪港旅客人數以複合年增長率18.9%增加。我們預期此等因素將繼續帶動香港酒店客房之需求。自我們首間香港酒店麗都酒店於二零零五年一月開業以來，截至最後可行日期，我們於香港之酒店數目已增至八間，酒店遍佈香港多個主要商業及旅遊區。我們成功建立多個獲獎精品品牌，例如蘭桂坊酒店@九如坊、中環麗栢酒店及香港麗悅酒店。我們相信該等酒店提供獨到之個人化服務，滿足尋找具獨特品味酒店旅客之特別需要。由於中國旅客繼續為我們大部分香港酒店之最大客源，我們相信，我們根據過往經驗所得對香港市場之深入瞭解，加上我們能取得高回報之能力，使我們處於有利位置，將以設計為主之酒店概念擴展至中國以及其他因中國外訪旅客帶動之主要東南亞市場。

根據香港旅遊發展局公佈之估計數字，我們計劃於二零一零年三月三十一日至二零一二年年底在我們香港酒店組合中加入1,443間新酒店客房，將相當於期內香港新增酒店客房約15.4%。於增設該1,443間酒店客房後，於二零一二年前，我們之香港酒店組合將合共有2,992間客房，根據HVS，按客房數目計算，我們將成為香港最大酒店經營者之一。

**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**

我們擁有強大之管理團隊，由具備物業發展、品牌發展、酒店管理及財務與採購專業知識以及於我們業內所營運市場有優異往績之人員組成，可互補不足。我們多名總經理，如陳小芳女士、關淑華女士、WILFRED, Anthony Hubert先生及歐達明先生均為經驗豐富之酒店從業員主管，大部分擁有逾10年業內經驗，當中多人曾於The Peninsula、Ritz Carlton、Sheraton及Shangri-La等具領導地位之酒店品牌工作。此外，董事會首席顧問葉海華先生曾主管InterContinental Hotel Group (「IHG」)之北亞及大中華業務，並統領IHG於中國之擴展。彼亦為Banyan Tree Hotels & Resorts之創辦人，並曾於Hyatt International Corporation等其他國際連鎖酒店擔任高級管理職位。我們相信，管理團隊於酒店業之深厚及廣泛經驗，令我們處於獨特位置，透過成功實行我們之主要日後增長策略，曾同時藉酒店發展及酒店管理擴展我們旗下酒店客房組合，受惠於區內旅遊業之增長。



## 業 務

### 我們已成功建立多元化酒店產品組合

我們已成功建立多元化產品組合，包括經濟、中檔、高檔及精品酒店，相信我們可藉此抓緊更廣泛之市場機會。此外，我們亦發展及經營精品酒店，我們相信該分部極具增長潛力。我們現時擁有兩間高檔酒店、五間中檔酒店、四間經濟酒店及四間精品酒店。於二零一三年前，我們之酒店組合中將新增一間高檔酒店、五間中檔酒店及一間精品酒店。我們旗下品牌覆蓋面極廣，使我們可引入相信最能迎合酒店所處地區目標賓客喜好之酒店。例如，在中國政府於二零零三年推出個人遊計劃後，我們將荃灣前身為Far East Commercial Building之大廈重新發展為遠東帝豪酒店，搶佔中國內地旅客市場；並將一個位於香港中環之地盤重新發展為精品蘭桂坊酒店@九如坊，為高端商務及休閒旅客提供服務。

### 策略

我們於亞洲之業務平台不斷增長，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再次惠顧的機會。

### 繼續於策略地點物色地盤及收購機會

我們擬繼續運用本身於策略地點物色地盤之優勢，為我們提供大量增值、強勁財務回報及提升品牌之機會。我們採納質量市場估值指引評定地盤是否合適，其會考慮多個因素，如與主要交通基建之距離、人口基礎、國內生產總值及預期國內生產總值增長、現時及預計旅客量、發展成本及預計房價。我們於考慮是否適宜於特定市場收購地盤時，亦會考慮物業價格週期。憑藉旗下涵蓋經濟至高檔之品牌，加上精品酒店之概念、洞察市場能力以及於香港之穩固地位，我們預期將發揮特定地盤所提供機會推行酒店發展計劃。

### 擴大我們之酒店管理業務

我們自一九九八年起擁有及經營酒店，而憑藉於酒店管理業務獲得之豐富經驗，連同我們所建立之品牌平台，我們將可把業務擴展至酒店管理業。我們擬於日後取得更多由第三方完全或部分擁有之物業之管理協議，改善我們之管理專業知識及聲譽，包括

## 業 務

物色我們成為酒店承租人及營運商之機會。我們於二零一零年開始酒店管理業務。於最後可行日期，我們訂立具法律約束力之意向書，以「Hotel Kosmopolito」品牌管理位於河北省黃石市、約有400間客房之第三方酒店。我們現正與其他獨立第三方酒店投資商商討，管理彼等位於中國及其他亞太地區不同城市之酒店。酒店管理業務使我們能以自身品牌管理酒店，而毋須投入任何資本開支收購及興建酒店，我們相信此輕資產業務模式可為我們帶來穩定收益來源，並為提升品牌知名度及擴大其酒店業務規模之機會。我們計劃於機會出現時將業務擴展至中國及其他亞太地區。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磋商有關The Mercer by Kosmopolito出售項目，當中我們透過與酒店買家與我們所訂立之管理協議保留管理酒店之權利。由於較少酒店趨向較低之經濟效益，出售該等資產令我們能夠重新分配資金至有潛力取得較高回報之項目。

為推動擴展酒店管理業務，我們已成立業務發展委員會帶領酒店管理業務，委員會成員包括葉海華先生、莫貴標先生、朱志成先生、葉樹強先生及邱詠筠女士。葉海華先生擁有逾37年酒店業經驗，彼將就酒店管理業務之發展提供策略意見。

### **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**

我們擬大大擴展酒店業務至中國，以抓緊中國休閒及商務旅遊高速增長之機會，尤其是國內分部。我們擬以中國具備良好增長潛力之城市為目標，包括蘇州及珠海等二三線城市，積極物色價值被低估之潛在地盤，從而抓緊該等城市將湧現之機遇。我們於二零零七年收購於二零零八年六月開業之武漢麗悅酒店，開展於中國之首項酒店業務。近期，我們於二零一零年二月開設共有264間客房之上海麗悅酒店，我們於中國之客房總數因而急升至648間。除於最後可行日期武漢麗悅酒店進行翻新以增加客房數目外，我們現時亦有兩間規劃或發展中酒店，該等酒店將令我們於中國之客房總數於二零一一年底增加至約1,611間。我們亦擬透過管理獨立第三方酒店鞏固於中國之地位。我們最近簽立意向書，以「Hotel Kosmopolito」品牌管理位於中國河北省黃石市、約有400間客房之酒店。我們亦正與其他物業發展商討，以簽訂更多酒店管理協議。

於二零零九年九月，我們收購第一間新加坡酒店新加坡新橋路帝盛酒店，當時正值全球金融危機，我們相信酒店地盤價格受到有關影響。我們將繼續物色類似機會，以進一步提升我們於中國及其他亞太地區之地位。



## 業 務

### 發展及強化我們之品牌以提高品牌知名度及客戶忠誠度

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、中環麗栢酒店及麗悅酒店等獨立精品酒店。雖然我們相信該等品牌已建立強勁客戶知名度，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整合及建立強大之亞洲品牌平台，藉此將酒店組合擴展至國際。

我們擬以「Hotel Kosmopolito」、「Dorsett Regency」、「Boutique Series by Kosmopolito」及「Silka Hotel」品牌為旗下不同類別酒店物業發展打造更具凝聚力及魅力之品牌組合。完成品牌重整後，旗下酒店再不會以「麗都」為品牌，亦不會尋求以「麗都」註冊任何相關商標。我們計劃翻新擁有之酒店資產，作為各品牌之模範。成都市中心麗悅酒店、吉隆坡 Dorsett Regency Hotel、麗都酒店、蘭桂坊酒店@九如坊及帝豪海景酒店將分別作為「Hotel Kosmopolito」、「Dorsett Regency」、「Boutique Series by Kosmopolito」及「Silka Hotel」各品牌之模範酒店。我們相信該等模範酒店可使我們更有效及清晰地向第三方酒店投資商展示我們之經營模式及概念，有助酒店管理業務之增長。我們亦計劃逐步翻新組合內其他現有酒店，以反映新品牌定位，並於必要時修改計劃或發展中酒店之若干特色，令其與新品牌一致。有關我們之品牌重整詳情請參閱本節「—我們之品牌」一節。

## 酒店業務

### 概覽

我們之組合包括八間香港酒店、兩間中國酒店及五間馬來西亞酒店。於最後可行日期，我們另有七間規劃或發展中之經濟至高檔酒店，其中四間位於香港、兩間位於中國及一間位於新加坡。我們亦已訂立意向書，以「Hotel Kosmopolito」品牌管理第三方酒店。我們大部分酒店均鄰近旅遊景點或商業區，或鄰近公共交通。

下表顯示截至二零一零年三月三十一日止三個年度按地區市場劃分來自我們酒店業務之收入分析：

	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	
	港元	%	港元	%	港元	%
香港 .....	422,823	66.7	417,409	61.2	339,913	55.2
中國 .....	1,196	0.2	27,384	4.0	34,558	5.6
馬來西亞 .....	209,616	33.1	237,112	34.8	241,782	39.2
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>

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。

## 業 務

下表顯示截至二零一零年三月三十一日止三個年度我們酒店之總可出租客房晚數、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		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
<b>香港</b>			
<b>擁有及經營</b>			
<b>麗都酒店，灣仔</b>			
總可出租客房晚數	166,164	165,710	165,589
入住率(%)	87.5	83.8	76.5
平均房租(港元)	949	944	855
平均每間客房收入(港元)	830	791	654
<b>麗悅酒店，灣仔</b>			
總可出租客房晚數	51,972	50,818	51,830
入住率(%)	87.1	87.7	80.7
平均房租(港元)	890	860	745
平均每間客房收入(港元)	775	754	601
<b>中環麗栢酒店，上環</b>			
總出租客房晚數	48,763	50,152	51,830
入住率(%)	79.8	74.8	74.3
平均房租(港元)	900	883	725
平均每間客房收入(港元)	719	661	539
<b>蘭桂坊酒店@九如坊，中環</b>			
總可出租客房晚數	59,292	59,130	59,130
入住率(%)	83.7	76.6	73.0
平均房租(港元)	1,392	1,472	1,322
平均每間客房收入(港元)	1,166	1,127	964
<b>帝豪海景酒店，油麻地</b>			
總可出租客房晚數	98,088	97,820	83,601
入住率(%)	97.2	98.1	95.1
平均房租(港元)	494	521	443
平均每間客房收入(港元)	481	511	421
<b>帝豪九龍酒店，大角咀</b>			
總可出租客房晚數	51,606	51,465	51,465
入住率(%)	95.3	97.6	96.0
平均房租(港元)	495	512	402
平均每間客房收入(港元)	471	500	386

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。

## 業 務

	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
<b>遠東帝豪酒店，荃灣</b>			
總可出租客房晚數	87,840	87,600	87,600
入住率(%)	88.3	95.7	91.5
平均房租(港元)	419	436	363
平均每間客房收入(港元)	369	417	333
<b>中國</b>			
<b>擁有及經營</b>			
<b>上海麗悅酒店，上海</b>			
總可出租客房晚數	—	—	6,922
入住率(%)	—	—	35.8 <sup>1</sup>
平均房租(人民幣)	—	—	502
平均每間客房收入(人民幣)	—	—	180
<b>武漢麗悅酒店，武漢</b>			
總可出租客房晚數	—	51,260	59,320
入住率(%)	—	37.1	50.3
平均房租(人民幣)	—	230	213
平均每間客房收入(人民幣)	—	85	107
<b>馬來西亞</b>			
<b>擁有及經營</b>			
<b>吉隆坡 Dorsett Regency Hotel</b>			
總可出租客房晚數	117,120	116,800	116,800
入住率(%)	82.2	77.6	76.6
平均房租(馬幣)	162	184	189
平均每間客房收入(馬幣)	134	143	144
<b>Maytower Hotel，吉隆坡</b>			
總可出租客房晚數	—	32,578	65,335
入住率(%)	—	41.7	76.0
平均房租(馬幣)	—	192	138
平均每間客房收入(馬幣)	—	80	105
<b>Grand Dorsett Subang Hotel，雪邦</b>			
總可出租客房晚數	128,832	128,480	128,480
入住率(%)	72.9	66.7	58.0
平均房租(馬幣)	242	250	236
平均每間客房收入(馬幣)	177	167	137

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。

## 業 務

	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
<b>Dorsett Johor Hotel, 柔佛巴魯</b>			
總可出租客房晚數	—	45,864	91,980
入住率(%)	—	38.6	63.9
平均房租(馬幣)	—	117	112
平均每間客房收入(馬幣)	—	45	72
<b>Grand Dorsett Labuan Hotel, 納閩</b>			
總可出租客房晚數	32,574	64,970	64,970
入住率(%)	77.0	78.5	75.8
平均房租(馬幣)	245	265	261
平均每間客房收入(馬幣)	188	208	198

附註：

- <sup>1</sup> 上海麗悅酒店於二零一零年二月開始營運。上海麗悅酒店於截至二零一零年三月三十一日止財政年度之入住率為35.8%，反映上海麗悅酒店之首個月概約營運狀況。

### 近期營運表現

下表載列我們於香港、中國及馬來西亞之酒店自二零零九年三月三十一日止年度下半年出現環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或特別是截至二零零九年六月三十日止三個月分別爆發H1N1新型流感後之最近表現，顯示我們的酒店表現已復甦，尤以香港最為顯著。

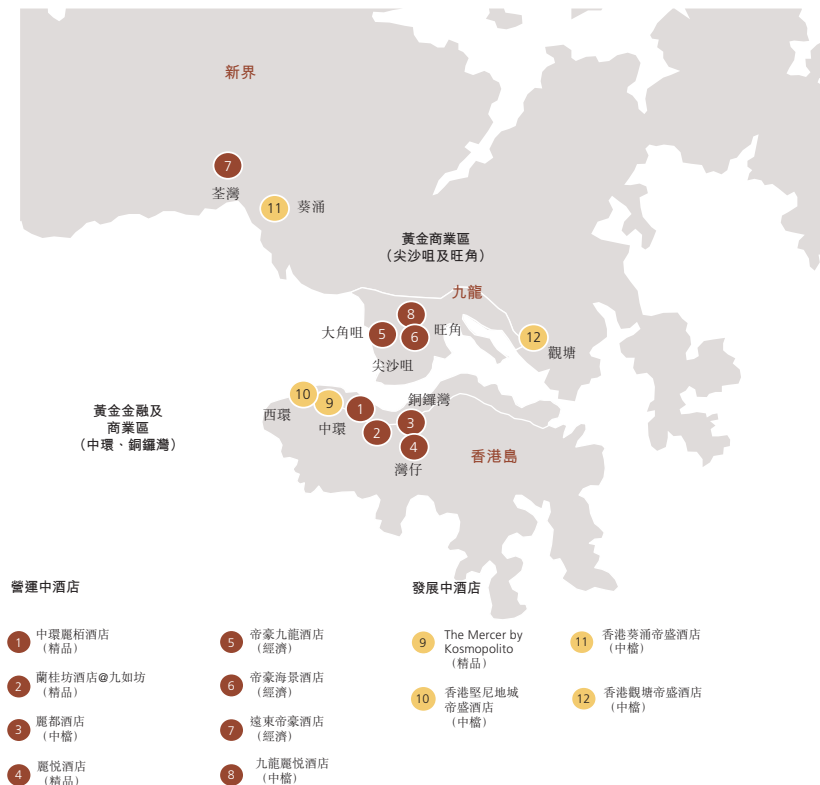
於截至二零一零年三月三十一日止六個月(即我們截至二零一零年三月三十一日止年度下半年)，入住率、平均房租及平均每間客房收入分別較截至二零零九年九月三十日止六個月(即我們截至二零一零年三月三十一日止年度上半年)增加16.1%、25.9%及53.1%，主要歸因於該段期間之商旅及休閒旅客增加。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日	截至三月三十一日	截至六月三十日	截至六月三十日
				止六個月	止六個月	止三個月	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	二零零九年	二零一零年
<b>入住率(%)</b>							
香港	88.9%	88.2%	83.3%	75.1%	91.2%	72.1%	89.0%
馬來西亞	77.3%	66.5%	68.8%	67.4%	70.2%	67.1%	76.1%
中國	—	37.1%	48.8%	48.1%	49.1%	47.8%	58.6%
<b>平均房租(港元)</b>							
香港	771	769	672	587	739	623	724
馬來西亞	485	494	424	436	412	435	441
中國	—	258	267	247	277	242	581
<b>平均每間客房收入(港元)</b>							
香港	685	678	560	441	675	449	644
馬來西亞	375	329	292	294	289	292	336
中國	—	96	130	119	136	116	340

## 業 務

### 香港業務

我們現時於香港有八間營運中酒店及四間發展中酒店。我們之酒店處於策略位置，鄰近香港多個主要商業及旅遊區以及公共交通設施。按已開業或計劃開業之次序排列，該等酒店為麗都酒店、中環麗栢酒店、帝豪九龍酒店、麗悅酒店、蘭桂坊酒店@九如坊、遠東帝豪酒店、帝豪海景酒店、九龍麗悅酒店、The Mercer by Kosmopolito、香港堅尼地城帝盛酒店、香港觀塘帝盛酒店及香港葵涌帝盛酒店。以下地圖顯示我們於香港之營運中及發展中酒店之地點：



### 營運中酒店－香港香港島

#### 灣仔麗都酒店



## 業 務

我們於香港之旗艦酒店麗都酒店由前新華社大廈改建而成，於二零零五年一月開業。其於二零零九年及二零一零年連續兩年獲「香港及澳門米芝蓮指南」譽為「全香港最舒適酒店」的少數酒店之一，並被指定為香港舉行之國際體育盛事二零零九年東亞運動會之接待酒店。該物業樓高22層，總建築面積約171,095平方呎，共有454間客房，當中包括行政套房及主題套房。該酒店亦設有大型活動室。酒店位於跑馬地馬場及伊利沙伯體育館正對面，毗鄰銅鑼灣購物聖地以及灣仔商業區及會議展覽中心，為商務及休閒旅客之首選酒店地點。麗都酒店之定位為面向商務及休閒旅客之中檔酒店。酒店內之大宅門餐廳設有中西菜式用餐區及多功能貴賓房。該酒店另一餐廳3T Bar為旅客及本地居民提供舒適環境，以享受來自世界各地之精選美酒、啤酒及特調雞尾酒。此外，為使商務及休閒旅客享受到更便利之服務，該酒店提供定時開出之免費穿梭巴士，往來機場快線香港站、銅鑼灣、灣仔、金鐘、鰂魚涌及海洋公園主題公園。酒店設有數間套房專門展示若干公司之產品，讓賓客在毋須額外繳付費用的情況下，獲得獨等體驗，例如酒店內之「Osim套房」內展示Osim品牌之按摩及舒緩相關產品。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，麗都酒店接待來自中國之賓客，我們相信，從酒店到香港主要購物區之一銅鑼灣相當便利，加上新華社大廈之歷史價值能吸引中國旅客入住麗都酒店。

### 灣仔麗悅酒店





## 業 務

麗悅酒店與麗都酒店只有兩幢大廈之隔，乃由一幢前商業大廈改建而成，於二零零五年十月開業。麗悅酒店乃精品酒店，以時尚時髦裝修、大膽色彩及新穎房間設施見稱。該物業樓高25層，總建築面積約59,699平方呎，設有142間客房，包括套房。為使麗悅酒店與麗都酒店有所區分，我們將麗悅酒店定位為精品酒店，目標客戶群主要為無拘無束的年青旅客。由於鄰近麗都酒店，我們設有聯合管理團隊監察麗都酒店及麗悅酒店之日常營運，發揮有效管理及最佳經濟規模效益。

位於麗悅酒店地面之Nooch Bar設計成獨等時尚之會所，提供多款美酒及雞尾酒，場內設有掛牆電視播放體育及其他節目。位於酒店五樓之露天茶座Breeze有室內及室外露台部分，為酒店賓客提供自助咖啡及輕食，以及免費無線上網服務。酒店提供免費穿梭巴士往來機場快線香港站、銅鑼灣、灣仔、金鐘、鰂魚涌及海洋公園主題公園。

### 上環中環麗栢酒店



中環麗栢酒店由商業大廈改建而成，於二零零五年四月開業。該物業於二零零七年下半年進行大型翻新，其有24層，總建築面積約51,076平方呎，設有142間客房，包括行政套房。中環麗栢酒店為精品酒店，與中環及潮流餐飲娛樂集中地蘇豪區及蘭桂坊僅數步之遙。酒店所處一帶以中式古董店聞名，鄰近荷李活道及西區文物徑等旅遊點。中環麗栢酒店為二零零八年世界旅遊大獎(World Travel Awards)「香港最佳精品酒店」入圍酒店。



## 業 務

入住中環麗栢酒店之休閒旅客與經常往返商務旅客之人數比例維持平衡。酒店設有榮獲名為BreeZe Lounge之咖啡室，提供自助早餐，另設有室外花園平台，可俯瞰毗鄰之公園；咖啡室亦設有電腦站供賓客使用互聯網。酒店另有榮獲米芝蓮星級名銜之日本餐廳「Wagyu Kaiseki Den」，該餐廳由第三方經營者獨立管理，而我們則賺取固定租金收益。室內／室外空間組合可作為賓客及本地居民舉辦活動之地方，亦會定期舉行試酒會、私人婚宴及其他活動。為迎合商務賓客之需要，酒店亦額外增設會議室，並提供往來機場快線香港站及蘭桂坊酒店@九如坊之免費穿梭巴士服務。

由於與蘭桂坊酒店@九如坊相當接近，我們設有聯合管理團隊監察中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店@九如坊之日常營運，以提升管理效率及享受更佳之規模經濟。

### 中環蘭桂坊酒店@九如坊



我們之旗艦精品酒店蘭桂坊酒店@九如坊為屢獲殊榮之精品酒店，其於二零零七年獲Travel Weekly頒授「亞洲最佳精品酒店」；分別於二零零八年及二零零九年獲世界旅遊大獎(World Travel Awards)頒授「香港最佳精品酒店」及「亞洲最佳精品酒店」；以及於二零零九年獲中國酒店星光獎(China Hotel Starlight Awards)頒授精品酒店類別「香港商務飛躍大獎(Hong Kong Business's High-Flyer Award)」及「中國最佳設計精品酒店」。酒店鄰近香港著名餐飲、夜生活及娛樂集中地蘇豪區及蘭桂坊，以及香港高級金融及購物區中環商業區。酒店於二零零六年三月開業。該物業樓高36層，總建築面積約60,773平方呎。酒店設有162間客房，包括豪華客房及套房。客房之設計及裝潢獨等，有濃厚中國傳統風味。套房之特點為設有私人露台，可飽覽維多利亞港之醉人景色。

我們將蘭桂坊酒店@九如坊定位為對準商務及休閒旅客之高端精品酒店。

## 業 務

酒店內有一間提供中菜之米芝蓮星級餐廳名人坊高級粵菜。酒店設有另外兩間餐室，其中一間設有可連接互聯網之電腦，為賓客提供早餐，而另一間則設有室外露台，為賓客提供輕食及飲品。酒店設有往來機場快線香港站以及中環及金鐘其他地點之免費穿梭巴士服務供賓客使用。

### 營運中之酒店－香港九龍

#### 油麻地帝豪海景酒店



我們於二零零七年一月收購帝豪海景酒店。酒店於二零零九年二月及十月進行大型翻新，以翻新客房及使其更現代化。我們計劃於二零一一年內為大堂範圍進行升級工程。酒店位於香港其中一個商業、購物、飲食及娛樂中心油麻地，離尖沙咀購物區只有數步之遙。由酒店步行五分鐘便能抵達廟街夜市及玉器市場等景點。該物業樓高21層，總建築面積約65,286平方呎，設有268間客房，包括套房。

我們將帝豪海景酒店定位為經濟酒店，以對準尋找物有所值且鄰近旅遊景點及購物、餐飲地區酒店之休閒及旅行團旅客為目標。酒店設有一間咖啡室於日間提供國際美食。酒店地庫亦設有一個由獨立第三方經營之按摩／桑拿室。我們亦提供往來旺角、大角咀及機場快線九龍站之免費穿梭巴士服務。

#### 大角咀帝豪九龍酒店



附註：

- 1 我們於二零零零年透過購入一名前投資商之債務取得物業(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。

## 業 務

帝豪九龍酒店由FEC發展，於二零零五年五月開業。酒店樓高23層，總建築面積約34,554平方呎，包括141間客房。酒店所在地點鄰近旺角購物區、女人街、金魚街及花墟等著名旅遊景點。此外，由於酒店與帝豪海景酒店相當接近，故兩間酒店乃由聯合高級管理團隊監督，藉以提升管理效率及享受更佳之規模經濟效益。

由於鄰近帝豪海景酒店，我們將帝豪九龍酒店定位為專門接待尋找物有所值且鄰近著名旅遊景點之酒店之休閒及旅行團旅客，以及尋找可便捷到達尖沙咀及旺角等週邊商業區之酒店之商務旅客。酒店設有一間咖啡室，提供亞洲及西方美食。酒店為賓客提供往來旺角、油麻地及機場快線九龍站之免費穿梭巴士服務。

### 荃灣遠東帝豪酒店



遠東帝豪酒店由位於荃灣之前商住大廈「遠東銀行荃灣大廈」改建而成，於二零零六年十月開業。該物業由位於地下大堂及6樓至17樓之客房組成。該樓宇總建築面積約55,761平方呎，設有240間客房。酒店位於香港其中一個主要衛星城市荃灣之青山公路，港鐵荃灣站近在咫尺，毗連該區著名購物、商業及娛樂設施。

酒店以公道價格提供舒適住宿及宴會廳。酒店為賓客提供往來機場快線青衣站及旺角之免費穿梭巴士服務。

### 大角咀九龍麗悅酒店



## 業 務

九龍麗悅酒店之建設工程已於二零一零年第一季竣工，該酒店已於二零一零年七月開業。酒店所在地前身為工業大廈，我們於收購後拆毀，以興建酒店。其與帝豪九龍酒店僅一街之遙。該物業樓高25層，總建築面積約67,002平方呎，設有285間客房。九龍麗悅酒店以現代時尚裝修、大膽色彩及新穎房間設施見稱。我們對準酒店之服務對象為商務及休閒旅客，以及公司客戶。酒店樓高25層，設有一間特色意大利餐廳，同時服務酒店賓客及區內居民及上班族。於酒店開業前，其銷售團隊已展開推廣及銷售活動，包括與旅行社、互聯網酒店房間批發商、鄰近寫字樓之本地及跨國公司、正物色酒店作為展覽及活動接待酒店之貿易展覽及項目籌辦商商討。

### 發展中酒店－香港

#### **香港堅尼地城帝盛酒店**

香港堅尼地城帝盛酒店位於堅尼地城爹核士街，建議發展為中檔酒店項目，計劃設有217間客房。完成時，樓宇總建築面積將約73,271平方呎。上層建築工程已經竣工，我們已開始進行酒店客房及設施內部裝潢。酒店預計於二零一一年第二季開業。

#### **上環 *The Mercer by Kosmopolito***

*The Mercer by Kosmopolito*擬發展為精品酒店，與中環核心地區近在咫尺，計劃建設55間無房及一房間格之房間，設計獨特時尚。完成時，建議中之酒店總建築面積約37,941平方呎，並將設有健身室及游泳池供賓客使用。上層建築工程已經竣工，內部裝潢於二零一零年第四季展開。酒店預期於二零一一年第二季開業。

#### **香港觀塘帝盛酒店**

香港觀塘帝盛酒店為一項位於觀塘鴻圖道之酒店發展項目。原有工廠大廈已經清拆，該地點將重建一間計劃有380間客房之中檔酒店。完成時，其總建築面積約119,277平方呎。建設工程已於二零零九年六月展開，預計於二零一一年第三季落成，並可望於竣工後開業。

#### **香港葵涌帝盛酒店**

我們於二零零八年收購原有工廠大廈陶比工業大廈。該工業大廈現正全面翻新為一間建議設有506間客房將名為香港葵涌帝盛酒店之中檔酒店。翻新工程包括拆除大廈現有之側翼部分，令酒店所有客房光線更加充足，並在現有結構上加建八層，以盡量使用許可建築面積及提供更多客房。完成時，其總建築面積約214,680平方呎。地盤工程已於

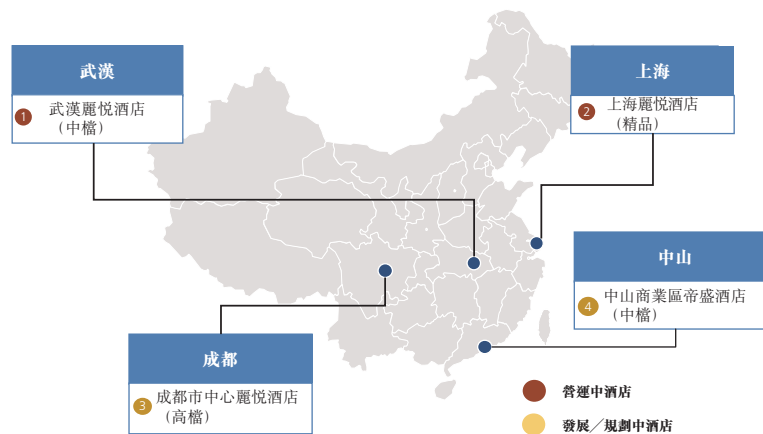


## 業 務

二零零九年底展開，我們預期翻新工程將於二零一一年第四季完成，預計酒店可於二零一二年第二季開業。酒店將配備多間餐廳、豪華舞廳、會議設施、游泳池及健身房。

### 中國業務

我們現時於中國擁有兩間營運中酒店，以及兩間規劃或發展中酒店。按已開業或預計開業次序排列，該等酒店為武漢麗悅酒店、上海麗悅酒店、成都市中心麗悅酒店及中山商業區帝盛酒店。我們亦已簽立意向書，於湖北省黃石市以「Hotel Kosmopolito」之品牌管理一間由獨立第三方擁有之酒店。



### 營運中之酒店－中國

#### 上海麗悅酒店

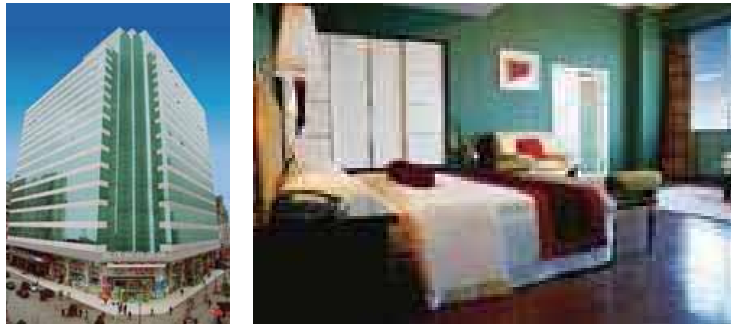


上海麗悅酒店為我們於中國之首間精品酒店，酒店由住宅樓宇改建而成，於二零一零年二月開業。酒店位於上海浦東區，毗鄰世紀公園。該物業之總建築面積約170,003平方呎，包括總建築面積約150,850平方呎之酒店部分，設有264間客房，包括各類型套房。酒店設計及風格現代，色彩豐富創新，裝修豪華而實用，富有中國風。我們之酒店客房均設有露台，為賓客提供寫意空間欣賞世紀公園及市內全景。酒店位置便利，鄰近上海新國際博覽中心及地鐵世紀公園站，與上海金融及銀行中心陸家嘴只相隔四個地鐵站。

## 業 務

我們將上海麗悅酒店定位為服務高端旅客、MICE及企業客戶市場。每間客房均有豪華浴室設施、電子保險箱、iPod底座、衛星液晶電視、迷你酒吧及電話留言設施。為方便MICE及企業賓客，酒店設有兩間多功能會議室。酒店亦設有三個獨立餐飲設施，分別為提供小食及飲品之大堂酒廊；提供各式飲品之現代主題酒吧；以及設有開放式廚房之餐廳，提供精選亞洲及西方美食。

### 武漢麗悅酒店



我們將於二零零七年十一月向一名獨立第三方收購武漢麗悅酒店，該酒店於二零零八年六月由我們之管理層經營。該物業樓高19層，而我們之酒店客房則位於11至16樓。於翻新完成後，酒店佔該樓宇之總建築面積約為311,078平方呎，設有384間客房。酒店位於武漢港澳中心大廈高層，該大廈主要包括零售店及商業辦公室。酒店位於武漢著名的商業步行街。我們已於近期完成最高兩層客房之翻新工程，預期餘下樓層客房將於二零一一年第一季完成翻新工程。所有現時原先計劃之翻新工程完成後，客房總數將會增加至384間。我們將武漢麗悅酒店定位為中檔酒店，對準不同類型之休閒、旅行團及企業客戶。

### 規劃或發展中酒店－中國

#### 成都市中心麗悅酒店

成都市中心麗悅酒店位於成都市中心商業區之核心地帶，鄰近主要金融及娛樂綜合大廈，擬發展為一間時尚高檔酒店。該樓宇為我們於二零零七年向工商銀行股份有限公司四川省分行收購之已落成商業大廈，現正進行翻新工程，我們預期翻新工程將於二零一零年年底落成，並將於二零一一年第二季開業。酒店將設有約547間客房，完成時，總規劃建築面積為727,829平方呎。

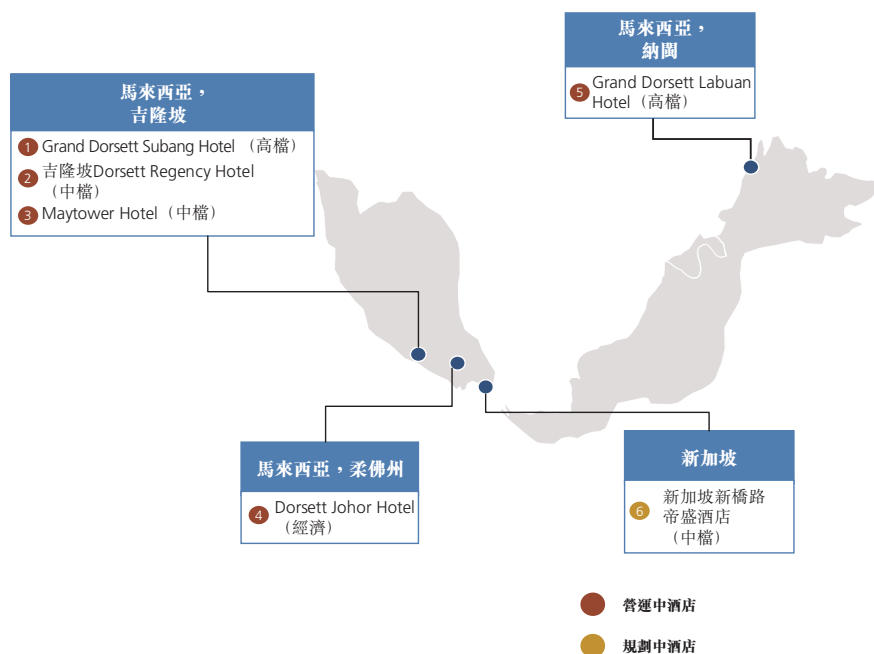
## 業 務

### 中山商業區帝盛酒店

中山商業區帝盛酒店為建議中之中檔酒店發展項目，位於中國南方城市廣東省中山市，約有416間客房。我們於二零零八年透過拍賣購入該幢原興建作酒店用途之樓宇。於最後可行日期，我們正辦理手續取得酒店大廈之擁有權證明。翻新後，該物業總建築面積將約457,072平方呎。酒店鄰近中山展覽中心及商業區。酒店現時預期於二零一一年第三季開業。

### 馬來西亞及新加坡業務

我們現時於馬來西亞擁有五間營運中酒店，並於新加坡擁有一間規劃中酒店。該等酒店為吉隆坡Dorsett Regency Hotel、吉隆坡 Maytower Hotel、吉隆坡 Grand Dorsett Subang Hotel、柔佛巴魯Dorsett Johor Hotel、納閩Grand Dorsett Labuan Hotel及建議中之新加坡新橋路帝盛酒店。以下地圖載列上述酒店之位置：





## 業 務

### 營運中酒店－馬來西亞

#### 吉隆坡吉隆坡 *Dorsett Regency Hotel*



吉隆坡 Dorsett Regency Hotel 為我們旗下之中檔酒店，是我們經營之首間酒店。該酒店由 FEC 興建，於一九九八年四月開業。該物業樓高 30 層，總建築面積約 298,726 平方呎，設有 320 間客房，包括套房及俱樂部樓層。酒店位於吉隆坡市中心，以及著名星光大道 (Bintang Walk) 之起點，位置便利。

由於位處吉隆坡市內黃金地段，我們將吉隆坡 Dorsett Regency Hotel 定位對準接待眾多行政商務及休閒旅客。吉隆坡 Dorsett Regency Hotel 提供之服務及設施包括房間寬頻服務、24 小時接待及保安、洗衣、乾洗、代客泊車、健身室、游泳池及會議室。酒店設有三個餐飲設施，提供自選菜式之意大利餐廳、全日提供本地及國際美食之咖啡室以及提供飲品及小食、設有晚間樂隊現場演奏之休閒酒廊。

酒店總經理 TOH, Christina 女士獲貿易及工業部副部長代表頒發 JT Frank 之「Visionary Knowledge Leadership For Global Emerging Knowledge Organisation Award (GIKEN)」項下「Fellow」榮銜。

#### 吉隆坡 *Maytower Hotel*



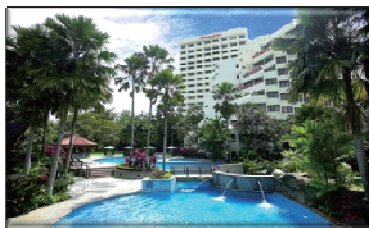
Maytower Hotel 原先興建作住宅樓宇。我們於二零零六年五月購入該樓宇部分，改建成酒店，於二零零八年十月開業。該物業之總建築面積約 60,529 平方呎，由 179 間客房組成，當中部分設有廚房設施，方便長住賓客。酒店客房位於該樓宇 21 至 30 樓。Maytower

## 業 務

Hotel鄰近「小印度(Little India)」、唐人街、中央市場(Central Market)、吉隆坡塔(KL Tower)及雙子塔(Petronas Twin Towers)等旅遊景點。

我們將Maytower Hotel定位為一間中檔酒店，服務對象為商務及休閒旅客和旅行團，以及住宿時間較長之賓客，該等賓客深受部分酒店客房內提供之廚房設施吸引。酒店設有宴會廳及大型宴會廳。所有宴會廳均配備影音及通訊科技。酒店亦設有游泳池及健身中心。酒店之咖啡室La Maison Restaurant為賓客提供自助早餐，以及自選午餐及晚餐。

### **雪邦Grand Dorsett Subang Hotel**



我們在二零零七年二月向獨立第三方收購Grand Dorsett Subang Hotel。於收購酒店時，其由喜來登海外管理公司以「Sheraton」品牌管理。我們自二零零九年十月一日起接手管理酒店。Grand Dorsett Subang Hotel位於由Subang Jaya、Shah Alam及Petaling Jaya組成之商業樞紐中心，距離吉隆坡國際機場及吉隆坡市中心分別約35分鐘及25分鐘車程，附近有多個商場及休閒設施，如國際標準高爾夫球場及主題公園。

我們將Grand Dorsett Subang Hotel部署為高檔酒店，對準MICE分部所需，主要賓客為商業、公司以及會議及貿易展覽客戶。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各年度，Grand Dorsett Subang Hotel之非房間收入分別佔酒店總收入59.6%、60.3%及62.9%。

於所有翻新工程完成後，該物業之總建築面積約465,691平方呎，有478間客房，包括套房。酒店會議設施包括Grand Selangor Ballroom、小組討論室、會議室、討論室及一個商務中心。Grand Selangor Ballroom位於大堂，設有獨立豪華入口，方便直接進入宴會廳，且採用少柱設計。停車場位於宴會廳旁，便利賓客。宴會廳可分隔為三個會議大堂，每個大堂均設有電動屏幕，支援衛星會議系統等影音設施。酒店設有內部影音管理團隊為賓客提供支援。酒店亦為所有室外或室內活動提供全面服務。酒店設有六間餐飲設施：

- *Terazza Brasserie* – 提供國際美食之餐廳
- *The Emperor* – 傳統清真粵菜餐廳

## 業 務

- *Miyako Japanese Restaurant* – 位於Grand Dorsett Subang Hotel一隅之傳統日式小屋內之日本餐廳
- *Cafe Aroma* – 歐陸式餐廳，提供熟食及法式蛋糕食品及餐飲
- *Piano Lounge* – 鄰近大堂之酒廊
- *Splashes Pool Bar* – 位於游泳池旁，提供多種輕食及餐飲，經常用作私人酒會場地。

酒店榮獲多個獎項，如Business Productivity頒發之「Gold Winner of Global Award 2010」。酒店總經理於二零零一年及二零零八年獲亞洲白金款待大獎(Hospitality Asia Platinum Awards)頒發「年度最佳總經理(Best General Manager of the Year)」。

於二零一零年，我們開始於Grand Dorsett Subang Hotel之酒店客房進行大規模升級。我們預期翻新工程將於二零一一年第一季完成。於翻新工程完成後，酒店預期將增設125間客房。我們亦正就若干位於酒店範圍過往未曾使用之空置土地制定規劃。

### 柔佛巴魯 *Dorsett Johor Hotel*



我們於二零零六年購入Dorsett Johor Hotel作為現有物業，並將其改建成有252間客房(包括套房)之酒店。酒店於二零零八年十月開業。該物業之總建築面積約94,766平方呎。酒店位於柔佛巴魯市中心與Iskandar Development Region之Eastern Gate Development Zone之間，非常接近Sultan Ismail國際機場，距離馬來西亞與新加坡接壤邊境約20公里之內。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)」。

酒店所在地點鄰近週邊之油氣業務活動，並鄰近新加坡。酒店設有一間全日營業之咖啡室，提供西方及亞洲美食；一間運動酒吧，提供輕食及飲品；以及室外用餐區，提供本地及娘惹美食。此外，酒店設有宴會廳及一個舞廳。

## 業 務

為應付賓客不斷上升之需求，我們計劃將酒店旁之空地改建為草坪庭園。我們預期可於二零一零年第四季結束時完成草坪庭園工程。我們已購入地下八個原先於二零零八年並無購入之單位，並正改建該等單位為高級水療中心，水療中心將由外界獨立第三方管理，我們則收取定期租金收益。

### **納閩 Grand Dorsett Labuan Hotel**



我們於二零零七年九月向一名獨立第三方收購 Grand Dorsett Labuan Hotel，並於二零零七年十一月改由我們之管理層經營。該物業之總建築面積約232,124平方呎，設有178間客房，包括套房。所有客房及套房均可盡享港灣風景或城市風光。酒店鄰近納閩機場及正對Financial Park，地點極具策略優勢。酒店位處納閩免稅島上，該島以頻繁油氣業務活動見稱，而酒店為島上唯一一間五星級酒店。鑑於到訪納閩島之旅客主要為商務性質，我們將 Grand Dorsett Labuan Hotel 定位對準企業客戶。

酒店設有餐廳，提供自選美食及自助餐；一間酒廊，提供輕食、簡餐及飲品，有現場音樂伴奏及舞池；以及有一個大堂酒廊，提供各式飲品及輕食。

由於客戶群主要為企業客戶，為滿足彼等之需要，酒店設有一個大型宴會廳及六個宴會廳。除該等會議設施外，還輔以一個商務中心及會議室，設有影印、傳真及互聯網服務。酒店亦設有室外泳池及按摩池。

## 業 務

### 規劃中酒店－新加坡

#### 新加坡新橋路帝盛酒店

新加坡新橋路帝盛酒店是我們首個新加坡酒店發展項目，預期將於二零一三年落成。於二零一零年六月三十日，我們在二零零九年九月七日透過公開拍賣以67,700,000新加坡元（約相當於392,000,000港元）購入位於新加坡唐人街區、由廣東明路、新橋路及趙芳路圍繞之地盤。完成時，該物業總建築面積將約為178,001平方呎，位於集體運輸工具（大眾快速交通－地鐵MRT, Mass Rapid Transit）入口之上，位置便利。我們相信，由於我們收購該地盤時金融危機正迅速蔓延，故得以按低於其現行市值或發展潛力之價格購入該地盤。我們之新加坡物業估值師DTZ Debenham Tie Leung Limited表示，該地盤於二零一零年六月三十日之價值為85,000,000新加坡元（約相當於472,600,000港元）。

我們對該地盤之發展計劃包括住宅及酒店部分。我們預期酒店共有285間客房，而住宅部分將有68間客房，面積介乎484平方呎至1,206平方呎不等。於最後可行日期，我們已開始預售住宅部分。

#### 酒店組合收購策略

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：

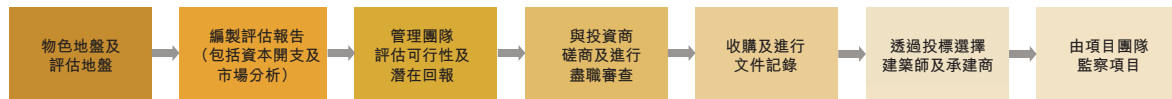
收購策略	發展／建設工程	酒店			
		香港	中國	馬來西亞	新加坡
收購現有辦公室、住宅或工業大廈	內部翻新／改建	<ul style="list-style-type: none"> <li>麗都酒店</li> <li>麗悅酒店</li> <li>中環麗栢酒店</li> <li>遠東帝豪酒店</li> <li>香港葵涌帝盛酒店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>成都市中心麗悅酒店</li> <li>中山商業區帝盛酒店</li> <li>上海麗悅酒店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: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



## 業 務

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。有關本集團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：



我們設有嚴格有序之收購程序，涵蓋收購開始至完成，由我們多個部門、我們之執行董事及高級管理層緊密合作。我們之業務發展委員會由葉海華先生、朱志成先生、莫貴標先生、葉樹強先生及邱詠筠女士組成，負責物色透過透過DTZ、Savills及Colliers等代理物色投資機會。我們於物色地盤進行發展時會考慮下列準則：

- 市場之預期增長及經濟發展；
- 發展成本及時間；
- 預期營運表現；及
- 地點、景觀及便利程度。

初步視察地盤後，我們會研究收購目標之潛力，並考慮該地盤是否適合興建酒店或現有樓宇是否適合改建成酒店，有關研究包括全面評估發展及翻新酒店及使其全面營運所須之資本開支及時間、該地區對酒店之潛在需求、估計可達致之平均房租及潛在競爭。評估結果將呈交我們之管理團隊，彼等將評估項目之可行性及潛在回報。倘評估結果滿意，我們之管理團隊將於其後開始與地盤或物業投資商磋商，並進行業務及法定盡職審查。

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。

## 業 務

### 項目管理

我們已設立中央項目管理團隊，由李文超先生帶領。我們收購新地盤或樓宇後，新酒店發展項目之所有方面均由該團隊負責，包括：

- 監督完成設計規劃；
- 進行招標程序挑選建築師、建築商及其他承建商；
- 透過實地視察監督及監察承建商之工作；
- 挑選及採購建材及室內裝置；
- 與室內設計團隊合作挑選裝置及材料；及
- 查驗已完落成之酒店，確保彼等符合合約訂明之規格及其他適用規定。

### 裝修及擴展計劃

除不斷定期維修酒店內部外，我們亦會進行大規模翻新及裝修工程，使酒店追上潮流及煥然一新，確保酒店繼續為賓客提供富於時代感之具吸引力體驗。為確保酒店於裝修期間能繼續營運，我們一般選擇於預期對客房需求最低之日進行裝修。我們亦會分階段進行裝修工程，因此，裝修不會影響所有樓層，以便繼續為賓客提供客房。

### 室內設計

我們設有一支以香港為基地之室內設計團隊。於往績記錄期間，該團隊審視我們旗下所有酒店之翻新及裝修工程。就我們香港酒店旗下之小型翻新工程而言，我們之團隊一般會參與整個設計及實行階段。然而，由於我們之酒店組合有所增長，我們之內部團隊已開始將設計工作外判予獨立第三方設計師，彼等其後會根據我們內部團隊定下之標準編製設計圖。我們設計團隊於為我們旗下酒店設計實用、創新及具吸引力之現代化環境方面富於經驗，加上能嚴守集團嚴控成本之方針，成為我們成功之關鍵因素。

我們之室內設計團隊與項目團隊及採購團隊合作。於室內設計團隊編製好詳細設計規劃及建議設計概念後，彼等會與項目團隊討論有關規劃，確保設計能於預算內完成，並符合所有適用之法律規定。規劃一經敲定，設計團隊將與項目團隊緊密合作，協調項目之建設或重建工作；亦會與採購團隊緊密合作，以採購必要之材料落實建議之設計。倘未能以合適價格或根本無法購得建議之材料，我們之採購團隊將提供其他價格合適之選擇供設計團隊考慮。



## 業 務

### 酒店管理

為善用我們的酒店經驗，我們最近已按中國法律顧問之意見訂立具法律約束力之意向書，以「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，預期將簽訂一份自本文件日期起計十二個月之正式酒店管理合約。

我們亦正於中國及其他亞太地區物色其他酒店管理業務之商機。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。由於較少酒店趨向較低之經濟效益，出售該等資產令我們能夠重新分配資金至有潛力取得較高回報之項目。我們相信，酒店管理業務輕資產及符合成本效益之性質將有助帶動我們品牌分佈及收入，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。

酒店管理業務收取之管理費用因應各酒店項目而有所不同。為符合行業慣例，酒店管理合約一般包括按收入百分比計算之基本管理費及按總營運利潤百分比計算之獎金。我們負責制訂與酒店日常營運有關之一切政策及常規，包括但不限於房價、餐飲價格、將房間作商業用途、市場推廣及銷售之政策及人事政策。我們現物色訂立介乎五至十年不等之酒店管理合約。作為酒店經營者，我們將作為第三方酒店之代理聘請僱員，並會就酒店日常業務購買所需相關社會及監管保險。然而，所有有關酒店擁有權之保險將由相關第三方酒店投資商購買。所有主要條款將載入與第三方酒店訂立之意向書。

下表載列我們酒店管理業務現時之推行計劃。

### 步驟

### 預期時限

擴充業務發展部門，負責物色有與趣之第三方酒店 ..... 二零一零年底

進一步建立技術服務顧問團隊，為根據酒店管理合約提供之

其他相關產品服務向酒店發展商提供有關設計、工程及

資訊科技所需之意見 ..... 二零一零年底

## 業 務

進一步為酒店管理業務建立度身訂造之內部法律團隊 . . . . . 二零一零年底

進一步擴大發展及市場推廣策略，與中介第三方建立關係及

推動酒店管理業務 . . . . . 二零一一年初

為確保旗下各酒店質素一致，我們正綜合各酒店之營運手冊，以確保旗下酒店全體僱員將遵循統一標準。我們為全體酒店員工舉行培訓課程，藉以繼續提升服務水平。

### 我們之品牌

於往績記錄期間，旗下酒店以「麗都」、「麗悅」、「帝豪」及「Grand Dorsett」品牌經營，並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。

儘管我們相信此等品牌已建立強大客戶群，惟我們認為，現時並無一個「建基於亞洲」之國際知名優質及具規模酒店品牌。憑藉我們現時之酒店組合，我們相信，有巨大空間可讓我們整合及打造強大之亞洲品牌平台，我們可利用該平台擴展旗下之酒店組合。

因此，我們已於近期審閱我們之品牌策略，並將開始精簡品牌組合，以及重整旗下酒店及重建品牌。

重建品牌之主要目的為開發更具凝聚力及魅力之品牌組合，作為我們擴展至酒店管理業務之平台；以及根據目標客戶分部重新調整品牌，使其更加配合有關分部；以及為品牌注入新動力從而受惠於以下多個主要行業趨勢，當中包括：

- 客戶及市場分散；
- 商務及休閒個人旅客轉移至透過移動技術應用及互聯網自行預訂酒店；
- 以設計及生活品味之產品成為主流；及
- 顯示及輸入技術迅速發展。

## 業 務

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	

「Hotel Kosmopolito」品牌：由於「Cosmopolitan」一字之非專利性質令其不能註冊為商標，我們因此最終不能合法保護品牌之價值。Hotel Kosmopolito即將「cosmopolitan」翻譯為世界性語言之世界語，我們認為其包含我們希望酒店所能表達之國際性、多元文化、和諧、創新及簡約之理念。「Hotel Kosmopolito」品牌之酒紅色亦象徵現代、敢作敢為，而構成名稱中「i」字之五個圓形則代表木、火、土、金及水之中國五行。我們矢志以Hotel Kosmopolito酒店為觸覺敏銳之商務及休閒旅客締造以設計為主之高檔體驗。旗下之Grand Dorsett Lubuan Hotel及Grand Dorsett Subang Hotel擬以「Hotel Kosmopolito」重建品牌，我們之模範酒店擬定為成都市中心麗悅酒店。

「Boutique Series by Kosmopolito」品牌：為更有效整合Kosmopolito品牌，提升客戶對本集團及其現時以獨立品牌經營之精品酒店之認識，我們已建立延伸品牌「Boutique Series by Kosmopolito」，並將逐步加入至我們之精品酒店名字中。酒店亦將綜合集體以「Boutique Series by Kosmopolito」進行市場推廣。我們之蘭桂坊酒店@九如坊、中環麗栢酒店、麗悅酒店、上海麗悅酒店及The Mercer by Kosmopolito擬於其名字中加入「Boutique Series by Kosmopolito」，我們之模範酒店擬定為蘭桂坊酒店@九如坊。

## 業 務

「Dorsett Regency」品牌：為迎合目標客戶之喜好，我們已將Dorsett Regency品牌之定位升級為更清新、更現代化及更具環保意識之品牌。我們旨在提升Dorsett Regency品牌，使其成為可靠、溫馨及具備優越設計及科技之住宿之代名詞，從而提升我們Dorsett Regency酒店所呈現質素及價值之整體概念。我們之吉隆坡Dorsett Regency Hotel將翻新，而我們之武漢麗悅酒店、麗都酒店及九龍麗悅酒店擬根據品牌重建列入「Dorsett Regency」品牌旗下，我們之模範酒店擬定為吉隆坡Dorsett Regency Hotel及麗都酒店。

「Silka Hotel」品牌：為向更注重價格之客戶提供更具凝聚力及吸引力之品牌，本集團擬重建之我們經濟酒店品牌，使其成為「Silka Hotel」旗下酒店。我們希望「Silka Hotel」旗下酒店為顧客提供設計創新之空間，以及顧客無法想像可於經濟酒店獲得之賓至如歸服務。我們之Dorsett Johor Hotel、遠東帝豪酒店、帝豪九龍酒店及帝豪海景酒店擬根據品牌重建列入「Silka Hotel」品牌旗下，我們之模範酒店擬定為帝豪海景酒店。

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」一節及本節「—知識產權」分節。

## 業 務

### 設施

#### 餐飲設施

於最後可行日期，除蘭桂坊酒店@九如坊之名人坊高級粵菜及位於中環麗栢酒店同一大廈內之Wagyu Kaiseki Den餐廳業務乃由獨立第三方擁有及經營外，所有設於我們酒店之餐飲場所均由我們擁有及管理。位於麗都酒店之大宅門餐廳現時亦由FEC透過一間合營公司經營。進一步資料請參閱本文件「關連交易」一節。FEC及各酒店內之餐飲場所之獨立第三方經營者就其經營業務向我們支付租金收益。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，餐飲銷售額分別佔我們總收入約15.8%、16.1%及17.4%。

我們於馬來西亞酒店之餐飲服務，特別是Grand Dorsett Subang Hotel及Grand Dorsett Labuan Hotel，為該等酒店各自於往績記錄期間之收入帶來重大貢獻。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年度各年，就Grand Dorsett Subang Hotel而言，餐飲業務分別佔其總收入54.6%、55.5%及56.3%，而就Grand Dorsett Labuan Hotel而言，餐飲業務則分別佔其總收入約30.5%、29.3%及29.2%。

#### 會議設施

我們旗下各酒店均設有會議室或宴會廳設施，可供賓客及外界組織／團體舉行聚會、會議及其他活動。Grand Dorsett Subang Hotel、Grand Dorsett Labuan Hotel、麗都酒店及武漢麗悅酒店等我們旗下部分酒店主要以MICE客人為目標客戶，故此等酒店設有較大之會議室或宴會廳以迎合有關顧客之需要。會議室或宴會廳亦可用作舉辦婚宴場地。我們相信，提供此等會議設施將可吸引MICE客戶選擇我們。我們擬於部分新酒店興建類似會議設施，如香港葵涌帝盛酒店將建造大型宴會廳。

#### 其他設施及服務

我們旗下部分酒店設有健身設施及／或游泳池，供酒店客人免費使用。大部分健身及游泳池設施由我們擁有及管理，而部分則由第三方擁有及管理。例如，設於Grand Dorsett Labuan Hotel之健身設施乃由第三方擁有及管理，該第三方就其業務向我們支付租金收益。我們旗下部分馬來西亞酒店，包括吉隆坡Dorsett Regency Hotel及Grand Dorsett Subang Hotel亦設有由第三方經營之水療中心。為向我們之賓客提供更舒適之環境，我們計劃於Dorsett Johor Hotel提供將由第三方經營之水療服務。

為方便賓客，我們旗下部分酒店提供來往商業區、展覽中心、機場及／或購物區之穿梭巴士服務。

## 業 務

### 銷售及市場推廣

於往績記錄期間，銷售及市場推廣所用總額(不包括員工成本及銷售佣金)分別佔我們之總收入2.0%、1.7%及1.5%。

與業內大部分酒店經營者一樣，本集團預留有限客房予未有事先預約之賓客。因此，酒店入住率非常倚賴銷售及市場推廣活動。於往績記錄期間，我們旗下各酒店會由其本身之銷售及市場推廣團隊制訂適合其特定目標客戶分部之銷售及市場推廣活動，並自行進行有關活動。我們透過定期監察，為各酒店設定及維持年度收入及成本預算。

由於我們於不同市場經營酒店，於往績記錄期間，市場推廣策略由各酒店獨立制定，對準各酒店之指定需求。我們相信，此舉有助我們於往績記錄期間擴大酒店入住率。

作為重整品牌策略之部分，我們擬為所有由我們擁有及管理之酒店設立中央銷售及市場推廣部門。該部門將主要負責制訂策略計劃，並協調我們品牌於不同司法權區之銷售及市場推廣活動。我們相信，此中央市場推廣政策將可讓我們更有效提升品牌知名度及管理我們之銷售及市場推廣計劃。

我們之酒店一般採用多樣化銷售及市場推廣方式為酒店帶來客源，包括：

### 旅行社

傳統上，旅行社佔我們酒店之銷售額最大部分，以及我們大部分旅行團銷售額。我們與旅行社訂立兩類主要協議，分別為保證房租協議及非保證房租協議。根據保證房租協議，旅行社同意於指定期間內，不論旅行社能否就該等客房安排賓客，均須以固定房價支付固定客房數目之房租付款。根據非保證房租協議，酒店將承諾於若干期間內為旅行社以固定價格提供若干房間，惟倘旅行社未能安排賓客入住該等房間，則毋須向酒店付款，而酒店可自由以任何價格向其他賓客出售該等房間。保證房租協議之房價一般較非保證房租協議為低，然而，其可讓酒店確保特定期間內有較穩定之入住率。一般而言，我們之酒店將與特定地區之有限數目旅行社訂立協議。

旅行社可按自由向其本身客戶出售我們向其保證之客房，故倘彼等能以高於我們向其收取之費用出售客房，則可自該等客房賺取溢利。



## 業 務

我們之旅行社客戶全部並非●所定義關連人士，包括中國國旅等傳統旅行社，以及經營其本身旅行社代理服務及向其客戶銷售旅行套票之航空公司，包括國泰航空、馬來西亞航空、中國國際航空及澳航等航空公司等。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，來自旅行社之收入分別佔各相關年度之總收入約25%、22%及21%。

我們與五大旅行社之平均合約期約為四年。

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各年度，五大旅行社之銷售額分別佔各相關年度之總收入6.7%、5.3%及3.7%。

### 公司集團客戶

我們酒店之銷售人員定期與現有公司客戶及與於接鄰或十分接近我們酒店之地區擁有大量業務或利益之潛在公司客戶聯絡，訂立銷售合約，據此，我們之酒店同意於若干期間內以保證價格向公司客戶提供若干房間。此等合約可能但不一定要求公司客戶保證最低晚數。我們與公司客戶按年訂立合約。然而，我們會能向該等能保證有較多賓客入住我們酒店之公司客戶提供較佳之房價及折扣。與公司客戶訂立之合約一般為期一年，房價會定期調整。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，來自公司客戶之收入分別佔我們各相關年度之總收入約18%、15%及16%。

我們向公司客戶提供可資比較之房租，乃按照各酒店及指定客戶之情況而定。概無向公司客戶發放佣金。

### 互聯網網站

隨著越來越多人使用互聯網，並利用其比較計價，以及計劃及預訂其旅程，互聯網已成為我們日益重要之銷售渠道。我們透過本身之個別酒店網站以及透過Expedia、Travelocity、攜程網Ctrip及Wotif.com等獨立第三方網站於互聯網進行銷售。我們向部分第三方網站支付相當於我們房價收費介乎10%至最高25%之佣金。

旅遊業其中一個增長趨勢為旅客預訂其住宿之時間與出遊日期之差距越來越近，故倘我們其中一間酒店預期於未來數天入住率將會較低，則其可於線上平台調整房價及增加入住率。我們本身之酒店網站一般旨在提供「最低收費保證」，因此，於酒店本身網站之收費於大多數情況下均與Expedia或Travelocity等網站提供者相同。我們旨在透過本身直接擁有之網站獲得更多顧客。此可讓本集團節省支付給予部分獨立第三方之佣金。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，來自互聯網網站之收入分別佔我們各相關年度之總收入約21%、20%及26%。

## 業 務

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各年度，已付旅行社及網站之佣金總額分別為10,500,000港元、12,000,000港元及11,400,000港元，相當於各相關年度之總收入分別1.7%、1.8%及1.8%。

### 其他

除上文所述銷售渠道外，我們亦透過更多傳統途徑推廣我們的酒店，例如於酒店及旅遊刊物刊登廣告、向香港旅遊發展局及其他旅遊機構刊登廣告，以及邀請旅遊刊物之傳媒代表及記者參觀我們之酒店，並根據彼等之體經驗編寫文章以供載入其刊物。部分旅行社代表我們於彼等各自之國家進行推廣活動。我們酒店之櫃檯及銷售員工亦能透過電話為酒店賓客進行預訂。

### 酒店建設

我們全部酒店發展計劃均倚賴獨立建築公司。我們之中央項目管理團隊一般透過投標過程挑選建築師及承建辦商，以確保我們能以最低價格獲取服務。投標過程後，地區項目管理團隊負責監督承辦建商之工作。我們之建築合約一般載有質素保證及準時完成建築工程之規定。

### 採購

我們設有中央採購團隊，為我們於香港及中國之酒店採購室內設計材料及設備等日常用品補給。就我們於馬來西亞之酒店而言，我們就Grand Dorsett Subang Hotel、吉隆坡Dorsett Regency Hotel及Maytower Hotel設立中央採購系統，酒店透過中央採購系統進行大量採購。兩個採購團隊每季舉行會議，以審閱所採購貨品之價格及供應商名單。由於Grand Dorsett Labuan Hotel及Dorsett Johor Hotel之位置，容易變壞之貨品均於當地購買。

我們相信，我們能透過中央採購政策有效管理我們之營運成本，亦可確保為酒店賓客提供一貫水平之產品。

## 業 務

### 客戶及供應商

#### 客戶

我們之客戶主要包括旅行社、公司客戶及我們酒店之賓客。截至二零一零年三月三十一日止三個年度，本集團五大客戶合共佔我們之總收入分別6.6%、6.5%及4.9%。於往績記錄期間，董事、彼等各自之聯繫人士或就董事所知任何擁有我們已發行股本5%以上之股東概無於我們之五大客戶中擁有任何權益。

#### 供應商

本集團供應商主要包括洗衣服務及電話系統供應商。截至二零一零年三月三十一日止三個年度，本集團五大供應商合共佔我們之經營成本分別6.5%、6.0%及5.4%。於往績記錄期間，董事、彼等各自之聯繫人士或就董事所知任何擁有我們已發行股本5%以上之股東概無於我們之五大供應商中擁有任何權益。

### 物業

#### 自置物業

於二零一零年六月三十日，本集團於香港擁有十二項物業，總地盤面積為87,392平方呎，而總建築面積則約1,010,415平方呎；於中國擁有三項物業，總地盤面積為163,554平方呎，總建築面積則約1,622,321平方呎；於馬來西亞擁有五項物業，總地盤面積為922,443平方呎，總建築面積則約1,151,836平方呎；而於新加坡則擁有一項物業，總建築面積為50,057平方呎，總建築面積則約178,001平方呎。此外，於最後可行日期，我們正辦理手續獲取中山商業區帝盛酒店之擁有權證，該物業之建築面積約457,072平方呎。

下頁列表載有我們物業之概要及其各自於二零一零年六月三十日之估值。

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。

## 業 務

	客房數目	建築面積 (平方米) <sup>1</sup>	賬面值 (百萬港元) <sup>1</sup>		資本值(百萬港元) <sup>1</sup>		重估盈餘 (百萬港元) <sup>1,2</sup>	現況下之資本值 <sup>1</sup>	
			未經審核	現況下	完成時	每間客房 千港元		每平方呎 港元	
<b>香港營運中之酒店</b>									
麗都酒店	454	171,095	333	1,622	1,622	1,289	3,573	9,480	
中環麗柏酒店	142	51,076	127	429	429	302	3,021	8,399	
帝豪九龍酒店	141	34,554	122	250	250	128	1,773	7,235	
麗悅酒店	142	59,699	145	490	490	345	3,451	8,208	
蘭桂坊酒店@九如坊	162	60,773	206	797	797	591	4,920	13,114	
帝豪海景酒店	268	65,286	470	542	542	72	2,022	8,302	
遠東帝豪酒店	240	55,761	163	336	336	173	1,400	6,026	
<b>小計</b>	<b>1,549</b>	<b>498,244</b>	<b>1,566</b>	<b>4,466</b>	<b>4,466</b>	<b>2,900</b>	<b>2,883</b>	<b>8,963</b>	
<b>香港發展中之酒店</b>									
九龍麗悅酒店	285	67,002	291	537	539	246	1,884	8,015	
The Mercer by Kosmopolito	55	37,941	182	222	290	40	4,036	5,851	
香港堅尼地城帝盛酒店	217	73,271	258	481	597	223	2,217	6,565	
香港觀塘帝盛酒店	380	119,277	248	426	673	178	1,121	3,572	
香港葵涌帝盛酒店 <sup>3</sup>	506	214,680	288	270	962	(18)	534	1,258	
<b>小計</b>	<b>1,443</b>	<b>512,171</b>	<b>1,267</b>	<b>1,936</b>	<b>3,061</b>	<b>669</b>	<b>1,342</b>	<b>3,780</b>	
<b>香港酒店總計</b>	<b>2,992</b>	<b>1,010,415</b>	<b>2,833</b>	<b>6,402</b>	<b>7,527</b>	<b>3,569</b>	<b>2,140</b>	<b>6,336</b>	
<b>中國營運中之酒店</b>									
武漢麗悅酒店 <sup>4</sup>	384	724,489	540	769	769	229	2,004	1,062	
上海麗悅酒店	264	170,003	411	514	514	103	1,947	3,024	
<b>小計</b>	<b>648</b>	<b>894,492</b>	<b>951</b>	<b>1,283</b>	<b>1,283</b>	<b>332</b>	<b>1,981</b>	<b>1,435</b>	
<b>中國發展/規劃中之酒店</b>									
成都市中心麗悅酒店	547	727,829	390	713	1,035	323	1,303	980	
已訂約收購及規劃中之中國酒店	416	457,072	110	253	不適用	143	608	554	
中山商業區帝盛酒店 <sup>5</sup>	963	1,184,901	500	966	1,035	466	1,003	815	
<b>小計</b>	<b>1,611</b>	<b>2,079,393</b>	<b>1,451</b>	<b>2,249</b>	<b>2,318</b>	<b>798</b>	<b>1,396</b>	<b>1,082</b>	

附註：

- 於二零一零年六月三十日，除 Grand Dorsett Subang 僅列作酒店部分外，其包括酒店及非酒店物業部分。
- 重估盈餘為其現況下之資本值減賬面值。
- 由於本公司收購一幢工業大廈且正將工業大廈改建為酒店，故葵涌帝盛酒店錄得重估虧蝕。於二零一零年六月三十日，酒店尚未完成建築工程，因此，物業價值較首次購入時低。
- 武漢麗悅酒店現正進行翻新。所列之房間數目乃所有翻新工程完成後之估計數字。
- 於最後可行日期，我們尚未完成收購及我們正辦理手續獲取中山商業區帝盛酒店之擁有權證。

## 業 務

客房數目	建築面積 (平方呎) <sup>1</sup>	賬面值 (百萬港元) <sup>1</sup>		資本值(百萬港元) <sup>1</sup>		重估盈餘 (百萬港元) <sup>1,2</sup>	現況下之資本值 <sup>1</sup>	
		未經審核	現況下	現況下	完成時		每間客房 千港元	每平方呎 港元
<b>東南亞(馬來西亞/新加坡)</b>								
經營中之酒店								
	320	298,726	138	335	335	197	1,046	1,120
	478	465,691	318	606	606	288	1,268	1,301
	178	232,124	134	167	167	33	940	721
	179	60,529	192	184	184	(8) <sup>4</sup>	1,028	3,040
	252	94,766	122	182	182	60	721	1,917
<b>小計</b>	<b>1,407</b>	<b>1,151,836</b>	<b>904</b>	<b>1,474</b>	<b>1,474</b>	<b>570</b>	<b>1,047</b>	<b>1,279</b>
<b>東南亞(馬來西亞/新加坡)</b>								
規劃中之酒店								
	285	178,001	423	473	不適用	50	1,658	2,655
<b>小計</b>	<b>285</b>	<b>178,001</b>	<b>423</b>	<b>473</b>	<b>不適用</b>	<b>50</b>	<b>1,658</b>	<b>2,655</b>
<b>東南亞(馬來西亞/新加坡)酒店</b>								
<b>總計</b>	<b>1,692</b>	<b>1,329,837</b>	<b>1,327</b>	<b>1,947</b>	<b>1,474</b>	<b>619</b>	<b>1,150</b>	<b>1,463</b>
小計—營運中之酒店	3,604	2,544,572	3,421	7,223	7,223	3,802	2,004	2,839
小計—發展/規劃中物業	2,691	1,875,073	2,190	3,375	4,096	1,185	1,254	1,800
<b>總計</b>	<b>6,295</b>	<b>4,419,645</b>	<b>5,611</b>	<b>10,598</b>	<b>11,319</b>	<b>4,987</b>	<b>1,683</b>	<b>2,398</b>

### 附註：

- 於二零一零年六月三十日，除Grand Dorsett Subang僅列作酒店部分外，其包括酒店及非酒店物業部分。
- 重估盈餘為其現況下之資本值減賬面值。
- Grand Dorsett Subang Hotel現正分階段進行翻新。所列房間數目乃所有翻新工程完成後之估計數字。
- 於本集團收購Maytower Hotel時，物業估值超過賬目內之賬面值。然而，由於建築成本按年折舊，賬面值隨時間下降。儘管物業自二零零八年十月收購後升值，升值部分不足以彌補相同期間內之建築成本減值費用。

## 業 務

### a) 違反批地條款

中環麗栢酒店：

中環麗栢酒店所在地段內地段第568號A段餘段(「地段1」)之政府租契訂明，在未獲得地政總署署長事先許可前，地段1於政府租契有效年期內不可亦將不會於地段1或其任何部分內或其上使用作、進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、糖廠、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾之貿易或業務，或任何其他嘈吵有害或厭惡性貿易或業務。根據地政總署港島西及南區地政署所發出日期為二零零八年二月十八日、土地註冊處登記備忘編號08061202550024號之許可函件(「舊許可函件」)，地段1獲准於地段1上進行糖廠、肉食店、旅館及酒館貿易或業務。

舊許可函件之條款為：

- (i) 倘地段1發展為酒店或作酒店用途，Caragis(作為地段1之承授人)不可將地段1或當中任何權益(全數權益除外)轉讓、按揭、押記、放棄擁有權或以其他形式出售。
- (ii) 倘地段1之部分或建於其上之任何樓宇發展為酒店或作酒店用途，Caragis(作為地段1之承授人)須以地政總署署長接納之方式劃定酒店部分，且Caragis不可將酒店部分或當中任何權益(全數權益除外)轉讓、按揭、押記、放棄擁有權或以其他形式出售。
- (iii) 上文第(i)及(ii)之限制不適用於任何合計不超過12個曆月(包括任何更新權)之任何酒店客房預留、預訂或分租。

Caragis並無劃定酒店部分，而整幢樓宇已發展為酒店或作酒店用途。根據日期為二零零八年十一月六日、土地註冊處登記備忘編號08112500900013號之租賃協議(「租賃協議」)，中環麗栢酒店地下高層之商舖租賃予Royal Team Limited。設立有關租賃違反舊許可函件，因此亦違反政府租契之條款。當中存在香港政府可能就此強制執行行動之風險。為糾正有關違反，Caragis於二零零九年十一月五日向地政總署署長申請經修訂之許可函件取代舊許可函件在新許可函件(「許可函件」)於二零一零年一月二十八日發佈及於二零一零年九月十六日註冊後，舊許可函件已無效、失效及並無效力。根據新許可函件，Caragis將獲准就中環麗栢酒店地下高層之商舖設立租賃。儘管發出新許可函件導致舊許可函件已無效、失效及並無效力，在發出及登記新許可函件前，根據租賃協議設立之租賃在技術上仍屬違反政府租契，故仍然存在香港政府可就有關技術違反強制執行行動之風險。



## 業 務

### 蘭桂坊酒店@九如坊

蘭桂坊酒店@九如坊之政府租契訂明，蘭桂坊酒店(作為承授人)須以地政總署署長接納之方式劃定地段之酒店部分作為酒店部分，而蘭桂坊酒店(作為承授人)不可將酒店部分或其不分割分數或當中任何權益(全部權益除外)轉讓、按揭、押記、放棄擁有權或以其他方式出售。在地政總署署長批准下，蘭桂坊酒店已劃定酒店部分，即蘭桂坊酒店@九如坊，並分配不分割分數。

根據日期為二零零七年七月二十五日之協議(「協議」)，蘭桂坊酒店授予Amazing King Limited若干權利，使用位於蘭桂坊酒店@九如坊一樓之餐廳及二樓之廚房。授出有關權利違反政府租契。當中存在香港政府可能就此強制執行行動之風險。蘭桂坊酒店已於二零一零年七月十五日向地政總署署長作出查詢以修訂政府租契。於最後可行日期，地政專員並無就該等事宜提供任何指引，我們擬取得政府租契修訂，從而令蘭桂坊酒店獲准就前述位於蘭桂坊酒店@九如坊一樓之餐廳及二樓之廚房設立租賃，並就前述違反政府租契獲得豁免。

就前述政府可能對中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店@九如坊之違反強制執行之行動而言，香港政府可能收回相關地段，本公司有關香港物業業權之法律顧問告知，雖然並無先例，惟有關風險不大可能出現。政府可能要求終止租賃協議及/或協議及/或於支付將由香港政府釐訂之豁免費用或在毋需支付豁免費用之情況下容忍前述違反。修改租約為糾正上述違反之方法，然而，我們無法評估政府可能就前述違反收取之豁免費金額。我們獲告知，於授出有關租約修訂後，香港政府很大程度上不會於日後追究有關事宜。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，來自中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店@九如坊之收入分別佔我們總收入約5%及11%，由於上述違反與我們的租約有關，中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店@九如坊之總租金收入佔總收入分別約0.1%及0.04%。中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店@九如坊對我們之業務而言屬重大。然而，於最後可行日期，我們擁有及經營15間酒店，預期將於未來三年發展另外七間酒店。有關進一步資料，請參閱本文件「風險因素—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」一節。

截至最後可行日期，除上述違反土地出授條款外，我們已全面遵守其批地條款及條件。

於未來，我們的項目管理團隊將檢討土地出授條款，以確保有關條款適合作建議用途及正式取得任何租約修訂，並於需要時尋求獨立法律意見。

## 業 務

### b) 土地業權

#### 香港

我們有關香港物業業權之法律顧問表示，我們擁有麗都酒店、麗悅酒店、中環麗栢酒店、蘭桂坊酒店@九如坊、帝豪海景酒店、帝豪九龍酒店及帝豪遠東酒店之有效土地業權。於最後可行日期，九龍麗悅酒店之建設工程已完工並於二零一零年七月開業，其已向地政總署署長申請合格證明書。

#### 中國

就我們中國物業之土地權證而言，我們獲表示(i)本公司已就武漢麗悅酒店及上海麗悅酒店各自之營運取得恰當及有效之證書；(ii)位於成都之成都市中心麗悅酒店現正興建中，我們已就此物業之土地取得土地使用權證，而相關建設部門已就在建工程發出相關項目工程許可證或證書；及(iii)就中山商業區帝盛酒店而言，於最後可行日期，我們正辦理手續取得土地使用權證。

#### 馬來西亞

吉隆坡Dorsett Regency Hotel、Grand Dorsett Subang Hotel及Grand Dorsett Labuan Hotel所處地塊之個別土地擁有權已正式於其各自之控股公司名下登記。

吉隆坡Maytower Hotel所處地塊之個別土地擁有權已於Mayland Boulevard Sdn. Bhd.名下登記，此乃由於單位之個別業權仍未發出，令Venue Summit向Mayland Boulevard Sdn. Bhd.購入單位之分散業權乃未完成所致。儘管Venue Summit之名稱並無印列於土地業權上，然而，Mayland Boulevard Sdn. Bhd.與Venue Summit訂立之買賣協議及轉讓契據已確定其擁有權。基於該協議及契據，Mayland Boulevard Sdn. Bhd.僅為被動信託人，而另一方面，Venue Summit則獲確認為吉隆坡Maytower Hotel所處地塊之法定權益之實益擁有人。

Dorsett Johor Hotel控股公司Success Range之名稱並無正式印列於Dorsett Johor Hotel所處土地之土地擁有權上，此乃由於單位之個別業權仍未發出，令Success Range向Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd.購入之單位仍未完成轉讓。Success Range與Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd.訂立之買賣協議及轉讓契據確定了Success Range對Dorsett Johor Hotel之土地擁有權。基於該協議及契據，Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd.僅為被動信託人，而另一方面，Success Range則獲確認為Dorsett Johor Hotel所處地塊之法定權益之實益擁有人。

## 業 務

截至二零一零年三月三十一日止年度來自Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel之收入分別佔我們之總收入3.5%及3.2%，對我們之酒店業務並不重大。

### 新加坡

Tang Hotel Investments已取得位於地段TS5-777W及TS5-782P之土地擁有權證，該土地擬興建新加坡新橋路帝盛酒店。

### c) 彌償保證

控股股東已訂立彌償契據，以就我們因上述違反批地條款及／或違反土地業權承擔之任何損失向我們作出彌償。有關彌償契據之進一步資料，請參閱本文件附錄六「法定及一般資料—E.其他資料—1.彌償保證」一節。




### 租賃物業

於二零一零年六月三十日，本集團於中國及新加坡租賃合共5,460平方呎作為員工宿舍及辦公室。我們認為租賃物業對我們之業務而言並非必要。

### 知識產權

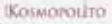


於最後可行日期，我們已於香港註冊十七個商標、於中國註冊十個商標、於新加坡註冊八個商標、於澳門註冊十二個商標及於台灣註冊十二個商標。該等商標包括我們之酒店品牌，如Dorsett、Dorsett字號、Central Park Hotel、麗悅、麗栢及Cosmo Hotel。我們亦已於香港申請註冊六個商標、於中國申請註冊六個商標、於馬來西亞申請註冊十八個商標、於新加坡申請註冊五個商標、於印尼申請註冊七個商標、於台灣申請註冊六個商標、於澳門申請註冊三個商標，以及於澳洲申請註冊七個商標。該等商標包括我們之「Hotel Kosmopolito」及「Silka」品牌及部分酒店品牌。

我們相信，由於我們於往績記錄期間一直經營酒店，除蘭桂坊酒店@九如坊外，我們已取得經營酒店規定一切所需之知識產權，而並無對業務造成影響。進一步資料請參閱本節「—一般—訴訟」分節。

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。

## 業 務

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。

本集團為37個域名之擁有人，當中包括本集團集團網站www.kosmohotels.com。

有關我們知識產權之更多資料，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。

於最後可行日期，於第35及45類登記「Hotel LKF蘭桂坊酒店」之商標遭提出反對，並已被提出申請宣佈「Hotel LKF」商標為無效。進一步詳情請參閱本節「—一般—訴訟」分節。除上文外，我們並無牽涉或面臨任何侵犯知識產權之索償(不論為作為原告或被告)。

### 競爭

酒店業競爭激烈。我們面對來自我們從業務務之各個市場其他本地及國際酒店經營者，以及服務式公寓及賓館等其他形式住宿服務供應者之競爭。於廣義層面上，我們於香港、馬來西亞及中國等地之酒店所在旅遊地點，與其他地區旅遊地點競爭休閒旅客市場。行業參與者主要於價格、地點、服務範圍及質素、住宿質素及獨特性，以及聲譽及品牌知名度方面競爭。

酒店業內基本上有三組競爭者：國際品牌酒店、地方／地區品牌酒店及獨立酒店。國際品牌酒店只佔酒店總供應量之少部分，特別是於中國，其知名度及分銷只局限於少數大形對外城市。國際品牌一般成本較高，於房間大小及設計，以至酒店設施及服務等實行方面之規定比較嚴格。國際品牌之優勢在於直接產品分銷及長期支持之客戶群，惟這些優勢僅局限於小型市場。大部分酒店客房均透過網上中介分銷。

## 業 務

本集團之酒店現正與個別旅行社、分銷商及網上中介磋商。通過整合本集團品牌，以及中央市場推廣資源，本公司預期日後與旅行社、分銷商及網上中介之磋商，將以集體集中進行，從而提高規模及議價能力。

香港市場顯示我們能有效競爭。我們以超值價格為顧客提供現代化、舒適之酒店體驗，以及符合彼等需求之友善可靠服務。此乃由於我們能有效管理營運成本，從而提供具競爭力之房價所致。我們相信，我們之精品酒店可憑藉其獨特品味以及為顧客提供與別不同之難忘酒店體驗來競爭。

中國市場仍然非常分散，現時大部分酒店仍以無品牌之獨立酒店經營。大部分國際酒店經營者於近年方進軍中國市場，品牌知名度低於其國家及發展較完善之市場。此外，憑藉我們經營酒店之強勁往績記錄、經驗豐富之管理團隊及於推行品牌策略後更聚焦的品牌名稱組合，我們認為，我們之酒店管理業務極具發展潛力。

於全球金融危機期間，新加坡酒店業於訪客數目及平均每間客房收入均大幅下跌，惟隨著二零一零年上半年舉行一級方程式大賽等活動、新綜合度假村開幕及二零一零年青年奧運會揭幕後，近日出現復甦跡象。新加坡市場為發展較成熟之市場，大部分國際連鎖酒店均於當地設有業務，預期未來數年數目將有所增加。儘管我們於新加坡尚未有酒店營運，但我們規劃中之新加坡新橋路帝盛酒店位處策略地段，鄰近著名旅遊景點，極具潛力。

我們的酒店毗鄰「唐人街」，地處商業區中心邊緣及鄰近「濱海灣(Marina)」地區(即濱海灣金沙(Marina Bay Sands)及新濱海灣商業區所處地)。酒店亦將位於歐南園鐵路(Outram Park MRT)站入口。附近地區為店舖，而酒店鄰近範圍為新建潮流娛樂及餐飲地。

儘管新加坡中檔分部日後將提供酒店供應，惟大多數集中於商業區中心，未能享有我們結集之好處，如連接公共交通之便利、潮流娛樂及餐飲選擇以及鄰近旅遊地點。

於馬來西亞，酒店經營者主要在訂價及地點方面競爭，而品牌知名度及客戶服務質素亦為客戶選擇之主要考慮因素，尤其是四至五星級酒店分部。由於當地市場需求殷切，加上網站及旅遊入門網站之強勁推介，進軍馬來西亞市場之廉價酒店數目飆升。

有關香港、中國及馬來西亞酒店業之其他資料，請參閱本文件「行業及監管概覽」一節。



## 業 務

### 僱員

於最後可行日期，本集團有1,690名全職僱員。下表顯示於最後可行日期按部門及職能劃分之全職僱員分析：

職能	僱員數目	佔總數百分比
總經理 .....	12	0.7%
酒店營運.....	1,184	70.1%
工程 .....	112	6.6%
保安 .....	104	6.2%
銷售及市場推廣.....	116	6.9%
會計 .....	109	6.4%
人力資源.....	37	2.2%
酒店支援員工.....	16	0.9%
總計 .....	<u>1,690</u>	<u>100%</u>

地點	僱員數目	佔總數百分比
香港 .....	498	29.5%
中國 .....	281	16.6%
馬來西亞.....	908	53.7%
新加坡 .....	3	0.2%
總計 .....	<u>1,690</u>	<u>100%</u>

我們或會不時聘請兼職僱員，應付舉辦宴會活動時之額外員工需求。

我們與僱員訂立個別僱傭合約，合約涵蓋薪金、僱員福利、保密及終止理由等事宜。

我們按照僱員之職位及部門為彼等設定目標，並定期檢討表現。有關檢討結果會用作薪金檢討、花紅獎勵及升遷評核。我們之僱員薪酬組合可能包括以下一項或多項：基本薪金、年度表現花紅及年度酌情花紅。上述部分於僱員薪酬組合中所佔相關比重視乎其職級及部門而訂。

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各年度，我們之僱員成本分別為139,300,000港元、152,900,000港元及167,300,000港元，分別佔我們於該等期間之總收入約22%、22%及27%。



## 業 務

### 培訓及發展

本集團極重視僱員之培訓及發展。我們已為僱員推行內部持續進修及培訓計劃，旨在不斷提升彼等之技術及知識。新入職僱員需參加內部培訓課程，以確保彼等具備好所需技能履行職責。

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各年度，我們分別產生培訓及發展成本總額1,100,000港元、1,400,000港元及2,200,000港元。

### 僱員關係

我們相信，我們與僱員維持良好工作關係，且過往並無發生任何罷工、停工或重大勞資糾紛，以致營運受到重大影響。Grand Dorsett Subang Hotel現時有僱員工會，而自二零零八年收購酒店起，我們與任何僱員或工會間並無發生任何重大糾紛。除Grand Dorsett Subang Hotel外，我們其他物業之僱員概無訂立任何集體談判協議或參加任何工會。

### 僱員福利

我們根據經營酒店所在地之地方法律及規例設立退休金計劃，我們亦為僱員提供醫療保健計劃。除此以外，我們亦向指定僱員提供洗衣服務、膳食津貼，以及於我們經營之指定餐飲場所提供用餐折扣。

### 一般

### 保險

我們之酒店與具聲譽之保險公司簽訂保單。我們相信有關保單與行業慣例一致，承保租金、火災、水災、暴亂、罷工、蓄意破壞、物業其他重大損害、業務中斷及公眾責任造成之損失。

### 訴訟

#### (a) 香港(特區)酒店

香港(特區)酒店向就興建香港堅尼地城帝盛酒店聘用之獨立第三方永基建業有限公司(「被告」)提出訴訟。香港(特區)酒店(原告)分別於二零零九年十一月三日及二零一零年一月二十六日向香港高等法院提交訴狀，有關詳情如下：

- (i) 於二零零九年十一月三日，香港(特區)酒店就被告(a)未能以滿意方式遵從建築師指示；及(b)未有於建築合約終止時撤離香港堅尼地城帝盛酒店建築地盤，向被告發出訴狀。

## 業 務

- (ii) 於二零一零年一月二十六日，香港(特區)酒店就被告(a)未能於建築合約指定時間完成工程；(b)未能遵守安全規定；(c)未能遵從建築師指示；及(d)未有撤離香港堅尼地城帝盛酒店建築地盤，向被告發出訴狀。

被告就上述申索提出反申索，而兩項訴訟已於二零一零年二月八日合併處理。被告於二零一零年三月三日提交經修訂抗辯及反申索。

我們相信，索償金額並不重大，將不會對我們的業務及財務狀況構成重大影響。

### **(b) 蘭桂坊酒店**

獨立第三方Peterson Holdings Company Limited於二零零五年就蘭桂坊酒店「Hotel LKF蘭桂坊酒店」註冊第35及43類商標第300402588號提出反對，並申請宣佈亦由Peterson Holdings Company Limited擁有之「Hotel LKF」商標第300402597號無效。於最後可行日期，我們進行和解磋商。倘無法達成和解，我們將聘請律師並準備聆訊。

由於在往績記錄期間發生反對「蘭桂坊酒店@九如坊」商標第301258182號之事宜，故已於本文件反映其對營運及財務狀況之任何影響。

### **(c) Dorsett Regency Hotel (M)**

於二零零七年三月二十三日，Dorsett Regency Hotel (M)與一名位於檳城之酒店經營者Seram Bintang Sdn. Bhd. (「賣方」)訂立臨時酒店管理合約(「臨時合約」)，將以我們「Dorsett」品牌名稱管理其酒店，而該酒店過去十年以「Sheraton」品牌名稱經營。臨時合約概無訂明年期，然而，訂約各方同意臨時合約將一直有效，直至簽訂正式酒店管理合約(「正式合約」)為止。Dorsett Regency Hotel (M)與賣方並無訂立正式合約。

於二零零八年初，賣方將其於酒店之權益出售予一名同樣亦進行酒店管理業務之獨立第三方買方Prestige Properties Sdn. Bhd. (「買方」)。Dorsett Regency Hotel (M)與買方磋商正式合約，惟於二零零八年十二月三十一日，買方發出終止通知，並通知Dorsett Regency Hotel (M)須立即離開酒店。傳訊令狀、訴狀及臨時禁制令已分別於二零零九年一月九日及二零零九年一月十九日發出，指明臨時合約仍具約束力及十足效力，而終止Dorsett Regency Hotel (M)為酒店經理乃違法及無效。於最後可行日期，法律程序仍在進行。

## 業 務

---

我們現非尋求財務上和解，而希望能恢復對酒店之管理運作。因此，相信將不會對營運及財務狀況造成任何重大影響。

於最後可行日期，以上反映訴訟之最新程序，且除上文披露者外，我們並無涉及任何法律或仲裁程序而令我們相信會對我們之業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響。

### 環境問題

我們之業務須遵守我們經營酒店所在地之多項環境法例。我們過往一直遵守適用環境法例及規例經營業務，包括該等有關污水處理、水源污染管制、空氣污染管制及噪音管制之法例及規例，於日後亦將如此管理我們之酒店。我們不曾因違反任何環保法例或規例而被徵收任何罰款或作出懲處。

各總經理負責實行及確保對彼等各酒店施加之環保法例及法規，且具有相關行業經驗讓彼等實行。

有關進一步資料，請參閱本文件「行業及監管概覽—中國酒店業之規管概覽—(c)環境保護」一節。

## 與控股股東及董事之關係

### 獨立於控股股東

基於下列事宜，董事會信納本公司於●後之營運可獨立於FEC集團。

#### (a) 財務獨立性

於●後，本公司將設有本身之獨立內部監控及會計系統，會計及財務部、處理現金收支之庫務功能，及自行籌措第三方融資，惟向Dorsett Regency Hotel (M)提供之貸款除外，其將繼續由丹斯里拿督邱達昌擔保。

我們已與多間財務機構訂立多項貸款協議，而我們若干附屬公司及本公司或FEC為或一直為該等貸款之擔保人。銀團貸款於●前由FEC擔保，且於●前以Ample Bonus抵押其於本公司之股份抵押。此外，丹斯里拿督邱達昌已就一項提供予Dorsett Regency Hotel (M)之貸款提供個人擔保。根據有關貸款協議及其相關擔保之相關條款，除非取得所涉財務機構之書面同意，否則重組可能違反部分該等貸款協議。於最後可行日期，我們已向相關財務機構取得所有規定之書面同意。

根據經修訂銀團貸款之條款，相關財務機構亦同意於●前緊接解除相關貸款協議項下FEC作為擔保人之責任及解除Ample Bonus所作股份抵押。向Dorsett Regency Hotel (M)提供之貸款將繼續由丹斯里拿督邱達昌擔保，於二零一零年八月三十一日，有關貸款項下尚未償還金額約為馬幣14,800,000元(相當於37,100,000港元)。儘管如此，由於我們有能力商討經修訂銀團貸款並解除其他銀行貸款之其他第三方擔保，我們相信，我們能夠在財政上獨立於FEC集團。

## 與控股股東及董事之關係

### (b) 董事會及管理層之獨立性

FEC及本公司之董事會各自獨立行事。

下表列示緊隨●後本公司及於最後可行日期FEC之董事或管理層詳情：

董事姓名	本公司	FEC
邱德根	無	執行董事
邱達昌	非執行董事	執行董事
邱達成	無	執行董事
WILLIAMS, Craig Grenfell	無	執行董事
邱裘錦蘭	無	非執行董事
邱達強	無	非執行董事
江劍吟	無	獨立非執行董事
陳國偉	無	獨立非執行董事
王敏剛	無	獨立非執行董事
莫貴標	執行董事	公司秘書
朱志成	執行董事	無
賴偉強	執行董事	無
邱詠筠	執行董事	無
葉海華	非執行董事	無
孔祥達	非執行董事	董事總經理
陳志興	非執行董事	首席營運總裁
石禮謙	獨立非執行董事	無
杜彼得	獨立非執行董事	無
廖毅榮	獨立非執行董事	無

本公司董事會及管理層將與FEC保持足夠獨立性，並將設有一隊運作獨立於FEC之全職高級管理層及僱員。

本公司大部分董事將不會於FEC擔任職務，且獨立於FEC。丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生及陳志興先生為我們之非執行董事。丹斯里拿督邱達昌及孔祥達先生分別為FEC之執行董事及董事總經理，負責制訂FEC集團之整體策略及業務發展。陳志興先生為FEC之首席營運總裁，負責FEC集團之整體業務發展及日常運作。上述非執行董事各自於●後均不會參與本集團之日常管理，且各自亦將就FEC於當中涉及利益衝突之本公司任何相關董事會決議案放棄表決。

儘管彼等為不參與本集團日常業務之非執行董事，董事會或不時借助丹斯里拿督邱達昌及陳志興先生於酒店管理、營運及發展業務方面之經驗，以及丹斯里拿督邱達昌及孔祥達先生於資本市場及酒店方面之經驗。彼等出任非執行董事之同時，亦將繼續留

## 與控股股東及董事之關係

任彼等於FEC之現有營運職務。儘管兩間公司出現上述職能重疊，但並無有關非執行董事對本公司之謹慎責任及忠誠之問題。身兼FEC管理層成員之人士於●後不會參與本集團之日常管理，而彼等各自亦將就相關兼任董事於當中擁有利益衝突之本公司任何相關董事會決議案放棄表決。此外，本公司將實行下列企業管治措施，使彼等僅會於並無衝突之情況下參與本集團之業務，因此，即使彼等參與本集團之管理，應不會出現任何有關謹慎責任及忠誠之問題。

我們之總裁兼執行董事莫貴標先生現時為FEC集團之首席財務總監。莫貴標先生擬於●完成前放棄彼於FEC集團之首席財務總監職務，但將繼續留任FEC公司秘書，直至物色到合適人選為止。於相關期間內，莫貴標先生將同時出任FEC及本公司之公司秘書。

除上文披露者外，FEC集團與本公司之高級管理層並無出現重疊。

於往績記錄期間，本公司並無向任何董事支付任何薪酬。於往績記錄期間，丹斯里拿督邱達昌自FEC集團收取之薪酬總額分別為2,590,000港元、2,580,000港元及3,750,000港元。

董事及高級管理層於●後之薪酬政策載於本文件「董事及高級管理層—董事及高級管理層酬金」一節。

我們之非執行董事丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生及陳志興先生於●後將繼續獲FEC集團支薪。其餘非執行董事及高級管理層於●後將不會由FEC集團支薪。

下列各項將於●後採納作本公司管治之一部分：

- (a) 獨立非執行董事審閱—獨立非執行董事(i)將審閱有關購股權、優先購股權、優先權或就許可綜合發展與FEC集團或丹斯里拿督邱達昌(視情況而定)組成合資企業之機會；(ii)根據向彼等提供之條款及資料考慮是否行使優先權；及(iii)可就與上述相關之事宜委聘專業顧問，費用由本公司承擔。除非獲大部分獨立非執行董事邀請，否則執行董事及非執行董事將缺席考慮相關事宜之有關會議。獨立非執行董事於考慮是否行使優先權時所採用之衡量標準包括(i)相關條款是否公平合理以及符合本公司及股東之整體利益；及(ii)於作出決定時，建議是否符合本公司之業務範圍、市場狀況及商業考慮；



## 與控股股東及董事之關係

- (b) 增加透明度—FEC將於不競爭承諾契據中承諾(其中包括)(i)就任何物業發展項目(包括酒店及其他綜合用途地盤)提供本公司(包括獨立非執行董事)及本集團申報會計師就監察及審閱有關潛在利益衝突所需之一切資料(包括優先權及任何業務機會轉介);及(ii)每年於本公司年報中聲明已遵守不競爭承諾契據;及
- (c) 公開披露決定—本公司將於其年報內就討論任何物業發展項目(包括酒店及其他綜合用途地盤)之潛在利益衝突而召開之董事會會議作出報告,包括披露(i)獨立非執行董事接納或否決與FEC合作進行項目之機會之決定,乃按如地點及建議項目是否與本集團業務範圍一致且不涉及商業敏感或機密,以及有關機會之特定價格及估計回報等基準作出;及(ii)彼等對FEC及(視適用情況而定)丹斯里拿督邱達昌是否遵守不競爭承諾契據之審閱結果。

為提高企業管治水平及解決本公司與FEC間之任何潛在利益衝突,本公司之管理架構將包括審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及業務發展委員會。

細則規定董事須於董事會會議上申報權益性質,不論以特定方式或透過一般通告呈述彼基於通告所指事實之理由,而被視為於本公司可能訂立之任何特定合約中擁有權益。細則亦規定,除在若干特定情況下,擁有權益之董事無權就涉及董事或其任何聯繫人士於當中擁有任何重大權益之任何合約或安排或任何其他建議之董事會決議案表決,亦不會計入決議案之法定人數內,有關詳情載於本文件附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—本公司組織章程概要」一節,而實際上,透過放棄表決,擁有權益之董事將不會參與彼具有潛在衝突之情況作出決定。

大部分獨立非執行董事可明確要求執行及非執行董事出席相關董事會會議,以協助獨立非執行董事作出知情決定,惟有關執行及非執行董事出席大會將不會被計入法定人數,亦無權就有關董事會決議案表決。

## 與控股股東及董事之關係

### (c) 業務明確區分

●前，FEC集團(連同本集團)主要從事(i)物業發展及投資(包括酒店發展及重建)；(ii)酒店投資、營運、管理及發展；及(iii)停車場投資及管理業務。●後，FEC集團與本集團間之業務將有清晰區分：

- (i) FEC集團將集中於物業發展及投資以及停車場投資及管理。FEC集團將不會從事下述受限制活動。倘綜合發展項目(即包括住宅及商業發展)涉及酒店項目，本集團將發展或重新發展(視適用情況而定)酒店部分，而本集團將進行酒店投資、營運、管理及發展。倘並無任何酒店發展，FEC集團將獲准進行綜合發展項目(即包括住宅及商業發展)。如用途有變，以致綜合發展項目涉及酒店部分，則FEC集團可發展酒店，惟本集團將獲賦予優先權，以按不遜於向第三方提供之條款管理酒店。FEC集團將不會自行經營及管理酒店；及
- (ii) 本集團將集中於酒店投資、營運、管理及發展(惟於本文件界定為「受限制活動」之許可綜合發展除外)。

此外，只要丹斯里拿督邱達昌及彼之聯繫人士直接或間接(不論個別或共同)仍為控股股東，彼將不會及促使彼之聯繫人士不會於亞太區(包括澳洲、香港、中國、馬來西亞及新加坡)從事任何受限制活動，惟以下除外：

- (i) 日本，丹斯里拿督邱達昌於日本上市公司東海觀光株式會社擁有權益。本集團目前無意於日本或亞太以外地區發展其酒店業務。此外，東海觀光株式會社現於日本及馬來西亞經營日式酒店及紀念公園(即墓園)，並於日本當地從事房地產發展租賃業務。有關業務組合與本集團僅集中於酒店之業務焦點並不一致；及
- (ii) 許可綜合發展。就此方面，倘並無酒店發展，彼之其中一名聯繫人士Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.於馬來西亞持續發展之項目Plaza Damas 3及Cheras Central將不會轉讓予本集團及綜合發展項目(即包括住宅及商業發展)。倘用途有變，以致綜合發展項目涉及酒店部分，丹斯里拿督邱達昌與彼之聯繫人士可發展酒店，惟本集團將獲賦予優先權，以按不遜於向第三方提供之條款管理酒店。丹斯里拿督邱達昌及彼之聯繫人士將不會自行經營及管理酒店。

## 與控股股東及董事之關係

Plaza Damas 3及Cheras Central酒店部分詳情載列如下：

發展項目名稱	地點	房間	酒店部分 建築面積 (平方呎)	發展項目 之總建築 面積百分比	本公司於 馬來西亞 之總建築 面積百分比
Plaza Damas 3 . .	吉隆坡Sri Hartamas	27層高酒店 服務式公寓857個單位	約120,000	約9%	約5.3%
Cheras Central . .	吉隆坡Cheras	仍處於規劃階段	約162,000	約15%	約7.1%

我們獲告知，於發展或項目完成前，將Plaza Damas 3及Cheras Central擬用作發展酒店之地盤分割並不可行。據我們之馬來西亞法律顧問表示，馬來西亞之一般慣例為，分拆初步業權(即總業權)一般於項目中段提出申請，惟分拆業權事宜則須於發展或項目完成後始進行，原因為測量師屆時方會作出最後測量，以確定最後興建面積或公用面積。我們獲告知，有關酒店預期於大約三年內落成，可能為四或五星級酒店，但目前尚未作出正式決定。

Maytower Hotel及吉隆坡Dorsett Regency Hotel鄰近吉隆坡市中心，信步可達，而Plaza Damas 3及Cheras Central則距離吉隆坡市中心超過5公里。因此，我們相信，由於我們於吉隆坡的酒店鄰近吉隆坡市中心，故較Plaza Damas 3及Cheras Central更能迎合商務旅客之要求。

於亞太區(包括但不限於澳洲、香港、中國、馬來西亞及新加坡)，丹斯里拿督邱達昌與彼之聯繫人士被限制直接或間接參與任何酒店投資、營運、管理及發展(不包括許可綜合發展)或於當中擁有任何權益。因此，除透過本集團外，丹斯里拿督邱達昌一般不得於酒店管理實體中擁有任何權益。

倘有任何許可綜合發展，本集團將享有管理酒店部分之優先權。倘經審慎考慮後，本公司認為酒店管理合約之建議條款並不符合本公司及其股東之最佳利益，則丹斯里拿督邱達昌獲准將酒店管理權交予另一方，其條款不遜於向本公司提供者。即使並無其他方對該等管理權表示感興趣，根據不競爭承諾契據之條款，丹斯里拿督邱達昌仍不獲准自行或透過彼之聯繫人士管理酒店。

倘丹斯里拿督邱達昌或我們的控股股東(或相關聯繫人士)決定出售許可綜合發展之已落成酒店，本集團任何成員公司將獲授優先權，按不遜於第三方獲提供之條款購買該酒店。

## 與控股股東及董事之關係

### (d) 不競爭

#### ***FEC之承諾***

根據不競爭承諾契據，FEC(就FEC承諾而言，就其本身及代表FEC集團)已承諾及與本公司(就其本身及代表本集團)達成契諾，只要其及／或其各自之聯繫人士直接或間接個別或共同仍為我們之控股股東，其各自將不會及將促使其聯繫人士不會：

- (i) 直接或間接以主事人或代理身份單獨或聯同其他自然人、法人、企業或其他人士(包括但不限於作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份及不論是否獲得溢利、回報或其他利益)以任何形式或方式進行、於當中擁有權益及／或參與任何對受限制活動構成或可能構成直接或間接競爭之業務；
- (ii) 直接或間接向本集團任何成員公司招攬、干預或誘使下列人士離開本集團任何成員公司：就丹斯里拿督邱達昌及FEC任何一方於不競爭承諾契據日期及其後不時所知，現為或曾為或將於不競爭承諾契據日期後成為本集團任何成員公司客戶、供應商、分銷商或管理層、技術人員或僱員(管理階層或以上)之自然人、法人、企業或其他人士；及
- (iii) 運用其自本集團取得之知識或資料直接或間接與受限制活動競爭。

#### ***丹斯里拿督邱達昌之承諾***

根據不競爭承諾契據，丹斯里拿督邱達昌已承諾及與本公司達成契諾，只要彼及／或彼之聯繫人士直接或間接(不論個別或共同)仍為控股股東，彼將不會並將於彼權力或控制範圍之內促使彼之聯繫人士不會：

- (i) 直接或間接以主事人或代理身份單獨或聯同其他自然人、法人、企業或其他人士(包括但不限於以股東、合夥人、代理、僱員或其他身份及不論是否獲得溢利、回報或其他利益)，於亞太區以任何形式或方式進行、於當中擁有權益及／或參與任何對任何受限制活動構成或可能構成直接或間接競爭之業務，亞太區包括但不限於澳洲、香港、中國、馬來西亞及新加坡，但不包括日本；

## 與控股股東及董事之關係

- (ii) 直接或間接自本集團任何成員公司招攬、干預或誘使下列人士離開本集團任何成員公司：就丹斯里拿督邱達昌及FEC任何一方於不競爭承諾契據日期及其後不時所知，現為或曾為或將於不競爭承諾契據日期後成為本集團任何成員公司客戶、供應商、分銷商或管理層、技術人員或僱員(管理階級或以上)之自然人、法人、企業或其他人士；及
- (iii) 運用彼自本集團取得之知識或資料以於亞太區進行直接或間接與受限制活動競爭之活動，亞太區包括但不限於澳洲、香港、中國、馬來西亞及新加坡，但不包括日本。

為免生疑，倘FEC或丹斯里拿督邱達昌及彼等各自之聯繫人士於任何實體之權益為50%或以下或屬上市公司權益，而彼須根據該司法權區之上市規則放棄表決，則彼之促使責任為根據適用法例、規則及規例行使彼擁有及能夠行使之表決權，及促使彼之聯繫人士行使彼等可能擁有及能夠行使之表決權，以使不競爭承諾契據之條款生效。

由於經過初步評估後，發現日本之經營環境不同，且擴展至日本對我們而言成本可能頗高，故本集團現時無意於日本或亞太區以外地區發展其酒店業務，且鑑於丹斯里拿督邱達昌透過其在東海觀光株式會社之持股權益於日本兩間日式酒店擁有權益，因此，丹斯里拿督邱達昌之承諾僅涵蓋亞太區(不包括日本)之受限制活動，而非較廣範疇。有關東海觀光株式會社之進一步詳情於本節「一獨立於控股股東—(e)董事(不包括獨立非執行董事)於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務之權益」分節披露。

FEC及丹斯里拿督邱達昌作出之有關承諾須取決於●及以下各項：

- (i) 於本集團任何成員公司之任何股份權益獲批准；或
- (ii) 倘涉及許可綜合發展之酒店發展業務，而本集團任何成員公司已獲優先要約，按不遜於第三方獲提供之條款於落成後獲准管理該酒店或已與本集團商討有關機會；
- (iii) 倘丹斯里拿督邱達昌或控股股東(或相關聯繫人士)決定出售上文(ii)段所述已落成之酒店，本集團任何成員公司將獲授優先權，按不遜於第三方獲提供之條款購買該酒店；



## 與控股股東及董事之關係

- (iv) 倘本集團擬開發一項綜合發展項目，當中涉及(除酒店外)住宅部分，並決定就任何住宅部分委聘獨立第三方發展商，則本集團將就發展住宅部分(如有)按不遜於第三方獲提供之條款向FEC集團提供類似的優先權；及
- (v) 丹斯里拿督邱達昌或控股股東及彼等各自之聯繫人士可於以下情況持有從事受限制活動之上市公司之股份或其他證券：倘有關控股股東及彼等各自之聯繫人士個別或共同持有該上市公司已發行股本不足10%，且丹斯里拿督邱達昌及有關控股股東及彼等各自之聯繫人士(不論單獨或共同)無權委任該上市公司大部分董事，及於所有時間有一名持股人(連同(倘適用)其聯繫人士)於該上市公司擁有較丹斯里拿督邱達昌、有關控股股東及其相關聯繫人士共同持有之股權為多之股份。

該等承諾將於以下較早發生時間就任何契諾人失效或終止：(i)丹斯里拿督邱達昌、FEC或Ample Bonus(視情況而定)不再實益擁有及/或控制於本公司股東大會上30%或以上的表決權；或(ii)●。

**(e) 董事(不包括獨立非執行董事)於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務之權益**於最後可行日期，非執行董事丹斯里拿督邱達昌及孔祥達先生以及執行董事邱詠筠女士於下列與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之公司及業務中擁有權益。

### **A. 物業投資及發展**

下列公司主要從事物業投資及發展，但可能包括酒店及服務式住宅，因而或會與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭。

#### **1. *Malaysia Land Properties Sdn. Bhd. (「Mayland」)***

Mayland為於一九九五年二月二十四日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由丹斯里拿督邱達昌控制。丹斯里拿督邱達昌及邱詠筠女士分別為Mayland之行政總裁及董事。Mayland為一家非上市物業發展商，於馬來西亞吉隆坡及柔佛巴魯擁有超過10個現有綜合發展項目，其中包括Plaza Damas 3(設有商舖辦公單位及服務式住宅單位之綜合發展，佔地5.97英畝)；及Cheras Central(位於馬來西亞吉隆坡Cheras一個660,000平方呎購物消閒中心之物業發展項目)。



## 與控股股東及董事之關係

Plaza Damas 3 及Cheras Central之酒店部分詳情載列如下：

發展項目名稱	地點	房間	酒店部分 建築面積 (平方呎)	發展項目 之總建築 面積百分比	本公司於
					馬來西亞 之總建築 面積百分比
Plaza Damas 3 . . .	吉隆坡Sri Hartamas	27層高酒店服務式 公寓857個單位	約120,000	約9%	約5.3%
Cheras Central . . .	吉隆坡Cheras	仍處於規劃階段	約162,200	約15%	約7.1%

我們獲告知，於發展或項目完成前，將Plaza Damas 3及Cheras Central擬用作發展酒店之地盤分割並不可行。據我們之馬來西亞法律顧問表示，馬來西亞之一般慣例為，分拆初步業權(即總業權)一般於項目中段提出申請，惟分拆業權事宜則須於發展或項目完成後始進行，原因為測量師屆時方會作出最後測量，以確定最後興建面積或公用面積。

除該兩個發展項目可能涉及酒店部分外，Mayland現時進行之物業發展項目涉及住宅及商用物業。於二零一零年六月三十日，Mayland聘有約54名僱員(包括管理層)。其於最後可行日期之董事會結構如下：

姓名	職位
丹斯里拿督邱達昌 . . . . .	行政總裁
丹斯里拿督Mohamed Yusof bin Hashim博士 . . . . .	董事
邱詠筠女士 . . . . .	董事
Low Gay Teck先生 . . . . .	董事
Yeo Chun Sing先生 . . . . .	董事

## 與控股股東及董事之關係

### 2. 遠東酒店實業有限公司

遠東酒店實業有限公司為於一九七八年十月二十日在香港成立之有限公司，於最後可行日期由丹斯里拿督邱達昌直接擁有約0.6%。遠東酒店實業有限公司之主要股東為邱德根先生及邱達偉先生，彼等分別擁有該公司24.83%及18.58%權益。丹斯里拿督邱達昌亦為遠東酒店實業有限公司之非執行董事，而陳志興先生為邱德根先生之替任董事。遠東酒店實業有限公司為聯交所主板上市公司。於截至二零一零年三月三十一日止年度，按照遠東酒店實業有限公司刊發之會計師報告，該公司之收入及除稅後溢利分別約26,900,000港元(佔我們同期之總收入約4.4%)及8,700,000港元(相當於我們同期之除稅後溢利約19.0%)。於最後可行日期市值約為134,000,000港元。遠東酒店實業有限公司為投資公司，並向其附屬公司提供企業管理服務，其擁有之物業組合包括於香港之住宅物業、於香港提供66個客房之長洲華威酒店及於中國提供95個客房之三星級酒店北京華威公寓酒店。於截至二零一零年三月三十一日止年度，香港長洲華威酒店之應佔收入為15,900,000港元(相當於我們同期之總收入2.6%)，而於同期中國酒店營運及物業租賃(包括北京華威公寓酒店)應佔之收入為10,700,000港元(相當於我們同期之總收入1.7%)。

於二零一零年六月三十日，遠東酒店實業有限公司聘有約100名僱員(包括管理層)。其於最後可行日期之董事會結構如下：

姓名	職位
邱德根	主席 執行董事
邱達偉	董事總經理 行政總裁 執行董事
邱達文	副董事總經理 執行董事
邱美琪	執行董事
邱裘錦蘭	非執行董事
邱達生	非執行董事
邱達昌	非執行董事
邱達成	非執行董事
邱達根	非執行董事
蔡偉石	獨立非執行董事
葉成慶	獨立非執行董事
吳永鏗	獨立非執行董事
陳志興	邱德根之替任董事

## 與控股股東及董事之關係

董事認為，排除上述可能與本集團業務直接或間接競爭之物業投資及發展公司之原因為：

- (a) 該等公司主要發展住宅、零售及商業物業，而非酒店物業；
- (b) 兩間現由上市公司遠東酒店實業有限公司經營之酒店，即(i)位於香港長洲之度假式酒店及(ii)位於中國北京之公寓式酒店，與本集團所經營著重設計之經濟至高檔及精品酒店不同；及
- (c) 除丹斯里拿督邱達昌兼任遠東酒店實業有限公司及本集團非執行董事之董事職務，及陳志興先生出任遠東酒店實業有限公司之替任董事外，兩間公司之營運及管理均屬獨立，而本集團現時無意收購上文(b)段所述任何一間酒店。我們認為，丹斯里拿督邱達昌因出任本公司及遠東酒店實業有限公司董事可能發生之任何潛在利益衝突，可透過彼同意就酒店項目及相關事宜缺席任何董事會會議或放棄就遠東酒店實業有限公司董事會將通過之決議案表決而得到解決。丹斯里拿督邱達昌同意缺席遠東酒店實業有限公司就商討有關酒店項目或相關事宜而召開之任何董事會會議，或倘有關會議議程項目准許彼出席，彼亦會放棄就遠東酒店實業有限公司任何有關酒店項目及相關事宜之董事會決議案表決。

### B. 酒店營運及管理

下列公司主要從事酒店營運及管理，並可能與本集團業務直接或間接構成競爭。

#### 1. 東海觀光株式会社

東海觀光株式会社為於一九四八年三月二十三日在日本註冊成立之有限公司，於最後可行日期由丹斯里拿督邱達昌透過Far East Global Asia Limited擁有約58.4%。於二零一零年六月三十日，合共約6.15%由多個投資者擁有，包括但不限於Société Générale Bank and Trust Singapore及日本証券金融株式會社。丹斯里拿督邱達昌亦為東海觀光株式会社之董事會主席，而孔祥達先生則為該公司總裁兼董事。東海觀光株式会社於東京證券交易所一部上市。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，按照東海觀光株式会社刊發之年度證券報告，該公司之收入及除稅後虧損分別約為1,142,000,000日圓(相當於約13,600,000港元)及25,000,000日圓(相當於約300,000港元)。於最後可行日期，東海觀光株式会社之市值為●日圓(相當於約●港元)。東海觀光株式会社之主要業務為經營兩間目標顧客為當地家庭及夫婦

## 與控股股東及董事之關係

之日式溫泉度假酒店，位於日本靜岡縣，一間名為今井莊，提供53個客房，另一間名為南山莊，提供33個客房，另於日本及馬來西亞經營紀念公園(即墓園)及於日本當地經營房地產發展租賃業務。於二零一零年六月三十日，東海觀光株式會社聘有約86名僱員(包括管理層)。其於最後可行日期之董事會結構如下：

姓名	職位
丹斯里拿督邱達昌	董事會主席、董事
孔祥達	總裁、董事
Sataro Shishido	執行董事
邱達成	董事
Craig Williams	董事
淺生亞也	董事

### 2. *RC Hotel and Resort JV Holdings (BVI) Company Limited*

RC Hotel and Resort JV Holdings (BVI) Company Limited為於二零零七年十二月十七日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期由丹斯里拿督邱達昌擁有約10%。RC Hotel and Resort JV Holdings (BVI) Company Limited為非上市公司，其主要業務為發展及經營Ritz-Carlton Reserve Maldives，為一個預期將於二零一三年中落成，且預期提供90幢別墅之度假酒店。

董事認為，排除上述可能與本集團業務直接或間接競爭之酒店營運及管理公司之原因為：

- (a) 由於本集團整體專注於中國及其他亞太地區擴展業務，故該等酒店所在地點(即日本及馬爾代夫)並非本集團於●後擬擴展之地區；及
- (b) 該等公司所經營酒店包括日式溫泉度假酒店及五星級豪華酒店，與本集團所經營著重設計之經濟至高檔及精品酒店不同。

### 確認

除上文披露者外，於最後可行日期，除本集團業務以外，概無控股股東或執行及非執行董事於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益，而須根據●第8.10條披露。

## 關連交易

我們已訂立以下協議，其將於●日期後繼續，因此根據●構成我們之持續關連交易。

### 關連交易概要

訂約方	交易性質	合約期	付款條款	上限	歷史數據	釐定基準
<b>獲豁免持續關連交易</b>						
控股股東FEC之全資附屬公司FECL(作為特許權授權人)與本公司全資附屬公司麗都大酒店有限公司(作為特許權獲授權人)	FECL(作為特許權授權人)及麗都大酒店有限公司(作為特許權獲授權人)就使用香港皇后大道東383-385號華景樓1-4號舖訂立特許權協議	自二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年	月費30,000港元，包括管理費，但不包括政府差餉	截至二零一一年三月三十一日止財政年度：360,000港元 自二零一一年四月一日至特許權結束：270,000港元	截至二零零九年三月三十一日止財政年度：360,000港元 二零一零年：360,000港元	按簽訂特許權協議當時適用市價公平磋商
控股股東FEC之全資附屬公司Dorsett International (M)(作為特許權授權人)與本公司(作為特許權獲授權人)	Dorsett International (M)(作為特許權授權人)與本公司(作為特許權獲授權人)就使用若干Dorsett International (M)申請的商標訂立商標及商號特許權協議	自二零一零年八月三十日起生效，在商標及商號特許權協議的有效期間內	毋須付款	不適用	不適用	不適用
<b>非獲豁免持續關連交易</b>						
本公司全資附屬公司麗都大酒店有限公司(作為業主)與控股股東FEC之全資附屬公司FECL(作為租戶)	麗都大酒店有限公司(作為業主)與FECL(作為租戶)就租賃麗都酒店一樓訂立租賃協議	自二零零九年十月一日至二零一二年九月三十日(包括首尾兩日)止為期三年，可選擇續期三年	月租200,000港元，包括政府地租、政府差餉、冷氣費用及管理費	截至二零一一年三月三十一日止財政年度：2,400,000港元 二零一二年：2,400,000港元	截至二零一零年三月三十一日止財政年度：2,400,000港元	按簽訂租賃協議當時適用市價公平磋商

## 關連交易

### 與遠東發展有限公司訂立之特許權協議

麗都大酒店有限公司(作為特許權獲授權人)與FECL(作為特許權授權人)於二零零九年二月十六日就使用香港皇后大道東383-385號華景樓地下1-4號舖訂立特許權協議，月費為30,000港元，包括管理費，但不包括政府差餉。特許權協議之年期為三年，由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。由於FECL為控股股東FEC之全資附屬公司，因此為關連人士。董事(包括獨立非執行董事)認為，向FECL就香港皇后大道東383-385號華景樓地下1-4號舖取得特許權，乃於日常一般業務中經公平磋商後按一般商業條款訂立，而該等條款為公平合理，且符合本公司及股東整體利益。董事(包括獨立非執行董事)確認，上述建議年度上限為公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

按●之適用百分比率計算，根據該特許權協議應向FECL支付之金額低於0.1%，因此獲豁免申報、年度審閱、公告或獨立股東批准之規定。

### 於馬來西亞使用商標之特許權協議

基於Dorsett International (M)為控股股東FEC之附屬公司，故其屬於關連人士。Dorsett International (M)於二零一零年八月三十日與本公司訂立商標及商號特許權協議，授權本集團無償使用多個現正於馬來西亞辦理註冊之商標。倘(其中包括)重大違反協議或任何一方進行清盤，該協議可予終止。董事(包括獨立非執行董事)認為，有關特許協議乃於日常及一般業務過程中經公平磋商後訂立，符合一般商業條款，且有關條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。根據●之適用百分比率，由於根據特許協議毋須向Dorsett International (M)支付代價，因此，有關事項獲豁免遵守●之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

有關使用商標之進一步詳情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—(a)商標—(ii)註冊中商標」一節。

### 出租予遠東發展有限公司

FECL(作為租戶)與麗都大酒店有限公司(作為業主)於二零零九年十一月十日就租賃麗都酒店一樓訂立租賃協議，月租為200,000港元，包括政府地租、政府差餉、冷氣費用及管理費。租賃年期為三年，由二零零九年十月一日至二零一二年九月三十日(包括首尾兩日)止，可選擇續期三年。由於FECL為控股股東FEC之全資附屬公司，因此為關連人士。董事(包括獨立非執行董事)認為，與FECL就香港麗都酒店一樓大宅門餐廳訂立之租



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。

---

## 關連交易

---

賃，乃於日常一般業務中經公平磋商後按一般商業條款訂立，而該等條款為公平合理，且符合本公司及股東整體利益。有關我們於香港、新加坡及中國之物業之物業估值師戴德梁行有限公司認為，與FECL之租賃屬一般商業條款。董事(包括獨立非執行董事)確認，上述建議年度上限為公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

## 董事及高級管理層

### 董事會

下表載列有關董事會之資料。

姓名	年齡	職位
莫貴標 .....	49	執行董事、總裁
朱志成 .....	37	執行董事、首席財務總監
賴偉強 .....	45	執行董事、中國及香港首席營運總裁
邱詠筠 .....	30	執行董事、首席策略總監
邱達昌 .....	56	非執行董事、主席
葉海華 .....	64	非執行董事、董事會首席顧問
孔祥達 .....	41	非執行董事
陳志興 .....	47	非執行董事
石禮謙 .....	65	獨立非執行董事
杜彼得 .....	62	獨立非執行董事
廖毅榮 .....	59	獨立非執行董事

董事會由11名董事組成，包括四名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會之職能及職務包括召開股東大會，於股東大會向股東報告、實行股東之決議案、釐定本公司業務計劃及投資計劃、制定本公司年度預算及年度賬目、制定本公司股息及紅利派發以及增加或減少股本之建議，及行使組織章程細則授權之其他權力、功能及職務。

### 執行董事

莫貴標先生，49歲，總裁、執行董事、公司秘書兼薪酬委員會及業務發展委員會成員，於二零零七年一月二十三日加入本集團出任董事。莫先生於一九八四年畢業於美國華盛頓大學，獲頒工商管理文學士學位及於一九八七年畢業於美國西雅圖大學，獲頒工商管理碩士學位。彼於美國開始其會計事業，並於一九八八年回流香港。於一九八八年至一九九三年期間，彼於Price Waterhouse Company(現稱羅兵咸永道會計師事務所)擔任會計員，其後晉升為副經理。於一九九三年至一九九五年期間，彼於玉皇朝集團出版有限公司擔任財務經理。於一九九五年至一九九六年期間，彼於聯交所主板上市公司香港中華煤氣有限公司(股份代號0003)擔任其中國項目之財務經理。於一九九六年，莫先生加入投資行業，彼於納華證券有限公司任職至一九九七年，直至該公司被美國培基證券接管後，彼繼續於美國培基證券任職直至一九九九年，其後於一九九九年轉職至安銀證券有限公司直至二零零三年。彼於酒店業積逾六年經驗。莫先生於二零零四年四月加入FEC出任首席財務總監，於●前為FEC之高級管理層，從事設計及協助制定FEC

## 董事及高級管理層

酒店業務策略，亦為本集團多間附屬公司之董事。彼留任FEC之公司秘書。彼為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。

朱志成先生，37歲，於二零一零年六月八日獲委任為執行董事，並為業務發展委員會成員。朱先生於一九九八年畢業於新加坡南洋理工大學，獲頒會計學士學位，副修酒店與旅遊管理。彼於酒店業積逾12年經驗。彼最初於一九九八年在當時名為Holiday Inn Worldwide(洲際酒店集團(「洲際集團」)前身)出任財務分析員，其後於洲際集團任職多個財務、發展及資本職位。於二零零五至二零零九年間，朱先生駐居上海，發展及執行洲際集團有關與中國策略地產發展商及投資人士建立夥伴關係之計劃，及部署支持其增長策略之資本。彼於任職洲際集團期間帶領構建、磋商、執行及設立該公司於中國首間合營企業平台。於成立合營企業後，彼負責管理洲際集團於合營企業資產之權益。自二零零九年十一月一日起，彼負責發展洲際集團之東南亞酒店組合。彼於二零一零年四月一日加入本集團出任首席財務總監。彼為新加坡會計師協會會員。

賴偉強先生，45歲，於二零一零年六月八日獲委任為執行董事及自二零一零年六月一日起出任中國首席營運總裁，負責我們於香港及中國之酒店業務。賴先生於一九九九年畢業於英國Bolton Institute of Higher Education(現稱波爾頓大學)，獲頒工商管理文學士學位。彼於酒店業積逾10年經驗。於一九八九年，彼加入FEC財務及會計部，出任會計師及內部核數師。於二零零二年，彼獲委任為Kosmopolito Hotels International Services之財務總監，負責公司整體財務及會計事項。於二零零六年，彼成為帝豪酒店集團之酒店營運總監，主要職務包括管理集團營運、行政工作及與集團酒店之總經理制定業務策略。彼亦負責該集團酒店發展及重建項目之評估及整體項目管理。

邱詠筠女士，30歲，於二零一零年六月八日獲委任為執行董事，於二零一零年九月一日獲委任為首席策略總監，為業務發展委員會成員。邱女士於二零零二年畢業於英國倫敦大學國王學院(King's College)，獲頒商業管理理學士學位。彼於房地產業，特別是零售管理及酒店發展方面積逾八年經驗。邱女士自二零零二年起出任Mayland之董事，並繼續留任其董事會。此外，邱女士自二零零五年起出任FEC項目發展部之總監，負責整體項目發展及監督FEC之酒店發展。於加入FEC及Mayland前，彼於數家主要國際銀行任職，從中汲取財務管理方面之經驗。彼自二零零八年七月十七日起為馬來西亞交易所主板上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事。彼亦為香港管弦協會有限公司監察委員會成員。邱女士為丹斯里拿督邱達昌之女兒。

## 董事及高級管理層

### 非執行董事

丹斯里拿督邱達昌，56歲，非執行董事、主席兼薪酬委員會及提名委員會主席，於二零零七年一月二十三日加入本集團出任董事，擁有逾30年物業發展經驗，並於酒店發展方面具備深厚經驗。彼於一九七五年畢業於日本上智大學，獲頒工商管理及經濟理學士學位。彼於一九九零年獲委任為FEC董事總經理，其後分別於一九九四年及一九九七年先後出任該集團副主席及行政總裁。彼亦為本集團多間附屬公司之董事。丹斯里拿督邱達昌於一九八一年六月二十七日獲委任遠東控股國際有限公司(股份代號36)之董事，並於二零零四年一月八日調任非執行董事，彼於二零一零年九月七日辭任。彼於一九七九年四月二十四日獲委任遠東酒店實業有限公司(股份代號37)之執行董事，自一九九五年一月一日起調任非執行董事。該兩間公司均在聯交所主板上市。丹斯里拿督邱達昌亦自一九九七年九月起出任東京證券交易所一部市場上市公司東海觀光株式會社(股份代號9704-T)之董事會主席。於馬來西亞，彼分別於一九九七年及二零零五年獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜及其後獲頒發「丹斯里拿督」之更高榮譽名銜。彼為邱詠筠女士之父親。

葉海華先生，64歲，非執行董事、董事會首席顧問及業務發展委員會主席，於二零一零年六月八日獲委任為董事。葉先生最初於二零一零年二月加入本集團主管酒店部，其後獲委任為附屬公司Kosmopolito Hotels International (S)之董事。葉先生於酒店業擁有逾37年經驗。於一九七三至一九八九年間，葉先生於凱悅國際酒店集團工作，於一九八七年晉升為財務及會計副總裁。於一九九一年，彼獲委任為Banyan Tree Resorts Management Co., Ltd執行副總裁兼首席營運總裁，協助創立Banyan Tree各酒店之產品品牌及項目界定工作，並一直任職至一九九五年為止。於一九九五年至一九九六年間，葉先生為CDL Hotels International Limited之執行董事。於一九九七年至二零零九年間，彼於洲際酒店集團(「洲際集團」)亞太區出任主要職務。彼於二零零零年獲委任為洲際集團之北亞首席營運總裁，其後於二零零九年出任首席顧問。彼於中國為「洲際」、「皇冠假日」、「假日」及「快捷假日」品牌建立強勁知名度。葉先生亦於中國上海成立InterContinental Hotels Group Academy(「IHG Academy」)，提供一系列款待相關業務之培訓，並於開業五年內，將IHG Academy擴展至中國11個城市，與中國當地旅遊學院或職業教育機構合作。彼現時獲委任為新加坡義安理工學院商業及會計學院之顧問委員會成員。於二零零五至二零一零年間，葉先生獲得多項業界獎項，例如，企業研究基金會頒授之China Top Leaders、中國酒店星光獎之Top 10 Figures of China Hotel Industry、Top 30 Most Influential People of China Hotel Industry及Lifetime Achievement Award，以及Horwarth HTL Asia Pacific之Hotel Investment Conference Asia Pacific Trailblazer Award。

孔祥達先生，41歲，於二零一零年六月八日獲委任為非執行董事。孔先生於亞洲企業融資及投資銀行業擁有逾12年經驗。孔先生於一九八九年畢業於英國倫敦大學帝國理

---

## 董事及高級管理層

---

工及醫務學院(Imperial College of Science, Technology and Medicine)，持有機械工程學士學位。於一九九七年，彼加入瑞士聯合銀行香港分行出任企業財務部助理董事，其後分別於二零零零年及二零零二年晉升為董事及執行董事。於二零零三年至二零零六年間，孔先生於德意志銀行香港分行擔任董事。於二零零六年至二零零八年間，孔先生為聯交所創業板上市公司華彩控股有限公司(股份代號8161)之行政總裁兼執行董事。孔先生仍為華彩控股有限公司之非執行董事。彼於酒店業積逾兩年經驗。於二零零八年九月，彼加入FEC出任董事總經理。孔先生自二零零九年三月二十七日起出任東京證券交易所一部市場上市公司東海觀光株式會社(股份代號9704-T)之總裁兼董事，及自二零一零年六月一日起出任馬來西亞交易所主板上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事。孔先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

**陳志興先生**，47歲，為非執行董事，於二零零七年一月二十三日加入本集團出任董事。彼於酒店業積逾10年經驗。陳先生於一九九零年加入FEC出任其首席會計師，並分別於二零零二年及二零零四年先後晉升為該集團財務總監及首席營運總裁。彼負責FEC位於香港、澳門及中國之業務，重點進行商業管理、酒店和物業發展及投資以及項目發展。彼亦負責FEC於中國之工業及基建業務。陳先生為FEC多間附屬公司之董事。彼於二零零三年五月十七日獲遠東酒店實業有限公司(股份代號37)委任為FEC創辦人邱德根先生之替任董事。陳志興先生自二零零七年六月二十一日起為聯交所主板上市公司恒鼎實業國際發展有限公司(股份代號1393)之獨立非執行董事。於加入FEC前，彼曾於會計師行關黃陳方會計師行擔任審計主管。彼擁有逾10年審計經驗。

## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

石禮謙先生，65歲，於二零一零年九月十日加入本集團出任獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。石先生於一九六九年畢業於澳洲雪梨大學，獲頒文學士學位，及於一九七零年獲頒教育文憑。石先生於一九九五年獲委任為太平紳士。現時擔當之職位包括以下各項：

香港特別行政區立法會	議員
香港大學校董會	校董
投訴警方獨立監察委員會	副主席

石先生由二零零五年十月一日至二零零八年十月一日為漢傳媒集團有限公司(股份代號491)之獨立非執行董事及於二零零七年一月一日至二零零八年四月二十九日出任合興集團有限公司(股份代號47)之獨立非執行董事，現時為以下聯交所主板上市公司之獨立非執行董事：

勤達集團國際有限公司(股份代號1172)	自二零零一年八月十五日起
百利保控股有限公司(股份代號617)	自二零零二年七月十日起
利福國際集團有限公司(股份代號1212)	自二零零四年三月五日起
莊士機構國際有限公司(股份代號367)	自二零零四年五月二十八日起
新創建集團有限公司(股份代號659)	自二零零四年九月二十八日起
合興集團控股有限公司(股份代號47)	自二零零七年九月四日起
富豪產業信託(股份代號1881)之 管理人富豪資產管理有限公司	自二零零六年二月二十日起
泰山石化集團有限公司(股份代號1192)	自二零零六年二月二十七日起
冠君產業信託(股份代號2778)之管理人 鷹君資產管理(冠君)有限公司	自二零零六年三月十八日起
德祥企業集團有限公司(股份代號372)	自二零零六年六月二十六日起
碧桂園控股有限公司(股份代號2007)	自二零零六年十二月四日起
香港鐵路有限公司(股份代號66)	自二零零七年十二月十八日起
澳門博彩控股有限公司(股份代號880)	自二零零八年一月十一日起
新昌營造集團有限公司(股份代號404)	自二零零八年一月二十三日起
莊士中國投資有限公司(股份代號298)	自二零零八年四月二十四日起



## 董事及高級管理層

杜彼得先生，62歲，於二零一零年九月十日加入本集團出任獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於一九七二年獲香港大學頒發房屋管理文憑證書，其後成為香港房屋經理學會及英國特許屋宇經理學會(The Chartered Institute of Housing，前稱Institute of Housing, United Kingdom)之專業會員。杜先生活躍於物業發展及投資業界逾30年，現時為市區重建局董事會成員。彼於一九九九年八月三日至二零零二年六月三十日期間為聯交所主板上市公司電訊盈科有限公司(股份代號8)之執行董事，於一九九九年八月三日至二零零一年六月十日間出任其副主席，及於二零零一年六月十一日至二零零三年十月三十一日期間擔任其顧問。彼於一九九七年至二零零二年間出任新加坡交易所上市公司Pacific Century Regional Developments Limited(股份代號P15)之行政總裁兼執行董事。

廖毅榮博士，59歲，於二零一零年九月十日加入本集團出任獨立非執行董事，並為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。廖博士於二零零八年獲香港理工大學酒店及旅遊業管理學院頒授酒店及旅遊業管理博士學位、於二零零二年取得香港中文大學理學碩士學位、於二零零一年取得香港理工大學酒店及旅遊業管理理學碩士學位及於一九九九年獲得香港公開大學工商管理碩士學位。彼亦為香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會資深會員。

廖博士透過以下各項累積相關酒店業經驗：(i) 於香港理工大學酒店及旅遊管理學院取得博士學位；(ii) 曾於麗新酒店國際有限公司(現稱豐德麗控股有限公司，為(其中包括)香港麗嘉酒店之投資商)出任行政總裁；及(ii) 廖博士過去亦為遠東酒店實業有限公司之公司秘書，負責一切財務事宜。

廖博士自二零零四年九月十七日起為台和商事控股有限公司(股份代號1037)之獨立非執行董事。彼於一九九八年十一月一日至二零零八年五月二十二日期間出任豐德麗控股有限公司(股份代號571，前稱麗新酒店國際有限公司)之執行董事及由一九九八年十一月一日起至二零零零年三月九日止期間出任行政總裁；於二零零零年三月十六日至二零零八年十二月五日期間為金至尊珠寶控股有限公司(前稱恒豐金業科技有限公司，現正除牌中)(股份代號870)(「金至尊」)之獨立非執行董事及審核委員會主席，以及於二零零五年七月十五日至二零零九年九月三十日期間為駿新能源集團有限公司(股份代號91)之獨立非執行董事，該等公司均為現時或曾經於聯交所主板上市之公司。

金至尊之股份於二零零八年九月二十九日暫停買賣。於同日，金至尊宣佈主席林世榮博士(「林博士」)身故，及若干貸款融資可能因林博士不再擔任主席而出現技術性違約。於二零零八年十月十四日，金至尊宣佈，若干批發應收貿易賬款可能無法收回，而香港上海滙豐銀行有限公司已於二零零八年十月十七日向金至尊發出清盤呈請。有關清盤呈請其後押後至二零一零年十一月八日。由於廖博士已於二零零八年十二月五日向金至尊董事會呈辭，彼並不知悉有關金至尊事務之任何進一步發展。

## 董事及高級管理層

於往績記錄期間，概無獨立非執行董事本身或透過其任職之公司向本公司或FEC提供專業服務。

### 有關遠東控股國際有限公司(「遠東控股國際」)之資料

於二零一零年九月六日，遠東控股國際宣佈，其一名董事及兩名僱員被指控違反其中包括香港法例第32章公司法第157H(2)(a)條，遭香港警務處商業罪案調查科起訴。丹斯里拿督邱達昌於二零一零年九月七日辭任遠東控股國際董事，但於最後可行日期仍為約5.3%遠東控股國際股份之持有人。丹斯里拿督邱達昌並無被起訴，於最後可行日期，丹斯里拿督邱達昌確認，就彼所知悉，彼並無就遠東控股國際所刊發日期為二零一零年九月六日之公佈所述指控違反被監管機關調查或懷疑。FEC於二零一零年九月七日作出公佈，表示FEC與遠東控股國際概無股權關係。FEC及我們與遠東控股國際並無任何業務關係，而我們及FEC之營運完全獨立於遠東控股國際。遠東控股國際所刊發日期為二零一零年九月六日之公佈所述指控違反與FEC、我們及丹斯里拿督邱達昌無關。儘管丹斯里拿督邱達昌並無出席遠東控股國際(指控違反發生之地點)任何董事會會議多年，彼與其他董事同樣收取董事會會議記錄及財務報表。丹斯里拿督邱達昌知悉彼作為本公司非執行董事之責任，且考慮到彼為FEC執行董事且我們將繼續為FEC之附屬公司後，將以有關身份盡量投放足夠時間專注於我們之事務。

### 高級管理層

**葉樹強先生**，42歲，於二零一零年三月二十二日加入本集團出任首席市場推廣總監，並為業務發展委員會成員。葉先生於一九八九年畢業於新加坡義安理工學院，獲頒機械工程文憑，以及於一九九四年畢業於英國曼徹斯特維多利亞大學(The Victoria University of Manchester)，獲頒工程學士學位。彼於酒店業積逾八年經驗。彼於二零零一年投身酒店業加入洲際酒店集團(「洲際集團」)工作。於洲際集團，彼負責洲際集團亞太區之品牌發展及管理，包括負責制定品牌策略，以及其後於亞太區推出Hotel Indigo品牌。於二零零五年，葉先生加入商務及消費消閒旅遊服務全球供應商RCI，擔任產品開發及市場推廣總監，其後於二零零七年擢升為東北亞之市場發展副總裁。彼於二零零八年重返洲際集團亞太區。

**鄧勝文先生**，43歲，於二零零九年一月一日加入本集團出任馬來西亞酒店業務之首席營運總裁。鄧先生於一九九二年獲馬來西亞合資格會計師資格。彼其後加入Seni Jaya Corporation(「Seni Jaya」)擔任其財務總監，負責財務及企業規劃各方面之工作，於一九九五年，彼加入建築公司Suremax Group(「Suremax」)出任其執行董事及首席財務總監，帶領該公司於馬來西亞之建築及物業管理營運。Seni Jaya及Suremax均於馬來西亞交易所上市，惟Suremax其後於二零零七年六月十三日除牌。於二零零五年，鄧先生加入Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.，擔任其首席財務總監，並繼續參與該集團之管理、營運及發展。於二零零九年，彼加入FEC出任其首席營運總裁，監察FEC之馬來西亞營運，包括於馬來西亞之酒店分部，並為Dorsett International Sdn. Bhd.之總裁。鄧先生於Global Emerging Knowledge Organisation (GEKO) Awards 2009獲頒Visionary Knowledge Leadership Award，並於二零一零年初，獲第二屆Global Award 2010頒授「Smart Entrepreneur」獎項。

## 董事及高級管理層

及二零零九年企業領袖年度獎(Corporate Leader of the Year Award 2009)。彼亦為馬來西亞酒店東主協會(Malaysia Association of Hotel Owners)二零一零年至二零一二年度之副會長之一。

**陳小芳女士**，45歲，自二零零五年三月及二零零五年十月分別為麗都酒店及麗悅酒店之總經理，負責管理及監察該兩間酒店之日常運作。彼於酒店業積逾20年經驗，擅於銷售、市場推廣、品牌及收入管理。於加入本集團前，彼於多間連鎖酒店工作，例如由半島集團管理之九龍酒店，彼於一九九四年加入九龍酒店出任助理銷售總監，其後於一九九六年晉升為銷售及市場推廣總監。彼亦於一九九四年於Omni The Hong Kong Hotel擔任其商業銷售經理。於一九八九年至一九九四年間，彼於Ramada Renaissance Hotel工作，最初出任銷售部門小組統籌職務，其後晉升為高級銷售經理。陳女士過去負責之職務涉及企業銷售及新業務發展、品牌及收入管理、廣告及銷售策劃、網上銷售及網頁開發。陳女士於一九八九年畢業於夏威夷大學馬諾分校，獲頒工商管理旅遊業管理學士學位。

**關淑華女士**，44歲，自二零零六年六月起出任蘭桂坊酒店@九如坊及中環麗栢酒店之總經理，負責該兩間精品酒店之市場定位，並策劃業務發展，以及監察兩間酒店之日常運作。關女士於二零零六年自香港浸會大學持續教育學院取得珠寶設計及生產證書，並於二零零九年自該學院取得珠寶設計專業文憑。彼於酒店業積逾20年經驗，於加入本集團前，彼於一九九九年至二零零六年間於香港麗嘉酒店工作，最初出任銷售經理，其後於二零零一年晉升為銷售副總監，以及其後於二零零三年晉升為銷售總監。作為香港麗嘉酒店之銷售總監，關女士負責制訂策略及推行活動，以提高財務業績及市場份額、客戶滿意度、僱員忠誠度及品牌優勢。於一九九四年至一九九九年間，彼於凱賓斯基酒店集團工作，彼於不同職位工作，最後成為覆蓋凱賓斯基東南亞業務之香港銷售辦事處主管。於一九九三年至一九九四年間，彼於香港黃金海岸酒店度假及會議中心出任銷售經理，於一九九二年至一九九三年間，彼於西安古都新世界大酒店出任銷售經理；由一九九零年至一九九二年間，彼於富麗華酒店出任日本客戶部銷售經理。關女士自二零零九年一月為香港酒店業協會之執行委員會成員。

**鄺永祥先生**，52歲，分別自二零零五年一月及二零零四年三月出任帝豪九龍酒店及帝豪海景酒店之總經理，負責該兩間酒店之日常運作、銷售及市場推廣以及整體行政工作。鄺先生於酒店業積逾20年經驗，於酒店運作管理具豐富經驗，包括為酒店經理提供培訓及指導、預算及收入預測、人力資源、餐飲業務、財務及採購、客戶服務及一般行政工作，務求改善酒店收入表現。加入本集團前，彼於恒隆酒店集團(Hang Lung Hotel Group)旗下康蘭酒店任職14年直至升任前台辦公室經理，並於加入本集團前於君怡酒

## 董事及高級管理層

店任職六年，出任助理行政經理，負責推行銷售及市場推廣計劃、制定工作政策及程序、監督員工招聘及培訓、管理前台辦公室運作及負責監督君怡酒店於開幕前之酒店項目發展。

**鄭維政先生**，47歲，自二零零七年起出任遠東帝豪酒店總經理，負責管理及監督酒店之營運及銷售活動。彼於酒店業積逾19年經驗，於加入本集團前，彼於大華酒店工作七年，於二零零零年出任其前台辦公室經理，其後於二零零五年升任其銷售總監，負責銷售及市場推廣部、訂房部及前台辦公室部。於大華酒店任職時，彼負責銷售策劃、領導及激勵銷售及前台辦公室團隊達到管理銷售目標及服務水平、掌管房租定價以及確保前台辦公室有效運作。鄭先生亦曾於世紀香港工作九年，彼於一九九一年出任助理經理，其後於一九九五年升任其前台辦公室經理，負責酒店各個部門，包括接待處、行政樓層及休息室、商務中心、客戶關係主任及助理值班經理。

**TOH, Lai Fong Christina女士**，43歲，自二零零一年九月起出任吉隆坡Dorsett Regency Hotel總經理。Toh女士於酒店業擁有九年經驗。Toh女士為認可酒店管理人(certified Hotel Administrator)，並於二零零九年獲頒發Visionary Knowledge Leadership Global Emerging Knowledge Organisation Award。彼亦為馬來西亞酒店協會(Malaysian Association of Hotels)副會長。

**HENG, Jasmine Binti Abdullah女士**，58歲，自二零零六年二月起出任Grand Dorsett Subang Hotel之總經理，我們在二零零七年九月收購該酒店。彼於酒店業積逾4年經驗，曾任Sheraton集團銷售總監、市場推廣總監、銷售及市場推廣總監，且為首位出任Starwood South East Asia總經理職位之馬來西亞籍女性。彼獲Hospitality Asia Platinum Awards 2007-2008 Malaysia series Platinum Awards頒發「Best General Manager of the year」。彼亦為Malaysian Association of Hotels Selangor Chapter主席及二零一零年至二零一二年馬來西亞酒店協會董事會成員。彼為Kiwaniis Club of Bukit Kiara之總裁。

**WILFRED, Anthony Hubert先生**，60歲，自二零零四年四月起出任Grand Dorsett Labuan Hotel之總經理，我們在二零零七年九月收購該酒店。彼於酒店業積逾18年經驗。Wilfred先生參與Starwood之撤資活動，及以本集團品牌進行重新包裝，為本集團維持業務及增加總營運利潤。Wilfred先生亦協助制訂本集團政策及程序以及銷售及市場推廣之工作。Wilfred先生於印度Taj Mahal Hotel受訓，並於一九九二年加入Sheraton集團。彼於Sheraton集團擔任多個職位，包括銷售及公共關係經理、銷售總監、酒店經理及於二零零四年出任Sheraton Labuan Hotel總經理，Wilfred先生於Sheraton Labuan Hotel全面負責酒店銷售及市場推廣，包括宣傳及公共關係以及管理前台辦公室部門。彼之職責包括制訂及擬定酒店政策及程序、全面監督銷售、市場推廣及公共關係、開發及推行品牌建立策略以及與主要客戶磋商合約。Wilfred先生自一九九一年起為馬來西亞Institute of Public Relations永久會員。Wilfred先生於一九七六年自State Board of Technical Education



## 董事及高級管理層

and Training Department of Technical Education取得酒店管理及餐飲技術(Hotel Management & Catering Technology)文憑。

**LEE, Soo Wah Clement**先生，37歲，自二零一零年五月起出任Dorsett Johor Hotel地區經理，負責酒店之營運需要，包括監督添置及更換酒店設施之計劃，並確保僱員表現持續改善。彼於酒店業積逾16年經驗。彼於二零零八年十二月加入Dorsett Johor Hotel，最初出任前台辦公室經理。加入本集團前，Lee先生於一九九四年在Swiss Garden Hotel任職前台辦公室助理，於一九九六年在Hotel Flamingo Kuala Lumpur任職助理經理，並於一九九七年出任值班經理，於二零零五年在Guoman Hotels, Port Dickson任職前台辦公室經理，於二零零六年在Swiss-Garden Resort & Spa任職前台辦公室經理，並於二零零七年在Corus Paradise resort Port Dickson出任客房部經理。Lee先生過往之職務包括監督前台辦公室運作及客房部。Lee先生於二零零三年自Flamingo Institute of Further Education取得酒店管理高級文憑。

**LAI, Siuw Hong**先生，55歲，自二零一零年一月起出任Maytower Hotel總經理。Lai先生於二零零三年五月加入吉隆坡Dorsett Regency Hotel出任客房部助理行政經理，其後於二零一零年升任Maytower Hotel總經理。Lai先生於酒店業積逾七年經驗，處理營運分部。

**歐達明**先生，45歲，自二零零九年起出任九龍麗悅酒店總經理，負責酒店開幕籌備工作，包括聘請個別部門主管、計劃重新開幕預算及為各部門設定關於酒店目標之指引，並負責酒店日常運作。加入本集團前，彼於二零零零年至二零零一年期間曾任香格里拉酒店集團多個高級職位，包括出任銷售經理，並於二零零二年至二零零九年間任職富豪酒店集團銷售部，累積有關房租定價、銷售策劃、與主要客戶磋商銷售、向銷售人員提供培訓及監督酒店主要事宜等方面之經驗。彼於酒店業積逾10年經驗，包括領導銷售團隊達到銷售目標，分析業務報告、評估客戶生產、推行銷售計劃、研究及拓展新市場、培訓銷售經理及客戶服務。

### 公司秘書

**莫貴標**先生，49歲，於二零零七年一月二十三日加入本集團出任董事，並於二零一零年六月八日成為本集團公司秘書。有關莫先生經驗之詳情請參閱本節「一 董事會 一 執行董事」一段。

### 董事委員會

#### 審核委員會

本公司已根據於二零一零年九月十日獲通過之董事決議案成立審核委員會。本公司審核委員會之主要職責為檢討及監察本集團財務報告過程及內部監控制度。本公司審核委員會成員包括石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士。本公司審核委員會主席為廖毅榮博士。

---

## 董事及高級管理層

---

### 薪酬委員會

本公司已於二零一零年九月十日成立薪酬委員會。本公司薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理層之薪酬架構及政策向董事會作出推薦意見、檢討薪酬組合條款、決定發放花紅及考慮根據購股權計劃授出購股權。本公司薪酬委員會成員包括丹斯里拿督邱達昌、莫貴標先生、石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士。本公司薪酬委員會主席為丹斯里拿督邱達昌。

### 提名委員會

本公司已於二零一零年九月十日成立提名委員會。本公司提名委員會之主要職責包括但不限於檢討董事會架構、規模及組成、評估獨立非執行董事之獨立性及就與委任董事有關之事項向董事會提供建議。本公司提名委員會成員包括丹斯里拿督邱達昌、陳志興先生、石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士。本公司提名委員會主席為丹斯里拿督邱達昌。

### 業務發展委員會

本公司於二零一零年九月十日成立業務發展委員會。本公司業務發展委員會之主要職責為檢討、批准及制定本公司業務發展之策略方向以及(如適用)向董事會提供建議。本公司業務發展委員會由葉海華先生、朱志成先生、莫貴標先生、葉樹強先生及邱詠筠女士組成。業務發展委員會主席為葉海華先生。

### 僱員

於最後可行日期，我們聘有1,690名全職僱員，主要負責範疇包括管理、行政及財務、市場研究及分析、市場策劃及發展以及商業管理及營運。

有關本集團僱員之進一步資料，請參閱本文件「業務－僱員」一節。

### 購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃之主要條款於本文件附錄六「法定及一般資料－D.購股權計劃」一節中概述。



## 董事及高級管理層

### 退休計劃

我們於中國之僱員參與多項由相關省市政府籌組之退休金計劃，據此，我們須每月供款。地方政府負責規劃、管理及監管該等計劃，包括收集及作出有關供款，以及向退休僱員支付退休金。

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，我們就該等僱員退休金計劃作出之供款總額分別約為7,700,000港元、9,200,000港元及9,900,000港元。

### 董事酬金

全體董事可獲本公司發還就向本公司提供服務或執行有關本公司營運之事項所產生之必要及合理開支。執行董事以其僱員身份可獲發薪金、花紅、其他津貼及實物福利(包括就執行董事向退休金計劃作出之供款)等酬金。

除於二零一零年二月加入本集團之葉海華先生外，於往績記錄期間，概無已付或應付組成本集團各公司任何董事之酬金。然而，若干執行及非執行董事就向FEC集團及本集團提供服務自FEC集團收取酬金。FEC集團支付之金額並無明確劃分為屬於向本集團及向FEC集團提供之服務，原因為劃分董事向FEC集團多間集團公司提供之服務並不可行。

FEC集團於截至二零一零年三月三十一日止年度支付予丹斯里拿督邱達昌之酬金總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼與其他津貼及實物利益以及酌情花紅)約為3,750,000港元。

FEC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支付予五名最高薪酬人士之酬金總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼與其他津貼及實物利益以及酌情花紅)分別約為4,300,000港元、5,100,000港元及5,300,000港元。

根據於本文件日期生效之安排，我們就截至二零一一年三月三十一日止財政年度將向董事支付及發放之酬金估計合共約5,900,000港元(不包括授出之購股權)。除現金酬金外，若干董事將收取本文件附錄六「法定及一般資料—D. 購股權計劃」一節所提述由董事會授出之購股權。

## 董事及高級管理層

---

於往績記錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團或於加盟時之獎勵或離職補償。概無董事於同期放棄任何酬金。有關本公司與董事訂立之服務合約及委聘書之進一步資料載於本文件附錄六「法定及一般資料 – C.有關董事及主要股東之進一步資料 – 2. 服務合約詳情」一節。

### 僱員成本

自截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度綜合收益表內扣除之本集團員工成本(如上文所載，包括董事酬金，但不包括退休福利計劃供款)分別約為131,600,000港元、143,700,000港元及157,400,000港元。

## 財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同我們載於本文件附錄一會計師報告（「會計師報告」）之經審核合併財務報表與隨附附註一併閱讀。我們的經審核合併財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，有關準則在若干重大方面可能有別於其他司法權區（包括美國）之公認會計原則。閣下應細閱本文件附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

就本節而言，除文義另有規定外，二零零八年、二零零九年及二零一零年的提述乃指我們截至該年度三月三十一日止之財政年度。除文義另有規定外，本節所述財務資料乃按合併基準計算。

### 財務狀況及經營業績之管理層討論及分析

#### 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，總計約有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為基準作估計）。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」品牌管理一間位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

## 財務資料

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。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。

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之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。有關我們之品牌策略之進一步資料，請參閱本文件「業務－我們之品牌」一節。

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區物色其他酒店管理業務之商機。此外，就追求輕資產業務模式而言，我們已經且預期將繼續就出售The Mercer by Kosmopolito與獨立第三方進行磋商，惟我們將透過我們與酒店買家訂立之管理協議保留管理該酒店的權利。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。

## 財務資料

### 呈報基準

根據本文件「歷史、重組及企業架構」一節所述重組，本公司向FEC收購Dorsett Regency Hotel (M) Sdn Bhd、Full Benefit Limited、Havena Holdings Limited、Jade River Profits Limited、Rosicky Limited、Tang Hotel Investments Pte. Ltd及Wonder China Investments Limited（「合併實體」）全部股本權益，並成為組成本集團之公司之控股公司。合併實體與本公司於收購前後受FEC共同控制。因此，根據指引第5號「共同控制合併之合併會計法」應用之合併會計原則，合併實體與本公司被視為持續實體，而收購合併實體乃以重組受共同控制實體列賬。

於二零零八年九月二十五日，本公司若干附屬公司收購由FEC間接擁有之酒店業務。酒店業務及該等附屬公司於收購前後受FEC共同控制，因此根據指引第5號「共同控制合併之合併會計法」應用之合併會計原則以共同控制重組列賬。於往績記錄期間之合併綜合收益表及合併現金流量表，當中包括組成本集團各公司及業務之業績以及現金流量，猶如於整段往績記錄期間或自其各自註冊成立或成立日期以來之較短期間，現有集團架構一直存在。編製於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日之合併財務狀況表，旨在呈列現時組成本集團各公司及業務之資產及負債，猶如於該等日期現有集團架構已經存在。

### 影響我們經營業績之因素

本集團經營業績之變動最容易透過下列酒店業通用之四項表現指標解說：

- 總可出租客房晚數；
- 入住率；
- 平均房租；及
- 平均每間客房收入。

我們之收入主要來自客房收入，於扣除營業稅後列賬，入住率及平均房租主要帶動收入增長。其他以入住率為主要增長動力的收入來源包括於我們之酒店銷售餐飲及為酒店住客提供的配套服務（包括商務中心費用、洗衣費及互聯網收費）。



## 財務資料

我們業務、財務狀況及經營業績以及各期間之可比性一直以來並預期將繼續受多種因素影響，當中包括：

消閒、商務及MICE旅遊。我們酒店之入住率、平均房租、平均每間客房收入及收入直接受消閒、商務及MICE旅遊意慾影響，而消閒、商務及MICE旅遊則受我們經營所在地區之消閒業、商業活動以及會議與活動發展所推動。根據HVS，於香港、馬來西亞及中國之酒店需求主要來自消閒、商務及／或MICE旅遊，我們相信，於往績記錄期間，我們酒店之住客大部分均為消閒、商務及MICE旅客。我們預期經營業績將繼續在很大程度上依賴消閒、商務及MICE旅客之需求。

此外，自中國政府放寬對中國若干城市的中國居民發出以個人遊形式到香港旅遊之簽證後，中國旅客人數不斷上升，對我們之香港業務帶來正面影響，原因為中國旅客於訪港旅客總數中佔有相當大比重。中國政府之政策如有任何不利變動，例如加緊控制批出訪港簽證或將個人遊計劃範圍擴展至其他國家及地區，均可能使來港之中國旅客人數減少及減低對我們香港酒店服務之需求。

目前經濟狀況、季節性、特別活動及疫症。

- **經濟狀況。**我們之財務表現視乎我們酒店房間之需求而定，而有關需求與我們經營所在地區之整體經濟息息相關。我們經營所在地區之酒店業近年來因亞洲經濟大幅增長而受惠，但近期於二零零八年及二零零九年爆發全球金融危機及經濟衰退，對各行各業及消費信心造成不利影響，導致大部分行業(包括酒店業)增長放緩。儘管經濟呈現復甦跡象，惟整體經濟狀況及對我們產品之需求依然不明朗。
- **季節性。**我們之業務因季節性因素而令收入出現變動。一般而言，因第三及第四季度正值中國黃金週及農曆新年等假期，我們財政年度之第三及第四季度佔我們年度收入之百分比較財政年度第一及第二季度為高。在香港，在往績記錄期間，香港第三及第四季度之收入佔我們香港業務所得總收入分別30.4%及25.2%。由於我們香港業務之收入佔截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度總收入分別66.7%、61.2%及55.2%，我們香港業務之季節性因素導致我們於往績記錄期間之總收入出現相應季節波動。
- **特別活動。**若干特別活動例如香港國際七人欖球賽、二零零九年東亞運動會、香港國際珠寶展、二零一零年上海世界博覽會及二零一零年廣州亞運會，可能會增加對我們酒店之需求，原因為該等特別活動可能吸引旅客前來我們經營酒店所在地區。然而，我們並不認為特別活動為影響馬來西亞經營業績之重要因素。



## 財務資料

- **疫症。**於往績記錄期間，我們之經營業績受到我們無法控制之因素影響。截至二零一零年三月三十一日止財政年度上半年爆發人類豬型流感疫症，令旅遊業大受打擊，其中以香港尤為嚴重。爆發H1N1新型流感導致酒店入住率及平均房租下降，對我們造成不利影響。日後出現類似疫症事件或會導致我們之企業、會議及消閒旅客減少，可能對我們業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

**中國政府之政策及法規。**由於我們於中國擴展業務，預期我們之業務及經營業績將會受到中國政府之政策及法規(例如發牌及區域劃分方面)之重大影響。中國之酒店必須取得地方公安局發出之特別行業牌照，並須符合發牌規定以及遵守有關施工許可證、防火、公眾場所衛生、食物衛生、公眾安全及環保之法例及法規。日後現行法例及法規有任何變動，可能令我們就遵守法規而引致巨額成本。

**競爭。**我們經營所在地區之酒店業競爭非常激烈。我們主要與其他酒店營運商競爭。我們經營所在地區酒店之間主要在酒店所處地點、房租、品牌知名度、住宿設施質素及服務水平方面競爭。

**獲取資金。**我們之酒店發展業務屬於資金密集業務，需要巨額資本開支，以收購現有樓宇、酒店及土地；改建及興建新酒店；以及維修及改善我們之現有酒店。能否獲得我們所需資金，以撥付收購及發展土地及物業資產以及維修及改善我們現有酒店，對於我們酒店發展業務之持續增長至關重要。

**以合理成本爭取收購、改建及發展商機。**收購現有樓宇及將之改建為酒店、收購現有樓宇及其後將之拆卸以在其上興建酒店、收購空置地盤及在其上興建酒店以及收購現有酒店，將繼續為我們業務增長策略焦點之重要一環，而此等方針全皆取決於是否有適當商機能夠以可提供合理回報之價格進行收購、改建及發展。我們經營所在地區之物業及土地收購成本會波動，我們預期在該等地區購入物業及土地資產所面對之競爭依然激烈，因而增加我們土地及物業之收購成本。

**我們酒店網絡之酒店及酒店房間總數。**基於我們持續收購及發展新酒店項目，我們預期我們之收入部分將隨着酒店網絡擴充而有所增加。此外，我們相信我們酒店網絡之地域覆蓋範圍擴大將有助提高品牌知名度。

**我們之業務具有成本固定之性質。**與管理及經營酒店有關之大部分成本相對固定。此等成本包括員工成本、保險及公用事業成本。此外，酒店物業不斷需要翻新及其他改良性資本支出，以維持競爭能力，包括不時更換傢俬、裝置及設備。在整年內，我們需要

## 財務資料

不斷支付薪金、定期維修、進行保養及翻新以及斥資進行其他資本改善工程，以維持我們酒店之吸引力。此等成本之變動程度不及入住率及收入之變化明顯。倘我們於旗下酒店房間需求下降時無法縮減此等成本，致令收入下降，可能對我們之現金流量淨額、利潤及溢利帶來重大不利影響。於經濟收縮或經濟增長放緩期間，例如最近於二零零八及二零零九曆年席捲全球之金融危機及經濟衰退，此影響尤其顯著。我們業務之固定成本性質限制了任何節省成本措施之成效。因此，我們可能無法透過進一步節省成本抵銷收入下降之影響。任何節省成本措施或延遲或取消改良性資本支出均可能對我們物業及品牌之經濟價值造成不利影響。此外，倘我們不進行必要之翻新及改善工程，可能會將市場佔有率拱手讓予競爭對手，且我們之入住率及平均房租亦可能下降。

**擴展至酒店管理業務。**我們擬把握市場商機，利用本身的管理專業知識及聲譽，以就由第三方全資或合資擁有之物業爭取更多管理合約。我們相信此策略不但有助我們擴大我們之酒店連鎖店及建立品牌知名度，而毋須產生重大資本開支，同時亦為我們帶來經常性收益。隨着更多國際知名酒店管理公司積極在我們經營所在地區(特別是中國)拓展業務，近年來酒店管理業務之競爭日趨激烈。儘管我們之酒店管理業務集中於中國，且我們目前僅有明確計劃擴充於中國之酒店管理業務，我們已經並將繼續在其他亞太地區發掘具有潛力之市場，包括出售The Mercer by Kosmopolito以及保留我們與酒店買家所訂立管理協議項下之管理權，以及物色我們成為酒店承租人及營運商之機會。擴展我們之酒店管理業務將依賴多項因素，包括我們能否成功推行我們之業務策略及獲得其他管理合約。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。

### 重要會計政策及估計

我們已識別若干對編製我們財務報表而言屬重大之會計政策。該等重大會計政策對理解我們財務狀況及經營業績而言甚為重要，該等政策詳載於本文件附錄一會計師報告附註3內。若干會計政策涉及主觀假設和估計，以及就收入確認、成本或開支分配及負債撥備等會計項目作出之判斷。在各情況下，確定此等項目需要管理層按日後期間可能改變之資料及財務數據作出判斷。於審閱我們之財務資料時，閣下應考慮：(i)我們選擇之重要會計政策；(ii)影響該等政策之應用之判斷及其他不明朗因素；及(iii)已呈報業績對狀況和假設變動之敏感程度。我們於下文載列我們相信涉及編製財務資料所採用最重大估計及判斷之會計政策。此外，由於收入確認政策頗為重要，即使其並不涉及重大估計或判斷，我們亦於下文加以討論。

## 財務資料

### 物業、廠房及設備

除發展中酒店以外之物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。除發展中酒店以外之物業、廠房及設備之折舊，乃按其估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後撇銷其成本計算。物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產所產生任何損益(按該項目之出售所得款項淨額與賬面金額兩者間之差額計算)於取消確認該項目之年度計入損益。倘物業、廠房及設備項目由於可證明其用途已不再自用而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與其公平值之任何差額於其他綜合收益內確認，並於物業重估儲備累計。倘資產其後出售或廢棄，相關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

### 發展中酒店

持有供擁有人經營之發展中酒店按成本減任何已確認之減值虧損列賬。成本包括發展開支，當中包括發展直接相關專業費用及於發展期間撥充資本之利息。於酒店投入營運前概不就樓宇成本作出任何折舊撥備。當租賃土地上之樓宇正在發展中，租賃土地部分乃分類為預付租賃款項，並於租賃年期按直線法攤銷。租賃土地之攤銷費用列作建築期內在在中樓宇之成本一部分。

### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或待資本增值之物業。投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生之損益列入出現變動期間之損益。投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產而產生之任何損益(按出售所得款項淨額與該資產賬面金額兩者間之差額計算)列入於取消確認該項目年度之損益。

當可證明投資物業之用途已轉為自用時，投資物業則轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日期之公平值被視為其後以物業、廠房及設備形式入賬之成本。

### 租賃土地及樓宇

就租約分類而言，土地及樓宇租約中之土地及樓宇部分須分開考慮，除非租約付款不能在土地及樓宇部分之間可靠分配，於此情況下，整份租約一般視作財務租約，並入賬列為物業、廠房及設備。如租約付款能夠可靠分配，土地租賃權益入賬列為經營租約，惟按公平值模式被分類及列為投資物業者除外。

## 財務資料

作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部分，香港會計準則第17號租賃已修訂租賃土地之分類。於修訂香港會計準則第17號前，租賃土地須分類為經營租約，並以預付租賃付款呈列。有關修訂已取消該項規定。反之，該修訂規定租賃土地須按香港會計準則第17號所載一般原則進行分類，即根據與租賃資產所有權相關之風險及回報歸於出租人或承租人之程度釐定。應用對香港會計準則第17號之修訂或許會影響本集團於二零一零年四月一日開始之財政年度之租賃土地之分類。

### 金融工具

當集團實體參與訂立某工具之合同條文時，金融資產及金融負債乃於財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本於初步確認時視乎適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債之公平值。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

### 衍生金融工具

衍生工具被視為持作買賣之金融資產或金融負債，除非其符合資格並被指定為有效對沖工具則作別論。就被視為持作買賣之衍生工具，該等衍生工具之公平值變動乃於產生期間在損益確認。

### 收入確認

收入按在一般業務中所提供服務已收或應收代價之公平值，扣除折扣及有關稅項計量。酒店業務產生之收入於提供有關服務時確認入賬。經營租約項下物業之租金收益於各自租賃期內按直線法確認入賬。金融資產之利息收益按時間基準參考結存本金及適用實際利率(即將該金融資產於預計年期內之估計未來現金收入實質貼現至該資產賬面淨值所用利率)累計。

### 綜合收益表若干項目概述

#### 收入

我們之收入主要來自房間收入(有關收入於扣除營業稅後列賬)、向第三方出租酒店空間作零售及其他用途所得租金收益及投資物業所得租金收益。其他收入來源包括於我們之酒店銷售餐飲及向酒店客人提供配套服務等酒店相關業務，其中包括商務中心費用、洗衣費及電話收費、互聯網收費、客房內飲料收費以及銷售酒店消費品及其他用品。

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。

## 財務資料

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
<b>香港</b>						
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>
<b>馬來西亞</b>						
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>
<b>中國</b>						
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>
<b>合計</b>						
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>



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。

## 財務資料

下表載列於所示期間旗下酒店於香港、馬來西亞及中國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		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
<b>香港</b>			
總可出租客房晚數 .....	563,725	562,695	551,045
總出租客房晚數 .....	501,214	496,278	459,192
入住率 .....	88.9%	88.2%	83.3%
平均房租(港元) .....	771	769	672
平均每間客房收入(港元) .....	685	678	560
<b>馬來西亞</b>			
總可出租客房晚數 .....	278,526	388,692	467,565
總出租客房晚數 .....	215,229	258,631	321,721
入住率 .....	77.3%	66.5%	68.8%
平均房租(港元) .....	485	494	424
平均每間客房收入(港元) .....	375	329	292
<b>中國</b>			
總可出租客房晚數 .....	—	51,260	66,242
總出租客房晚數 .....	—	19,019	32,301
入住率 .....	—	37.1%	48.8%
平均房租(港元) .....	—	258	267
平均每間客房收入(港元) .....	—	96	130
<b>合計</b>			
總可出租客房晚數 .....	842,251	1,002,647	1,084,852
總出租客房晚數 .....	716,443	773,928	813,214
入住率 .....	85.1%	77.2%	75.0%
平均房租(港元) .....	685	665	558
平均每間客房收入(港元) .....	583	513	418

### 折舊及攤銷

折舊及攤銷反映我們物業、廠房及設備成本之折舊開支以及預付租賃款項攤銷。



## 財務資料

### 向喜來登支付之管理費

向喜來登支付之管理費指支付予喜來登海外管理公司(「喜來登」)之費用。此管理費與我們於二零零七年所收購以「喜來登」品牌管理之Grand Dorsett Subang Hotel有關。管理費乃按根據與喜來登訂立之管理合約(此合約於我們購入Grand Dorsett Subang Hotel時已存在)自Grand Dorsett Subang Hotel產生之收入計算。由於此等費用為直接經營成本，故我們於計算往績記錄期間之毛利時將此等費用扣除。與喜來登訂立之管理合約已於二零零九年九月三十日屆滿，由於我們已決定不重續有關管理合約，故我們毋須再向喜來登支付任何管理費。由於我們其時已擁有該物業超過兩年，我們相信我們對Grand Dorsett Subang Hotel有充分認識，可自行管理，亦毋須就其管理產生第三方管理費用，故我們選擇不再重續與喜來登所訂立已於二零零九年九月三十日屆滿之管理合約。

### 經營成本

我們之經營成本主要包括經營酒店之員工成本、房間成本、我們酒店內自營餐廳之餐飲成本、公用設施(包括水電煤)及其他。房間成本主要包括康樂設施、洗衣成本及旅行社佣金。下表載列我們於所示期間之經營成本。

	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
<b>經營成本</b>						
經營酒店之						
員工成本.....	90,031	47.9%	92,524	44.5%	91,444	42.7%
房間成本.....	33,213	17.7%	48,341	23.3%	46,822	21.9%
餐飲成本.....	33,794	18.0%	36,835	17.7%	42,946	20.1%
公用設施.....	23,261	12.4%	19,487	9.4%	21,426	10.0%
其他.....	7,483	4.0%	10,642	5.1%	11,306	5.3%
<b>總計.....</b>	<b>187,782</b>	<b>100.0%</b>	<b>207,829</b>	<b>100.0%</b>	<b>213,944</b>	<b>100.0%</b>

### 毛利

毛利指收入減折舊及攤銷、支付予喜來登之管理費以及經營成本。

### 其他收益

其他收益主要包括利息收益。

## 財務資料

### 行政支出

行政支出主要包括銷售及分銷支出、管理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。

### 向FEC支付之管理費

該管理費指就FEC所控制多間公司向我們提供公司管理服務及辦公支援而支付予該等公司之費用，而有關費用乃根據向我們提供之服務及支援計算。由於我們之管理及辦公職能因●而脫離FEC，故此等由FEC控制之公司不再為我們提供公司管理服務及辦公支援。因此，於二零一零年四月一日起，我們不再向此等實體支付該等管理費。

### 開業前支出

開業前支出包括酒店開業前產生之員工成本、公用設施費用及其他雜項支出。

### 投資物業公平值變動

投資物業公平值變動反映我們投資物業公平值變動於出現變動期間產生之損益。

下表載列於所示期間我們投資物業之公平值變動。

	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	千港元	千港元
投資物業公平值變動			
武漢麗悅酒店.....	21,807	(8,245)	1,460
上海麗悅酒店.....	—	1,941	2,026
	<u>21,807</u>	<u>(6,304)</u>	<u>3,486</u>

## 財務資料

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損主要反映呆壞賬撥備或撥回呆壞賬及衍生金融工具公平值減少。其他收益及虧損亦包括收購一間附屬公司之折讓。下表載列我們於所示期間之其他收益及虧損。

	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	千港元	千港元
<b>其他收益及虧損</b>			
收購附屬公司之折讓 . . . . .	66,140	-	-
衍生金融工具公平值減少 . . . . .	-	(11,694)	(6,577)
出售傢俬、裝置及設備(虧損)收益 . . .	(23)	49	(52)
匯兌收益淨額 . . . . .	819	1,588	717
呆壞賬(撥備)撥回			
- 應收貿易賬款 . . . . .	(3,077)	(1,814)	1,322
- 應收一間同系附屬公司旗下			
一間共同控制實體款項 . . . . .	-	(7,200)	-
	<u>63,859</u>	<u>(19,071)</u>	<u>(4,590)</u>

## 財務資料

### 融資成本

融資成本主要包括銀行借貸及其他借貸之利息支出。其他借貸主要指來自母公司實體之借貸。於二零一零年三月三十一日，應付母公司實體款項淨額1,859,800,000港元將於●後撥充資本。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，應付母公司實體款項之融資成本部分分別約為9,700,000港元、3,600,000港元及1,200,000港元。下表載列我們於所示期間之融資成本。

	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	千港元	千港元
<b>融資成本</b>			
銀行借貸利息			
—須於五年內悉數償還.....	17,962	67,831	66,244
—毋須於五年內悉數償還.....	36,859	24,763	16,501
應付同系附屬公司款項利息			
—須於五年內悉數償還.....	9,650	3,639	1,237
首次認購費攤銷.....	—	4,098	8,449
其他.....	18	310	122
	64,489	100,641	92,553
減：發展中酒店物業資本化金額.....	(8,304)	(10,416)	(15,941)
	<u>56,185</u>	<u>90,225</u>	<u>76,612</u>

### 所得稅開支

所得稅開支反映我們繳納之所得稅及任何遞延所得稅。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，香港適用所得稅率分別為17.5%、16.5%及16.5%。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，中國適用所得稅率分別為33%、25%及25%。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，馬來西亞適用所得稅率分別為26%、25%及25%。

## 財務資料

### 經營業績

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文件附錄一會計師報告內之財務資料及有關附註一併閱讀。

	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 . . . . .	<u>(187,782)</u>	<u>(207,829)</u>	<u>(213,944)</u>
毛利 . . . . .	<u>383,660</u>	<u>403,727</u>	<u>331,745</u>
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 . . . . .	<u>(56,185)</u>	<u>(90,225)</u>	<u>(76,612)</u>
除稅前溢利 . . . . .	<u>256,891</u>	<u>98,625</u>	<u>55,619</u>
所得稅開支 . . . . .	<u>(30,415)</u>	<u>(11,948)</u>	<u>(9,806)</u>
年度溢利 . . . . .	<u><u>226,476</u></u>	<u><u>86,677</u></u>	<u><u>45,813</u></u>
經調整息稅折舊攤銷前利潤 (Adjusted EBITDA) <sup>1</sup> . . . . .	317,833	313,552	238,105
經調整息稅折舊攤銷前利潤率 (Adjusted EBITDA margin) <sup>2</sup> . . . . .	50.2%	46.0%	38.6%

附註：

<sup>1</sup> 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節「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)」。

<sup>2</sup> 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。

---

## 財務資料

---

始於截至二零零九年三月三十一日止年度下半年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人類豬型流感，對我們於香港之營運業績構成負面影響，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。

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上升，乃由於武漢麗悅酒店的業務改善及上海麗悅酒店開業。



## 財務資料

### 經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)

下表載列經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)與本年度溢利之對賬。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		
年度溢利.....	226,476	86,677	45,813
所得稅開支.....	30,415	11,948	9,806
除稅前溢利.....	256,891	98,625	55,619
利息收益 <sup>(1)</sup> .....	(2,612)	(2,258)	(2,467)
融資成本.....	56,185	90,225	76,612
折舊及攤銷.....	56,290	65,027	68,325
息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA).....	366,754	251,619	198,089
開業前支出 <sup>(2)</sup> .....	1,432	1,876	6,517
管理費 <sup>(3)</sup> .....	37,594	34,859	30,408
投資物業之公平值變動.....	(21,807)	6,304	(3,486)
衍生金融工具之公平值變動.....	-	11,694	6,577
其他非經常項目 <sup>(4)</sup> .....	(66,140)	7,200	-
經調整息稅折舊攤銷前利潤 (Adjusted EBITDA).....	317,833	313,552	238,105

(1) 利息收益包括來自最終控股公司之利息收益及銀行利息收益。

(2) 開業前支出包括酒店開業前產生之員工成本及其他雜項開支。

(3) 管理費反映向喜來登及FEC支付之管理費，已分別於二零零九年九月三十日及二零一零年四月一日停止支付。

(4) 其他非經常項目包括收購一間附屬公司之折讓及就應收一間同系附屬公司旗下一間共同控制實體款項所作呆壞賬撥備。

## 財務資料

### 截至二零一零年三月三十一日止年度與截至二零零九年三月三十一日止年度相比較

收入。收入由截至二零零九年三月三十一日止年度之681,900,000港元減少至截至二零一零年三月三十一日止年度之616,300,000港元，減幅為65,700,000港元或9.6%，主要由於我們整體入住率及平均房租下降。我們整體入住率由截至二零零九年三月三十一日止年度之77.2%下降至截至二零一零年三月三十一日止年度之75.0%，而我們之整體平均房租則由截至二零零九年三月三十一日止年度之665港元調低至截至二零一零年三月三十一日止年度之558港元，減幅為107港元或16.1%。總可出租客房晚數由截至二零零九年三月三十一日止年度之1,002,647晚增加至截至二零一零年三月三十一日止年度之1,084,852晚，增幅為82,205晚或8.2%，得以與整體平均房租之減幅抵銷。

我們在香港之收入由截至二零零九年三月三十一日止年度之417,400,000港元下跌至截至二零一零年三月三十一日止年度之339,900,000港元，減幅為77,500,000港元或18.6%，此乃由於入住率及平均房租下降，主要受截至二零一零年三月三十一日止年度上半年全球經濟放緩及爆發H1N1人類豬型流感影響，加上我們多間酒店進行客房及設施升級導致總可出租客房晚數減少所致。我們旗下香港酒店之入住率由截至二零零九年三月三十一日止年度之88.2%減少至截至二零一零年三月三十一日止年度之83.3%，而平均房租由截至二零零九年三月三十一日止年度之769港元調低至截至二零一零年三月三十一日止年度之672港元，減幅為97港元或12.6%。總可出租客房晚數由截至二零零九年三月三十一日止年度之562,695晚減少至截至二零一零年三月三十一日止年度之551,045晚，減幅為11,650晚或2.1%。然而，我們旗下香港酒店之入住率由截至二零一零年三月三十一日止年度上半年之75.1%攀升至截至二零一零年三月三十一日止年度下半年之91.2%，平均房租亦由截至二零一零年三月三十一日止年度上半年之587港元調高至截至二零一零年三月三十一日止年度下半年之739港元，主要由於截至二零一零年三月三十一日止年度下半年之商務及消閒旅客數目增加。

我們在馬來西亞之收入由截至二零零九年三月三十一日止年度之237,100,000港元增加至截至二零一零年三月三十一日止年度之241,800,000港元，增幅為4,700,000港元或2.0%，主要由於我們於截至二零零九年三月三十一日止年度收購之酒店Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel全年投入營運。總可出租客房晚數由截至二零零九年三月三十一日止年度之388,692晚增加至截至二零一零年三月三十一日止年度之467,565晚，增幅為78,873晚或20.3%。我們旗下馬來西亞酒店之入住率由截至二零零九年三月三十一日止年度之66.5%上升至截至二零一零年三月三十一日止年度之68.8%，增幅為2.3%，惟部分被平均房租之減幅14.2%抵銷。平均房租由截至二零零九年三月三十一日止年度之494港元下降至截至二零一零年三月三十一日止年度之424港元，主要由於Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel全年投入營運。Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel分別為中檔及經濟型酒店，平均房租較我們現時在馬來西亞提供之產品為低。

我們在中國之收入由截至二零零九年三月三十一日止年度之27,400,000港元增加至截至二零一零年三月三十一日止年度之34,600,000港元，增幅為7,200,000港元或26.2%，主要由於入住率及平均房租上升。我們旗下中國酒店之入住率由截至二零零九年三月三十一日止年度之37.1%上升至截至二零一零年三月三十一日止年度之48.8%，而平均房租則由截至二零零九年三月三十一日止年度之258港元上升至截至二零一零年三月三十一日止年度之267港元，增幅為9港元或3.5%。我們收入增加乃由於武漢麗悅酒店已完成部分升級工程，另亦由於我們在中國首家精品酒店上海麗悅酒店於二零一零年二月開業，帶動我們之平均房租上升。

## 財務資料

我們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營運業績受到全球金融危機及爆發人類豬型流感影響，主要市場於二零一零年餘下時間及往後之經濟狀況及旅遊需求仍存在不明確因素。

**折舊及攤銷。**折舊及攤銷由截至二零零九年三月三十一日止年度之65,000,000港元增加至截至二零一零年三月三十一日止年度之68,300,000港元，增幅為3,300,000港元或5.1%，主要由於馬來西亞Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel以及中國之武漢麗悅酒店全年投入營運，以及(在較小程度下)上海麗悅酒店於二零一零年二月開業。由於旗下酒店物業持續需要進行翻新及作出更換傢俬、裝置及設備等其他改良性資本支出，我們之折舊及攤銷亦有所增加。

**向喜來登支付之管理費。**向喜來登支付之管理費由截至二零零九年三月三十一日止年度之5,300,000港元減少至截至二零一零年三月三十一日止年度之2,200,000港元，減幅為3,100,000港元或57.9%，此乃由於與喜來登就Grand Dorsett Subang Hotel(該酒店在我們於二零零七年購入時，乃以「喜來登」品牌管理)訂立之管理合約已於二零零九年九月三十日屆滿。由於與喜來登之管理合約於二零零九年九月三十日屆滿，我們自行管理Grand Dorsett Subang Hotel。由於我們相信擁有該物業超過兩年後我們對Grand Dorsett Subang Hotel有充分認識，可自行管理，且並無就其管理產生第三方管理費用，故我們選擇不再重續與喜來登所訂立已於二零零九年九月三十日屆滿之管理合約。

**經營成本。**經營成本由截至二零零九年三月三十一日止年度之207,800,000港元輕微上升至截至二零一零年三月三十一日止年度之213,900,000港元，升幅為6,100,000港元或2.9%，主要由於馬來西亞Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel以及中國之武漢麗悅酒店全年投入營運，以及(在較小程度下)上海麗悅酒店於二零一零年二月開業。

**毛利。**我們之毛利由截至二零零九年三月三十一日止年度之403,700,000港元下降至截至二零一零年三月三十一日止年度之331,700,000港元，減幅為72,000,000港元或17.8%。而我們的毛利率由截至二零零九年三月三十一日止年度之59.2%下降至截至二零一零年三月三十一日止年度之53.8%，主要由於我們之收入減少以及折舊與攤銷及經營成本增加(增幅部分因向喜來登支付之管理費減少而抵銷)所致。

**其他收益。**其他收益由截至二零零九年三月三十一日止年度之2,400,000港元增加至截至二零一零年三月三十一日止年度之3,200,000港元，增幅為800,000港元或31.4%，主要由於來自我們最終控股公司之利息收益增加。

**行政支出。**行政支出由截至二零零九年三月三十一日止年度之160,500,000港元增加至截至二零一零年三月三十一日止年度之166,900,000港元，增幅為6,400,000港元或4.0%，主要由於馬來西亞Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel以及中國之武漢麗悅酒店全年投入營運，以及(在較小程度下)上海麗悅酒店於二零一零年二月開業。

## 財務資料

*向FEC支付之管理費。*截至二零一零年三月三十一日止年度向FEC所控制公司支付之管理費為28,200,000港元，與截至二零零九年三月三十一日止年度之29,500,000港元相若。

*開業前支出。*開業前支出由截至二零零九年三月三十一日止年度之1,900,000港元增加至截至二零一零年三月三十一日止年度之6,500,000港元，增幅為4,600,000港元或247.4%，主要由於須就上海麗悅酒店、成都市中心麗悅酒店及九龍麗悅酒店作出開業前準備所致。

*投資物業之公平值變動。*截至二零一零年三月三十一日止年度之投資物業公平值增加3,500,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度之投資物業公平值則減少6,300,000港元。我們於截至二零一零年三月三十一日止年度之投資物業公平值增加3,500,000港元，此乃由於物業市場改善，令我們在上海麗悅酒店物業內之投資物業增加2,000,000港元，而在武漢麗悅酒店物業內之投資物業則增加1,500,000港元。本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之投資物業公平值減少6,300,000港元，此乃由於我們在武漢麗悅酒店內之投資物業公平值減少8,200,000港元被上海麗悅酒店之投資物業公平值增加1,900,000港元所抵銷。在武漢麗悅酒店內之投資物業公平值減少8,200,000港元，主要由於當地物業市況有變，且於二零零八年三月三十一日構成武漢麗悅酒店內之投資物業公平值2.5%。

*其他收益及虧損。*我們之其他虧損淨額由截至二零零九年三月三十一日止年度之19,100,000港元減少至截至二零一零年三月三十一日止年度之4,600,000港元，減幅為14,500,000港元或75.9%，主要由於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得之利率上限(用以對沖銀團貸款利率之未來增長)公平值跌幅較小。

*融資成本。*融資成本由截至二零零九年三月三十一日止年度之90,200,000港元減少至截至二零一零年三月三十一日止年度之76,600,000港元，減幅為13,600,000港元或15.1%，主要由於實際利率下降，但部分因銀行借貸增加而抵銷。

*除稅前溢利。*由於上述原因，我們之除稅前溢利由截至二零零九年三月三十一日止年度之98,600,000港元下跌至截至二零一零年三月三十一日止年度之55,600,000港元，跌幅為43,000,000港元或43.6%

*所得稅開支。*我們所得稅開支由截至二零零九年三月三十一日止年度之11,900,000港元減少至截至二零一零年三月三十一日止年度之9,800,000港元，減幅為2,100,000港元或17.9%，主要由於除稅前溢利減少，但跌幅部分因截至二零一零年三月三十一日止年度之劃一實際所得稅率而抵銷。我們於截至二零零九年三月三十一日止年度之實際所得稅率較低，主要由於香港及中國於該年度之法定所得稅率獲調低導致撥回遞延稅項。

*年度溢利。*由於上述原因，我們之年度溢利由截至二零零九年三月三十一日止年度之86,700,000港元下跌至截至二零一零年三月三十一日止年度之45,800,000港元，跌幅為40,900,000港元或47.1%，而純利率則由截至二零零九年三月三十一日止年度之12.7%下降至截至二零一零年三月三十一日止年度之7.4%，跌幅為5.3%。



## 財務資料

### 截至二零零九年三月三十一日止年度與截至二零零八年三月三十一日止年度相比較

收入。截至二零零九年三月三十一日止年度之收入為681,900,000港元，而截至二零零八年三月三十一日止年度之收入則為633,600,000港元，增幅為48,300,000港元或7.6%，主要由於我們擴充酒店業務以致總可出租客房晚數由截至二零零八年三月三十一日止年度之842,251晚增加至截至二零零九年三月三十一日止年度之1,002,647晚。截至二零零九年三月三十一日止年度，我們開始經營三間新酒店，分別為位於馬來西亞之Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel以及位於中國之武漢麗悅酒店。此外，截至二零零九年三月三十一日止年度之收入反映我們於截至二零零八年三月三十一日止年度收購之Grand Dorsett Labuan Hotel全年投入運作。然而，我們整體入住率由截至二零零八年三月三十一日止年度之85.1%下降至截至二零零九年三月三十一日止年度之77.2%，而我們之整體平均房租由截至二零零八年三月三十一日止年度之685港元調低至截至二零零九年三月三十一日止年度之665港元，減幅為20港元或2.9%，除因新酒店開業時仍處於起步階段外，截至二零零九年三月三十一日止年度下半年之全球金融危機亦為原因之一。

香港方面，收入由截至二零零八年三月三十一日止年度之422,800,000港元下跌至截至二零零九年三月三十一日止年度之417,400,000港元，跌幅為5,400,000港元或1.3%，此乃由於我們旗下香港酒店之入住率由截至二零零八年三月三十一日止年度之88.9%減少至截至二零零九年三月三十一日止年度之88.2%，而我們之平均房租亦由截至二零零八年三月三十一日止年度之771港元調低至截至二零零九年三月三十一日止年度之769港元，減幅為2港元或0.3%。雖然我們於截至二零零九年三月三十一日止年度上半年錄得增長，然而，該增長受到截至二零零九年三月三十一日止年度下半年之全球金融危機帶來之負面影響。

馬來西亞方面，收入由截至二零零八年三月三十一日止年度之209,600,000港元增加至截至二零零九年三月三十一日止年度之237,100,000港元，增幅為27,500,000港元或13.1%，主要由於Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel開業以及Grand Dorsett Labuan Hotel全年投入營運。馬來西亞之總可出租客房晚數由截至二零零八年三月三十一日止年度之278,526晚增加至截至二零零九年三月三十一日止年度之388,692晚，增幅為110,166晚或39.6%。此外，我們旗下馬來西亞酒店之平均房租由截至二零零八年三月三十一日止年度之485港元上升至截至二零零九年三月三十一日止年度之494港元，升幅為9港元或1.9%。該增幅因入住率由截至二零零八年三月三十一日止年度之77.3%下降至截至二零零九年三月三十一日止年度之66.5%而抵銷。入住率下降是由於Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel仍處於起步階段。

中國方面，收入由截至二零零八年三月三十一日止年度之1,200,000港元增加至截至二零零九年三月三十一日止年度之27,400,000港元，增幅為26,200,000港元，此乃由於武漢麗悅酒店開業所致。我們於截至二零零八年三月三十一日止年度產生之收入1,200,000港元乃來自武漢麗悅酒店開業前已收取之總租金收入。

折舊及攤銷。折舊及攤銷由截至二零零八年三月三十一日止年度之56,300,000港元增加至截至二零零九年三月三十一日止年度之65,000,000港元，增幅為8,700,000港元或15.5%，主要由於武漢麗悅酒店、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以及我們於截至二零零八年三月三十一日止年度收購之Grand Dorsett Labuan Hotel全年投入營運。

## 財務資料

**向喜來登支付之管理費。**向喜來登支付之管理費由截至二零零八年三月三十一日止年度之5,900,000港元減少至截至二零零九年三月三十一日止年度之5,300,000港元，減幅為600,000港元或9.8%，主要由於Grand Dorsett Subang Hotel之收入於截至二零零九年三月三十一日止年度下跌。

**經營成本。**經營成本由截至二零零八年三月三十一日止年度之187,800,000港元上升至截至二零零九年三月三十一日止年度之207,800,000港元，升幅為20,000,000港元或10.7%，主要由於收入上升以及武漢麗悅酒店、Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel開業與Grand Dorsett Labuan Hotel全年投入營運。

**毛利。**我們之毛利由截至二零零八年三月三十一日止年度之383,700,000港元上升至截至二零零九年三月三十一日止年度之403,700,000港元，升幅為20,100,000港元或5.2%。毛利率則由截至二零零八年三月三十一日止年度之60.5%輕微下跌至截至二零零九年三月三十一日止年度之59.2%，主要由於我們之收入增加及減少向喜來登支付管理費，部分被折舊及攤銷與經營成本增加所抵銷。

**其他收益。**其他收益由截至二零零八年三月三十一日止年度之3,600,000港元減少至截至二零零九年三月三十一日止年度之2,400,000港元，減幅為1,200,000港元或33.3%，主要由於銀行利息收益減少。

**行政支出。**行政支出由截至二零零八年三月三十一日止年度之126,800,000港元增加至截至二零零九年三月三十一日止年度之160,500,000港元，增幅為33,700,000港元或26.6%，主要由於武漢麗悅酒店、Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel開業與Grand Dorsett Labuan Hotel全年投入營運。

**向FEC支付之管理費。**向FEC所控制公司支付之管理費由截至二零零八年三月三十一日止年度之31,700,000港元減少至截至二零零九年三月三十一日止年度之29,500,000港元，減幅為2,200,000港元或6.8%，主要由於該等實體於截至二零零九年三月三十一日止年度提供較少企業管理服務及辦公支援。

**開業前支出。**開業前支出由截至二零零八年三月三十一日止年度之1,400,000港元增加至截至二零零九年三月三十一日止年度之1,900,000港元，增幅為400,000港元或31.0%，主要由於須就成都市中心麗悅酒店作出開業前準備。

**投資物業之公平值變動。**我們於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得投資物業公平值減少6,300,000港元，而截至二零零八年三月三十一日止年度則為投資物業公平值增加21,800,000港元。截至二零零九年三月三十一日止年度之投資物業公平值減少6,300,000港元，乃由於我們在武漢麗悅酒店之投資物業公平值減少8,200,000港元被上海麗悅酒店之投資物業公平值增加1,900,000港元所抵銷。在武漢麗悅酒店內之投資物業公平值減少8,200,000港元，主要由於當地物業市況有變，且於二零零八年三月三十一日構成武漢麗悅酒店內之投資物業公平值2.5%。我們於截至二零零八年三月三十一日止年度之投資物業公平值增加21,800,000港元乃由於物業市場情況改善令在武漢麗悅酒店內之投資物業增加。



## 財務資料

**其他收益及虧損。**我們於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得其他虧損淨額19,100,000港元，主要受到利息上限公平值減少11,700,000港元及應收一間同系附屬公司旗下一間共同控制實體款項之呆壞賬撥備7,200,000港元兩者之共同影響。截至二零零八年三月三十一日止年度，我們錄得其他收益淨額63,900,000港元，主要由於確認收購一間附屬公司之折讓66,100,000港元。確認收購一間附屬公司之折讓66,100,000港元乃於二零零七年九月以代價73,000,000港元收購經營Grand Dorsett Labuan Hotel之Merlin Labuan Sdn. Bhd. (「Merlin收購」)所產生。由於我們所收購資產淨值之公平值估值為139,100,000港元，我們於截至二零零八年三月三十一日止年度確認收購一間附屬公司之折讓66,100,000港元。

**融資成本。**融資成本由截至二零零八年三月三十一日止年度之56,200,000港元增加至截至二零零九年三月三十一日止年度之90,200,000港元，增幅為34,000,000港元或60.6%，此乃由於我們酒店業務之融資結構變動，涉及全數提取銀團貸款1,900,000,000港元，因而導致銀行借貸利息支出由截至二零零八年三月三十一日止年度之54,800,000港元增加至截至二零零九年三月三十一日止年度之92,600,000港元。

**除稅前溢利。**由於上述原因，除稅前溢利由截至二零零八年三月三十一日止年度之256,900,000港元下跌至截至二零零九年三月三十一日止年度之98,600,000港元，跌幅為158,300,000港元或61.6%。

**所得稅開支。**所得稅開支由截至二零零八年三月三十一日止年度之30,400,000港元減少至截至二零零九年三月三十一日止年度之11,900,000港元，減幅為18,500,000港元或60.9%，主要由於香港及中國之法定所得稅率獲調低導致於截至二零零九年三月三十一日止年度撥回遞延稅項及我們的除稅前溢利減少。

**年度溢利。**由於上述原因，年度溢利由截至二零零八年三月三十一日止年度之226,500,000港元下跌至截至二零零九年三月三十一日止年度之86,700,000港元，跌幅為139,800,000港元或61.7%，而純利率則由截至二零零八年三月三十一日止年度之35.7%下降至截至二零零九年三月三十一日止年度之12.7%，跌幅為23.0%。

### 流動資金及資本資源

我們之流動資金需求主要涉及酒店投資、發展及翻新以及其他資本開支、經營業務、償還到期負債及支付利息與股息。我們之流動資金主要來源為向商業銀行借貸、來自母公司實體之墊款及經營業務產生之現金。

截至二零零九年三月三十一日止年度，我們改變酒店業務之融資結構，其中涉及悉數提取銀團貸款1,900,000,000港元，並向母公司實體墊款及償還932,900,000港元。

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。

## 財務資料

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●前以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 價值比率 <sup>1</sup> . . . . .	45%	46%	46%	43%
相等於或大於2:1之DSCR <sup>2</sup> . . . . .	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基準：(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，我們或須按較快基準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段利息期間之實際融資成本(據銀團貸款所訂明)總額。

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)之財務比率規定將僅適用於本集團。

## 財務資料

根據經修訂銀團貸款，我們須受下列財務比率需求所規限：(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%；(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)DSCR須相等於或大於2:1。

其他銀團貸款契約限制我們於物業或資產增設產權負擔、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。我們繼續須受經修訂銀團貸款項下此等要求及契諾所限。

倘我們未能符合經修訂銀團貸款項下之限制及契約，可能違反經修訂銀團貸款之條款。倘出現銀團貸款之違責情況，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金額即時到期及應付或終止協議。此外，經修訂銀團貸款包含交叉提早催收債款或交叉違責條文。因此，任何其他貸款之違責事件或會促成經修訂銀團貸款之提早催收債款或導致違責。

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財務總監朱志成先生將主要負責監察我們符合該等財務比率及契約的情況。我們須於向經修訂銀團貸款之融資代理提供我們於截至三月三十一日止各段十二個月期間及於該日以及截至九月三十日各段止六個月期間及於該日之綜合財務報表之同時，一併向其提供合規證書，該等合規證書載列有關我們符合經修訂銀團貸款項下財務比率之計算結果符合。

展望未來，我們預期合併多項資源撥付可預見之營運資金、資本開支及其他資金所需，包括來自經營業務之現金、銀行及其他借貸以及來自●之所得款項淨額。我們預期將結合經營業務產生之現金、再融資以及銀行及其他借貸撥付債務及其他已知與合理可預見之現金要求。經計及銀行結餘及手頭現金，來自經營業務之現金流入淨額、可供我們動用之借貸融資及●估計所得款項淨額，董事信納我們具備充裕營運資金滿足本文件日期起計至少十二個月所需。

## 財務資料

### 現金流量

下表呈列所示期間自綜合現金流量表選定現金流量數據。

	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		
經營業務所得現金淨額.....	317,156	249,196	209,475
投資活動所用現金淨額.....	(1,118,503)	(1,473,163)	(960,409)
融資活動所得現金淨額.....	865,820	1,174,952	773,325
現金及現金等值物增加(減少).....	64,473	(49,015)	22,391
於三月三十一日之現金及 現金等值物.....	118,274	66,784	93,637

#### 截至二零一零年三月三十一日止年度

截至二零一零年三月三十一日止年度之經營業務所得現金淨額為209,500,000港元。此金額主要反映我們截至二零一零年三月三十一日止年度之除稅前溢利55,600,000港元、融資成本76,600,000港元、折舊及攤銷68,300,000港元以及應付賬項及應計費用增加30,800,000港元，乃被已付所得稅16,300,000港元抵銷。

截至二零一零年三月三十一日止年度之投資活動所用現金淨額為960,400,000港元，主要反映預付租賃款項之增額604,300,000港元、酒店物業之發展開支227,500,000港元、收購酒店物業82,100,000港元以及收購物業、廠房及設備30,900,000港元。

截至二零一零年三月三十一日止年度之融資活動所得現金淨額為773,300,000港元，主要反映新增銀行借貸604,200,000港元及來自母公司實體墊款299,800,000港元，乃被已付利息82,900,000港元及償還銀行借貸47,800,000港元抵銷。

#### 截至二零零九年三月三十一日止年度

截至二零零九年三月三十一日止年度之經營業務所得現金淨額為249,200,000港元。此金額主要反映我們截至二零零九年三月三十一日止年度之除稅前溢利98,600,000港元、融資成本90,200,000港元以及折舊及攤銷65,000,000港元，乃被已付所得稅23,400,000港元抵銷。

截至二零零九年三月三十一日止年度之投資活動所用現金淨額為1,473,200,000港元，主要反映預付租賃款項之增額529,200,000港元、向母公司實體墊款536,900,000港元、酒店物業之發展開支261,400,000港元、收購酒店物業95,600,000港元、收購投資物業27,200,000港元以及收購物業、廠房及設備26,700,000港元。

## 財務資料

截至二零零九年三月三十一日止年度之融資活動所得現金淨額為1,175,000,000港元，主要反映新增銀行借貸2,461,500,000港元，新增銀行借貸主要反映我們就決定改變酒店業務之融資結構而悉數提取銀團貸款1,900,000,000港元。該等金額被償還母公司實體款項396,000,000港元、償還銀行借貸768,600,000港元及支付利息92,900,000港元抵銷。償還銀行借貸768,600,000港元主要以再融資及提取銀團貸款之資金償還。

### 截至二零零八年三月三十一日止年度

截至二零零八年三月三十一日止年度之經營業務所得現金淨額為317,200,000港元，主要反映除稅前溢利256,900,000港元、折舊及攤銷56,300,000港元、融資成本56,200,000港元以及應付賬款及應計費用增加42,300,000港元，因收購Grand Dorsett Labuan Hotel而錄得之收購附屬公司折讓66,100,000港元、投資物業公平值增加21,800,000港元及已付所得稅20,500,000港元抵銷。

截至二零零八年三月三十一日止年度之投資活動所用現金淨額為1,118,500,000港元，主要反映酒店物業之發展開支324,400,000港元、收購投資物業294,700,000港元、預付租賃款項之增額252,000,000港元及收購酒店物業190,000,000港元。

截至二零零八年三月三十一日止年度之融資活動所得現金淨額為865,800,000港元，主要反映母公司實體墊款684,100,000港元及新增銀行借貸304,700,000港元，乃被償還銀行借貸68,200,000港元及支付利息54,800,000港元抵銷。

### 資本開支

我們之資本開支主要包括酒店物業之收購開支及發展開支、收購投資物業與物業、廠房及設備以及預付租賃款項開支。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，我們之資本開支分別為1,073,900,000港元、940,100,000港元及944,700,000港元。該等資本開支以銀行借貸、母公司實體墊款及經營業務產生之資金撥付。

截至二零一一年三月三十一日止年度，我們計劃主要就擴展我們的酒店組合及擴展至酒店管理業務，產生資本開支744,400,000港元。我們預期以銀行及其他借貸以及經營業務產生之資金撥付截至二零一一年三月三十一日止年度之資本開支。



## 財務資料

### 財務狀況表若干項目概述

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括酒店物業、發展中酒店以及傢俬、裝置及設備。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，酒店物業之賬面值分別為1,885,900,000港元、2,115,800,000港元及2,424,300,000港元。酒店物業由截至二零零八年三月三十一日之1,885,900,000港元增至截至二零零九年三月三十一日之2,115,800,000港元，主要由於在截至二零零九年三月三十一日止年度收購武漢麗悅酒店、Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel。酒店物業由截至二零零九年三月三十一日之2,115,800,000港元增至截至二零一零年三月三十一日之2,424,300,000港元，主要由於上海麗悅酒店於截至二零一零年三月三十一日止年度落成。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，發展中酒店之賬面值分別為359,100,000港元、648,400,000港元及712,600,000港元。發展中酒店物業由截至二零零八年三月三十一日之359,100,000港元增至截至二零零九年三月三十一日之648,400,000港元，主要由於發展中酒店數目由截至二零零八年三月三十一日之五間增至截至二零零九年三月三十一日之七間。由於我們於二零一零年三月三十一日繼續開發發展中酒店，故發展中酒店由截至二零零九年三月三十一日之648,400,000港元增至截至二零一零年三月三十一日之712,600,000港元。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，傢俬、裝置及設備之賬面值分別為41,300,000港元、56,000,000港元及78,200,000港元。傢俬、裝置及設備由截至二零零八年三月三十一日之41,300,000港元增至截至二零零九年三月三十一日之56,000,000港元，主要由於我們經營之酒店數目增加導致傢俬及裝置增加。傢俬、裝置及設備由截至二零零九年三月三十一日之56,000,000港元增至截至二零一零年三月三十一日之78,200,000港元，亦主要由於我們經營之酒店數目增加。

#### 預付租賃款項

預付租賃款項為正進行開發作酒店營運之租賃土地。我們於香港、中國、馬來西亞及新加坡擁有土地租約。預付租賃款項由截至二零零八年三月三十一日之953,900,000港元增至截至二零零九年三月三十一日之1,363,000,000港元，主要由於在香港及中國之發展中酒店數目增加。預付租賃款項由截至二零零九年三月三十一日之1,363,000,000港元增至截至二零一零年三月三十一日之1,928,600,000港元，主要源自新加坡之計劃中酒店添置。

#### 投資物業

投資物業為我們持作賺取租金收益之物業。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，投資物業之價值分別為331,500,000港元、358,300,000港元及364,000,000港元。投資物業之價值由截至二零零八年三月三十一日之331,500,000港元增至截至二零零九年三月三十一日之358,300,000港元，主要由於上海麗悅酒店之零售部分由發展中酒店重新分類至投資物業，但升幅部分由投資物業公平值減少所抵銷。投資物業之價值由截至二零零九年三月三十一日之358,300,000港元增至截至二零一零年三月三十一



## 財務資料

日之364,000,000港元，主要由於重新分類武漢麗悅酒店之若干部分至投資物業及投資物業公平值增加所致。

### 收購物業、廠房及設備之按金

收購物業、廠房及設備之按金為就收購潛在酒店物業所付按金。收購物業、廠房及設備之按金由截至二零零八年三月三十一日之97,200,000港元減至截至二零零九年三月三十一日之73,500,000港元，主要由於在收購程序完成時，就香港葵涌帝盛酒店所付按金獲轉撥至發展中酒店。收購酒店物業之按金由截至二零零九年三月三十一日之73,500,000港元增至截至二零一零年三月三十一日之110,100,000港元，主要由於就中山商業區帝盛酒店所付按金增加所致。

### 應付母公司實體款項

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應付母公司實體款項金額分別為2,157,500,000港元、2,090,000,000港元及2,416,300,000港元。該等金額均為無抵押，且無固定還款期。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，在該等應付母公司實體款項當中，分別1,977,700,000港元、1,645,400,000港元及2,008,700,000港元為免息，於二零零八年三月三十一日，179,800,000港元按當時之商業利率計息，而於二零零九年及二零一零年三月三十一日，分別403,200,000港元及350,400,000港元按年利率0.5厘計息。應收及應付母公司實體款項若干部分為免息，此乃由於該部分貸款屬集團內公司間之貸款，一般並不計息。倘貸款由我們自銀行提取並借予母公司實體，我們按銀行向我們徵收的息率向母公司實體計息。同樣地，倘貸款由母公司實體自銀行提取並轉借予我們，我們須按母公司實體須繳息率計息。倘母公司實體向銀行借款，其後利用該等資金借款予我們，我們則須按商業利率計息。於二零零八年三月三十一日，母公司實體就為數179,800,000港元的應付母公司實體款項向我們收取的利率與母公司實體就該等金額之外部資金成本相同。於二零一零年三月三十一日應付母公司實體款項淨額1,859,800,000港元將於●後撥充資本。

### 存貨

存貨主要包括食物及飲料，於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，分別為2,800,000港元、3,500,000港元及3,900,000港元。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，存貨佔資產總值之百分比分別為0.07%、0.07%及0.06%。

## 財務資料

### 應收貿易賬款及應付貿易賬款

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應收貿易賬款分別為43,700,000港元、33,800,000港元及37,700,000港元，並計入我們之應收賬款、按金及預付款項。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應收貿易賬款佔資產總值之百分比分別為1.1%、0.6%及0.6%。下表載列應收貿易賬款於所示日期之賬齡分析：

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
0至60日 .....	38,210	30,679	30,722
61至90日 .....	2,055	2,515	2,084
91至180日 .....	3,452	587	4,882
	<u>43,717</u>	<u>33,781</u>	<u>37,688</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應付貿易賬款分別為16,200,000港元、17,300,000港元及24,400,000港元，並計入應付賬款及應計費用。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應付貿易賬款佔負債總額之百分比分別為0.5%、0.3%及0.4%。下表載列應付貿易賬款於所示日期之賬齡分析：

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
0至60日 .....	15,031	14,377	14,170
61至90日 .....	639	1,410	8,795
91至180日 .....	525	1,469	1,428
	<u>16,195</u>	<u>17,256</u>	<u>24,393</u>

於二零一零年七月二十一日，於二零一零年三月三十一日為數37,700,000港元之應收貿易賬款於結算日後清償之金額為27,800,000港元。

### 流動負債淨額

於二零一零年三月三十一日，我們有流動負債淨額2,321,300,000港元，包括流動資產747,400,000港元及流動負債3,068,600,000港元，較於二零零九年三月三十一日之流動負債淨額1,691,200,000港元增加630,000,000港元。流動負債淨額增加主要由於應付母公司實體款項增加326,300,000港元、有抵押銀行借貸增加330,600,000港元以及應付賬款及應計費用增加36,900,000港元，升幅由銀行結餘及現金增加26,900,000港元以及應收母公司實體款項增加18,400,000港元抵銷。

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。

## 財務資料

根據重組，於二零一零年三月三十一日應付母公司實體款項淨額1,859,800,000港元將於●成為無條件當日撥充資本，並將與發行●同時生效。倘於二零一零年三月三十一日應付母公司實體款項淨額1,859,800,000港元已於當日撥充資本，於二零一零年七月三十一日之流動負債淨額應為466,300,000港元。

下表載列於二零一零年七月三十一日之流動負債淨額明細分析：

	千港元
<b>流動資產</b>	
存貨.....	4,617
應收賬款、按金及預付款項.....	67,682
應收母公司實體款項.....	149,891
應收有關連公司款項.....	222
●.....	2,300
衍生金融工具.....	609
預付租賃款項.....	34,556
可退回稅項.....	2,856
已抵押存款.....	430
銀行結餘及現金.....	74,119
流動資產總值.....	<u>337,282</u>
<b>流動負債</b>	
應付賬款及應計費用.....	154,169
應付母公司實體款項.....	1,998,081
有抵押銀行借款.....	508,625
應付稅項.....	2,524
流動負債總額.....	<u>2,663,399</u>
流動負債淨額.....	<u>(2,326,117)</u>
於二零一零年三月三十一日就應付母公司實體 款項淨額撥充資本之調整 <sup>1</sup> .....	<u>1,859,812</u>
流動負債淨額(經調整).....	<u>(466,305)</u>

附註1：就於二零一零年三月三十一日應付母公司實體款項淨額1,859,800,000港元撥充資本，將於●成為無條件當日完成，並將與發行●同時生效。

## 財務資料

### 債務、資本承擔、合約承擔及或然負債

#### 銀行借貸

我們之銀行借貸主要為來自商業銀行之短期及長期貸款，全部貸款均有抵押。

我們之銀行借貸由截至二零零八年三月三十一日之1,244,000,000港元增加至截至二零零九年三月三十一日之2,926,400,000港元。特別是，我們更改酒店營運之融資結構，其中涉及悉數提取銀團貸款1,900,000,000港元及向母公司實體墊款及償還款項932,900,000港元。由於就擴充業務收購土地及現有樓宇以及開發及翻新酒店，我們之銀行借貸由截至二零零九年三月三十一日之2,926,400,000港元增加至截至二零一零年三月三十一日之3,533,700,000港元。

下表載列於所示日期銀行借貸之還款期：

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元		
應要求或於一年內 . . . . .	384,100	198,032	528,629
一年後，但不超過兩年 . . . . .	203,672	292,650	163,496
兩年後，但不超過五年 . . . . .	290,160	2,074,279	2,519,243
五年後 . . . . .	366,059	399,383	357,644
總計 . . . . .	<u>1,243,991</u>	<u>2,964,344</u>	<u>3,569,012</u>

我們之銀行借貸以港元、零吉、人民幣及新加坡元列值。銀行借貸以當時市場利率計息。下表載列於所示日期銀行借貸之實際年利率：

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
銀行借貸 . . . . .	5.0厘至10.7厘	1.07厘至8.25厘	1.01厘至7.13厘

## 財務資料

於二零一零年三月三十一日，未償還銀行貸款為3,569,000,000港元，而未動用銀行貸款則為227,100,000港元。於二零一零年七月三十一日，未償還銀行貸款為3,630,400,000港元，而未動用銀行貸款則為880,000,000港元。

我們有兩筆於二零一零年九月到期之短期貸款，於二零一零年七月三十一日，分別為101,900,000港元及171,300,000港元。我們已接獲貸款人之確認，於二零一零年七月三十一日之未償還貸款101,900,000港元之到期日將延展至二零一一年九月。於最後可行日期，我們目前正就二零一零年七月三十一日之未償還貸款171,300,000港元與貸款人商討，將貸款到期日推遲一年。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，借貸合共1,569,500,000港元、3,150,400,000港元及3,450,100,000港元由FEC提供擔保，合共60,800,000港元、52,800,000港元及59,500,000港元則由我們其中一名董事丹斯里拿督邱達昌提供擔保。FEC之擔保將於●時或●前解除。

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，資產回報(年度溢利除資產總值)分別為5.9%、1.6%及0.7%。資產回報由截至二零零八年三月三十一日止年度之5.9%減至截至二零零九年三月三十一日止年度之1.6%，主要由於年度溢利由截至二零零八年三月三十一日止年度之226,500,000港元減少139,800,000港元或61.7%至截至二零零九年三月三十一日止年度86,700,000港元。此外，資產總值由截至二零零八年三月三十一日3,852,300,000港元增加1,436,600,000港元或37.3%至截至二零零九年三月三十一日5,288,900,000港元。資產回報由截至二零零九年三月三十一日止年度之1.6%減至截至二零一零年三月三十一日止年度之0.7%，主要由於年度溢利由截至二零零九年三月三十一日止年度86,700,000港元減少40,900,000港元或47.1%至截至二零一零年三月三十一日止年度45,800,000港元。此外，資產總值由截至二零零九年三月三十一日5,288,900,000港元增加1,051,900,000港元或19.9%至截至二零一零年三月三十一日6,340,800,000港元。

由於我們之酒店發展業務屬資本密集性質，我們一般以酒店物業作為就發展及建設酒店所產生銀行借貸之抵押品。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，我們獲授銀行借貸1,244,000,000港元、2,926,400,000港元及3,533,700,000港元，乃以總賬面值分別為2,514,600,000港元、4,279,200,000港元及4,577,500,000港元之酒店物業及投資物業之固定押記作抵押，部分貸款亦以若干借貸人所有資產以及酒店及投資物業應計利益之浮動押記作抵押。

### 應付母公司實體款項

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，分別1,977,700,000港元、1,645,400,000港元及2,008,700,000港元為免息；於二零零八年三月三十一日，179,800,000港元按當時之商業利率計息；於二零零九年及二零一零年三月三十一日，分別403,200,000港元及350,400,000港元按年利率0.5厘計息。於二零一零年三月三十一日，應付母公司實體款項淨額1,859,800,000港元將於●成為無條件當日撥充資本，並將與發行●同時生效。

## 財務資料

### 資本承擔

下表概述於所示日期有關發展及翻新酒店物業之資本承擔：

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元		
有關收購、發展及翻新酒店物業 之資本開支：.....			
—已訂約但尚未於合併 財務報表撥備.....	352,024	327,289	315,527
—已授權但尚未訂約.....	303,636	126,801	271,948
總計.....	<u>655,660</u>	<u>454,090</u>	<u>587,475</u>

### 債務

於二零一零年七月三十一日，即債務聲明之最後實際可行日期，我們有未償還債務5,628,500,000港元，當中包括銀行貸款3,627,100,000港元、銀行透支3,300,000港元及應付母公司實體款項1,998,100,000港元。銀行貸款及透支乃以我們之若干資產抵押，其中包括5,397,900,000港元之物業及5,200,000港元之銀行存款。若干銀行借貸由若干附屬公司及本公司或FEC或我們其中一名董事擔保。FEC之擔保將於●時或●前解除。

作為重組其中一環，於二零一零年三月三十一日應付母公司實體款項淨額1,859,800,000港元將透過向母公司實體發行1,730,000,000股股份撥充資本。資本化發行須待●成為無條件方始作實，並將與發行●同時進行。

我們其中一間附屬公司就興建酒店入稟控告承建商，而該承建商亦向我們之附屬公司入稟反索償25,800,000港元。儘管該等訴訟處於初步階段而未能就合理確定評估其財務影響及結果，惟董事認為，反索償應不會對我們之財務狀況構成重大不利影響。

除上文披露者及除集團內公司間債務外，於二零一零年七月三十一日，我們並無任何其他借貸、抵押、質押、已發行或未償還及已批准或另行增設但未發行之債券或債務證券，或其他類似債務、財務租約承擔、承兌負債、承兌信貸、租購承擔、或然負債或擔保。

我們確認，自二零一零年七月三十一日以來，我們之債務或或然負債概無任何重大變動。



## 財務資料

### 資產負債表以外之安排

我們並無訂立任何資產負債表以外之擔保或其他承諾，以擔保任何第三方之付款責任。我們並無於任何向我們帶來融資、流動資金、市場風險或信貸支援或與我們從事租賃或對沖或研發之非合併實體中擁有任何不定額權益。

### 關連交易

#### 應付及應收母公司實體之款項

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應付母公司實體之款項分別為2,157,500,000港元、2,090,000,000港元及2,416,300,000港元。該等金額為無抵押及無固定還款期。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，在該等應付母公司實體款項當中，分別1,977,700,000港元、1,645,400,000港元及2,008,700,000港元為免息；於二零零八年三月三十一日，179,800,000港元按當時之商業利率計息，而於二零零九年及二零一零年三月三十一日，分別403,200,000港元及350,400,000港元按年利率0.5厘計息。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應收母公司實體之款項分別為零、538,100,000港元及556,500,000港元。該等金額為無抵押及須應要求償還。

於二零一零年三月三十一日，應付母公司實體之款項淨額為1,859,800,000港元，將於●時撥充資本。

#### 股東及董事提供之擔保

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，合共1,569,500,000港元、3,150,400,000港元及3,450,100,000港元之借貸由FEC提供擔保，合共60,800,000港元、52,800,000港元及59,500,000港元為由其中一名董事丹斯里拿督邱達昌先生擔保之年度溢利。FEC所作擔保將於●前解除。

#### 向FEC支付之管理費

向FEC支付之管理費指就FEC所控制多間公司向我們提供公司管理服務及辦公支援而支付予該等公司之費用，而有關費用乃根據向我們提供之服務及支援而協定。由於本集團之管理及辦公室職能因我們與FEC分拆而脫離FEC，故此等由FEC控制之公司不再為我們提供公司管理服務及辦公支援。因此，於二零一零年四月一日起，我們不再向此等實體支付該等管理費。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，向FEC所控制之多間公司支付之管理費分別為31,700,000港元、29,500,000港元及28,200,000港元。

#### 應付及應收有關連公司款項

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應付有關連公司款項分別為零、3,900,000港元及零。該等金額為無抵押、免息及須應要求償還。於二零零九年三月三十一日結欠之3,900,000港元為須向一間同系附屬公司旗下共同控制實體及其中一名董事丹斯里拿督邱達昌先生所控制公司支付之款項。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應收有關連公司款項分別為2,700,000港元、零港元及200,000港元。該等金額為無抵押、免息及須應要求償還。於二零零八年三月三十一日結存之2,700,000港元為應收一間同系附屬公司旗下共同控制

## 財務資料

實體之款項。於截至二零零九年三月三十一日止年度，由於我們認為此有關連公司並不預期產生充足現金流量以供償還到期款項，故我們審閱賬面值及悉數確認減值虧損7,200,000港元。於二零一零年三月三十一日結欠之200,000港元為應收其中一名董事丹斯里拿督邱達昌先生所控制公司之款項，已於二零一零年三月三十一日之後清償。

### 與FECL進行之交易

麗都大酒店有限公司(作為特許權獲授權人)與FECL(作為特許權授權人)於二零零九年二月十六日就使用香港皇后大道東383-385號華景樓地下1-4號舖訂立特許權協議，月費為30,000港元，包括管理費，但不包括政府差餉。特許權協議之年期為三年，由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日(包括首尾兩日)。麗都大酒店有限公司於截至二零零九年三月三十一日止財政年度及截至二零一零年三月三十一日止財政年度分別支付360,000港元及360,000港元。

FECL(作為租戶)與麗都大酒店有限公司(作為業主)於二零零九年十一月十日就租賃麗都酒店一樓訂立租賃協議，月租為200,000港元，包括政府地租、政府差餉、冷氣費用及管理費。租賃年期為三年，由二零零九年十月一日至二零一二年九月三十日(包括首尾兩日)，可選擇續期三年。FECL於截至二零一零年三月三十一日止財政年度支付2,400,000港元。

### 購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃之主要條款於本文件附錄六「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節概述。

## 有關市場風險之定量及定性披露

### 利率風險

由於我們之銀行結餘及存款、應付母公司實體款項及銀行借貸之適用市場利率波動，使我們須承受現金流量利率風險。我們與德意志銀行訂立若干利率上限合約，以減低日後就根據香港銀行同業拆息附有浮動利率之經修訂銀團貸款支付利息時所承受之利率波動風險。根據利率上限合約之條款，我們須按三個月香港銀行同業拆息支付利息，最高利息上限為年利率7.5厘。作為回報，我們按香港銀行同業拆息收取三個月利息。利率上限合約將於二零一三年九月二十五日屆滿，惟我們可酌情提早終止。於二零一零年三月，我們所訂利率上限合約可能對本集團構成之最大財務影響為1,700,000港元，此為收益表可能錄得之最大虧損。利率上限合約並無以對沖會計方法列賬，原因為香港會計準則第39號並無規定須作出對沖會計處理。由於我們有權選擇是否就利率上限合約使用對沖會計處理，並選擇不採用此處理方法，故我們並無評估是否符合根據香港會計準則第39號作出對沖會計處理之準則。於●前，FEC之高級管理層主要負責就訂立利率上限合約作出決定，而當時擔任FEC首席財務總監之本集團總裁莫貴標先生現時

---

## 財務資料

---

主要負責監察利率上限合約。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利率上限合約的情況。

### 價格風險

我們須承受●產生之價格風險。

### 流動資金風險

我們旗下各公司之管理團隊會密切監察營運之流動資金需要及有否遵守貸款契諾，以確保各公司維持足夠之現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠資金額度，以滿足其短期及較長期流動資金需要。

### 物業權益及物業估值

我們之物業權益詳情載於本文件附錄四。獨立物業估值師戴德梁行有限公司已評估我們在香港、中國及新加坡所持物業權益於二零一零年六月三十日之估值。獨立物業估值師Raine and Horne已評估我們在馬來西亞所持物業權益於二零一零年六月三十日之估值。彼等就有關該等物業權益而發出之函件全文、估值概要及估值證書載於本文件附錄四。

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。

## 財務資料

下表載列於二零一零年三月三十一日及二零一零年六月三十日之合併財務報表內物業權益總金額與於二零一零年六月三十日之物業權益估值金額之對賬。

	百萬港元
酒店 .....	2,424
發展中酒店.....	713
預付租賃款項	
– 即期部分 .....	33
– 非即期部分 .....	1,895
投資物業.....	364
收購物業、廠房及設備之按金.....	110
	<u>5,539</u>
我們物業權益於二零一零年三月三十一日之賬面淨值 .....	5,539
截至二零一零年六月三十日止三個月之變動	
– 添置.....	92
– 折舊及攤銷.....	(20)
	<u>5,611</u>
於二零一零年六月三十日之重估盈餘 .....	4,987
於二零一零年六月三十日之估值 .....	<u><u>10,598</u></u>

### 無重大不利變動

董事確認，自我們最近期經審核賬目結算日二零一零年三月三十一日以來，我們之財務或業務狀況概無任何重大不利變動。

### ● 規定之披露

除於 ● 或之前解除 Ample Bonus 就本公司股份給予的股份抵押外，董事確認，截至最後可行日期，彼等並無知悉任何須根據 ● 予以披露之情況。

# Deloitte.

## 德勤

德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

敬啟者：

下文載列吾等就麗悅酒店集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）截至二零一零年三月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）編製之報告，以供載入 貴公司日期為二零一零年九月二十七日有關●之文件（「文件」）。

貴公司於二零零七年一月二十三日在開曼群島根據開曼群島第22章公司法（一九六一年法例，經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限公司，並為Far East Consortium International Limited（「Far East Consortium」）之間接全資附屬公司。根據文件「歷史、重組及企業架構」一節進一步闡釋之企業重組（「重組」），貴公司向其最終控股公司Far East Consortium收購Dorsett Regency Hotel (M) Sdn Bhd、Full Benefit Limited、Havena Holdings Limited、Jade River Profits Limited、Rosicky Limited、Tang Hotel Investments Pte. Ltd及Wonder China Investments Limited（「合併實體」）全部已發行股本，並成為現時組成 貴集團之公司之控股公司。於本報告日期，貴公司有以下全資附屬公司。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	主要業務
<i>直接附屬公司：</i>			
Caragis Limited . . . . .	香港(「香港」) 一九九一年 十月三十一日	1,000股每股面值1港元 (「港元」)之股份	經營中環麗栢酒店
捷彩有限公司 . . . . .	香港 一九九四年五月十二日	2股每股面值1港元 之股份	經營帝豪海景酒店
Complete Delight Limited . . . . .	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零零六年五月三日	1股每股面值1美元 (「美元」)之股份	經營遠東帝豪酒店
麗都大酒店有限公司 . . . . .	香港 一九八一年十月二十三日	10,000股每股面值 1港元之股份	經營麗都酒店
Dorsett Hotels & Resorts International Limited . . . . .	香港 二零零零年一月二十一日	2股每股面值1港元 之股份	投資控股
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn Bhd . . . . .	馬來西亞 一九九零年六月二十日	5,000,000股每股面值 馬來西亞零吉 (「馬幣」)1元之股份	經營吉隆坡Dorsett Regency Hotel
Double Advance Group Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零六年五月十二日	1股面值1美元之股份	經營帝豪奧運酒店
Full Benefit Limited . . . . .	開曼群島 二零零六年六月二十三日	1股面值1美元之股份	投資控股
駿宏有限公司 . . . . .	香港 一九九八年十二月二日	10,000股每股面值1港元 之股份	經營麗悅酒店
Havena Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零八年一月十八日	1股面值1美元之股份	投資控股
誠昌投資有限公司 . . . . .	香港 二零零七年八月一日	1股面值1港元之股份	貸款融資
Jade River Profits Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零六年二月十六日	2股每股面值1美元 之股份	投資控股



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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 普通股/註冊資本	主要業務
Kosmopolito Hotels International Services Limited . . . . .	香港 一九九一年四月四日	2股每股面值1港元 之股份	酒店管理
Kosmopolito Hotels International (Singapore) Pte. Limited . . . . .	新加坡 二零一零年二月十日	1股面值1新加坡元 〔坡元〕之股份	暫無業務
Rosicky Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零六年七月十九日	1股面值1美元 之股份	投資控股
Tang Hotel Investments Pte. Ltd. . . . .	新加坡 一九八七年八月十五日	2股每股面值1坡元 之股份	發展住宅物業及 新加坡新橋路 帝盛酒店
香港蘭桂芳酒店有限公司 . . . . .	香港 一九九七年一月十七日	10,000股每股面值1港元 之股份	經營蘭桂坊酒店 @九如坊
Vicsley Limited . . . . .	香港 一九九四年二月二十二日	1,000股每股面值1港元 之股份	經營中環麗栢酒店
Wonder China Investments Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零零年九月十五日	1股面值1美元之股份	投資控股
<i>間接附屬公司：</i>			
億創集團有限公司 . . . . .	香港 二零零七年五月十六日	1股面值1港元之股份	投資控股
錦秋(上海)置業發展有限公司 (「錦秋(上海)」) . . . . .	中華人民共和國〔中國〕 二零零零年一月二十日	5,000,000股每股面值 1美元之股份	管理上海麗悅酒店
Eldonstead Investments Limited (「Eldonstead」) . . . . .	英屬處女群島 二零零七年一月二十六日	1股面值1美元之股份	投資控股
嘉誼管理有限公司 . . . . .	香港 二零零一年一月三日	2股每股面值1港元 之股份	酒店管理服務

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	主要業務
Esteem Tactic Sdn. Bhd. ([Esteem Tactic]) . . . . .	馬來西亞 二零零九年十一月十七日	2股每股面值馬幣1元 之股份	暫無業務
Eternity Profits Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零六年一月六日	1股面值1美元之股份	投資控股
遠勒發展有限公司 . . . . .	香港 一九八九年二月二十八日	2股每股面值1港元 之股份	發展香港觀塘 帝盛酒店
卓雄國際有限公司 . . . . .	香港 二零零七年六月五日	1股面值1港元之股份	發展The Mercer by Kosmopolito
香港(特區)酒店有限公司 . . . . .	香港 一九九三年二月十六日	10,000股每股面值 1港元之股份	發展香港堅尼地城 帝盛酒店
Merlin Labuan Sdn. Bhd ([Merlin Labuan]) . . . . .	馬來西亞 一九八三年十一月十一日	105,000,000股每股面值 馬幣1元之股份	經營Grand Dorsett Labuan Hotel
柏倡有限公司 . . . . .	香港 二零零七年十二月六日	1股面值1港元之股份	發展香港葵涌 帝盛酒店
富多國際投資有限公司 . . . . .	香港 二零零六年一月三日	1股面值1港元之股份	經營酒吧
Ruby Way Limited . . . . .	香港 一九八二年五月四日	2股每股面值1港元 之股份	發展及經營 九龍麗悅酒店
永捷集團有限公司 . . . . .	香港 二零零六年三月二日	1股面值1港元之股份	投資控股

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 普通股/註冊資本	主要業務
Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd (「Subang Jaya」) . . . . .	馬來西亞 一九七八年十二月三十日	245,000,000股每股面值 馬幣1元之股份	經營Grand Dorsett Subang Hotel
Success Range Sdn. Bhd. . . . .	馬來西亞 二零零六年四月十八日	250,000股每股面值 馬幣1元之股份	經營Dorsett Johor Hotel
Tang Hotels Pte. Ltd. . . . .	新加坡 二零一零年四月二十九日	1股面值1坡元 之股份	酒店營運及管理
Tang Suites Pte. Ltd. . . . .	新加坡 二零零九年十二月十日	1股面值1坡元 之股份	發展住宅物業及 新加坡新橋路 帝盛酒店
Top Trend Developments Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零零年九月二十二日	2股每股面值1美元 之股份	投資控股
Total Win Profits Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零五年十一月十八日	1股面值1美元之股份	投資控股
Venue Summit Sdn. Bhd. . . . .	馬來西亞 二零零六年四月七日	250,000股每股面值 馬幣1元之股份	經營Maytower Hotel
Wanchope Limited (「Wanchope」) . . . . .	英屬處女群島 二零零六年七月十九日	1股面值1美元之股份	投資控股
武漢遠東帝豪酒店管理 有限公司(「武漢遠東」) . . . . .	中國 二零零七年六月二十五日	29,800,000美元	經營武漢麗悅酒店
武漢港澳中心物業管理 有限公司(「武漢香港」) . . . . .	中國 二零零二年五月十四日	人民幣500,000元	物業管理服務

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	主要業務
武漢麗悅酒店管理有限公司 (「武漢麗悅」) . . . . .	中國 二零零九年五月十九日	人民幣300,000元	酒店管理
遠東帝豪酒店管理(成都) 有限公司(「成都遠東」) . . . . .	中國 二零零六年十月三十日	38,000,000美元	經營成都市中心 麗悅酒店
麗悅酒店管理(上海) 有限公司(「上海麗悅」) . . . . .	中國 二零零九年九月九日	人民幣500,000元	酒店物業管理

組成 貴集團之公司之全部股本於整段有關期間或自有關公司各自註冊成立/成立日期起計之較短期間，由 貴公司或FEC及其全資附屬公司(不包括 貴集團，下文統稱「母公司實體」)持有。

組成 貴集團之所有公司之財政年度結算日為三月三十一日，惟於中國註冊成立之該等公司之財政年度結算日則為十二月三十一日。

吾等於有關期間擔任現時組成 貴集團之公司之法定核數師，惟下列者除外：

名稱	財政年度	核數師
錦秋(上海) . . . . .	截至二零零七年、二零零八年 及二零零九年十二月 三十一日止三個年度	上海瑞和會計師事務所 有限公司
Kosmopolito Hotels International Services Limited. . . . .	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	馬永雄會計師事務所
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. . . . .	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	Wong Weng Foo & Co.
Dorsett Hotels & Resorts International Limited . . . . .	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	馬永雄會計師事務所

名稱	財政年度	核數師
Eldonstead . . . . .	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	安永會計師事務所
Merin Labuan . . . . .	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	安永會計師事務所
Subang Jaya . . . . .	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	安永會計師事務所
Success Range Sdn. Bhd . . . . .	截至二零零九年及二零一零年 三月三十一日止兩個年度	馬來西亞註冊會計師 Deloitte & Touche
Tang Suites Pte. Ltd . . . . .	自註冊成立日期二零零九年 十二月十日至二零一零年 三月三十一日	新加坡專業會計師及執業 會計師Deloitte & Touche LLP
Tang Hotel Investments Pte. Ltd. . . . .	截至二零零八年及二零零九年 三月三十一日止兩個年度	LY Leong & Company
	截至二零一零年三月三十一日 止年度	新加坡專業會計師及執業 會計師Deloitte & Touche LLP
Wanchope . . . . .	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	安永會計師事務所
成都遠東. . . . .	截至二零零七年、二零零八年 及二零零九年十二月三十一日 止三個年度	四川建科會計師事務所 有限公司

名稱	財政年度	核數師
武漢遠東.....	自成立日期二零零七年 六月二十五日至二零零八年 十二月三十一日及截至 二零零九年十二月三十一日止年度	湖北正信會計師事務有限 責任公司
武漢香港.....	截至二零零七年、二零零八年 及二零零九年十二月三十一日 止三個年度	湖北正信會計師事務有限 責任公司
武漢麗悅.....	自二零零九年五月十九日(成立日期) 至二零零九年十二月三十一日	湖北正信會計師事務有限 責任公司
Venue Summit Sdn. Bhd.....	截至二零零九年及二零一零年 三月三十一日止兩個年度	馬來西亞註冊會計師 Deloitte & Touche
上海麗悅.....	自二零零九年九月九日(成立日期) 至二零零九年十二月三十一日	上海瑞和會計師事務所 有限公司

由於英屬處女群島或開曼群島概無法例規定須編製經審核財務報表，故並無就Eternity Profits Limited、Full Benefit Limited、Havena Holdings Limited、Jade River Profits Limited、Rosicky Limited、Total Win Profits Limited及Wonder China Investments Limited編製經審核財務報表。由於Kosmopolito Hotels International (Singapore) Pte Limited及Esteem Tactic暫無業務，故並無編製自其註冊成立日期以來之經審核財務報表。然而，就本報告而言，吾等已審閱該等公司之重大交易及進行吾等就該等公司之管理賬目(「管理賬目」)而言屬必需之有關程序，以便將其於有關期間或自彼等各自註冊成立日期以來(以較短期間為準)之財務資料載入文件。

該等於中國、馬來西亞及新加坡註冊成立／成立之實體之法定財務報表乃根據中國會計原則及財務法規，以及分別適用於馬來西亞及新加坡之財務報告準則編製，惟Eldonestead、Esteem Tactic、Merlin Labuan、Subang Jaya及Wanchope除外，彼等乃根據國際財務報告準則編製法定財務報表。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製貴公司及其附屬公司於有關期間之綜合財務報表(「麗悅相關財務報表」)。此外，武漢遠東及成都遠東之董事已分別根據香港會計師公



會頒佈之香港財務報告準則編製有關期間武漢遠東及其附屬公司之綜合財務報表(「武漢相關財務報表」)與成都遠東之財務報表(「成都相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對麗悅相關財務報表、武漢相關財務報表及成都相關財務報表展開獨立審核程序。錦秋(上海)董事已根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則編製錦秋(上海)及其附屬公司於有關期間之綜合財務報表(「上海相關財務報表」)。德勤華永會計師事務所有限公司已根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈之國際審計準則對上海相關財務報表展開獨立審計程序。

吾等已審視麗悅相關財務報表、武漢相關財務報表、成都相關財務報表及上海相關財務報表，以及億創集團有限公司、Dorsett Regency Hotel (M) Sdn Bhd.、遠勤發展有限公司、嘉誼管理有限公司、卓雄國際有限公司、香港(特區)酒店有限公司、柏倡有限公司、Ruby Way Limited、永捷集團有限公司、Success Range Sdn Bhd、Top Trend Development Limited及Venue Summit Sdn Bhd.於有關期間或自彼等各自註冊成立／成立日期至二零二零年三月三十一日止之較短期間之法定經審核財務報表，以及Tang Hotel Investment Pte. Limited、Wanchope及Eldonstead之經審核綜合財務報表及管理賬目(統稱「相關財務報表」)。吾等之審視乃根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程與申報會計師」作出。

本報告所載以 貴公司功能貨幣港元呈列之財務資料乃根據下文A節附註1(a)所載基準按照相關財務報表編製，並經作出吾等認為就編製本報告以供載入文件而言屬合適之調整。

組成 貴集團之公司各自批准刊發相關財務報表之董事須對相關財務報表負責。 貴公司董事須對文件(包括本報告)之內容負責。吾等之責任為按照相關財務報表連同有關附註編撰本報告所載財務資料，以就財務資料作出意見並向 閣下報告。

吾等認為，根據載於A節附註1(a)之編製基準，財務資料連同有關附註就本報告而言能真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日之事務狀況以及 貴集團截至該等日期止三個年度各年之業績及現金流量。

A. 財務資料

合併綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
收入	8	633,635	681,905	616,253
折舊及攤銷		(56,290)	(65,027)	(68,325)
管理費	9	(5,903)	(5,322)	(2,239)
經營成本		<u>(187,782)</u>	<u>(207,829)</u>	<u>(213,944)</u>
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)
管理費	9	(31,691)	(29,537)	(28,169)
開業前支出	10	(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	11	63,859	(19,071)	(4,590)
融資成本	12	<u>(56,185)</u>	<u>(90,225)</u>	<u>(76,612)</u>
除稅前溢利		256,891	98,625	55,619
所得稅開支	13	<u>(30,415)</u>	<u>(11,948)</u>	<u>(9,806)</u>
年度溢利	14	<u>226,476</u>	<u>86,677</u>	<u>45,813</u>
換算海外業務之匯兌差額		47,473	(45,305)	32,760
就將轉撥至投資物業之酒店物業				
重估收益		—	—	8,843
重估收益之遞延稅項		—	—	<u>(2,211)</u>
年度其他綜合收益(支出)		<u>47,473</u>	<u>(45,305)</u>	<u>39,392</u>
年度綜合收益總額		<u>273,949</u>	<u>41,372</u>	<u>85,205</u>
每股盈利—基本	17	<u>13.09港仙</u>	<u>5.01港仙</u>	<u>2.65港仙</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	18			
酒店		1,885,930	2,115,791	2,424,268
發展中酒店		359,105	648,426	712,565
		<u>2,245,035</u>	<u>2,764,217</u>	<u>3,136,833</u>
傢俬、裝置及設備		41,254	56,022	78,165
		<u>2,286,289</u>	<u>2,820,239</u>	<u>3,214,998</u>
預付租賃款項	19	939,250	1,336,995	1,895,488
投資物業	20	331,502	358,276	363,954
收購物業、廠房及設備之按金		97,150	73,450	110,079
已付公用事業及其他按金		2,889	4,127	4,234
已抵押存款	22	–	4,028	4,647
		<u>3,657,080</u>	<u>4,597,115</u>	<u>5,593,400</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		2,805	3,448	3,898
應收賬款、按金及預付款項	23	54,312	45,971	51,693
應收母公司實體款項	28	–	538,112	556,487
應收關連公司款項	24	2,736	–	180
持作買賣投資	25	–	2,260	2,280
衍生金融工具	26	–	8,255	1,678
預付租賃款項	19	14,672	26,052	33,158
可收回稅項		117	433	3,918
已抵押存款	22	2,283	430	430
銀行結餘及現金	22	118,274	66,784	93,637
		<u>195,199</u>	<u>691,745</u>	<u>747,359</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	27	90,503	86,678	123,558
應付母公司實體款項	29	2,157,465	2,090,004	2,416,299
應付關連公司款項	30	–	3,943	–
有抵押銀行借貸	31	384,100	198,032	528,629
應繳稅項		8,259	4,335	151
		<u>2,640,327</u>	<u>2,382,992</u>	<u>3,068,637</u>
流動負債淨額		<u>(2,445,128)</u>	<u>(1,691,247)</u>	<u>(2,321,278)</u>
總資產減流動負債		<u>1,211,952</u>	<u>2,905,868</u>	<u>3,272,122</u>
<b>非流動負債</b>				
有抵押銀行借貸	31	859,891	2,728,372	3,005,054
已收租金及其他按金		4,262	3,904	4,869
遞延稅項負債	32	81,965	74,792	78,194
		<u>946,118</u>	<u>2,807,068</u>	<u>3,088,117</u>
資產淨值		<u>265,834</u>	<u>98,800</u>	<u>184,005</u>
已發行股本	33	10,160	10,160	10,160
儲備		255,674	88,640	173,845
權益總額		<u>265,834</u>	<u>98,800</u>	<u>184,005</u>

貴公司財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司投資.....	21	32	32	32
<b>流動資產</b>				
應收附屬公司款項.....	21	28,985	515,763	526,562
預付款項.....		1,000	-	1,315
銀行結餘及現金.....	22	2	2	-
		<u>29,987</u>	<u>515,765</u>	<u>527,877</u>
<b>流動負債</b>				
應計費用.....		3	1	1
應付母公司實體款項.....	29	30,039	58,622	58,622
應付附屬公司款項.....	21	-	458,257	470,419
		<u>30,042</u>	<u>516,880</u>	<u>529,042</u>
流動負債淨額.....		(55)	(1,115)	(1,165)
		<u>(23)</u>	<u>(1,083)</u>	<u>(1,133)</u>
<b>資本及儲備</b>				
已發行股本.....	33	-	-	-
虧絀.....	34	(23)	(1,083)	(1,133)
		<u>(23)</u>	<u>(1,083)</u>	<u>(1,133)</u>

合併權益變動報表

	已發行 股本	匯兌儲備	物業重估 儲備	其他儲備	合併儲備	(累計 虧損) 保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(附註a)	(附註b)		
於二零零七年四月一日.....	10,160	6,607	-	199,500	-	(214,688)	1,579
年度溢利.....	-	-	-	-	-	226,476	226,476
年度其他綜合收益.....	-	47,473	-	-	-	-	47,473
本年度綜合收益總額.....	-	47,473	-	-	-	226,476	273,949
前酒店擁有人應佔溢利 (附註c).....	-	-	-	-	-	(9,694)	(9,694)
於二零零八年三月三十一日..	10,160	54,080	-	199,500	-	2,094	265,834
年度溢利.....	-	-	-	-	-	86,677	86,677
年度其他綜合收益.....	-	(45,305)	-	-	-	-	(45,305)
本年度綜合收益總額.....	-	(45,305)	-	-	-	86,677	41,372
向同系附屬公司出售 一間附屬公司之視作注資 (附註36).....	-	-	-	7,940	-	-	7,940
收購該等酒店產生之合併儲備 前酒店擁有人應佔溢利 (附註c).....	-	-	-	-	(201,048)	-	(201,048)
已付股息.....	-	-	-	-	-	(9,080)	(9,080)
於二零零九年三月三十一日..	10,160	8,775	-	207,440	(201,048)	73,473	98,800
年度溢利.....	-	-	-	-	-	45,813	45,813
年度其他綜合收益.....	-	32,760	6,632	-	-	-	39,392
年度綜合收益總額.....	-	32,760	6,632	-	-	45,813	85,205
於二零一零年三月三十一日..	10,160	41,535	6,632	207,440	(201,048)	119,286	184,005

附註：

- (a) 其他儲備指向母公司實體收購業務之公平值調整及向母公司實體出售一間附屬公司而視作母公司實體注資之收益。
- (b) 合併儲備指就收購遠東帝豪酒店及帝豪九龍酒店(合稱「該等酒店」)支付之現金代價超出於各前酒店擁有人之財務記錄所列資產及負債賬面值之差額。
- (c) 前酒店擁有人瑞益實業有限公司及遠東發展有限公司應佔溢利指該等酒店於被 貴集團收購前各期間之經營業績，並視作向各前酒店擁有人作出之分派。

合併現金流量表

	截至三月三十一日止年度			
	附註	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營業務</b>				
除稅前溢利.....		256,891	98,625	55,619
按下列各項調整：				
折舊及攤銷.....		56,290	65,027	68,325
投資物業公平值(增加)減少.....		(21,807)	6,304	(3,486)
衍生金融工具公平值減少.....		-	11,694	6,577
呆壞賬減值虧損／撥備(撥回)....		3,077	9,014	(1,322)
收購附屬公司之折讓.....		(66,140)	-	-
出售傢私、裝置及 設備虧損(收益).....		23	(49)	52
利息收益.....		(2,612)	(2,258)	(2,467)
融資成本.....		56,185	90,225	76,612
營運資金變動前之經營現金流量...		281,907	278,582	199,910
存貨增加.....		(100)	(285)	(450)
●.....		-	(2,260)	(20)
應收關連公司款項增加.....		-	(1,602)	(4,123)
應收賬款、按金及 預付款項減少(增加).....		9,516	7,979	(1,252)
已付公用事業及其他按金減少.....		(247)	(1,238)	(109)
應付賬款及應計費用增加(減少)....		42,289	(8,262)	30,838
已收公用事業及 其他按金增加(減少).....		4,262	(358)	965
經營業務所得現金.....		337,627	272,556	225,759
已付所得稅.....		(20,471)	(23,360)	(16,284)
經營業務所得現金淨額.....		317,156	249,196	209,475



	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
<b>投資活動</b>				
收購酒店物業付款		(189,986)	(95,582)	(82,056)
酒店物業發展支出		(324,351)	(261,432)	(227,479)
收購物業、廠房及設備		(12,915)	(26,683)	(30,896)
收購附屬公司／資產，扣除現金及 現金等值物	35	(70,099)	4,169	—
出售一間附屬公司，扣除已售出 現金及現金等值物	36	—	(1,788)	—
收購投資物業		(294,731)	(27,179)	—
預付租賃款項增加		(251,960)	(529,217)	(604,286)
出售傢俬、裝置及設備所得款項		51	2,578	216
向母公司實體墊款		—	(536,868)	(15,946)
已抵押銀行存款減少(增加)		22,876	(2,175)	—
已收利息		2,612	1,014	38
投資活動所用現金淨額		<u>(1,118,503)</u>	<u>(1,473,163)</u>	<u>(960,409)</u>
<b>融資活動</b>				
母公司實體墊款 (向母公司實體還款)		684,131	(395,992)	299,761
新造銀行借貸		304,705	2,461,493	604,195
償還銀行借貸		(68,177)	(768,616)	(47,764)
衍生金融工具預付成本		—	(19,949)	—
已付利息		(54,839)	(92,904)	(82,867)
已付股息		—	(9,080)	—
融資活動所得現金淨額		<u>865,820</u>	<u>1,174,952</u>	<u>773,325</u>
現金及現金等值物增加(減少)		<u>64,473</u>	<u>(49,015)</u>	<u>22,391</u>

	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
附註	千港元	千港元	千港元
年初之現金及現金等值物 .....	52,297	118,274	66,784
匯率變動影響 .....	1,504	(2,475)	4,462
年終之現金及現金等值物 .....	<u>118,274</u>	<u>66,784</u>	<u>93,637</u>
指			
銀行結餘及現金 .....	<u>118,274</u>	<u>66,784</u>	<u>93,637</u>

### 財務資料附註

#### 1. 編製基準

##### (a) 重組

根據就籌備●而整頓集團架構所進行重組，貴公司向FEC收購合併實體全部股本權益，並成為組成貴集團之公司之控股公司。合併實體與貴公司於收購前後受FEC共同控制。因此，根據指引第5號「共同控制合併之合併會計法」應用之合併會計原則，合併實體與貴公司被視為持續實體，而收購合併實體乃以重組受共同控制實體列賬。

於二零零八年九月二十五日，貴公司若干附屬公司收購由FEC間接擁有之酒店業務。酒店業務及該等附屬公司於收購前後受FEC共同控制，因此，根據指引第5號「共同控制合併之合併會計法」應用之合併會計原則，乃以共同控制重組列賬。

有關期間之合併綜合收益表及合併現金流量表包括該等組成貴集團之公司及業務之業績及現金流量，猶如現行集團架構於整段有關期間或自彼等各自註冊成立或成立日期以來之較短期間已經存在。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日之合併財務狀況表乃就呈列該等現時組成貴集團之公司及業務之資產及負債而編製，猶如現行集團架構於該等日期已經存在。

##### (b) 持續經營

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，貴集團流動負債分別超逾其流動資產2,445,128,000港元、1,691,247,000港元及2,321,278,000港元。在計及根據重組應付母公司實體為數約1,900,000,000港元之款項淨額撥充資本、可動用銀行融資、經營業務產生之現金流量及最終控股公司提供之財政支持(將於●後解除)，貴公司董事認為，貴集團將具備充裕資源應付其現時需要。因此，財務資料已根據持續經營基準編製。

## 2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

為編製及呈列有關期間之財務資料，貴集團已就整段有關期間貫徹採納由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於貴集團截至二零一零年三月三十一日止財政年度整個生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。此外，財務資料包括●規定之適用披露事項。

於本報告日期，貴集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	對香港財務報告準則第5號作出之修訂，作為香港財務報告準則(二零零八年)之改進之一部分 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則(二零零九年)之改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則(二零一零年)之改進 <sup>3</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>7</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類 <sup>5</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者額外豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露比較資料所獲有限豁免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團之現金結算股份付款交易 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>8</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂)	最低資金規定之預付款項 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>8</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)或會影響收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計處理。同時適用之香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)將影響貴集團於一間附屬公司之擁有權權益變動之會計處理。

此外，作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地之分類作出修訂。該等修訂將由二零一零年一月一日起生效，並獲准提早應用。於修訂香港會計準則第17號前，租賃土地須分類為經營租約，並呈列為預付租賃款項。該等修訂已刪除有關規定。取而代之，該等修訂規定租賃土地須按香港會計準則第17號所載一般原則分類，即按出租人或承租人就租賃資產擁有權所附風險及回報之程度釐定。應用香港會計準則第17號之修訂或會影響貴集團租賃土地之分類。

貴公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對財務資料造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

財務資料乃按歷史成本基準編製，惟不包括投資物業及若干以公平值計量的金融工具，於會計政策中的解釋載列如下。

#### 合併賬目基準

財務資料包括 貴公司及由 貴公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。在收購方有權支配一間實體之財務及營運政策以從其活動中獲益時，即表示存在控制權。

於本年度收購或出售之附屬公司業績(涉及受共同控制實體之重組除外)，乃由實際收購日期起及直至實際出售日期止(選適用者)計入合併綜合收益表。

附屬公司之財務報表在有需要時須作出調整，以便與於 貴集團內其他成員公司所採用之會計政策一致。

貴集團內各公司之間之所有交易、結餘、收益及支出於綜合時抵銷。

#### 涉及受共同控制實體之重組之合併會計法

財務資料包括受共同控制合併實體或業務之財務報表項目，猶如合併於合併實體或業務首次受最終控股公司控制當日進行。

合併實體或業務之資產淨值從最終控股公司之角度，按其於賬簿及賬目內之現有賬面值合併。

合併綜合收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務首次受最終控股公司控制以來之較短期間之業績，而不論共同控制合併日期。

#### 業務合併

收購業務(涉及受共同控制實體之重組除外)使用購買法列賬。收購成本按所給予資產、所產生或承擔負債及收購方所發行以換取被收購公司控制權之股本工具於交換日期之公平值總額，加收購直接應佔之任何成本計量。符合確認條件之被收購方可識別資產、負債及或然負債乃按其於收購日期之公平值確認。

收購所產生商譽乃確認為資產，並初步按成本計量，即收購成本高於 貴集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之數額)。倘於重估後， 貴集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於收購成本，則高出數額會即時於損益確認。

#### 物業、廠房及設備

除發展中酒店以外之物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

除發展中酒店以外之物業、廠房及設備項目之折舊，乃於其估計可使用年期及經計及估計剩餘價值後撇銷其成本計算。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產所產生任何損益(按該項目的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該項目之年度計入損益。

當物業、廠房及設備項目因業主不再自用，證明其用途改變而成為投資物業時，該項目於轉撥當日之賬面金額及公平值間任何差額於其他綜合收益確認及於物業重估儲備內累積。日後出售或報廢該資產時，物業重估儲備將直接轉入保留溢利。

### 發展中酒店

持作擁有人經營之發展中酒店按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本指發展支出，包括發展直接應佔之專業費用及於發展期內撥充資本之利息。樓宇成本在酒店業務開業前不提撥折舊準備。

當租賃土地上之樓宇正在發展時，租賃土地部分分類為預付租賃，並於租賃期內按直線基準攤銷。租賃土地之攤銷費用列作建築期內在在中樓宇成本一部分。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

於首次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生之損益於變動產生之期間計入損益。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產而產生之任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面金額之差額計算)於取消確認該資產的年度計入損益。

當可證明投資物業之用途已轉為自用時，投資物業轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日期之公平值其後入賬列作視為物業、廠房及設備的成本。

### 於附屬公司之投資

於 貴公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損列賬。附屬公司業績由 貴公司按已收及應收股息基準列賬。

### 租約

#### 本集團作為出租人

經營租約下之總租金收入乃按有關租約之年期以直線法於損益確認。

#### 本集團作為承租人

經營租約項下應付租金乃按有關租約年期以直線法於損益扣除。作為訂立經營租約之優惠所收及應收之利益乃按租約年期以直線法確認為租金開支減少。

### 租賃土地及樓宇

就租約分類而言，土地及樓宇租約之土地及樓宇部分乃分開考慮，除非租約付款不能在土地及樓宇部分之間可靠分配，於此情況下，整份租約一般視作財務租約，並入賬列為物業、廠房及設備。如租約付款能夠可靠分配，土地租賃權益入賬列為經營租約，惟按公平值模式被分類及列為投資物業者除外。

### 金融工具

當集團實體成為某工具合同條款之訂約方時，金融資產及金融負債乃於財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本於初步確認時視乎適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債公平值。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

### 金融資產

貴集團金融資產分為●的金融資產以及貸款及應收款項。所有定期買賣的金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期買賣為須按市場上的規則或慣例所制定的時間制度內交付資產的金融資產買賣。



(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收賬款、應收母公司實體、附屬公司及關連公司之款項，與已抵押存款及銀行結餘)均採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當有客觀證據證明資產出現減值時於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計量。

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收益之方法。實際利率乃將金融資產預計年期或較短期間(倘適用)內之估計日後現金收入確切貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

(b) ●的金融資產

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要為於不久將來出售；或
- 該金融資產構成 貴集團一併管理之已識別金融工具組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

於首次確認後之各報告期間結算日，持作買賣之金融資產乃按公平值計量，而公平值變動在其產生之期間內直接在損益中確認。在損益中確認之收益或虧損淨額包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

**金融資產減值**

金融資產(不包括持作買賣之金融資產)於各報告期間結算日評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據顯示因金融資產初步確認後產生之一項或多項事項，使該等金融資產之估計未來現金流量受到影響，則該金融資產為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或拖延償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收賬款)而言，被評估為並無出現個別減值之資產會於其後一併評估減值。應收款項減值之客觀證據包括 貴集團過往收款記錄、組合內超過信貸期之逾期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

如有客觀證據顯示出現資產減值，則於損益確認減值虧損，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流現值間之差額計量。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收貿易賬款除外，其賬面值會透過動用撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當該等應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷之金額會計入損益。

倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與於確認減值虧損後所發生之事件相連，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟以資產於減值被撥回當日之賬面值不超過倘無確認減值之攤銷成本為限。



### 金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明 貴集團於扣減所有負債後於資產中擁有之剩餘權益任何合同。 貴公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

金融負債(包括應付賬款、應付母公司實體、關連公司及附屬公司之款項，以及銀行借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃用於計算金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息支出之方法。實際利率乃將金融負債預計年期或較短期間(倘適用)之估計日後現金付款(包括所有已付或已收代價支出組成利率、交易成本及其他溢價或折扣之完整部分)準確貼現至初步確認時之金融負債賬面淨值之利率。利息開支按實際利率法確認。

### 衍生金融工具

衍生工具被視為持作買賣之金融資產或金融負債，除非彼等符合資格及指定為有效對沖工具。被視為持作買賣之衍生工具之公平值變動於彼等產生期間在損益確認。

### 取消確認

若從資產收取現金流量的權利已到期，或金融資產已轉讓及 貴集團已將其於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認某項金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價總和之間的差額，於損益中確認。

金融負債乃當有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

### 存貨

存貨指食物、飲品及一般儲備之存貨，乃按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以先進先出法計算。

### 收入確認

收入按就於一般業務中提供服務之已收或應收代價的公平值計量，並扣除折扣及銷售有關稅項。來自酒店業務之收入於提供相關服務時確認。

經營租約項下物業之總租金收入於各自租賃期內按直線法確認入賬。

金融資產之利息收益按時間基準參考未償還本金及適用實際利率(即將金融資產於預計年期內之估計未來現金收入準確貼現至該資產賬面淨值之利率)累計。

### 借貸成本

與合資格資產之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃撥作該等資產之部分成本。於資產大致上可提供作擬定用途時，該等借貸成本便不再撥作資本。以擬用作合資格資產開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收益自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

### 退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時列為開支扣除。

### 外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以並非該實體之功能貨幣（「外幣」）進行之交易按交易當日之匯率轉換為其功能貨幣（即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣）列賬。於各報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按各報告期間結算日之匯率重新換算。以外幣計值之按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額，於產生期間在損益中確認。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之損益，惟重新換算收益及虧損直接於權益內確認之非貨幣項目產生之差額除外，在該等情況下，匯兌差額亦直接於權益內確認。

就呈列財務資料而言，貴集團外國業務之資產與負債按各報告期間結算日之匯率換算為貴公司之呈列貨幣，而該等業務之收益及開支則按年內平均匯率換算，除非於該期間匯率大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額（如有）確認為匯兌儲備，為權益之獨立部分。該等匯兌差額於出售該外國業務之期間在損益內確認。

### 稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與合併綜合收益表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收益及支出項目，亦不包括從未課稅或扣減之項目。貴集團之即期稅項負債採用於報告期間結算日已實施或大致上已實施之稅率計量。

遞延稅項指於合併財務狀況表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產之確認，則限於將有可用作抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利之情況。若暫時差額因商譽或因初步確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）之其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司權益產生之應課稅暫時性差額確認，除非貴集團能夠控制暫時差額撥回及其不可能在可見將來撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額及預期於可見將來可撥回時方會確認。

遞延稅項資產之賬面值將於各報告期間結算日審閱，並於不再可能產生足夠應課稅溢利以供收回全部或部分遞延稅項資產時予以削減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於報告期間結算日已實施或大致上已實施之稅率或税法計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按貴集團預期於報告期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值之方式產生之稅務責任。遞延稅項會於損益中確認，惟若其屬於其他綜合收益中或直接於權益中確認之項目，則遞延稅項亦會分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。

#### 有形資產之減值虧損

於報告期間結算日，貴集團審閱其有形資產之賬面值以確定是否有任何減值虧損跡象。倘存在任何有關跡象，將估計該資產之可收回款項以釐定減值虧損之程度(如有)。倘資產可收回款項估計少於其賬面值，該資產之賬面值須削減至其可收回款額。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值增加至其可收回款額之經修訂估計，惟已增加之賬面值因而不超逾假設於過往年度概無就資產確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

#### 4. 估計不確定因素的主要來源

有關未來的主要假設，以及於各報告期間結算日有重大風險導致須對下個財政年度資產及負債的賬面金額作出重大調整的估計不確定因素的其他主要來源討論如下。

#### 衍生金融工具之公平值

貴集團依據財務機構提供之估值釐定利率掉期之公平值，有關公平值乃採用工具之餘下年期適用之收益曲線，根據折現現金流量分析釐定。於達致該等公平值所用變數時需作出判斷。相關假設如有任何變動，或會嚴重影響溢利及虧損。

#### 呆壞賬撥備估計

倘有客觀證據證明應收賬款餘額減值時，貴集團需就呆壞賬作出撥備。應收賬款餘額按於初次確認時計算的實際利率折現的估計未來現金流量的現值釐定。在評估該等應收賬款的最終變現程度(包括每名債務人現時的信譽和過往付款情況)時，董事需作出大量判斷。倘貴集團客戶的財務狀況轉壞，導致其付款能力減低及因此影響估計未來現金流量，可能需就此作出額外撥備。

#### 遞延稅項

遞延稅項資產之變現能力主要取決於可見將來是否有足夠可用之未來溢利或應課稅暫時差額用以抵銷遞延稅項資產。貴公司管理層根據未來年度貴集團各有關實體之溢利預則及預期撥回應課稅暫時差額，釐定是否確認遞延稅項資產。貴集團將於各報告期間結算日檢討於未來動用稅項虧損之可能性。如所產生之實際未來溢利高於或低於預期，可能會對遞延稅項資產進行額外確認或撥回，並於進行該確認或撥回之期間於損益確認。

#### 5. 資本風險管理

貴集團的資金管理旨在確保集團實體有能力持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最佳回報。貴集團之資本架構包括借貸減現金及現金等值物，以及貴集團權益持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及保留溢利。

貴集團定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況調整資本架構。作為有關檢討之一部分，管理層須考慮資本成本及與各類資本有關的風險。貴集團將根據管理層的建議，透過發行新股、籌措新債務及償還現有債務，以平衡其整體資本架構。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 6. 金融工具

#### a. 金融工具分類

貴集團	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
<b>金融資產</b>			
持作買賣投資.....	-	2,260	2,280
衍生金融工具.....	-	8,255	1,678
貸款及應收賬款			
應收貿易賬款及其他應收賬款.....	49,087	41,393	50,857
應收關連公司款項.....	2,736	-	180
應收母公司實體款項.....	-	538,112	556,487
已抵押存款.....	2,283	4,458	5,077
銀行結餘及現金.....	118,274	66,784	93,637
	<u>172,380</u>	<u>661,262</u>	<u>710,196</u>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本列賬之金融負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款.....	88,382	84,605	118,228
應付母公司實體款項.....	2,157,465	2,090,004	2,416,299
應付關連公司款項.....	-	3,943	-
有抵押銀行借貸.....	1,243,991	2,926,404	3,533,683
	<u>3,489,838</u>	<u>5,104,956</u>	<u>6,068,210</u>
<b>貴公司</b>			
於三月三十一日			
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
<b>金融資產</b>			
貸款及應收賬款			
應收附屬公司款項.....	28,985	515,763	526,562
銀行結餘及現金.....	2	2	-
	<u>28,987</u>	<u>515,765</u>	<u>526,562</u>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本列賬之金融負債			
應付母公司實體款項.....	30,039	58,622	58,622
應付附屬公司款項.....	-	458,257	470,419
	<u>30,039</u>	<u>516,879</u>	<u>529,041</u>

**b. 財務風險管理目標及政策**

有關 貴集團金融工具詳情於上文及各附註披露。與該等金融工具有關之風險包括利率風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。

管理層透過內部風險評估(按風險程度及幅度進行分析)監控及管理 貴集團之財務風險。下文載有如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

**利率風險**

由於銀行結餘及存款、應付母公司實體款項及銀行借貸之現行市場利率波動，故 貴集團面對現金流量利率風險。 貴集團已訂立若干利率掉期合約，以減低 貴集團因日後須就按香港銀行同業拆息浮動利率計息的銀行借貸支付利息而承受之利率波動風險。

貴集團亦須就固定利率之應收／應付母公司實體款項承受公平值利率風險。

由於 貴公司並無任何重大計息資產及負債，故 貴公司承受的利率風險不大。

**利率敏感度分析**

以下敏感度分析乃根據以浮動利率計息之銀行借貸承受之利率風險釐定。有關敏感度分析乃假設於報告期間結算日之未償還銀行借貸於整個年度均尚未償還而編製。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，向主要管理人員作利率風險內部匯報時分別使用上調或下調200、50及50個基點作假設，亦為管理層對利率合理可能變動之評估。

管理層計及二零零八年最後一季金融市場波動情況造成的影響後，將評估利率風險的敏感度比率由200個基點調整至50個基點。

倘利率上調／下調200、50及50個基點，而所有其他變數維持不變， 貴集團於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度之除稅後溢利將分別減少或增加15,383,000港元、9,292,000港元及10,179,000港元，而 貴集團發展中酒店物業之已資本化利息將增加／減少3,982,000港元、2,803,000港元及4,413,000港元。

管理層認為，上述敏感度分析不能代表所承受之利率風險，因為年末承受之風險並不能反映有關期間內所承受之風險。

**價格風險**

本集團須就持作買賣投資承受所產生之價格風險。

**價格風險敏感度分析**

以下敏感度分析乃根據於各報告期間結算日所承受之價格風險釐定。於截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，向主要管理人員作價格風險內部匯報時分別使用10%上調或下調，亦為管理層對市場價格合理可能變動之評估。

倘相關證券之價格按上調／下調10%變動，截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度之溢利將分別增加／減少226,000港元及228,000港元。

**信貸風險**

於各報告期間結算日，倘交易對方未能履行彼等之承擔，則 貴公司及 貴集團就於 貴公司及 貴集團財務狀況表所載之每類已確認金融資產而須承受最大信貸風險(將導致 貴公司及 貴集團蒙受財務虧損)。為了將信貸風險降至最低，相關公司的管理層已委聘團隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動收回逾期債務。

由於巨額金融資產為應收母公司實體款項，故 貴公司及 貴集團就金融資產出現信貸風險集中。然而，該等款項已由應付母公司實體款項抵銷，而應付母公司實體款項淨額將於●後資本化。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

基於交易對方及客戶數目分佈廣泛，故 貴集團就其貿易應收賬款並無重大集中信貸風險。相關公司的管理層審閱每項個別貿易債項於各報告期間結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出足夠之減值虧損。

貴集團按客戶所在地理位置劃分的信貸風險主要集中於香港及馬來西亞，於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別佔應收貿易賬款57%及42%、44%及55%、49%及50%。

銀行存款之信貸風險有限，原因為交易對方均為獲高信貸評級之財務機構。

### 流動資金風險

貴集團經營業務所需流動資金及其遵守借貸契約之情況由相關公司之管理層緊密監察，以確保其維持充足現金儲備及來自主要財務機構之足夠承諾資金來源，從而應付其短期及較長期之流動資金需要。

儘管於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日 貴集團之流動負債超過其流動資產，惟母公司實體一向於有需要時向集團實體提供所需資金，以滿足其財務需要。透過可動用銀行融資及控股公司資金， 貴集團定期監控其現金狀況，確保組成 貴集團之各間公司能夠應付流動資金需要。

此外， 貴集團依賴銀行借貸作為收購及發展酒店其中一項重要資金來源。借貸詳情載於附註31。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日， 貴集團分別有178,000,000港元、110,000,000港元及227,088,000港元之備用銀行貸款融資尚未動用。

下表詳述 貴集團之非衍生金融負債之合約到期日。該表乃根據 貴集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

	加權 平均利率	應要求或 0至180日	181至 365日	一至三年	三至五年	五年以上	總計	賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年三月三十一日								
不計息	不適用	2,066,042	-	-	-	4,262	2,070,304	2,070,304
浮息金融負債	3.88%	461,872	144,137	284,356	361,356	392,962	1,644,683	1,243,991
		<u>2,527,914</u>	<u>144,137</u>	<u>284,356</u>	<u>361,356</u>	<u>397,224</u>	<u>3,714,987</u>	<u>3,314,295</u>
於二零零九年三月三十一日								
不計息	不適用	1,775,351	-	1,429	215	2,260	1,779,255	1,779,255
浮息金融負債	3.34%	92,810	189,274	382,501	2,085,543	414,334	3,164,462	2,926,404
定息金融負債	0.5%	403,201	-	-	-	-	403,201	403,201
		<u>2,271,362</u>	<u>189,274</u>	<u>383,930</u>	<u>2,085,758</u>	<u>416,594</u>	<u>5,346,918</u>	<u>5,108,860</u>
於二零一零年三月三十一日								
不計息	不適用	2,184,147	80	2,203	307	2,280	2,189,017	2,189,017
浮息金融負債	3.34%	308,725	310,660	244,392	2,617,742	387,148	3,868,667	3,533,683
定息金融負債	0.5%	350,380	-	-	-	-	350,380	350,380
		<u>2,843,252</u>	<u>310,740</u>	<u>246,595</u>	<u>2,618,049</u>	<u>389,428</u>	<u>6,408,064</u>	<u>6,073,080</u>

貴公司於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日賬面值分別為30,039,000港元、58,622,000港元及58,622,000港元之不計息應付母公司實體款項及生金融負債及於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日賬面值分別為零港元、458,257,000港元及470,449,000港元之不計息應付附屬公司款項之合約到期日為一年內。



**c. 金融工具之公平值計量**

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方式釐定：

- 利率掉期(按下文第二級分類)之公平值乃採用市場觀察所得之適用收益曲線按工具之年期根據折現現金流量分析釐定；
- 具備標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之上市投資之公平值參考市場所報之買盤價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式以觀察所得當前市場交易價格進行折算現金流量分析釐定。

管理層認為，於財務資料中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

下表提供初步按公平值確認後計量之金融工具分析，按照公平值觀察所得程度分為一至二級。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出。
- 第二級公平值計量乃來自第一級所包括報價以外，可直接(即價格本身)或間接(自價格衍生)自資產或負債觀察所得輸入數據得出。

於合併財務狀況表中確認按不同級別計量之金融資產公平值如下：

	於三月三十一日					
	二零零九年			二零一零年		
	第一級	第二級	總計	第一級	第二級	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
衍生金融工具.....	-	8,255	8,255	-	1,678	1,678
持作買賣之投資.....	2,260	-	2,260	2,280	-	2,280
	<u>2,260</u>	<u>8,255</u>	<u>10,515</u>	<u>2,280</u>	<u>1,678</u>	<u>3,958</u>

於有關期間，第一及二級之間並無轉撥。

**7. 分部資料**

貴集團經營分部指主要經營決策者就分配資源及評估表現定期審閱其經營業績之 貴集團各部分。主要經營決策者包括於有關期間亦為 貴集團主要管理人員之FEC執行董事。

向 貴集團主要經營決策者就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於來自香港、中國其他地區、馬來西亞及新加坡四個地域之物業收入及經營業績。因此， 貴集團經營分部包括四個經營部門，其主要業務如下：

香港	— 酒店業務及管理
馬來西亞	— 酒店業務及管理
中國其他地區	— 酒店業務及投資物業租賃
新加坡	— 酒店發展

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 分部收入及業績

以下為 貴集團於有關期間按經營分部劃分之收入及業績分析。

	分部收入			分部溢利		
	截至三月三十一日止年度			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	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港 .....	422,823	417,409	339,913	133,026	77,533	33,717
馬來西亞 .....	209,616	237,112	241,782	103,587	39,333	40,938
中國其他地區 .....	1,196	27,384	34,558	20,293	(18,228)	(18,862)
新加坡 .....	-	-	-	(15)	(13)	(174)
總計 .....	<u>633,635</u>	<u>681,905</u>	<u>616,253</u>	<u>256,891</u>	<u>98,625</u>	<u>55,619</u>

經營分部之收入及溢利總額分別與 貴集團除稅前合併收入及合併溢利相同。

分部溢利指各分部賺獲之除稅前溢利。分部收入指各分部來自外部客戶之收入。概無分部有來自與其他分部交易之任何收入。

於有關期間各年度內，並無來自單一客戶之收入貢獻多於 貴集團總收入10%。

### (b) 分部資產

以下為 貴集團於各報告期間結算日之分部資產分析：

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
香港 .....	2,186,867	3,091,615	3,405,803
馬來西亞 .....	705,160	917,616	1,011,459
中國其他地區 .....	960,252	1,279,629	1,457,332
新加坡 .....	-	-	466,165
總計 .....	<u>3,852,279</u>	<u>5,288,860</u>	<u>6,340,759</u>

經營分部資產總值與 貴集團合併資產總值相同。

主要經營決策者並無審閱分部負債資料，有關資料亦無定期向主要經營決策者提供。因此，並無披露有關分部資料。

編製分部資料所採用會計政策與附註3所述會計政策相同。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (c) 其他資料

截至二零零八年三月三十一日止年度

	香港	馬來西亞	中國 其他地區	新加坡	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呆壞賬撥備.....	2,872	205	-	-	3,077
折舊及攤銷.....	41,734	14,362	194	-	56,290
投資物業公平值增加.....	-	-	(21,807)	-	(21,807)
利息收益.....	(490)	(253)	(1,869)	-	(2,612)
利息開支.....	39,387	14,449	2,349	-	56,185
收購附屬公司之折讓.....	-	(66,140)	-	-	(66,140)
添置物業、廠房及設備、 預付租賃款項以及投資物業.....	309,688	40,851	793,365	-	1,143,904

截至二零零九年三月三十一日止年度

	香港	馬來西亞	中國 其他地區	新加坡	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收一間同系附屬公司旗下 共同控制實體款項撥備.....	7,200	-	-	-	7,200
呆壞賬撥備.....	898	916	-	-	1,814
折舊及攤銷.....	41,635	20,880	2,512	-	65,027
投資物業公平值減少.....	-	-	6,304	-	6,304
衍生金融工具公平值減少.....	11,694	-	-	-	11,694
利息收益.....	(1,262)	(807)	(189)	-	(2,258)
利息開支.....	52,319	15,885	22,021	-	90,225
添置物業、廠房及設備、 預付租賃款項以及投資物業.....	454,492	462,386	198,925	-	1,115,803

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。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零一零年三月三十一日止年度

	香港	馬來西亞	中國 其他地區	新加坡	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呆壞賬撥備(撥回) . . . . .	(1,543)	221	-	-	(1,322)
折舊及攤銷 . . . . .	41,762	19,136	7,427	-	68,325
投資物業公平值增加 . . . . .	-	-	(3,486)	-	(3,486)
衍生金融工具公平值減少 . . . . .	6,577	-	-	-	6,577
利息收益 . . . . .	(2,150)	(279)	(38)	-	(2,467)
利息開支 . . . . .	45,089	13,643	17,880	-	76,612
添置物業、廠房及設備、 預付租賃款項以及投資物業 . . . . .	360,300	134,287	22,010	418,229	934,826

### 地區資料

下表載列 貴集團非流動資產之地區資料。

	非流動資產		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
香港 . . . . .	2,115,308	2,485,523	2,801,983
馬來西亞 . . . . .	627,216	848,283	937,271
中國其他地區 . . . . .	911,667	1,255,154	1,431,152
新加坡 . . . . .	-	-	414,113
	<u>3,654,191</u>	<u>4,588,960</u>	<u>5,584,519</u>

非流動資產不包括已付公用事業及其他按金以及已抵押存款。

### 8. 收入

貴集團收入乃指來自酒店業務收益(主要來自酒店房間收入)及出租物業之租金總額扣除營業稅後總額，其分析載列如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
酒店房間收入及餐飲 . . . . .	618,907	647,611	580,050
物業租金收益總額 . . . . .	<u>14,728</u>	<u>34,294</u>	<u>36,203</u>
	<u>633,635</u>	<u>681,905</u>	<u>616,253</u>

房間收入及酒店餐飲收益的適用營業稅由3%至5%不等，而中國物業租金總額則為5%。

### 9. 管理費

根據現有安排，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，Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd. 支付予酒店經營商喜來登海外管理公司之酒店管理費分別為5,903,000港元、5,322,000港元及2,239,000港元。有關管理費呈列為酒店直接經營成本一部分。喜來登提供之管理服務已於二零零九年九月管理合約屆滿後終止。自此之後，貴集團自行管理酒店業務。

誠如附註43所披露，若干公司亦就所提供之公司管理服務及辦公支援向同系附屬公司支付管理費。

### 10. 開業前支出

開業前支出指有關新酒店正式開業前之籌備活動所產生之成本。此等開支主要包括員工成本及公用事業費用。

### 11. 其他收益及虧損

	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	千港元	千港元
收購附屬公司之折讓(附註35(a))	66,140	-	-
衍生金融工具公平值減少	-	(11,694)	(6,577)
出售傢俬、裝置及設備(虧損)收益	(23)	49	(52)
匯兌收益淨額	819	1,588	717
呆壞賬(撥備)撥回			
- 應收貿易賬款	(3,077)	(1,814)	1,322
- 應收一間同系附屬公司			
旗下共同控制實體款項	-	(7,200)	-
	(3,077)	(9,014)	1,322
	63,859	(19,071)	(4,590)

### 12. 融資成本

	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	千港元	千港元
銀行借貸利息			
- 須於五年內悉數償還	17,962	67,831	66,244
- 毋須於五年內悉數償還	36,859	24,763	16,501
應付同系附屬公司款項之利息			
- 須於五年內悉數償還	9,650	3,639	1,237
首次認購費攤銷	-	4,098	8,449
其他	18	310	122
	64,489	100,641	92,553
減：就發展中酒店物業撥充資本之款項	(8,304)	(10,416)	(15,941)
	56,185	90,225	76,612

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 13. 所得稅開支

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
年度所得稅			
香港.....	21,992	19,109	8,516
其他司法權區.....	154	12	99
	<u>22,146</u>	<u>19,121</u>	<u>8,615</u>
遞延稅項(附註32)			
本年度.....	8,269	(1,155)	1,191
稅率變動產生.....	-	(6,018)	-
	<u>30,415</u>	<u>11,948</u>	<u>9,806</u>

各地區產生之稅項按有關司法權區之適用稅率計算。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，將企業利得稅稅率由17.5%下調至16.5%，由二零零八/二零零九課稅年度起生效。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司自二零零八年一月一日起之稅率為25%。

馬來西亞及新加坡之國內法定稅率分別由26%下調至25%及由18%下調至17%，分別由二零零九年課稅年度及二零一零年課稅年度起生效。



附錄一

會計師報告

稅項支出與合併綜合收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	截至二零零八年三月三十一日止年度				
	香港	中國 其他地區	馬來西亞	新加坡	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利(虧損)	133,026	20,293	103,587	(15)	256,891
適用所得稅稅率	17.5%	33%	26%	18%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	23,280	6,697	26,933	(3)	56,907
不可扣稅開支之稅務影響	401	807	1,829	3	3,040
毋須課稅收益之稅務影響	(338)	(312)	(17,775)	-	(18,425)
未確認稅項虧損之稅務影響	129	4	-	-	133
使用過往未確認之稅項虧損	(126)	-	(9,186)	-	(9,312)
使用過往未確認之暫時差異	-	-	(1,678)	-	(1,678)
所得稅不足撥備	-	-	74	-	74
其他	(281)	-	(43)	-	(324)
年度所得稅開支	23,065	7,196	154	-	30,415
	截至二零零九年三月三十一日止年度				
	香港	中國 其他地區	馬來西亞	新加坡	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利(虧損)	77,533	(18,228)	39,333	(13)	98,625
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	18%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	12,793	(4,557)	9,833	(2)	18,067
不可扣稅開支之稅務影響	3,174	158	2,410	2	5,744
毋須課稅收益之稅務影響	(83)	(101)	(316)	-	(500)
使用過往未確認之暫時差異	-	-	(5,127)	-	(5,127)
未確認稅項虧損之稅務影響	2,678	2,924	664	-	6,266
使用過往未確認之稅項虧損	-	-	(7,100)	-	(7,100)
所得稅不足撥備(超額撥備)	687	-	(10)	-	677
稅率變動之影響	(4,273)	(1,745)	-	-	(6,018)
其他	282	-	(343)	-	(61)
年度所得稅開支	15,258	(3,321)	11	-	11,948

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。

附錄一

會計師報告

	截至二零一零年三月三十一日止年度				
	香港	中國 其他地區	馬來西亞	新加坡	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利(虧損) .....	33,717	(18,862)	40,938	(174)	55,619
適用所得稅稅率.....	16.5%	25%	25%	17%	
按適用所得稅稅率計算之稅項 .....	5,563	(4,716)	10,235	(30)	11,052
不可扣稅開支之稅務影響 .....	964	509	500	30	2,003
毋須課稅收益之稅務影響 .....	-	(46)	(1,985)	-	(2,031)
未確認稅項虧損之稅務影響 .....	1,100	5,174	-	-	6,274
使用過往未確認之稅項虧損 .....	-	-	(7,963)	-	(7,963)
所得稅不足撥備(超額撥備) .....	143	-	(21)	-	122
其他 .....	(35)	71	313	-	349
年度所得稅開支.....	7,735	992	1,079	-	9,806

遞延稅項詳情載於附註32。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 14. 年度溢利

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
年度溢利已扣除下列各項：			
核數師酬金.....	1,529	1,242	2,329
員工成本			
董事酬金.....	—	—	—
其他員工.....	131,591	143,656	157,390
退本福利計劃供款.....	7,675	9,240	9,869
折舊.....	139,266	152,896	167,259
47,866	54,251	58,537	
預付租賃款項攤銷.....	11,135	21,197	28,778
減：就發展中酒店物業撥充資本之款項.....	(2,711)	(10,421)	(18,990)
	<u>8,424</u>	<u>10,776</u>	<u>9,788</u>
並計入下列各項：			
租金收益總額.....	14,728	34,294	36,203
減：直接經營成本.....	(1,319)	(1,563)	(3,508)
租金收益淨額.....	13,409	32,731	32,695
來自最終控股公司之利息收益.....	—	1,244	2,429
銀行利息收益.....	2,612	1,014	38
	<u>14,728</u>	<u>34,294</u>	<u>36,203</u>
	<u>(1,319)</u>	<u>(1,563)</u>	<u>(3,508)</u>
以下補充資料就 貴集團於有關期間之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA) (指除稅項、利息收益、融資成本、折舊及攤銷前溢利) 及經調整息稅折舊攤銷前利潤(adjusted EBITDA) 提供。			
除稅前溢利.....	256,891	98,625	55,619
利息收益.....	(2,612)	(2,258)	(2,467)
融資成本.....	56,185	90,225	76,612
折舊及攤銷.....	56,290	65,027	68,325
息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA).....	366,754	251,619	198,089
開業前開支.....	1,432	1,876	6,517
管理費.....	37,594	34,859	30,408
投資物業公平值變動.....	(21,807)	6,304	(3,486)
衍生金融工具公平值變動.....	—	11,694	6,577
收購一間附屬公司之折讓.....	(66,140)	—	—
就應收一間同系附屬公司旗下共同控制實體 款項作出之呆壞賬撥備.....	—	7,200	—
經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA).....	<u>317,833</u>	<u>313,552</u>	<u>238,105</u>
經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA) 幅度(經調整息稅折舊攤銷前利潤 (Adjusted EBITDA)／收入).....	<u>50.2%</u>	<u>46.0%</u>	<u>38.6%</u>

## 15. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

### (a) 董事酬金

並無已付或應付組成 貴集團各公司任何董事的任何酬金。然而，若干執行董事及非執行董事就彼等為FEC及其附屬公司(包括 貴集團)提供的服務，向 貴公司最終控股公司收取酬金。由於將董事為FEC集團內多家集團公司提供的服務予以分配並不可行，故FEC支付之金額並無就彼等為 貴集團提供的服務與彼等為FEC及其附屬公司(不包括 貴集團)提供的服務作出分配。

根據FEC採納之購股權計劃， 貴公司若干執行董事及非執行董事獲授可認購FEC股份的購股權。彼等獲得之購股權配額與彼等為FEC集團內多間公司(包括 貴公司及其附屬公司)提供之服務有關。購股權計劃及董事獲得之購股權配額詳情於FEC年報內披露。由於將董事為FEC集團內多間集團公司提供的服務予以分配並不可行，故購股權價值並無就個別公司作出分配。

### (b) 僱員酬金

貴集團五名最高薪酬僱員之酬金如下：

	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	千港元	千港元
薪金及其他福利.....	4,219	5,077	5,261
退休福利計劃供款.....	60	60	60
	<u>4,279</u>	<u>5,137</u>	<u>5,321</u>

酬金介乎以下範圍：

	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
1,500,001港元至2,000,000港元.....	1	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元.....	1	1	1
少於1,000,000港元.....	3	3	3
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間內，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入 貴集團或加入時之獎勵或作為離職補償。於有關期間內，並無董事放棄任何酬金。

## 16. 股息

於截至二零零九年三月三十一日止年度，Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. 向其直屬控股公司按每股馬幣0.8元就5,000,000股股份派付股息9,080,000港元。

除上述者外，於有關期間內或自彼等各自註冊成立/成立日期以來之較短期間，現時組成 貴集團之任何公司概無派付或宣派任何股息。

## 17. 每股盈利

計及應付母公司實體款項撥充資本的影響(於C節詳述)，於有關期間每股基本盈利乃根據於各有關期間內 貴公司權益持有人應佔合併溢利及於整個有關期間1,730,000,000股已發行股份計算。

由於有關期間內或於本報告日期並無發行在外潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 18. 物業、廠房及設備

	酒店		租賃樓宇 裝修以及 傢俬、裝置 及設備	總計
	已落成	發展中		
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>成本</b>				
於二零零七年四月一日 . . . . .	1,733,913	23,739	46,681	1,804,333
添置 . . . . .	99,986	335,366	12,915	448,267
透過業務合併收購(附註35(a)) . . . . .	103,737	–	4,791	108,528
出售 . . . . .	–	–	(1,079)	(1,079)
匯兌調整 . . . . .	42,326	–	1,999	44,325
於二零零八年三月三十一日 . . . . .	1,979,962	359,105	65,307	2,404,374
添置 . . . . .	341,144	282,269	32,574	655,987
出售 . . . . .	–	–	(5,829)	(5,829)
匯兌調整 . . . . .	(83,915)	7,052	(8,065)	(84,928)
於二零零九年三月三十一日 . . . . .	2,237,191	648,426	83,987	2,969,604
添置 . . . . .	47,856	264,621	29,117	341,594
於發展完成後重新分類 . . . . .	204,575	(204,575)	–	–
轉撥自投資物業 . . . . .	33,205	–	–	33,205
轉撥至投資物業 . . . . .	(10,366)	–	–	(10,366)
出售 . . . . .	–	–	(577)	(577)
匯兌調整 . . . . .	84,069	4,093	8,134	96,296
於二零一零年三月三十一日 . . . . .	2,596,530	712,565	120,661	3,429,756
<b>折舊</b>				
於二零零七年四月一日 . . . . .	52,139	–	15,564	67,703
年度撥備 . . . . .	39,232	–	8,634	47,866
出售時抵銷 . . . . .	–	–	(1,005)	(1,005)
匯兌調整 . . . . .	2,661	–	860	3,521
於二零零八年三月三十一日 . . . . .	94,032	–	24,053	118,085
年度撥備 . . . . .	44,206	–	10,045	54,251
出售時抵銷 . . . . .	–	–	(3,300)	(3,300)
匯兌調整 . . . . .	(16,838)	–	(2,833)	(19,671)
於二零零九年三月三十一日 . . . . .	121,400	–	27,965	149,365
年度撥備 . . . . .	46,794	–	11,743	58,537
轉撥至投資物業時抵銷 . . . . .	(1,485)	–	–	(1,485)
出售時抵銷 . . . . .	–	–	(309)	(309)
匯兌調整 . . . . .	5,553	–	3,097	8,650
於二零一零年三月三十一日 . . . . .	172,262	–	42,496	214,758
<b>賬面值</b>				
於二零零八年三月三十一日 . . . . .	1,885,930	359,105	41,254	2,286,289
於二零零九年三月三十一日 . . . . .	2,115,791	648,426	56,022	2,820,239
於二零一零年三月三十一日 . . . . .	2,424,268	712,565	78,165	3,214,998

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。

## 附錄一

## 會計師報告

上述酒店位於以下土地，其賬面值為：

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
香港：			
長期租約	83,383	90,604	112,220
中期租約	1,213,928	1,369,619	1,486,020
在香港以外地區：			
永久業權	574,227	693,502	774,957
長期租約	—	93,092	101,328
中期租約	373,497	517,400	662,308
	<u>2,245,035</u>	<u>2,764,217</u>	<u>3,136,833</u>

以上酒店樓宇按50年或土地租賃餘下年期(以較短者為準)以直線法折舊。

其他物業、廠房及設備項目按10%至20%年率以直線法折舊。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，發展中酒店之賬面值分別包括資本化利息開支14,434,000港元、22,738,000港元及29,456,000港元。

截至二零一零年三月三十一日止年度，貴集團改變一幢樓宇(為一幢酒店/商業綜合大廈)若干樓層之用途，因而於轉撥日期按其公平值自酒店物業(分類為物業、廠房及設備以及預付租賃款項)轉撥至投資物業或自投資物業轉撥至酒店物業。轉撥至投資物業後，於物業重估儲備確認酒店物業應佔重估收益8,843,000港元。

### 19. 預付租賃款項

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
賬面值指：			
在香港之租賃土地			
租期為93年之長期租約	—	47,122	45,334
租期介乎37年至40間之中期租約	786,487	978,196	1,153,876
在香港以外地區之租賃土地			
租期介乎83年至99年之長期租約	29,949	25,687	436,282
租期介乎33年至37間之中期租約	137,486	312,042	293,154
	<u>953,922</u>	<u>1,363,047</u>	<u>1,928,646</u>
就報告目的之分析如下：			
流動資產	14,672	26,052	33,158
非流動資產	939,250	1,336,995	1,895,488
	<u>953,922</u>	<u>1,363,047</u>	<u>1,928,646</u>



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。

## 附錄一

## 會計師報告

根據附註18所披露改變一幢樓宇若干樓層之用途，於截至二零一零年三月三十一日止年度，該等樓層應佔為數5,159,000港元之租賃土地已轉撥至投資物業。

### 20. 投資物業

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日.....	-	331,502	358,276
添置.....	294,731	27,179	-
轉撥自物業、廠房及設備以及預付租賃款項.....	-	-	22,883
公平值增加(減少).....	21,807	(6,304)	12,329
轉撥至酒店物業.....	-	-	(33,205)
匯兌調整.....	14,964	5,899	3,671
於三月三十一日.....	<u>331,502</u>	<u>358,276</u>	<u>363,954</u>

投資物業乃在香港以外地區根據中期租約持有。

投資物業於各報告期間結算日按公平值列賬。投資物業之公平值按與貴集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該等日期進行之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會會員。有關估值已參考於有關市場所得可資比較銷售交易後達致。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，當證明投資物業之用途已轉為自用，而投資物業轉撥至物業、廠房及設備後，公平值收益600,000港元於損益確認。

### 21. 於附屬公司投資

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本.....	<u>32</u>	<u>32</u>	<u>32</u>

貴公司於整段有關期間內全資擁有之附屬公司Caragis Limited、捷彩有限公司、Complete Delight Limited、麗都大酒店有限公司、Double Advance Group Limited、駿宏有限公司、誠昌投資有限公司、富多國際投資有限公司、蘭桂坊酒店有限公司、Vicsley Limited、Kosmopolito Hotels International Services Limited、Dorsett Hotels & Resorts International Limited及Dorsett Hotel Management Service (Singapore) Pte Limited之詳情載於本報告第2至第3頁。此外，Giovanna Holdings Limited為於二零零九年十月二十八日在英屬處女群島註冊成立暫無業務之公司，於二零一零年九月十四日出售1股1美元之已發行繳足股款普通股。

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

### 22. 銀行存款

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三個年度內，已抵押存款之固定年利率分別介乎0.02厘至5.20厘、0.02厘至3.00厘及0.001厘至0.01厘，到期日介乎1至6個月。

列入非流動資產之已抵押存款已用作取得須於五年後償還之銀行借貸之抵押，而列入流動資產之已抵押存款則用作取得須於一年內償還之銀行借貸之抵押。

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年度內，到期日為三個月以下的銀行存款及銀行結餘按市場浮動年利率分別介乎0.18厘至3.5厘、0.01厘至2厘及0.01厘至2.22厘計息。

於有關期間內，貴公司之銀行結餘按低於0.01厘之利率計息。

### 23. 應收賬款、按金及預付款項

酒店房間收入一般以現金或信用卡結算。貴集團給予其公司客戶及旅遊代理客戶之信貸期為30至60日。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應收賬款、按金及預付款項分別包括應收貿易賬款43,717,000港元、33,781,000港元及37,688,000港元。以下為應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
0至60日 .....	38,210	30,679	30,722
61至90日 .....	2,055	2,515	2,084
91至180日 .....	3,452	587	4,882
	<u>43,717</u>	<u>33,781</u>	<u>37,688</u>

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

於確定應收貿易賬款及其他應收賬款能否收回時，貴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。因此，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。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

就來自應收貿易賬款之呆賬提撥之撥備及變動如下：

	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	千港元	千港元
年初結餘 .....	157	3,252	4,408
已確認減值虧損 .....	3,077	1,865	221
撇銷無法收回之金額 .....	-	(546)	(2,495)
年內收回之金額 .....	-	(51)	(1,543)
匯兌調整 .....	18	(112)	162
年終結餘 .....	<u>3,252</u>	<u>4,408</u>	<u>753</u>

### 24. 應收關連公司款項

結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零零八年三月三十一日之結餘乃應收一間同系附屬公司旗下一間共同控制實體之款項。截至二零零九年三月三十一日止年度，管理層審閱賬面值，由於管理層認為預期此間公司不能於可預見未來產生充裕現金流量以向貴集團還款，故確認全數減值虧損7,200,000港元。

於二零一零年三月三十一日之賬面值為應收一家受貴公司董事邱達昌先生控制之公司之款項，該款項已於報告期間結算日後償付。年內未償還之最高金額為180,000港元。

**25. 持作買賣之投資**

賬面值指於上海證券交易所上市之投資基金單位之公平值。

**26. 衍生金融工具**

於二零零九年及二零一零年三月三十一日止之賬面值指於二零零八年九月二十五日所訂立名義款額合共1,900,000,000港元之利率掉期合約公平值，連同預付款項19,949,000港元，該合約乃訂立以降低 貴集團銀行借貸之利率波動風險。根據該等合約條款， 貴集團須按最高為每年7.5厘之三個月香港銀行同業拆息支付利息，及按香港銀行同業拆息收取三個月利息。該等合約將於二零一三年九月二十五日屆滿，惟 貴集團可酌情提前終止。該等衍生工具並無根據對沖會計法列賬。

**27. 應付賬款及應計費用**

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應付賬款及應計費用分別包括應付貿易賬款16,195,000港元、17,256,000港元及24,393,000港元。 貴集團一般獲其供應商給予60日信貸期。以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
0至60日 .....	15,031	14,377	14,170
61至90日 .....	639	1,410	8,795
91至180日 .....	525	1,469	1,428
	<u>16,195</u>	<u>17,256</u>	<u>24,393</u>

**28. 應收母公司實體款項**

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應收最終控股公司款項			
免息 .....	—	52,927	76,790
按年利率0.5厘計息 .....	—	479,152	479,152
	—	532,079	555,942
應收同系附屬公司款項			
免息 .....	—	6,043	545
	—	538,112	556,487

應收最終控股公司／同系附屬公司款項為無抵押及須應要求償還。

29. 應付母公司實體款項

	貴集團			貴公司		
	於三月三十一日			於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應付同系附屬公司之						
無抵押款項						
免息.....	1,977,660	1,645,405	2,008,730	30,039	58,622	58,622
按年利率0.5厘計息.....	-	403,201	350,380	-	-	-
按當時市場利率計息.....	179,805	-	-	-	-	-
	2,157,465	2,048,606	2,359,110	30,039	58,622	58,622
應付最終控股公司款項						
免息.....	-	41,398	57,189	-	-	-
	2,157,465	2,090,004	2,416,299	30,039	58,622	58,622

於二零零八年三月三十一日應付同系附屬公司結餘包括總額163,611,000港元，即酒店資產淨值之賬面總值，乃應付同系附屬公司(即酒店當時之擁有人)。收購酒店於二零零九年九月完成，現金代價相等於完成日期所收購資產淨值之公平值。

根據銀行貸款協議所述相關契約，於二零零九年及二零一零年三月三十一日分別償還應付同系附屬公司款項合共442,125,000港元及423,013,000港元，乃於償還於二零一三年九月到期之銀行貸款後作出。

應付最終控股公司／同系附屬公司款項為無抵押及須應要求償還。

同系附屬公司乃FEC全資附屬公司。

30. 應付關連公司款項

於二零零九年三月三十一日之賬面值為應付一間同系附屬公司旗下一間共同控制實體及一間受FEC董事邱達昌先生控制之公司之款項。有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。



### 32. 遞延稅項

貴集團於有關期間確認之主要遞延稅項(資產)負債及其變動如下：

	加速 稅項折舊	酒店物業之 公平值調整	資產重估	稅項虧損	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年四月一日 . . . . .	38,322	42,500	-	(7,126)	73,696
透過業務合併購入(附註35a) . .	-	4,126	-	(4,126)	-
自損益扣除(入賬) . . . . .	(1,044)	(1,036)	7,196	3,153	8,269
於二零零八年三月三十一日 . . .	37,278	45,590	7,196	(8,099)	81,965
自損益扣除(入賬) . . . . .	4,433	(977)	(1,576)	(3,035)	(1,155)
稅率變動之影響 . . . . .	(2,130)	(2,528)	(1,746)	386	(6,018)
於二零零九年三月三十一日 . . .	39,581	42,085	3,874	(10,748)	74,792
自損益扣除(入賬) . . . . .	2,209	(977)	871	(912)	1,191
自物業重估儲備扣除 . . . . .	-	-	2,211	-	2,211
於二零一零年三月三十一日 . . .	<u>41,790</u>	<u>41,108</u>	<u>6,956</u>	<u>(11,660)</u>	<u>78,194</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損分別為676,825,000港元、624,992,000港元及684,620,000港元，可用以抵銷日後溢利。就該等稅項虧損199,764,000港元、65,139,000港元及70,667,000港元確認之遞延稅項資產為8,099,000港元、10,748,000港元及11,660,000港元。由於未來溢利來源難以預測，故並無就餘下未使用稅項虧損477,061,000港元、559,853,000港元及613,953,000港元確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，本集團就物業、廠房及設備折舊之可扣減暫時差異分別263,454,000港元、238,961,000港元及263,279,000港元。由於並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差異，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

### 33. 已發行股本

貴公司於二零零七年一月二十三日註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1美元之股份。同日，1股面值1美元之股份按面值配發，並入賬列作繳足股份。

於合併財務狀況表中呈列之已發行股本指 貴公司及合併實體之實繳股本總額。

### 34. 虧絀

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
於年初 . . . . .	3	23	1,083
年內虧損 . . . . .	20	1,060	50
於年終 . . . . .	<u>23</u>	<u>1,083</u>	<u>1,133</u>



### 35. 收購

#### (a) 收購一間附屬公司

於二零零七年九月二十六日，貴集團以代價72,960,000港元收購Merlin Labuan Sdn. Bhd.（「MLSB」）之全部已發行股本，連同轉讓股東貸款321,239,000港元，MLSB從事經營Grand Dorsett Labuan Hotel。收購以收購法入賬。

所收購附屬公司資產淨值之公平值如下：

	賬面值	公平值調整	公平值
	千港元	千港元	千港元
物業、廠房及設備			
酒店.....	103,737	-	103,737
傢俬、裝置及設備.....	4,791	-	4,791
	108,528	-	108,528
預付租賃款項.....	12,403	15,869	28,272
存貨.....	445	-	445
應收賬款、按金及預付款項.....	3,578	-	3,578
銀行結餘及現金.....	2,861	-	2,861
應付賬款及應計費用.....	(4,584)	-	(4,584)
	<u>123,231</u>	<u>15,869</u>	139,100
於損益確認之收購折讓.....			<u>(66,140)</u>
以現金支付.....			<u>72,960</u>
收購產生之現金流出淨額：			
現金代價.....			(72,960)
所收購銀行結餘及現金.....			<u>2,861</u>
			<u>(70,099)</u>

收購代價乃根據賣方於進行債務重組時蝕讓金額釐定，低於所收購資產之公平淨值，因而出現收購折讓。

倘收購於二零零七年四月一日進行，貴集團於截至二零零八年三月三十一日止年度之除稅後溢利應為234,658,000港元，而集團收入總額應為656,049,000港元。

#### (b) 收購資產

於二零零八年十月一日，貴集團透過收購Jade River Profits Limited（「JRPL」）全部已發行股本連同轉讓股東貸款106,635,000港元，向貴公司董事兼FEC主要股東邱達昌先生收購Dorsett Johor Hotel及Maytower Hotel以及相關資產及負債。代價由FEC發行本金額331,445,000港元之可換股債券支付。

收購於JRPL開展業務營運前進行，因此，收購作為收購資產列賬。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

所收購資產淨值之公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	
酒店.....	325,030
傢俬、廠房及設備.....	5,891
存貨.....	358
應收賬款、按金及預付款項.....	6,037
應收關連公司款項.....	44
銀行結餘及現金.....	4,169
應付賬款及應計費用.....	(8,959)
應付關連公司款項.....	(1,125)
	<u>331,445</u>
應付FEC之總代價.....	<u>331,445</u>
收購產生之現金流入淨額：	
所收購銀行結餘及現金.....	<u>4,169</u>

酒店之公平值按獨立估值師進行之估值，並以直接比較法參考市場所得可資比較銷售交易釐定。

### 36. 出售一間附屬公司

為精簡 貴集團之業務，於二零零九年一月十四日，透過以代價2港元連同向一家同系附屬公司轉讓應付 貴集團之款項11,387,000港元，出售榮昌工程有限公司（「榮昌」）全部權益，藉以向母公司實體出售一間從事工程服務業務（為 貴集團非核心業務）之集團實體。

	千港元
所出售資產淨值：	
應收賬款、按金及預付款項.....	1,659
銀行結餘.....	1,788
	<u>3,447</u>
轉讓應付 貴集團之款項.....	(11,387)
視作注資.....	7,940
	<u>—</u>
代價.....	<u>—</u>
出售產生之現金流出淨額：	
所出售銀行結餘.....	<u>(1,788)</u>

### 37. 重大非現金交易

截至二零零九年三月三十一日止年度， 貴集團向一名董事收購一間酒店以及相關資產及負債，代價331,445,000港元，由FEC發行可換股債券支付。

### 38. 資產抵押

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日， 貴集團之銀行借貸分別合共1,243,991,000港元、2,926,404,000港元及3,533,683,000港元乃涉及於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日賬面總值分別為2,514,642,000港元、4,166,179,000港元及4,979,002,000港元之所有酒店物業（於合併財務狀況表分類為物業、廠房及設備以及預付租賃款項）及投資物業之固定抵押，連同涉及若干借貸人所有資產以及酒店及投資物業應計利益之浮動抵押作抵押。

### 39. 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，貴公司一間附屬公司就承建商在興建一間酒店之表現未如理想而向該承建商興訟，而該承建商就回應有關索償，亦已向該附屬公司提出25,841,000港元之反索償。現階段無法合理確切估計該等訴訟之財務影響及結果。然而，董事認為有關反索償理據薄弱，故不會對貴集團之財政狀況構成重大不利影響。

### 40. 資本承擔

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
收購、開發及翻新酒店物業之資本開支：			
—已訂約但未於財務報表中撥備.....	352,024	327,289	315,527
—已批准但未訂約.....	303,636	126,801	271,948

### 41. 經營租約安排

#### 貴集團作品為出租人

於各報告期間結算日，貴集團已與租戶訂立於下列期間到期支付之未來最低租金如下：

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
於一年內.....	25,378	27,639	28,757
於第二至第五年(首尾兩年包括在內).....	85,304	87,968	81,064
於五年後.....	150,844	136,536	120,569
	<u>261,526</u>	<u>252,143</u>	<u>230,390</u>

租約為經議定，租金已固定，租期介乎一年至二十年。

#### 貴集團作為承租人

於各報告期間結算日，貴集團就不可撤銷經營租約已與一間同系附屬公司訂立於下列期間到期支付之未來最低租金如下：

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
於一年內.....	360	360	360
於第二至第五年(首尾兩年包括在內).....	—	630	270
	<u>360</u>	<u>990</u>	<u>630</u>

租約為經議定，租金已固定，租期介乎一年至三年。

#### 42. 退休福利計劃

根據強制性公積金管理局之規則及規例，貴集團為所有香港合資格僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產與貴集團之資產分開處理，並存放於由信託人管理之基金。供款按參與僱員於貴集團之相關收益某一百分比計算，並於根據強積金計劃之規則於到期應付時在合併綜合收益表中扣除。僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及規例，中國附屬公司須向國家管理退休福利計劃就僱員薪金某一百分比供款。貴集團就此退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定供款。

與其他地區之退休福利計劃供款合計，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年度自損益扣除之退休福利開支總額分別為7,675,000港元、9,240,000港元及9,869,000港元。

#### 43. 關連交易

根據香港會計準則第24號「關連人士披露」，貴集團與母公司實體及其聯營公司以及共同控制實體、董事與董事控制之公司間之交易被視為關連交易。

除附註35(b)及附註36披露之收購資產及出售附屬公司外，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內，與關連方進行之交易如下：

與關連方之關係	交易性質	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	千港元	千港元
同系附屬公司.....	就使用遠東發展有限公司（「FECL」）之辦公室向FECL支付租金開支	360	360	360
	就提供企業管理服務及辦公支援向同系附屬公司支付管理費			
	— Peacock Management Service Limited	27,364	25,328	26,429
	— FECL	3,127	2,769	—
	就提供工程服務向榮昌支付管理費	1,200	1,440	1,740
	應付FECL款項之利息開支	9,650	3,639	1,237
最終控股公司旗下	自帝域酒店餐飲有限公司賺取使用貴	2,200	2,400	2,400
共同控制實體...	集團物業的租金			
最終控股公司.....	應收FEC款項之利息收益	—	1,244	2,429

關連交易按貴集團與關連公司雙互協定之條款進行，並於貴集團一般日常業務中進行。除與FECL及帝域酒店餐飲有限公司的租約安排外，關連交易將於●後終止。

此外，

- FEC已就於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為數1,569,521,000港元、3,150,406,000港元及3,450,148,000港元之貴集團尚未償還銀行借貸提供擔保。該等擔保將於●後解除。
- 於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，一名董事向一間附屬公司已就分別為數60,750,000港元、52,750,000港元及59,500,000港元之尚未償還銀行貸款作出個人擔保。

於報告期間結算日與關連方之結餘詳情載於合併財務狀況表及相關附註。誠如下文C節所詳述，相等於二零一零年三月三十一日尚未償還結餘的應付母公司實體款項淨額1,859,812,000港元將予以資本化。

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年度各年已付及應付屬五名最高薪人士之主要管理層成員之酬金於附註15披露。

## B. 控股公司

貴公司之直屬控股公司為Ample Bonus Limited，而 貴公司之最終控股公司為FEC。

## C. 報告期間後事項

於二零一零年三月三十一日後，(a)貴公司向FEC收購合併實體全部股本權益，代價11,950,000港元以現金支付；及(b)貴公司通過決議案，透過按每股1.08港元向遠東發展發行1,730,000,000股每股面值0.1港元之本公司普通股，以將相等於二零一零年三月三十一日尚未償還結餘的應付母公司實體款項淨額1,859,812,000港元予以資本化。撥充資本為有條件，將與根據● 貴公司股份發行股份同時生效。

## D. 結算日後財務報表

於二零一零年三月三十一日後，組成 貴集團之任何公司概無編製任何經審核財務報表。

此致

麗悅酒店集團有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一零年九月二十七日

以下為自獨立物業估值師戴德梁行有限公司接獲之函件全文、估值概要及估值證書，當中載列其對本集團於香港、中國及新加坡所持物業權益於二零一零年六月三十日之價值的意見，以供載入本文件。遵照公司條例附表三第II部第34(2)段由戴德梁行有限公司編製有關本集團於香港、中國及新加坡之物業權益之詳盡估值報告可供公眾查閱。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

### 估值之指示、目的及日期

吾等遵照閣下之指示，對麗悅酒店集團有限公司(以下稱為「貴公司」)及／或其附屬公司(統稱為「貴集團」)於香港、中華人民共和國(「中國」)及新加坡所持物業進行市場估值。吾等確認曾視察有關物業、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈報吾等對該等物業於二零一零年六月三十日(「估值日」)之價值的意見。

### 估值基準

吾等按市值對各項物業進行估值，而根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)之定義，市值指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易某項物業之估計金額」。



### 估值假設

吾等就每項物業所作之估值並無計及因特殊融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計●的增減。

吾等之估值並無考慮有關物業之任何押記、抵押或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值之任何繁重負擔、限制及支銷。

在評估物業時，吾等已遵守●以及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

就位於中國之物業而言，根據 貴集團提供之資料及 貴集團法律顧問通商律師事務所提供之意見而得出有關業權以及所授出主要證書、批文及許可證之狀況，載於各估值證書之附註內。

### 估值方法

除另有註明外，吾等整體按直接比較法，參考有關市場內所得相若銷售交易評估物業之價值，並將透過就物業各自之承繼潛能之撥備自現有租賃產生之租金收益淨額撥充資本(如適用)。

第一類物業為 貴集團於香港擁有及經營之酒店物業，已根據第349章旅館業條例獲旅館業監督分別授予各酒店／賓館牌照。吾等之估值乃根據相關司法條款如旅館業條例及／或其修訂按照於香港之酒店經營所需之所有相關法定及／或授權許可、許可證、批准及執照作出。

就第二類及第五類物業項下由 貴集團分別於香港及中國持有之發展中物業而言，吾等乃按各項該等物業將會按照 貴集團向吾等提供之最新發展建議發展及落成。吾等假設已就實行發展建議自所有相關政府機關取得所有同意、批文及許可證，而並無附帶任何繁重條件或重大延誤。吾等亦已假設有關於發展設計及建設符合當地規劃規例，並已獲相關機關批准。於達致估值時，吾等已採用直接比較法，參考相關市場上相若銷售個案，並已計及已產生建設成本及就落成發展將須產生之成本。「於落成後之資本值」指吾等就假設有關於建議發展項目於估值日落成之●所持意見。

除另有註明外，由於截至估值日 貴集團尚未就其已訂約購入位於中國之第六類物業取得國有土地使用權證及尚未清付有關款項，故吾等不賦予該物業任何商業價值。

租債予本集團之第八類及第九類物業主要由於禁止轉讓及分租或由於缺少重大溢利租金，故並無商業價值。

### 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納就規劃審批、法定通告、地役權、租期、出租、佔用詳情、物業辨識、發展計劃、平面圖及面積、地盤面積、車位數目、客房數目、貿易賬目、建設時間表及成本、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項等事宜向吾等提供之意見。

### 土地年期

對位於香港及其政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿之物業進行估值時，吾等已考慮《英國政府及中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三以及新界土地契約(續期)條例所載條文，根據該條例，有關政府租契已在毋須補地價下續期至二零四七年六月三十日止，並須於續期日起每年按應課差餉租值之3%支付地租。

於評估位於中國之物業時，除另有說明外，吾等一般假設已就有關物業按象徵式土地使用費獲授相關特定年期之可轉讓土地使用權，且已悉數支付一切所需應付土地出讓金。吾等亦已假設有關物業之業主擁有物業之可執行業權，並擁有可於整段所獲授相關未屆滿年期內使用、佔用或出讓有關物業之自由及不受限制權利。

吾等並無獲提供有關物業之業權文件，惟已於土地註冊處或香港及新加坡同等土地機關進行查冊。就位於中國之物業而言，吾等已獲 貴集團提供有關文件之摘要。然而，吾等並無查證文件正本，以核實擁有權或確定是否存在任何租約修訂。所有文件及租約僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。並無進行任何實地測量。

於估值過程中，吾等於頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所就有關中國物業業權所提供資料。

### 物業視察

吾等曾視察各物業之外部及(於可行情況下)內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施。此外，就該等持作發展或發展中物業而言，吾等並無進行任何土壤勘測，以確定有關土地狀況及設施是否適合作任何日後發展。吾等之估值乃假設該等方面均屬滿意，且建設期間不會產生特殊開支或延誤。

### 貨幣及匯率

除另有註明者外，第一類及第二類物業之市值乃以港元呈列。第三類、第四類及第五類物業之市值主要以人民幣呈列。第七類物業之市值則主要以新加坡元呈列。吾等之估值所採用匯率為人民幣1元兌1.15港元及1新加坡元兌5.56港元，即於估值日之概約匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔  
皇后大道東375號  
麗悅酒店集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
黃儉邦  
註冊專業測量師  
中國房地產估值師  
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.  
謹啟

二零一零年九月二十七日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，於香港及中國物業估值分別擁有逾25年及逾20年經驗，並於新加坡及其他亞洲國家物業估值擁有豐富經驗。

估值概要

於二零一零年

六月三十日

現況下之資本值

物業

第一類－貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

1. 香港 上環 荷李活道263號 中環麗栢酒店	429,000,000 港元
2. 香港 灣仔 皇后大道東387號 麗都酒店	1,622,000,000 港元
3. 香港 灣仔 皇后大道東375號 麗悅酒店	490,000,000 港元
4. 香港 中環九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	797,000,000 港元
5. 九龍 大角咀 晏架街48號 帝豪九龍酒店	250,000,000 港元
6. 九龍 油麻地 上海街268號 帝豪海景酒店	542,000,000 港元
7. 新界 荃灣 青山公路135-143號 遠東帝豪酒店	336,000,000 港元

小計： 4,466,000,000 港元

估值概要

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
<b>第二類－貴集團於香港持有之發展中物業</b>	
8. 香港 堅尼地城 爹核士街12-22號 將稱為「香港堅尼地城帝盛酒店」之發展中項目	481,000,000 港元
9. 香港 上環 蘇杭街27-31號 將稱為「The Mercer by Kosmopolito」之發展中項目	222,000,000 港元
10. 九龍 大角咀 埃華街35-43號(現稱為大角咀道88號) 九龍麗悅酒店	537,000,000 港元
11. 九龍 觀塘 鴻圖道84號 將稱為「香港觀塘帝盛酒店」之發展中項目	426,000,000 港元
12. 新界 葵涌 青山公路659號 將稱為「香港葵涌帝盛酒店」之發展中項目	270,000,000 港元
小計：	1,936,000,000 港元

估值概要

於二零一零年

六月三十日

物業

現況下之資本值

第三類－貴集團於中國持有作投資之物業

13. 中國	人民幣29,000,000元
上海市	(相當於約
浦東新區	33,350,000港元)
花木路796及800號	
上海麗悅酒店	
部分商業樓(一樓、三樓及四樓)	
14. 中國	人民幣291,000,000元
湖北省	(相當於約
武漢市	334,650,000港元)
江岸區	
江漢路118號	
港澳中心	
商業部分(一樓部分、一樓之夾層、二樓、	
二樓之夾層以及三樓至七樓及九樓)及辦公部分	
(十樓部分、十七及十八樓全層)	
	小計： 人民幣320,000,000元
	(相當於約
	368,000,000港元)



估值概要

於二零一零年

六月三十日

物業

現況下之資本值

第四類－貴集團於中國擁有及營運之酒店物業

15. 中國	人民幣378,000,000元
湖北省	(相當於約
武漢市	434,700,000港元)
江岸區	
江漢路118號	
港澳中心	
武漢麗悅酒店(地庫以及一樓部分、八樓全層、	
十樓部分及十一至十六樓)及停車場(部分地庫)	
16. 中國	人民幣418,000,000元
上海市	(相當於約
浦東新區	480,700,000港元)
花木路796及800號	
上海麗悅酒店	
酒店部分(花木路796號一至十八樓及	
花木路800號二樓)及地庫停車場	
	小計： 人民幣796,000,000元
	(相當於約
	915,400,000港元)

估值概要

物業	於二零二零年 六月三十日 現況下之資本值
----	----------------------------

第五類－貴集團於中國持有之發展中物業

17. 中國	人民幣620,000,000元
四川省	(相當於約
成都市	713,000,000港元)
青羊區	
西玉龍街124-177號	
將稱為「成都市中心麗悅酒店」的發展中項目	
	小計： 人民幣620,000,000元
	(相當於約
	713,000,000港元)

第六類－貴集團將於中國購入之已訂約物業

18. 中國	無商業價值
廣東省	
中山市	
西區	
中山一路107號	
新鐵成酒店A座	
中山商業區帝盛酒店	
	小計： 無商業價值

第七類－貴集團於新加坡持有作日後發展之物業

19. Land Lots 777W and 782P, Town Subdivision (TS) 5 at New Bridge Road, Singapore	85,000,000新加坡元 (相當於約 472,600,000港元)
	小計： 85,000,000新加坡元
	(相當於約 472,600,000港元)

估值概要

於二零二零年  
六月三十日  
現況下之資本值

物業

第八類－貴集團於中國租用之物業

20. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街210號 羅馬國際廣場 16樓 05室	無商業價值
21. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街210號 羅馬國際廣場 16樓 07、08及09室	無商業價值
22. 中國 四川省 成都市 青羊區 八寶街1號 萬和苑 C座 1202室	無商業價值

小計： 無商業價值

第九類－貴集團於新加坡租用之物業

23. 350 Orchard Road, Unit No. #21-07, Shaw House, Singapore	無商業價值
小計：	無商業價值
總計：	<u>8,871,000,000 港元</u>

估值證書

第一類—貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
1. 香港 上環 荷李活道263號 中環麗栢酒店  內地段第8412 號及內地段第 568號A段餘段	<p>該物業為一幢24層高酒店，提供142間客房、一間餐廳及一間咖啡室。該物業於一九九八年落成後分別於二零零五年及二零零七年翻新。</p> <p>該物業之總建築面積約為4,745.06平方米(51,076平方呎)。</p> <p>該物業之地盤面積約為317.02平方米(3,412平方呎)。</p> <p>內地段第568號乃根據政府租契持有，由一八五八年三月八日開始為期999年。內地段第568號A段現時應付政府地租為每年38港元。</p> <p>內地段第8412號乃根據賣地規約第11265號持有，由一九七八年十月三十日開始為期75年，可進一步續期75年。該地段現時應付政府地租為每年1,000港元。</p>	<p>該物業其中部分已出租，租期由二零零八年九月三十日至二零一一年九月二十九日為期三年，每月基本租金為63,000港元。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	429,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Caragis Limited及Vicsley Limited。
- (2) 該物業受限於兩份修訂書。
- (3) 該物業受限於厭惡性行業牌照。
- (4) 該物業受限於兩份以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (5) 該物業位於西營盤及上環分區計劃大綱圖則編號S/H3/24指定為「住宅(甲類)7」用途地帶。
- (6) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一零年七月十六日至二零一一年七月十五日之牌照。
- (7) 根據 貴公司所委任的認可人士於二零一零年八月三十一日發出之證書，更改工程已於該物業展開。將該物業由辦公室用途轉為酒店用途涉及非結構工程，故根據第123章建築物條例第41(3)條屬獲豁免工程，而建築事務監督已確認，於進行有關更改工程時，將辦公室更改為酒店用途毋須獲建築事務監督批准。

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。

## 附錄四甲

## 物業估值

- (8) 根據 貴集團法律顧問胡關李羅律師行就香港物業業權提出之意見，出租部分物業屬違反土地授出。請參閱本文件「業務－物業－a)違反批地條款」一節。

估值證書

第一類—貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
2. 香港 灣仔 皇后大道東 387號 麗都酒店	該物業為一幢22層高酒店，提供454間客房、一間餐廳及一間咖啡室。該物業於一九七八年落成後於二零零四年翻新。	該物業一樓其中部分已出租，租期由二零零九年十月一日至二零一二年九月三十日為期三年，月租200,000港元。	1,622,000,000港元
內地段第1578 號餘段	該物業之總建築面積約為15,895.10平方米(171,095平方呎)。  該物業之地盤面積約為1,092.73平方米(11,762平方呎)。  該物業乃根據政府租契持有，由一九零零年二月五日開始為期75年，並已進一步續期75年。該物業現時應付政府地租為每年82,800港元。	一個旅遊櫃檯已出租，租期由二零零九年四月一日至二零一一年九月三十日為期兩年，月租25,500港元。  另一個廣告空間及一個流動電話基站根據兩項特許權出租，最後一項於二零一二年一月二十一日屆滿，總月費約112,000港元。  該物業餘下部分由貴集團經營酒店。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司麗都大酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於一份修訂書。
- (3) 該物業受限於一份以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (4) 該物業位於黃泥涌分區計劃大綱圖則編號S/H7/14指定為「商業」用途地帶。
- (5) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零零七年一月二十日至二零一二年一月十九日之牌照。
- (6) 根據就該物業所發出日期為一九七八年七月十四日之佔用許可證第H110/78號，該物業建於一九七八年及為酒店樓宇。



估值證書

第一類—貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
3. 香港 灣仔 皇后大道東 375號 麗悅酒店	該物業為一幢樓高25層(包括一層地庫)之酒店，提供142間客房及一間休息室。該物業於一九九七年落成並於二零零五年翻新。	該物業地下其中部分已出租，租期由二零一零年二月一日至二零一二年一月三十一日為期兩年，月租80,000港元。	490,000,000港元
內地段第1578 號A段第1分段	該物業之總建築面積約為5,546.17平方米(59,699平方呎)。  該物業之登記地盤面積約為380.32平方米(4,093.80平方呎)。  該物業乃根據政府租契持有，由一九零零年二月五日開始為期75年，並已進一步續期75年。該物業現時應付政府地租為每年359,280港元。	一個旅遊櫃檯已出租，租期由二零零九年四月一日至二零一一年九月三十日為期兩年零六個月，月租8,500港元。  另多個流動電話基站及天線根據多項特許權出租，最後一項於二零一二年二月六日屆滿，總月費約168,000港元。  該物業餘下部分由貴集團經營酒店。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司駿宏有限公司。
- (2) 該物業受限於一份不反對修訂公函。
- (3) 該物業受限於一份修訂書。
- (4) 該物業亦受限於一份以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (5) 該物業位於黃泥涌分區計劃大綱圖則編號S/H7/14指定為「商業」用途地帶。
- (6) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零零七年十月十六日至二零一二年十月十五日之牌照。
- (7) 根據 貴公司所委任的認可人士於二零一零年八月三十一日發出之證書，更改工程已於該物業展開。將該物業由辦公室用途轉為酒店用途乃按建築事務監督於二零零五年三月九日批准之更改及加設圖則以及建築物條例及相關規例之規定進行。

估值證書

第一類—貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
4. 香港 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店 @九如坊  內地段第8852 號	<p>該物業為一幢36層高之酒店，提供162間客房、一間餐廳及一間休息室。該物業於二零零五年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為5,645.94平方米(60,773平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為377平方米(4,058平方呎)。</p> <p>該物業乃根據換地條款第12569號持有，由二零零零年五月二十七日開始為期50年。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業其中部分已按兩項租約出租，最後一項於二零一一年八月三十一日屆滿，每月基本租金合共為102,000港元。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	797,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司香港蘭桂坊酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於一份修訂書。
- (3) 該物業位於西營盤及上環分區計劃大綱圖則編號S/H3/24指定為「住宅(甲類)10」用途地帶。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零零七年五月七日至二零一零年五月六日之牌照。根據 貴集團法律顧問胡關李羅律師行就香港物業業權提出之意見，貴公司在酒店牌照到期前於二零一零年一月十一日向民政事務總署提交重續酒店牌照之申請。申請尚未撤回，酒店牌照尚未註銷或終止且仍然生效。貴公司已取得該酒店牌照並於其到期前提出重續申請。根據旅管業條例，倘重續酒店牌照申請於其到期前作出，而酒店牌照於確定有關申請前到期，除非撤回申請或註銷或終止酒店牌照，酒店牌照將於相關政府機構確定有關申請前仍然生效。
- (5) 根據 貴集團法律顧問胡關李羅律師行就香港物業業權提出之意見，出租部分物業屬違反土地授出。請參閱本文件「業務—物業—a)違反批地條款」一節。

估值證書

第一類－貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
5. 九龍 大角咀 晏架街48號 帝豪九龍酒店  九龍內地段第 6374號	<p>該物業為一幢23層高提供141間客房及一間餐廳之酒店，於二零零五年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為3,210平方米(34,554平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為356.74平方米(3,840平方呎)。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，由一九五三年三月十六日開始為期75年，並可進一步續期75年。該物業現時應付政府地租為每年176港元。</p>	該物業由 貴集團經營酒店。	250,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Double Advance Group Limited。
- (2) 該物業受限於一份以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (3) 該物業位於旺角分區計劃大綱圖則編號S/K3/27指定為「住宅(戊類)」用途地帶。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日之牌照。

估值證書

第一類－貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
6. 九龍 油麻地 上海街268號 帝豪海景酒店  九龍內地段第 7429、9701、 9705、9727、 9769及9944號	<p>該物業為一幢樓高21層(包括一層地庫)之酒店，提供合共268間客房及一間餐廳。該物業於一九九三年落成並於二零零九年翻新。</p> <p>該物業之總建築面積約為6,065.26平方米(65,286平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為501.86平方米(5,402平方呎)。</p> <p>九龍內地段第7429號乃根據重批契約第6282號持有，由一八八五年二月二日開始為期150年。餘下地段乃根據重批契約第9594、9613、9840、9835及10170號持有，年期由一八九八年六月二十日起計同為150年。該等地段現時應付政府地租合共為每年372港元。</p>	<p>該物業地庫已出租，租期由二零零八年九月一日至二零一一年八月三十一日為期三年，月租160,000港元。</p> <p>一個旅遊櫃檯已出租，租期由二零一零年七月一日至二零一一年六月三十日為期一年，月租8,000港元。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	542,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司捷彩有限公司。
- (2) 該物業受限於一份以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (3) 該物業位於油麻地分區計劃大綱圖則編號S/K2/20指定為「住宅(甲類)」用途地帶。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零零八年七月一日至二零一一年六月三十日之牌照。

估值證書

第一類—貴集團於香港擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
7. 新界 荃灣 青山公路 135-143號 遠東帝豪酒店	該物業包括一幢17層高樓宇之地下部分及6樓至17樓，提供240間客房。該物業於一九六六年落成並於二零零六年翻新。	該物業由 貴集團經營酒店。	336,000,000港元
丈量約份第449 約地段第2158 號其中部分	該物業之總建築面積約為5,180.32平方米(55,761平方呎)。  該物業之登記地盤面積約為631.74平方米(6,800平方呎)。  該物業乃根據新批約第3915號持有，由一八九八年七月一日開始為期99年減最後三日。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Complete Delight Limited。
- (2) 該物業受限於一份以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (3) 該物業位於荃灣分區計劃大綱圖則編號S/TW/26指定為「住宅(甲類)」用途地帶。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零零九年十月一日至二零一零年九月三十日之牌照。
- (5) 根據 貴公司所委任的建築師於二零一零年八月三十日發出之證書，建築事務監督已於二零零五年十月批准有關更改及加設圖則及已於二零零五年十一月取得建築事務監督簽發之施工同意書。該更改及加設工程乃按建築物條例及相關規例之規定進行。於二零零六年九月十二日，建築事務監督並無對已竣工的工程有異議。

估值證書

第二類－貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
8. 香港 堅尼地城 爹核士街 12-22號 將稱為「香港 堅尼地城帝盛 酒店」之發展中 項目  內地段第905號 A段7分段餘段、 A段7分段D段、 A段7分段C段、 A段7分段B段、 A段7分段A段、 A段12分段	該物業為一幢將在登記地盤面積約為461.35平方米(4,966平方呎)之土地上發展之酒店。該物業將提供217間客房，並預計於二零一零年十一月落成。  落成後，該物業之總建築面積將約為6,807.08平方米(73,271平方呎)。  該物業乃根據政府租契持有，由一八八三年九月二十四日開始為期999年。該等地段應付政府地租為每年72港元。	該物業正在興建中。	481,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司香港(特區)酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於一份以恒生銀行有限公司為受益人之債權證。
- (3) 該物業受限於移除厭惡性行業條文牌照。
- (4) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之總估計建設成本約為134,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為85,000,000港元。吾等已於估值中考慮此等款項。
- (5) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為597,000,000港元。
- (6) 該物業位於堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H/17指定為「住宅(甲類)」用途地帶。



估值證書

第二類－貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值												
9. 香港 上環 蘇杭街27-31號 將稱為「The Mercer by Kosmopolito」之 發展中項目	該物業為一幢將在登記地盤面積約為235.04平方米(2,530平方呎)之土地上發展之酒店。該物業將提供55間客房，並預計於二零一零年十月落成。	該物業正在興建中。	222,000,000港元												
海傍地段9B、 內地段第871號 A段、內地段第 872號A段	落成後，該物業之總建築面積將約為3,524.82平方米(37,941平方呎)。  該物業乃根據多份政府租契持有，為期999年，各租約開始日期及每年應付政府地租如下：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段編號</th> <th>租約開始日期</th> <th>政府地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>海傍地段9B</td> <td>一八五二年 一月十五日</td> <td>英鎊5.12s 4D</td> </tr> <tr> <td>內地段 第871號A段</td> <td>一八四三年 六月二十六日</td> <td>12.6港元</td> </tr> <tr> <td>內地段第872號</td> <td>一八四三年 六月二十六日</td> <td>21.54港元</td> </tr> </tbody> </table>	地段編號	租約開始日期	政府地租	海傍地段9B	一八五二年 一月十五日	英鎊5.12s 4D	內地段 第871號A段	一八四三年 六月二十六日	12.6港元	內地段第872號	一八四三年 六月二十六日	21.54港元		
地段編號	租約開始日期	政府地租													
海傍地段9B	一八五二年 一月十五日	英鎊5.12s 4D													
內地段 第871號A段	一八四三年 六月二十六日	12.6港元													
內地段第872號	一八四三年 六月二十六日	21.54港元													

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司卓雄國際有限公司。
- (2) 該物業受限於一份以恒生銀行有限公司為受益人之債權證。
- (3) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之總估計建設成本約為72,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為49,000,000港元。吾等已於估值中考慮此等款項。
- (4) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為290,000,000港元。
- (5) 該物業位於西營盤及上環分區計劃大綱圖則編號S/H3/24指定為「商業」用途地帶。

估值證書

第二類—貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
10. 九龍 大角咀 埃華街35-43號 (現稱為大角咀 道88號) 九龍麗悅酒店  九龍內地段 第8050號	<p>該物業為一幢25層高提供合共285間客房之酒店，於二零一零年七月開始營運。</p> <p>該物業之總建築面積約為6,224.62平方米(67,002平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為513.56平方米(5,528平方呎)。</p> <p>該物業乃根據賣地規約第6812號持有，由一九六一年八月二十八日起為期75年，並可進一步續期75年。該地段現時應付政府地租為每年254港元。</p>	<p>該物業已自二零一零年七月起營運。然而，於估值日期，該物業仍在進行室內裝修及裝置。</p>	537,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Ruby Way Limited。
- (2) 該物業受限於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就擔保一般銀行融資之全數款項作出之債權證及抵押。
- (3) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之總估計建設成本約為110,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為108,000,000港元。吾等已於估值中考慮此等款項。
- (4) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為539,000,000港元。
- (5) 該物業位於旺角分區計劃大綱圖則編號S/K3/27指定為「其他指定用途(商業)」用途地帶。

估值證書

第二類－貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
11. 九龍觀塘 鴻圖道84號 將稱為「香港 觀塘帝盛酒店」 之發展中項目  觀塘內地段 第162號	<p>該物業為一幢將在登記地盤面積約為929.02平方米(10,000平方呎)之土地上發展之酒店。該物業將提供380間客房，並預計於二零一一年九月落成。</p> <p>落成後，該物業之總建築面積將約為11,081.06平方米(119,277平方呎)。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，由一九五九年七月一日起為期21年，並已進一步續期17年減最後三日。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	該物業正在興建中。	426,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司遠勤發展有限公司。
- (2) 該物業受限於以永亨銀行有限公司為受益人作出之債權證、浮動押記及收入轉讓。
- (3) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之總估計建設成本約為210,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為68,000,000港元。吾等已於估值中考慮此等款項。
- (4) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為673,000,000港元。
- (5) 該物業位於觀塘南分區計劃大綱圖則編號S/K14S/16指定為「其他指定用途(商業)」用途地帶。

估值證書

第二類—貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
12. 新界 葵涌 青山公路659號 將稱為「香港 葵涌帝盛酒店」 之發展中項目  葵涌市地段 第193號	<p>該物業為一幢建於登記地盤面積約為2,322.56平方米(25,000平方呎)之地盤上之工業大廈。</p> <p>該物業於一九八一年落成，現正進行重建。根據貴集團，該物業計劃重建為一間提供506間客房之酒店。該物業預計於二零一一年十月落成。</p> <p>落成後，該物業之總建築面積將約為19,944.28平方米(214,680平方呎)。</p> <p>該物業乃根據新批約第4841號持有，由一八九八年七月一日起為期99年減最後三日。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	該物業正在重建中。	270,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司柏倡有限公司。
- (2) 該物業受限於以永亨銀行有限公司為受益人作出之法定押記。
- (3) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之總估計建設成本約為261,000,000港元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為22,000,000港元。吾等已於估值中考慮此等款項。
- (4) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為962,000,000港元。
- (5) 該物業位於葵涌分區計劃大綱圖則編號S/KC/23指定為「其他指定用途(商業)」用途地帶。
- (6) 貴集團已申請修訂政府租契將該物業重建為建議之酒店之准許。

估值證書

第三類－貴集團於中國持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
13. 中國 上海市 浦東新區 花木路796及 800號 上海麗悅酒店 部分商業樓 (一樓、三樓及 四樓)	<p>該物業為一幢4層商業樓加18層酒店大樓，分別於二零零零年及二零零八年落成。</p> <p>該物業包括商業樓之一樓、三樓及四樓，總建築面積約為1,779.36平方米(19,153平方呎)。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日，作商業(酒店)用途。</p>	<p>該物業其中建築面積392平方米(4,219平方呎)之部分出租予兩名租戶，最後一份租約於二零一零年十月三十日屆滿，月租總額約人民幣68,700元。</p>	<p>人民幣29,000,000元 (相當於約 33,350,000港元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年三月九日發出之上海市房地產所有權證滬房地浦字(2009)第012208號，貴公司之全資附屬公司錦秋(上海)置業發展有限公司獲授予該發展項目之土地使用權及房屋所有權，總地盤面積約3,990平方米，而總建築面積則約為18,149.49平方米，年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日，作商業(酒店)用途。

按 貴集團表示，該物業為上述上海市房地產所有權證所述建築面積約為1,779.36平方米之發展其中部分。

- (2) 根據日期為二零零七年六月二十一日之企業法人營業執照第0370671號，錦秋(上海)置業發展有限公司於二零零零年一月二十日成立為有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元(實繳資本為5,000,000美元)，有效營運期為二零零零年一月二十日至二零一五年一月十九日。

- (3) 根據日期為二零零九年八月十四日之中華人民共和國外商投資企業批准證書商外資滬獨資字(1999)1447號，錦秋(上海)置業發展有限公司之註冊資本已增加至16,000,000美元。

- (4) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 錦秋(上海)置業發展有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權佔用及使用該物業；
- (ii) 該物業受限於以中國農業銀行上海市奉賢分行為受益人之抵押。在取得抵押權人事先同意後，錦秋(上海)置業發展有限公司將有權出租、轉讓及抵押該物業，或以其他合法方式處置該物業；及
- (iii) 根據中國法律，租賃合同屬合法、有效及對訂約雙方具有約束力。

- (5) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第三類—貴集團於中國持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
14. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 江漢路118號 港澳中心 商業部分(一樓 部分、一樓之 夾層、二樓、二 樓之夾層以及 三樓至七樓及 九樓)及 辦公部分(十樓 部分、十七及 十八樓全層)	港澳中心為一幢19層綜合大樓連地庫，建於一幅地盤面積為5,338.89平方米(57,468平方呎)之土地上，於二零零零年落成。  該物業包括商業及辦公部分，總建築面積為38,406.83平方米(413,411平方呎)。  該物業已獲授出土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。	該物業其中建築面積31,870.30平方米(328,542平方呎)之部分出租予多名租戶，最後一份租約於二零一一年十一月三十日屆滿。  該物業其中建築面積100平方米(1,076平方呎)之部分出租予貴公司之全資附屬公司武漢麗悅酒店管理有限公司，年期由二零零九年四月一日起至二零二九年三月三十一日為期20年。  該物業餘下部分為空置。	人民幣291,000,000元 (相當於約 334,650,000港元)

附註：

- (1) 根據13份由武漢市國土資源和房產管理局於二零零七年十一月二十九日發出之房屋所有權證，貴公司之全資附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司已獲授予位於江岸區江漢路118號港澳中心之該物業之房屋所有權。該物業之建築面積詳情如下：

證書編號	樓層	建築面積 (平方米)
武房權證市字第2007029525號	1樓(1001室)	393.00
武房權證市字第2007029527號	1樓(1002室)	2,794.45*
	1樓夾層	1,524.38
武房權證市字第2007029529號	2	3,596.64
	2樓夾層	3,056.98
武房權證市字第2007029530號	3	3,931.16
武房權證市字第2007029531號	4	3,928.40
武房權證市字第2007029536號	5	3,928.40
武房權證市字第2007029516號	6	3,928.40
武房權證市字第2007029517號	7	3,556.98
武房權證市字第2007029519號	9	3,663.57
武房權證市字第2007029521號	10	3,634.63*
武房權證市字第2007029546號	17	1,084.47
武房權證市字第2007029547號	18	589.40

- \* 該物業包括1樓(1002室)及10樓建築面積分別為2,489.08平方米及2,735.97平方米之部分。

- (2) 根據武漢市人民政府所發出日期為二零零八年二月二十八日之國有土地使用權證武國用(2008)第88號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司已獲授予位於江岸區江漢路118號地



塊編號A14050007、地盤面積約5,338.89平方米之土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。

- (3) 根據企業法人營業執照第420100400000141號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司按註冊資本29,800,000美元成立，有效營運期為二零零七年六月二十五日至二零三七年六月二十五日。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權佔用及使用該物業；
- (ii) 該物業受限於以星展銀行(中國)有限公司廣州分行為受益人之抵押。在取得承抵押人事先同意後，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司將有權出租、轉讓及抵押該物業，或以其他合法方式處置該物業；及
- (iii) 根據中國法律，租賃合同屬合法、有效及對訂約雙方具有約束力。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供之資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第四類—貴集團於中國擁有及營運之酒店物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
15. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 江漢路118號 港澳中心 武漢麗悅酒店 (地庫及一樓 部分、八樓全 層、十樓部分 及十一至十六 樓)及停車場 (部分地庫)	港澳中心為一幢19層綜合大樓連地庫，建於一幅地盤面積為5,338.89平方米(57,468平方呎)之土地上，於二零零零年落成。  該物業包括大樓其中建築面積為28,899.82平方米(311,078平方呎)、提供384間客房之酒店部分。  該物業已獲授出土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。	該物業由 貴集團 經營酒店。	人民幣378,000,000元 (相當於約 434,700,000港元)

附註：

- (1) 根據10份由武漢市國土資源和房產管理局於二零零七年十一月二十九日發出之房屋所有權證，貴公司之全資附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司已獲授予位於江岸區江漢路118號港澳中心之該物業之房屋所有權。該物業之建築面積詳情如下：

證書編號	樓層	建築面積 (平方米)
武房權證市字第2007029523號	地庫	3,422.82
武房權證市字第2007029527號	1樓(1002室)	2,794.45*
武房權證市字第2007029518號	8	3,589.41
武房權證市字第2007029521號	10	3,634.63*
武房權證市字第2007029534號	11	3,447.26
武房權證市字第2007029541號	13	3,447.26
武房權證市字第2007029539號	14	3,447.26
武房權證市字第2007029538號	12	3,447.26
武房權證市字第2007029542號	15	3,447.26
武房權證市字第2007029544號	16	3,447.26

\* 該物業包括1樓(1002室)及10樓建築面積分別為305.37平方米及898.66平方米之部分。

- (2) 根據武漢市人民政府所發出日期為二零零八年二月二十八日之國有土地使用權證武國用(2008)第88號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司獲授予位於江岸區江漢路118號地塊編號A14050007、地盤面積約5,338.89平方米之土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。

- (3) 根據企業法人營業執照第420100400000141號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司按註冊資本29,800,000美元成立，有效營運期為二零零七年六月二十五日至二零三七年六月二十五日。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權佔用及使用該物業；及
- (ii) 該物業受限於以星展銀行(中國)有限公司廣州分行為受益人之抵押。在取得承抵押人事先同意後，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司將有權出租、轉讓及抵押該物業，或以其他合法方式處置該物業。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供之資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第四類—貴集團於中國擁有及營運之酒店物業

			於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
16. 中國 上海市 浦東新區 花木路796及 800號 上海麗悅酒店 酒店部分(花木 路796號一至 十八樓及花木 路800號二樓) 及地庫 停車場	該物業為一幢4層商業樓加 18層酒店大樓，分別於二零 零零年及二零零八年落成。  該物業包括該發展項目之 商業樓二樓、一樓商場及地 庫停車場及酒店部分，建 築面積為14,014.27平方米 (150,850平方呎)，提供264 間客房，於二零零八年落成。  該物業已獲授出土地使用 權，年期由二零零九年二月 二十四日起至二零四四年九 月二十八日，作商業(酒店) 用途。	該物業由 貴集團 經營酒店。	人民幣418,000,000元 (相當於約 480,700,000港元)

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年三月九日發出之上海市房地產所有權證滬房地浦字(2009)第012208號，貴公司之全資附屬公司錦秋(上海)置業發展有限公司獲授予該發展之土地使用權及房屋所有權，總地盤面積約為3,990平方米及總建築面積約為18,149.49平方米，年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日，作商業(酒店)用途。

按 貴集團表示，該物業為上述上海市房地產所有權證所述建築面積為14,014.27平方米之發展項目其中部分。

- (2) 根據日期為二零零七年六月二十一日之營業執照第0370671號，錦秋(上海)置業發展有限公司於二零零零年一月二十日成立為有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元(實繳資本為5,000,000美元)，有效營運期為二零零零年一月二十日至二零一五年一月十九日。
- (3) 根據日期為二零一零年七月十五日之中華人民共和國外商投資企業批准證書商外資滬獨資字(1999)1447號，錦秋(上海)置業發展有限公司之註冊資本已增加至16,000,000美元。

(4) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 錦秋(上海)置業發展有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權佔用及使用該物業；及
- (ii) 該物業受限於以中國農業銀行上海市奉賢分行為受益人之抵押。在取得承抵押人事先同意後，錦秋(上海)置業發展有限公司將有權出租、轉讓及抵押該物業，或以其他合法方式處置該物業。

(5) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第五類－貴集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值								
17. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街 124-177號 將稱為 「成都市中心 麗悅酒店」的 發展中項目	該物業為一幢將在總地盤面積約5,865.62平方米(63,138平方呎)之土地上發展之酒店。  該物業之總計劃建築面積約為67,616.94平方米(727,829平方呎)，詳情如下：	該物業正在興建中。	人民幣620,000,000元 (相當於約 713,000,000港元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃部分</th> <th>概約計劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面</td> <td>51,478.41</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>16,138.53</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>67,616.94</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部分	概約計劃 建築面積 (平方米)	地面	51,478.41	地下	16,138.53	總計：	<u>67,616.94</u>		
計劃部分	概約計劃 建築面積 (平方米)										
地面	51,478.41										
地下	16,138.53										
總計：	<u>67,616.94</u>										
	<p>按 貴集團表示，該物業預計於二零一零年第四季落成。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，年期至二零四七年九月二十二日，作酒店及餐廳用途。</p>										

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年二月十九日之國有土地使用權證成國用(2009)第156號，貴公司之全資附屬公司遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司獲授予地盤面積約為5,865.62平方米之土地之土地使用權，年期至二零四七年九月二十二日，作酒店及餐廳用途。
- (2) 根據由四川省測繪技術服務中心編製之房地產測量報告，該物業之建築面積約為67,616.94平方米。
- (3) 根據成都市規劃局於二零零零年八月十四日發出之建設用地規劃許可證成規管(2000)第1522號，該物業之建議建設土地用途符合城市規劃規定，故獲授建設許可。
- (4) 根據成都市規劃局於二零零零年七月十四日發出之建設工程規劃許可證成規管(2000)第1544號，建築面積為85,000平方米之建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。



- (5) 根據成都市建設委員會於二零零零年九月十八日發出之成都市建設工程施工許可證成建設建字(1998)0206號，建築面積為85,000平方米之建設工程符合建設工程規定，並已獲許可。
- (6) 根據企業法人營業執照第510100400020507號，遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司於二零零六年十月三十日成立為有限責任公司，註冊資本為38,000,000美元。
- (7) 根據 貴集團提供之資料，於二零一零年六月三十日之估計建造成本共約為人民幣483,000,000元，而截至二零一零年六月三十日已用成本約為人民幣339,000,000元。吾等已於估值中計及此款項。
- (8) 該物業倘於二零一零年六月三十日落成之資本值為人民幣900,000,000元(相當於約1,035,000,000港元)。
- (9) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司合法擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，並有權佔用及使用該物業；及
- (ii) 該物業受限於以滙豐銀行(中國)有限公司成都分行為受益人之抵押。在取得承抵押人事先同意後，遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司將有權出租、轉讓及抵押該物業，或以其他合法方式處置該物業。
- (10) 根據 貴集團向吾等提供之資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

國有土地使用權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第六類—貴集團將於中國購入之已訂約物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值												
18. 中國 廣東省 中山市 西區 中山一路107號 新鐵成酒店A座 中山商業區 帝盛酒店	該物業為一幢31層高之酒店，建於9層商業樓之上。該物業正進行裝修並預計於二零一一年九月開業。  裝修後，該物業之總建築面積將約為42,463.00平方米(457,072平方呎)，詳情如下：	該物業正進行裝修。	無商業價值												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>13,607.00</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>26,103.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,108.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>1,645.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>42,463.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	商業	13,607.00	酒店	26,103.00	其他	1,108.00	地庫	1,645.00	總計：	<u>42,463.00</u>		
部分	建築面積 (平方米)														
商業	13,607.00														
酒店	26,103.00														
其他	1,108.00														
地庫	1,645.00														
總計：	<u>42,463.00</u>														
	該物業之土地使用權已同意轉讓予 貴集團。														

附註：

- 於估值過程中，由於 貴集團尚未取得房地產所有權證，故吾等評定該物業為無商業價值。倘 貴集團已獲發有效房地產所有權證，且已悉數支付發出權證之所有土地出讓金及相關費用，則該物業於估值日之市值將為人民幣220,000,000元(相當於約253,000,000港元)。
- 根據廣東省人民政府於一九九七年四月三十日所發出之廣東省房地產所有權證4851081號，中國工商銀行中山分行獲授予總建築面積約為42,635.336平方米之該物業之土地使用權及房屋所有權。
- 根據佛山市法建拍賣有限公司(甲方)與 貴公司之全資附屬公司上海錦秋房地產有限公司(乙方)所訂立日期為二零零八年一月二十九日之佛山市成交確認書08-02，房地產所有權證4851081號所指總建築面積為42,635.336平方米之房屋所有權(中山新鐵城酒店A座)由甲方拍賣並同意按人民幣121,500,000元售予乙方。該物業之土地使用權仍屬中國工商銀行中山分行所有。

- (4) 根據日期為二零一零年七月十五日之中華人民共和國外商投資企業批准證書商外資滬獨資字(1999)1447號，錦秋(上海)置業發展有限公司之註冊資本已增加至16,000,000美元。
- (5) 根據日期為二零零七年九月五日企業法人營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司於一九九七年四月二十四日成立為有限責任公司，註冊資本為17,000,000美元，有效營運期為一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。
- (6) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 拍賣價已支付其中部分人民幣95,000,000元。拍賣價餘額人民幣26,500,000元尚未悉數支付；及
- (ii) 上海錦秋房地產有限公司將該物業轉讓予錦秋(上海)置業發展有限公司。取得房地產所有權證後，錦秋上海將擁有該物業之房屋所有權，並有權佔用、使用、租賃、轉讓及抵押該物業或以其他合法途徑出售該物業。
- (7) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

成交確認書	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第七類－貴集團於新加坡持有作日後發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
19. Land Lots 777W and 782P, Town Subdivision (TS) 5 at New Bridge Road, Singapore	<p>該物業為一幅總地盤面積為4,650.40平方米(50,057平方呎)之發展地盤，並建議於其上發展提供285間客房之10層高酒店及提供68個單位之6層高住宅大廈。</p> <p>落成後，該物業之總建築面積將約為16,536.68平方米(178,001平方呎)。</p> <p>該物業租約年期自二零零九年十二月七日起為期99年。</p>	該物業現時空置。	85,000,000新加坡元 (相當於約 472,600,000港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Tang Hotel Investments Pte Ltd.。
- (2) 香港上海滙豐銀行有限公司分別於二零零九年十二月九日及二零零九年十二月十日就Lot 782P TS 5部分提交知會備忘IB/633521L及IB/633519E。
- (3) 香港上海滙豐銀行有限公司於二零零九年十二月十日就Lot 777W TS 5提交知會備忘IB/633520B。

估值證書

第八類－貴集團於中國租用之物業

物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
20. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街210號 羅馬國際廣場 16樓 05室	<p>該物業為羅馬國際廣場16樓一個辦公單位。</p> <p>該物業之建築面積為63平方米(678平方呎)。</p> <p>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方租用，年期由二零一零年九月九日至二零一一年一月三十一日，月租人民幣1,386.22元，作辦公室用途。租約之年期由二零一零年九月九日重續至二零一一年一月三十一日，月租人民幣1,386.22元。</p> <p>根據中國法律意見，租約為合法及有效，而租約未有登記並不影響其有效性。</p>	無商業價值
21. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街210號 羅馬國際廣場 16樓 07、08及09室	<p>該物業為羅馬國際廣場16樓兩個辦公單位。</p> <p>該物業之總建築面積為210平方米(2,260平方呎)。</p> <p>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方租用，年期由二零一零年八月一日至二零一一年一月三十一日，月租人民幣4,620元，作辦公室用途。租約之年期由二零一零年八月一日重續至二零一一年一月三十一日，月租人民幣4,620元。07室於已重續年期由02室取代。</p> <p>根據中國法律意見，租約為合法及有效，而租約未有登記並不影響其有效性。</p>	無商業價值
22. 中國 四川省 成都市 青羊區 八寶街1號 萬和苑 C座 1202室	<p>該物業為一幢29層高住宅大廈12樓一個建築面積為128.10平方米(1,379平方呎)於二零零一年落成之住宅單位。</p> <p>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方租用，年期由二零一零年三月一日至二零一一年二月二十八日，月租人民幣2,400元，作住宅用途。</p> <p>根據中國法律意見，由於業主未有提供任何所有權或其有權出租該物業之證明，故存在租賃協議於第三方指稱擁有權利情況下須提早終止之風險。</p>	無商業價值

第九類－貴集團於新加坡租用之物業

物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值
23. 350 Orchard Road, Unit No. #21-07, 5 Shaw House, Singapore	<p>該物業為21樓建築面積為106.19平方米(1,143平方呎)之辦公單位。</p> <p>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方租用，年期由二零一零年四月一日至二零一二年三月三十一日為期兩年，月租6,400.80新加坡元，加服務月費1,371.60新加坡元。</p> <p>貴集團有權選擇續約一年。</p>	無商業價值



以下為獨立估值師Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 就本集團於馬來西亞持有之物業權益於二零一零年六月三十日之估值發出之函件及估值證書全文，乃就載入本文件而編製。遵照公司條例附表三第II部第34(2)段由Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 編製有關本集團於馬來西亞之物業權益之詳盡估值報告可供公眾查閱。

## Raine & Horne

Raine & Horne International  
Zaki + Partners Sdn. Bhd.

(Company No. 99440-T)

Perpetual 99, Jalan Raja Muda Abdul Aziz  
50300 Kuala Lumpur, Malaysia

Telephone : 03-2698 0911

Fax : 03-2691 1959

Email : rhizpk@streamyx.com

敬啟者：

關於：郵寄地址為**DORSETT REGENCY HOTEL, 172, JALAN IMBI, 55100 KUALA LUMPUR**稱為**DORSETT REGENCY HOTEL**之三十(30)層高四星級酒店大廈連三(3)層地庫停車場；

郵寄地址為**NO. 7, JALAN MUNSHI ABDULLAH, 50100 KUALA LUMPUR**稱為**MENARA MAYTOWER**之三十三(33)層高酒店及服務式住宅大廈內21樓至30樓設有179間客房之四星級酒店及部分大堂範圍；

稱為**DORSETT JOHOR HOTEL, MALAYSIA**之十(10)層高酒店／服務式住宅大廈內設有252間客房之三星級酒店及部分大堂範圍；

稱為**GRAND DORSETT SUBANG HOTEL, MALAYSIA**包括三(3)層商場連同樓高八(8)層及十四(14)層之酒店大樓以及一間雙層餐廳及四(4)層停車場之五星級酒店；

稱為**GRAND DORSETT LABUAN HOTEL, MALAYSIA**之九(9)層高五星級酒店大廈(178間客房)連半地庫停車場之報告及估值。

### 1. 指示

根據吾等有關就上述由麗悅酒店集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)持有位於馬來西亞之物業進行市場估值之指示，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以呈報該等物業於二零一零年六月三十日(「估值日」)之市值(「市值」)。

### 2. 估值基準

吾等所用估值基準為吾等對市值之意見，而根據香港測量師學會物業估值準則之定義，市值指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易某項物業之估計金額」。

### 3. 估值方法

就得出上述物業之市值，吾等已採納**比較估值法**為主要方法。

此估值方法為採納涉及鄰近其他類似物業之近期交易及銷售實例加以比較，從而釐定被評值物業之價值，並會充分考慮包括地點、地塊面積、裝修工程(如有)、周邊發展、設施及配套等因素。

### 4. 假設

吾等之估值另按該等物業可在公開市場出售，而並無可影響物業價值之遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理合約或任何類似安排之假設作出。

吾等假設已就使用及佔用該等物業之權利自相關政府取得所有同意、批文及許可證，且維持有效。

吾等並已假設上述物業可在毋須向相關政府支付額外土地出讓金或重大費用下自由轉讓及租賃。

於評估該等物業時，吾等已遵守●以及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

## 5. 業權調查

吾等已獲提供有關物業之業權文件摘要。此外，吾等已於適當之政府物業登記機關進行查冊，惟並無查證文件正本，以核實擁有權或確定是否存在任何未有載於吾等所獲提供文本之租約修訂。所有文件均僅作參考用途，且本報告概不就該等物業之業權承擔任何責任。

## 6. 限制條件

吾等已視察該等物業，惟並無進行任何實地測量，以確定土地狀況或設施是否適合作發展。所有尺寸、量度及面積均以客戶所提供資料為基準，並於可能情況下由吾等參照吾等所獲提供文件進行核實。

儘管於視察過程中已妥為留意任何樓宇缺陷，然而，並無進行任何結構測量或視察構建物中遭遮蓋或不能接近之木建部分或其他部分，故吾等並無呈報該等物業部分是否確無任何隱藏缺陷或隱蔽蟲蛀。

吾等在頗大程度上依賴客戶所提供資料，並接納就法定通告、租期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及物業辨識等事宜所獲提供之意見。

吾等並無理由懷疑客戶向吾等提供之資料之真實性及準確性，並信賴客戶就所提供資料並無遺漏任何重要事實作出之確認。

吾等之估值並無計及任何物業權益之任何押記、抵押或欠款或就出售成交可能產生之開支或稅項。吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 7. 貨幣

上述所有物業之市值均以馬來西亞零吉呈示。吾等之估值所採用匯率為馬幣1元兌2.39港元，即於估值日之概約匯率。

## 8. 備註

該等物業權益之價值如下：

物業權益	於二零一零年 六月三十日之市值
1. 吉隆坡 <b>DORSETT REGENCY HOTEL</b> 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur	馬幣 140,000,000.00 元
2. <b>MAYTOWER HOTEL</b> No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur	馬幣 77,000,000.00 元
3. <b>DORSETT JOHOR HOTEL</b> Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor.	馬幣 76,000,000.00 元
4. <b>GRAND DORSETT SUBANG HOTEL</b> Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan	馬幣 253,557,000.00 元 **馬幣 312,000,000.00 元
5. <b>GRAND DORSETTE LABUAN HOTEL</b> No. 462, Jalan Merdeka, 87029 Federal Territory of Labuan.	馬幣 70,000,000.00 元
總市值	
i) 按「現況」基準	馬幣 616,557,000.00 元
ii) ** 假設位於十三至十七樓之 125 間建議新設客房 全面落成及獲認可為合適作佔用，及因而 <b>GRAND DORSETT SUBANG HOTEL</b> (478 間客房) 連同剩餘土 地 (6.41 英畝) 制定發展建議並提交相關機關批准	馬幣 <b>675,000,000.00 元</b>

「由於所呈報價值乃按有關價值尚未或未完全變現之假設計算，故倘任何人士擬依賴上述假設，則應諮詢適當專業意見。」

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔  
皇后大道東375號  
麗悅酒店集團有限公司  
列位董事 台照

代表

**Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.**

董事

**Noraini Binti Jaafar Sidek**

註冊估值師(MIS)

註冊編號V-523

謹啟

二零一零年九月二十七日

附註：

Noraini Binti Jaafar Sidek為馬來西亞測量師學會(Malaysia Institute of Surveyors)會員、註冊專業測量師(產業測量)及馬來西亞合資格房地產代理，擁有逾18年為上市公司進行馬來西亞物業估值之經驗。

估值證書

於二零一零年  
六月三十日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
1. 郵寄地址為吉隆坡Dorsett Regency Hotel, 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur設有320間客房之三十(30)層高四星級酒店大廈連三(3)層地庫停車場	<p>該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。</p> <p>地盤面積：1,270平方米(13,670平方呎)</p> <p>該大廈之總建築面積約為27,752.58平方米(298,726平方呎)。</p> <p>該酒店大廈之樓齡約為13年。</p> <p>該土地為永久業權，僅可作商業大廈用途。</p> <p>該土地乃根據Lot No. 1300 Seksyen 0067 (前稱P.T. No. 62) 持有，業權編號GRN 49963, Town and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur</p> <p>每年政府地租為馬幣5,842.00元。</p>	<p>該物業現時由業主Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. 管理。</p> <p>該物業之入住率約為79%。</p>	馬幣140,000,000.00元

附註：

- (i) 該物業之業主為Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. (公司編號：199686-K)。
- (ii) 該土地現時已根據日期為二零零六年七月十七日之文據抵押予AFFIN ISLAMIC BANK BHD.。
- (iii) AFFIN ISLAMIC BANK BERHAD就該土地訂立日期為二零零七年一月二十三日之留置權持有人知會備忘。
- (iv) 該土地其中部分(360平方呎)已租予Tenaga Nasional Berhad，年期由二零零零年二月八日起至二零三零年二月七日為期30年，作變電站用途。
- (v) 該物業位於劃分為商業用途之區域內。
- (vi) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及牌照概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有



估值證書

於二零一零年  
六月三十日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
2. 郵寄地址為Menara Maytower, No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur之三十三層高酒店及服務式住宅大廈內21樓至30樓設有179間客房之四星級酒店及部分大堂範圍。	該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。  地盤面積：2,162平方米(23,271.55平方呎)  酒店樓層面積：5,158.17平方米(55,522平方呎)  大堂面積：465平方米(5,007平方呎)  該酒店大廈之樓齡約為3年。	該物業現時由Venue Summit Sdn. Bhd.管理。  該物業之入住率約為76%。	馬幣77,000,000.00元
該物業面向Jalan Munshi Abdullah, Kuala Lumpur	該土地為永久業權，將按照經地方機關批准之計劃興建為服務式住宅大廈，當中包括住宅／商舖／會所。  該土地乃根據Lot No. 301 Seksyen 40持有，業權編號GRN 54118, Town and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan KL  每年政府地租為馬幣9,946.00元。		

附註：

- (i) 該物業之總業權以Mayland Boulevard Sdn. Bhd. (公司編號：180306M)名義登記。該酒店之分業權尚有待發出。
- (ii) 除登記處知會備忘(Registrar's Caveats)外，該土地概不附帶任何產權負擔。
- (iii) 已就業權訂立三(3)份登記處知會備忘(Registrar's Caveats)。
- (iv) 該物業位於劃分為商業用途之區域內。
- (v) Venue Summit Sdn. Bhd.為於二零零六年四月七日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由 貴集團全資擁有。
- (vi) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及牌照概述如下：

房地產所有權證  
企業法人營業執照

有  
有

估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 稱為Dorsett Johor Hotel, Malaysia之十(10)層高酒店/服務式住宅大廈內設有252間客房之三星級酒店及部分大堂範圍。	<p>該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。</p> <p>地盤面積：56,723平方米(610,561.3平方呎)</p> <p>已建地盤面積：4,370平方米(47,038.24平方呎)</p>	<p>該物業現時由Success Range Sdn. Bhd.管理。</p> <p>平均入住率為75%。</p>	馬幣76,000,000.00元
該物業位於Lebuhraya Pasir Gudang西南面及沿靠Jalan Masai Baru, Johor Bahru。	<p>酒店樓層面積：8,804.06平方米(94,766.00平方呎)</p> <p>該酒店大廈之樓齡約為5年。</p> <p>該土地為永久業權，將按照經地方機關批准之計劃興建為服務式住宅大廈，當中包括住宅/商舖/會所。</p> <p>該土地乃根據Master Lot No. 66270(前為PTD No. 101375)持有，業權編號GRN 358714(前為H.S. (D) 22751), Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor。</p> <p>每年政府地租為馬幣238,560.00元。</p>		

附註：

- (i) 該物業之總業權以Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd. (公司編號：478695-T)名義登記。該酒店之分業權尚有待發出。
- (ii) 該土地概不附帶任何產權負擔。
- (iii) 該物業位於劃分為商業用途之區域內。
- (iv) Success Range Sdn. Bhd.為於二零零六年四月十八日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由 貴集團全資擁有。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及牌照概述如下：

房地產所有權證  
企業法人營業執照

有  
有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之市值
4. 郵寄地址為 Grand Dorsett Subang Hotel, Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan包括 三(3)層商場連 同樓高八(8)層 及十四(14)層之 酒店大樓以及 一間雙層餐廳 及四(4)層停車 場之五星級酒 店	<p>該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。</p> <p>地盤面積：Lot 4244：19,474平方米(209,616平方呎)</p> <p>Lot 4245：18,308平方米(197,065平方呎)</p> <p>該大廈之總建築面積約為43,264.10平方米(465,691平方呎)，現有353間客房，並假設將設有478間客房。</p> <p>該酒店大廈之樓齡約為13年。</p> <p>該土地為永久業權，僅可作商業大廈用途。</p> <p>該土地乃根據Lot Nos. 4244及4245持有，業權編號GRN 38842及38843，Mukim of Damansara, District of Petaling, State of Selangor</p> <p>每年政府地租： Lot 4244：馬幣38,734.00元</p> <p>Lot 4245：馬幣36,415.00元</p>	<p>該物業現時由業主Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd.管理。</p> <p>該物業之入住率約為60%。</p> <p>該酒店正進行內部裝修。</p>	<p>馬幣253,557,000.00元</p> <p><b>**馬幣 312,000,000.00元</b></p>

附註：

\*\* 假設位於十三至十七樓之125個建議新設客房全面落成及獲認可為合適作佔用，及因而**GRAND DORSETT SUBANG HOTEL**(478間客房)連同剩餘土地(6.41英畝)制定發展建議並提交相關機關批准。

「由於所呈報價值乃按有關價值尚未或未完全變現之假設計算，故倘任何人士擬依賴上述假設，則應諮詢適當專業意見。」

(i) 該物業之業主為Subang Jaya Hotel Development Sdn, Bhd. (公司編號：44190-A)。

(ii) 兩幅土地已根據日期為二零零八年三月二十八日之文據抵押予AFFIN BANK BERHAD。

(iii) Lot No 4245

該土地其中部分已租予TENAGA NASIONAL BERHAD，年期由一九八七年二月一日起至二零一七年一月三十一日為期30年。

- (iv) 該物業位於劃分為商業用途之區域內。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及牌照概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之市值
5. 郵寄地址為 Grand Dorsett Labuan Hotel, No. 462, Jalan Merdeka, 87029 Federal Territory of Labuan之九 (9)層高五星級 酒店大廈(178 間客房)連半地 庫停車場。	<p>該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。</p> <p>地盤面積：6,071平方米(65,324平方呎)</p> <p>該大廈之總建築面積約為21,564.98平方米(232,124平方呎)，共有178間客房。</p> <p>該酒店大廈之樓齡約為14年。</p> <p>該土地按99年租賃權益持有，年期至二零九零年十二月三十一日屆滿。租約餘下年期約為80年，將用作興建酒店。</p> <p>該土地業權編號為TL 207531888, Town of Labuan, State of Federal Territory Labuan。</p> <p>每年政府地租： 馬幣12,141.00元</p>	<p>該物業現時由業主 Merlin Labuan Sdn. Bhd. 管理。</p> <p>該物業之入住率約為76%。</p>	馬幣70,000,000.00元

附註：

- (i) 該物業之業主為 Merlin Labuan Sdn. Bhd. (公司編號：109695-U)。
- (ii) 該土地概不附帶任何產權負擔。
- (iii) 該物業位於劃分為商業用途之區域內。
- (iv) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及牌照概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有

## 本公司組織章程概要

### 1 組織章程大綱

本公司之組織章程大綱於二零一零年九月十日獲有條件採納，訂明(其中包括)本公司股東僅須承擔有限責任，本公司之成立宗旨並無限制，且本公司應擁有全部權力及授權執行公司法或開曼群島任何其他法律並無禁止之目的。

組織章程大綱於附錄「備查文件」一節所列地址可供查閱。

### 2 組織章程細則

本公司之組織章程細則乃於二零一零年九月十日獲有條件採納，並包括具以下效力之條文：

#### 2.1 股份類別

本公司之股本由普通股組成。於組織章程細則生效當日，本公司股本將為500,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.10港元之股份。

#### 2.2 董事

##### (a) 配發及發行股份之權力

在公司法及組織章程大綱及細則條文規限下，本公司之未發行股份(不論屬原有股本部分或任何新增股本)須由董事處置，董事可在其認為適當之時間，按彼等認為適當之代價及條款，向彼等認為適當之人士發售或配發股份或授予購股權或以其他方式處置該等股份。

在組織章程細則條文及本公司於股東大會作出之任何指示規限下，並在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份附帶之任何特別權利之情況下，董事可在其決定之時間及按其決定之代價，向其指定之人士發行附有該等優先權、遞延權、資格或其他特別權利或限制(無論有關股息、表決權、退還資本或其他方面)之任何股份。在公司法及授予任何股東或附於任何類別股份之特別權利規限下，經特別決議案批准，任何股份之發行條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

##### (b) 出售本公司或任何附屬公司資產之權力

本公司業務由董事管理。除組織章程細則指明董事所獲得之權力及授權外，董事可行使或進行本公司可行使或進行或批准之一切權力及一切行動及事項，而該等權力及事項並非組織章程細則或公司法指明或規定須由本公司於股東大會上行使或進行者，惟必須遵守公司法及組織章程細則之規定及本公司不時於股東大會上制訂任何與有關規定不致產生矛盾之規例(惟所制訂之規例不得令董事以後在不存在有關規例之情況下屬有效之事項失效)。



(c) 離職補償或付款

向任何董事或前任董事支付款項作為離職補償，或其退任代價或有關付款(並非合約規定須付予董事者)必須事先獲得本公司於股東大會上批准。

(d) 給予董事之貸款

組織章程細則有關於禁止給予董事及聯繫人士貸款之條文，與公司條例之限制相同。

(e) 資助購買股份

在一切適用法律規限下，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司之附屬公司之董事及僱員提供資助以買入本公司或任何有關附屬公司或控股公司之股份。此外，在一切適用法例規限下，本公司可向信託人提供資助以購買本公司股份或任何有關附屬公司或控股公司之股份，由該信託人以本公司、其附屬公司、本公司之任何控股公司或該控股公司之附屬公司僱員(包括受薪董事)為受益人持有該等股份。

(f) 披露於本身與本公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益

任何董事或候任董事不應因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約之資格；任何該等合約或由本公司或代表本公司與任何董事為其股東或在其中享有權益之任何人士、公司或合夥組織簽訂之任何合約或作出之安排亦不得因此而撤銷，而任何參與訂約或作為股東或享有權益之董事亦毋須僅因出任董事職務或由此建立受託關係而向本公司交代其因任何該合約或安排獲得之溢利，惟倘該董事在該合約或安排擁有重大權益，此類董事必須於實際可行情況下盡早於董事會會議上申報利益性質，並以個別通告或一般通告聲明，彼因通告所列事實而應被視為於本公司可能訂立之任何特定類別合約中擁有權益。

董事不得就彼或彼之聯繫人士擁有任何重大權益之合約、安排或任何其他方案之相關董事決議案表決(亦不得計入會議之法定人數內)，即使彼作出表決，彼之表決亦不得計入結果內(彼亦不可計入決議案之法定人數內)，惟此項限制不適用於下列情況：

(i) 就董事或彼之聯繫人士應本公司或其任何附屬公司要求或為其利益借出款項或承擔責任而向彼或彼等之任何一方提供任何抵押或彌償保證；

- (ii) 就董事或彼之任何聯繫人士自行根據擔保或彌償或以提供抵押形式承擔全部或部分責任(不論單獨或共同)之本公司或其任何附屬公司之債項或債務而向第三方提供任何擔保或彌償保證；
- (iii) 有關發售本公司或任何本公司可能發起或擁有權益之其他公司之股份、債券或其他證券(或由本公司或該等公司發售)以供認購或購買，而董事或彼之任何聯繫人士因有參與售股建議之包銷或分包銷而享有權益之任何方案；
- (iv) 涉及董事或彼之聯繫人士僅因身為高級職員、行政人員或股東而直接或間接擁有權益，或董事或彼之聯繫人士實益擁有其股份之任何其他公司之任何建議，惟該名董事連同彼之任何聯繫人士並非實益擁有該公司任何類別已發行股份(或彼或彼之聯繫人士透過任何第三公司持有權益)或表決權百分之五或以上；
- (v) 有關本公司或其任何附屬公司僱員利益之任何建議或安排，包括：
  - (A) 採納、修訂或執行董事或其任何聯繫人士可能享有利益之任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；
  - (B) 採納、修訂或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人士及僱員之退休金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而該等建議或安排並無給予任何董事一般不會給予與該計劃或基金有關類別人士特別權利或利益；及
  - (C) 董事或彼之任何聯繫人士僅因持有本公司股份或債券或其他證券權益而與其他本公司股份或債券或其他證券持有人以相同方式擁有權益之合約或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視適用情況而定)不時釐定之酬金。除非釐定酬金決議案另有規定，否則酬金按董事同意之比例及方式攤分，或如未能達成協議，則由各董事均分，惟任職時間少於整段有關酬金期間之董事僅可按彼之任職時間比例收取酬金。該等酬金為董事擔任本公司受薪職位因擔任該等職位而獲得任何其他酬金以外之酬金。

董事可報銷在執行董事職務時產生之所有合理支出，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會之往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務之其他費用。

倘任何董事於本公司要求提供任何特殊或額外服務，則董事可獲支付特別酬金。有關特別酬金可以薪金、佣金或分享溢利或雙方同意之其他方式支付予該董事，作為彼擔任董事所得一般酬金外之額外報酬或代替一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲委任執行本公司其他管理職務董事之酬金，以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定之其他福利(包括購股權及／或養老金及／或撫恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金為收款人作為董事原應收取酬金以外之報酬。

(h) 退任、委任及免職

董事有權隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補現有董事之空缺或作為新增董事職位。按上述方式獲委任之董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時有資格於會上重選連任。

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿之董事罷免(包括董事總經理或其他執行董事)，而不受組織章程細則或本公司與該董事之間任何協議所影響(惟此舉不影響該董事就因彼遭終止董事任命或因被終止董事任命而失去任何其他職位或職務而提出之任何應付賠償申索或損害申索)。本公司可通過普通決議案委任另一名人士填補彼之職位。以此方式委任之任何董事之年期僅與彼填補之董事倘未被罷免之委任年期相同。本公司亦可通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補現有董事之空缺或作為新增董事職位。以此方式委任之任何董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時，將符合資格於會上重選連任。任何未經董事推薦之人士均不符合資格於任何股東大會獲選為董事，除非在早於寄發該選舉之指定大會通告後當日起至大會舉行日期前不少於七天之至少七天期間內，由有權出席大會並於會上表決之本公司股東(非該獲提名人士)以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且提交該名獲提名人士簽署之書面通知以證明彼願意參選。

董事毋須以持有股份作為出任董事之資格，出任董事亦無任何年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 如董事致函本公司之註冊辦事處或其香港總辦事處以書面通知辭職；
- (ii) 如任何具管轄權之法院或官員因董事現時或可能神志失常或因其他原因不能處理彼之事務而頒令彼辭職及董事議決將該董事撤職；
- (iii) 如未告假而連續12個月缺席董事會議(除非已委派替任董事代彼出席)且董事議決將彼撤職；
- (iv) 如董事破產或接獲接管令或暫停還債或與所有債權人達成債務重整協議；
- (v) 如法例或組織章程細則規定彼不再或被禁止出任董事；
- (vi) 如當時在任董事(包括彼本身)不少於四分之三(倘非整數，則以最接近較低整數為準)之董事簽署書面通知將彼撤職；或
- (vii) 如本公司股東根據組織章程細則以普通決議案將該董事撤職。

於本公司每屆股東週年大會，三分之一(或倘董事人數並非三或三之倍數，則最接近而不多於三分之一)在任董事須輪值退任，惟每名董事(包括以指定年期獲委任之董事)須至少每三年輪值退任一次。退任董事之任期僅至彼須輪值退任之股東週年大會結束止，屆時合資格於會上重選連任。本公司可於董事退任之任何股東週年大會選舉相同數目人士為董事以填補任何董事退任空缺。

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或安排支付任何款項，及將本公司全部或任何部分業務、物業及資產(現時及日後)與未催繳股本按揭或抵押。

董事行使該等權力之權利僅可以特別決議案修改。

(j) 董事會議事程序

倘董事認為適當，可在全世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議及議事程序。在任何會議上提出之議題，須由大多數票決定。倘票數均等，則會議主席可投第二票或決定票。

2.3 修改組織章程文件

除通過特別決議案外，不得修改或修訂組織章程大綱或細則。

2.4 修改現有股份或分類之權利

倘本公司股本在任何時間分為不同類別股份，則任何類別股份附帶之所有或任何權利可(除非該類別股份之發行條款另有規定)在公司法條文之規限下，由持有該類已發行股份面值不少於四分之三之人士書面同意或由該類股份之持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准予以修改或廢除。組織章程細則內有關股東大會之全部規定在作出必要修訂後將適用於各另行召開之大會，惟該等另行召開之大會及其續會之法定人數須為有關會議當日合共持有(或由受委代表或正式授權代表)該類已發行股份面值不少於三分之一之一名或多名人士。

任何類別股份持有人獲賦予之任何特別權利，將不會因增設或發行與其享有同等權利之股份而視為有所更改，惟該等股份所附權利或發行條款另有明確規定者除外。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足股款，本公司可不時在股東大會以普通決議案藉增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將分為決議案所指定之股份面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或部分股本合併及分為面值大於現有股份之股份。在合併繳足股份並將其分為面值大於現有股份之股份時，董事或須以彼等認為適當之方式解決任何可能出現之困難，尤其(在不影響前述之一般性原則下)將合併股份之持有人之間決定將合併為每股合併股份之股份類別，且倘任何人士因而有權獲得合併股份之零碎股份，則該零碎股份可由董事就此委任之人士出售，就此獲委任之人士可將出售之零



碎股份轉讓予買方，而該項轉讓之有效性不應受質疑，並將扣除有關出售費用後之出售所得款項淨額分派予原應獲得零碎合併股份之人士，按彼等之權利或利益比例分派，或支付予本公司而歸本公司所有；

- (b) 在公司法條文規限下註銷在有關決議案獲通過當日仍未被任何人士承購或同意承購之股份，並按所註銷股份之面值相應減少其股本數額；及
- (c) 將任何股份面值分拆為少於組織章程大綱規定之數額，惟不得違反公司法規定，且有關分拆股份之決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可在符合公司法指定之條件下，以特別決議案按公司法批准之形式削減股本或資本贖回儲備。

#### 2.6 特別決議案—須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」具公司法所賦予涵義，須由有權投票之本公司股東在股東大會親身或(若股東為公司)由其正式獲授權代表或受委代表(若允許委任代表)以不少於四分之三大多數票通過之決議案，而指明擬提呈特別決議案之有關大會通告已按照規定發出，亦包括由有權在本公司股東大會上表決之全部本公司股東以一份或多份各自經一名或多名股東簽署之文據藉書面方式批准之特別決議案，如此採納之特別決議案生效日期須為該份文據或該等最新文據(如多於一份)之簽立日期。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」指須由有權表決之本公司股東在根據組織章程細則規定舉行之股東大會親身或(如股東為公司)由其正式獲授權代表或受委代表(若允許委任代表)以簡單大多數票通過之決議案，亦包括所有上述本公司股東藉書面批准之普通決議案。

#### 2.7 表決權

在任何類別股份當時附有任何有關表決之特別權利、特權或限制之規限下，於任何股東大會上以按股數投票方式表決，則本公司每名親身出席股東(或倘股東為法團，其正式獲授權代表)或受委代表，應按在本公司股東登記冊中以彼名義登記之股份投票，一股一票。

凡任何本公司股東須根據●就任何特定決議案放棄表決或被限制僅可就任何特定決議案表決贊成或反對，任何股東或其代表違反有關之規定或限制之表決，均不予計算。

如為任何股份之聯名登記持有人，任何一名該等人士均可親身或委任代表就該等股份在任何大會上表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委任代表在任何大會上表決，則只有該等出席人士中排名最先或較先者(視適用情況而定)方有權就有關聯名股份表決。就此，排名先後應參照名冊內有關聯名股份之股東排名次序釐定。

被有管轄權法院或政府官員頒令指彼現時或可能神志失常或因其他原因無法處理本身事務之本公司股東，當需表決時可由任何在此情況下授權任何人士代彼表決，而該人士可委任代表表決。

除組織章程細則明文規定或董事另有決定外，任何人士(已正式登記及已支付彼當時就名下股份應付本公司之所有款項之本公司股東除外一概不得在該股東大會親身或委任代表出席或表決(擔任本公司另一股東之代表除外)或計入法定人數內。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案須以按股數投票方式表決。

倘一間認可結算所(或其代理人)為本公司股東，可授權其認為適當之人士作為委任代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權文件須列明每名獲授權人士所代表之股份數目及類別。根據本規定獲授權之人士有權代表該認可結算所(或其代理人)行使之權利及權力，與該認可結算所(或其代理人)倘身為持有該授權註明數目及類別股份之本公司個人股東所能行使之權利及權力相同。

## 2.8 股東週年大會

除該年度之任何其他股東大會外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，並須在召開股東週年大會之通告中指明其為股東週年大會；本公司股東週年大會舉行日期與下屆股東週年大會不得相隔超過十五個月(或聯交所批准之較長期間)。

## 2.9 賬目及核數

根據公司法，董事應安排保存足以真實公平反映本公司業務狀況以及顯示及解釋其交易及其他事項所需之會計賬冊。

董事可不時決定是否及至何種程度及時間、地點且在何種情況或規例下公開本公司任何賬目及賬冊，供本公司股東(本公司高級職員除外)查閱。除公司法或任何其他適用法例或規定賦予權利或董事或本公司在股東大會上授權外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。



董事須自首屆股東週年大會起不時安排編製損益表(倘為首份賬目則自本公司註冊成立日期起計之期間，否則自上一份賬目起計之期間)連同截至損益表結算日期之資產負債表及董事會就本公司損益表涵蓋期間之損益及本公司截至該期間止之業務狀況所作報告，核數師就該賬目編製之報告及法例可能規定之其他賬目及報告，並在每屆股東週年大會向本公司股東呈報。將於股東週年大會向本公司股東呈報之文件副本須於該大會日期不少於足21日前，按本公司根據組織章程細則規定發出通告之方式，送交本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件副本交予本公司不獲通知地址之任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司之核數師，任期至下屆股東週年大會。核數師酬金須於其獲委任之股東週年大會上由本公司釐定，惟本公司可在任何年度之股東大會上授權董事釐定核數師酬金。

#### 2.10 會議通告及議程

召開股東週年大會及任何為通過特別決議案而召開之股東特別大會須發出不少於足21日之通知，而召開任何其他股東特別大會則須發出不少於足14日之通知。通知期不包括遞交當日或視作遞交之日及發出當日，而通告須列明會議時間、地點及議程以及將於會議上討論之決議案詳細內容，如為特別事項，則須列明該事項之一般性質。召開股東週年大會之通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案之通告須指明擬提呈特別決議案。各股東大會通告須交予核數師及本公司全體股東(惟按照組織章程細則或所持有股份之發行條款規定無權獲得本公司發出該等通告者除外)。

儘管本公司會議之開會通知期少於上述規定者，在下列情況獲得同意時，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘為股東週年大會，獲全體有權出席及表決之本公司股東或彼等之委任代表同意；及
- (b) 如為任何其他會議，則獲有權出席大會並於會上表決之大多數股東(合共持有之股份以面值計不少於具有該項權利股份之95%)同意。

在股東特別大會處理之事項及股東週年大會所處理之事項均被視為特別事項，惟下列事項須視為普通事項：

- (a) 宣佈或批准派息；
- (b) 省覽及採納賬目及資產負債表以及董事會與核數師報告書及其他規定須隨附於資產負債表之文件；
- (c) 選舉董事以替代退任董事；
- (d) 委任核數師；
- (e) 釐定董事及核數師酬金或決定釐定酬金之方式；
- (f) 授予董事任何授權或權力以發售、配發、授予有關購股權或以其他方式處置不超過本公司當時現有已發行股本面值20% (或●不時指明之其他有關百分比) 及根據下文(g)分段購回任何數目之證券之本公司未發行股份；及
- (g) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

#### 2.11 股份轉讓

股份轉讓可藉一般通用格式或董事批准之其他格式(須與聯交所規定之標準轉讓格式一致)之轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及(除非董事另有決定)承讓人雙方或其代表簽立。在股份承讓人之名字登記於本公司之股東名冊前，轉讓人仍得視為股份持有人。所有轉讓文據須由本公司保留。

董事可拒絕登記轉讓任何未繳足股份或本公司對其擁有留置權之股份。董事亦可拒絕登記任何股份轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同有關股票(於轉讓登記後即予註銷)及董事合理要求出示可證明轉讓人有權進行轉讓之其他文件送交本公司登記；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥當蓋上釐印(如須蓋釐印者)；

- (d) 如將股份轉讓予聯名持有人，承讓股份之聯名持有人數目不超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司之任何留置權；及
- (f) 已就此向本公司繳付聯交所就有關費用不時釐定應付之最高款額(或董事不時規定之較低數額)。

倘董事拒絕登記任何股份轉讓，須在轉讓文據遞交本公司當日起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在報章刊登廣告或在●之規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告之方式以電子通訊發出14日通告後，可在董事不時決定之時間及限期，暫停辦理股份過戶登記，惟在任何年度內，暫停辦理股份過戶登記之期間不得超過30日(或本公司股東以普通決議案決定之較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日)。

#### 2.12 本公司購回本身股份之權力

本公司根據公司法及組織章程細則獲授權可在若干限制下購回本身之股份，惟董事須在股東於股東大會決定其方式後方可代表本公司行使該項權力，並須根據聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會不時實施之適用規定行使。

#### 2.13 本公司任何附屬公司擁有股份之權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份之規定。

#### 2.14 股息及其他分派方式

在公司法及組織章程細則之限制下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟此等股息不得超過董事建議之款額。所有宣派或派發之股息僅可來自合法可供分派之本公司溢利及儲備(包括股份溢價)。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，所有股息(就派發股息期間之未繳足股份而言)須按派發股息之任何期間之實繳股款比例分配及支付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳付之股款將不會視為股份之實繳股款。

董事認為本公司溢利合理時，可不時向本公司股東支付中期股息。董事認為可分派溢利合理時，亦可按固定比例每半年或在其他彼等選定時段支付之股息。

董事可保留就對本公司有留置權之股份所應支付之任何股息或其他應付款項，並可用作抵償有關該留置權之債務、負債或承擔。董事亦可自任何本公司股東應獲派之股息或其他應付款項中，扣除彼當時應付本公司之催繳股款、分期股款或其他應付款項(如有)。

股息應無本公司應付之利息。

當董事或本公司於股東大會議決就本公司股本派付或宣派股息，董事可進一步議決：(a)配發入賬列為繳足股份作為支付全部或部分股息，而所配發之股份須與承配人已持有之股份屬於相同類別，且有權獲派股息之本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替有關配發；或(b)有權獲派股息之本公司股東可選擇收取入賬列為繳足之股份配發以代替董事認為適合之全部或部分股息，而所配發之股份須與承配人已持有之股份屬於相同類別。儘管上文所述，在董事推薦建議下，本公司可就任何特定股息以普通決議案方式議決及指定配發入賬列為繳足之股份作為派發全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替有關配發之權利。

任何股息、利息或其他應付股份持有人之現金可以支票或付款單方式寄往有權收取股東之登記地址，或如為聯名持有人則寄往本公司股東名冊有關聯名股份排名首位股東之登記地址，或股東或聯名持有人以書面指示之地址。各支票或付款單應以只付予抬頭人之方式付予有關股東或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險概由彼或彼等承擔，而當付款銀行兌現該等支票或付款單後，即表示本公司已就該等支票或付款單代表之股息及／或紅利充分履行責任，不論其後該等支票或付款單被盜或其中之加簽似為偽造。倘有關支票或付款單連續兩次未被兌現，本公司可終止寄發股息權益支票或股息單。然而，本公司可於有關支票或付款單首次無法投遞而被退回後，行使權力終止郵寄有關股息權益支票或股息單。兩名或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份之股息或其他應付款項或可分派財產發出有效收據。

所有於宣派股息六年後仍未領取之股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會批准下，董事可規定以分派任何特定資產(尤其是任何其他公司之繳足股份、債券或用以認購證券之認股權證)之方式代替全部或部分任何股息，而當有關分派出現困難時，董事可以彼等認為適當之方式解決，尤其可略去零碎配額、將零碎配額以四捨五入湊成整數或規定零碎股份須撥歸本公司所有，亦可釐定任何該等指定資產之價值以作分派，且可決定按所釐定之價值向本公司股東支付現金，以調整各方權利，並可在董事認為權宜情況下將該等指定資產交予信託人。

#### 2.15 委任代表

任何有權出席本公司會議並於會上表決之本公司股東均有權指派另一人(須為個人)為彼之代表，代彼出席及表決，而該名受委任之代表在會議上享有與該名股東相同之發言權。受委任代表毋須為本公司股東。

委任代表文據須為通用格式或董事不時批准之其他格式，惟須讓股東能指示彼之受委代表表決贊成或反對(倘無作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決)將於會上提呈與代表委任表格有關之各項決議案。委任代表文據應被視為授權受委代表在彼認為合適時對提呈會議決議案之任何修改進行表決。除代表委任文據規定外，只要續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該代表委任文據於有關會議之續會仍然有效。

委任代表文據須以書面方式由委任人或彼書面授權之律師簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由高級職員、律師或其他獲授權之人士簽署。

委任代表之文據及(如董事要求)已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須不遲於有關委任文據所列人士可表決之會議或續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之註冊辦事處(或召開會議或續會通告或隨附之任何文件內所指明其他地點)。如在該會議或續會日期後舉行表決，則須不遲於按股數投票表決指定時間48小時前送達，否則委任文據會被視作無效。委任文據在簽署日期起計12個月後失效。送交委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議或投票安排並進行表決，在此情況下，有關委任代表文據被視作撤回論。

### 2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳彼等所持股份當中尚未繳付而配發條件並無指定付款期之款項(不論為股份面值或溢價)，而各本公司股東須於指定時間及地點(惟本公司須發出不少於14日通知列明付款時間及地點)向本公司支付催繳股款之款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款人士在其後轉讓有關被催繳股款之股份後仍有責任支付被催繳股款。

催繳股款可一筆過或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳之決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有有關股份之被催繳股款及分期股款或其他有關款項。

倘任何股份之催繳股款在指定付款日期或該日前尚未繳付，則欠款人士須按董事所釐定利率(不超過年息15厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份之催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於該股款尚未支付之時間內隨時向有關股份持有人發出通知，要求支付未付之催繳股款或分期股款連同應計至實際付款日之累計利息。

該通知須指明另一應在當日或之前付款之日期(不少於發出該通知後14日)及付款地點，並列明倘仍未能於指定時間或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付之股份可遭沒收。

倘股東不遵照有關通知之要求辦理，則獲發出通知之股份於其後而在未支付通知所規定之所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份之所有已宣派但於沒收前仍未實際支付之股息及紅利。被沒收之股份將被視為本公司財產，可以出售、重新配發或以其他方式處置。



股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份之本公司股東，惟儘管已被沒收股份，彼仍有責任向本公司支付於沒收日應就該等股份支付予本公司之全部款項，連同(倘董事酌情規定)由沒收日至付款日期為止期間以董事決定不超過年息15厘計算之利息，而董事可要求付款而毋須考慮所沒收股份於沒收日期之價值。

#### 2.17 查閱股東名冊

本公司須以隨時顯示本公司當時股東及各自持有之股份之方式設置股東名冊。在報章刊登廣告或在●之規限下，於本公司按組織章程細則所規定以電子方式送交通告之方式以電子通訊發出14日通告後，可在董事不時決定之時間及限期，全面或就任何類別股份暫停辦理股份過戶登記，惟在任何年度內，暫停辦理股份過戶登記之期間不得超過30日(或本公司股東以普通決議案決定之較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日)。

在香港設置之股東名冊須於一般辦公時間內(在董事會可施加之合理限制下)免費供本公司任何股東查閱，而其他人士在繳交董事會所決定不超過2.50港元(或●不時准許之較高金額)之查閱費後亦可查閱。

#### 2.18 會議及另行召開之各類別會議之法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事宜。但即使無足夠法定人數，仍可委任、挑選或選舉主席，而委任、挑選或選舉主席並不被視為部分會議議程。

兩名親身出席之本公司股東或其委任代表被計入會議之法定人數。惟倘本公司之記錄上只有一名股東，則法定人數為親身出席之股東或其委任代表。

就組織章程細則而言，本身為公司之本公司股東如派出經該公司董事會或其他管治組織通過決議案委任或獲授權書委任之正式授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則被視作該公司親身出席會議。

本公司任何分別召開之類別股東大會之法定人數按上文第2.4分段所規定。



### 2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利之規定。

### 2.20 清盤程序

倘本公司進行清盤，而可供分派予本公司股東之資產不足以償還全部已繳股本，則資產之分派方式為盡可能由股東按開始清盤時所持股份之已繳及應繳股本比例分擔虧損。如清盤中可向本公司股東分派之資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司股東就其各自所持股份之已繳股本比例向股東分派。上述程序無損根據特別條款及條件授予股份持有人之權利。

倘本公司進行清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及公司法規定之任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產是否屬同類財產。就此，清盤人可為前述將予分派之任何資產釐訂彼認為公平之價值，並決定本公司股東或不同類別股東間之分派方式。清盤人可在獲得同樣批准之情況下，將全部或任何部分資產交予清盤人在獲得同樣批准及受公司法限制之情況下認為適合之信託人，以本公司股東為受益人之信託方式，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務之資產、股份或其他證券。

### 2.21 失去聯絡之股東

倘：(i) 合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人之支票或付款單在12年內全部仍未兌現；(ii) 本公司在上述期間或下文(iv)項所述三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東之所在地點或存在之任何消息；(iii) 在上述12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(iv) 於12年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告，或根據●按照組織章程細則之規定運用本公司可以電子方式送交通知之方式發出電子通訊，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計已屆滿三個月，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位本公司股東之股份或因身故、破產或法例實施而轉移予他人之股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該名前股東一筆相等於該所得款項淨額之款項。

## 開曼群島公司法及稅務之概要

### 1 簡介

公司法在頗大程度上衍生自舊有英格蘭公司法，惟公司法與現行英格蘭公司法有重大差異。下文乃公司法若干條文之概要，惟此概要並非包括所有適用之限制及例外情況，亦並非所有公司法及稅務事項之總覽，有關事項或與有關人士可能較熟悉之司法權區之同等條文有所不同。

### 2 註冊成立

本公司於二零零七年一月二十三日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免之有限責任公司。因此，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長遞交年度報告及支付按其法定股本金額計算之費用。

### 3 股本

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述各種股份。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份總值之溢價款項撥入名為「股份溢價賬」之賬項內。根據公司之選擇，該等規定可能不適用於作為收購或註銷任何另一家公司股份之代價所作任何安排而配發及按溢價發行之該公司股份之溢價。公司法規定，在公司組織章程大綱及細則之條文(如有)規限下，公司可按其不時決定之方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東作出分派或派發股息；
- (b) 繳足須發行予股東作為繳足股款紅股之公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份(須符合公司法第37條規定)；
- (d) 註銷公司之籌辦費用；
- (e) 註銷發行公司股份或債券之已付費用、佣金或折讓；及
- (f) 就贖回或購買公司任何股份或債券所付溢價提撥準備。

股份溢價賬不得用作向股東作出分派或派發股息，除非緊隨該公司在支付建議之分派或股息當日後仍有能力償還在日常業務過程中到期之債項。

公司法規定，在開曼群島大法院認可下，股份有限公司或具有股本之擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

在公司法詳細條文規限下，股份有限公司或具有股本之擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行由公司或股東將贖回或有責任贖回之股份。此外，如公司之組織章程細則許可，則該公司可購回其本身股份，包括可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無就購回方式授權，則未獲公司以普通決議案就購回之方式授權前，公司不得購回其本身股份。公司僅可贖回或購買已繳足股本之本身股份。倘於公司贖回或購買本身股份後再無任何持股股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款當日後，公司有償還在日常業務過程中到期清付之債項，否則公司以股本贖回或購買本身股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助予任何其他人士以購回或認購其本身或其控股公司之股份。因此，倘公司董事以審慎忠誠基準行事而認為合適且符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平基準進行。

#### 4 股息及分派

除公司法第34條之規定外，公司法並無有關派付股息之法定條文。根據英格蘭案例法(有可能就此於開曼群島具說服力)，股息僅可從溢利中派付。此外，公司法第34條准許，在通過償還能力測試及組織章程大綱及細則之條文(如有)規限下，可以股份溢價賬支付股息及分派(詳情見上文第3段)。

#### 5 股東訴訟

開曼群島法院一般會參考英格蘭案例法判例。開曼群島法院已引用並依循*Foss v. Harbottle*判例(及有關之情況准許少數股東以公司名義進行集體訴訟或引申訴訟，反對(a)超越公司權限或非法行為，(b)構成欺詐少數股東之行為而過失方為對公司有控制權之人士，及(c)並未按規定由所需規定大多數(或特別指定大多數)股東通過之決議案作出之行動)。

## 6 保障少數股東

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份之股東之申請，委派調查員調查公司之業務並按法院指示據此呈報調查結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，而倘法院認為基於公平公正之理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司之索償，須根據適用於開曼群島之一般契約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則訂明作為股東所享有之個別權利而提出。

開曼群島法院採用及沿用英格蘭普通法中有關大多數股東不可對少數股東進行欺詐行為之規定。

## 7 出售資產

公司法並無特定條文限制董事出售公司資產之權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須審慎忠誠行事並按適當及符合公司利益之目標而進行。

## 8 會計及審核規定

公司法規定，公司須就下列各項妥善保存適當賬冊：

- (a) 公司所有收支款項，及所涉及之有關事項；
- (b) 公司所有銷售及採購貨品記錄；及
- (c) 公司之資產及負債。

倘賬冊不能真實中肯反映公司狀況及解釋有關交易，則不視為已妥善保存賬冊。

## 9 股東名冊

在公司之組織章程細則規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當之情況下在開曼群島境內或境外地點設立股東總名冊及分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

## 10 查閱賬冊及記錄

根據公司法，公司股東並無查閱及獲得公司股東名冊或公司紀錄副本之一般權利，惟擁有公司之組織章程細則所載列之有關權利。

## 11 特別決議案

公司法規定，特別決議案須獲不少於三分之二(或公司之組織章程細則可能規定之更大數目)有權出席股東大會並親身投票表決之大多數股東或(如准許委派代表)其代表在股東大會通過，而召開該大會之通告已正式發出並指明擬提呈之決議案為特別決議案。如公司之組織章程細則許可，公司當時有權表決之全體股東書面簽署之決議案亦可具有特別決議案之效力。

## 12 附屬公司擁有母公司之股份

如公司之宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司之股份。任何附屬公司之董事在進行上述購買股份時，必須審慎忠誠行事，並為適當及符合附屬公司利益之目標而進行。

## 13 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開之股東或債權人大會(視適用情況而定)，獲得出席大會而所代表價值達75%之大多數股東或債權人贊成，且其後獲開曼群島大法院認可。異議股東可向大法院表示申請批准之交易對股東所持股份並無給予公平價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行事，開曼群島大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘若該項交易獲批准及完成，異議股東將不會獲得類似諸如美國公司之異議股東一般會享有之估值權利(即按照法院對其股份之估值而獲得現金之權利)。

## 14 收購

倘一家公司提出收購另一家公司之股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份之持有人接納收購，則收購者在上述四個月期間屆滿後兩個月內，可隨時發出通知要求異議股東按收購建議之條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。異議股東須證明大法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購者與接納收購之有關股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則大法院一般不會行使其酌情權。

## 15 賠償保證

開曼群島法例並不限制公司之組織章程細則對行政人員及董事作出賠償保證，惟開曼群島法院認為違反公眾政策之規定(例如表示對干犯罪行之後果作出賠償保證)則除外。

## 16 清盤

公司可根據法院頒令清盤，或根據其股東之特別決議案(或在若干情況下根據普通決議案)清盤。清盤人將獲委任，負責收集公司資產(包括出資人(股東)所結欠款項(如有))、確定債權人名單及償還公司結欠債權人之債務，如資產不足以清償全部債務，則按比例償還，並確定出資人之名單，及根據彼等之股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

## 17 轉讓印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司之股份並不徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益之公司股份則除外。

## 18 稅項

根據開曼群島稅務豁免法(一九九九年修訂版)第6條，本公司可向總督會同內閣申請承諾：

- (a) 開曼群島並無頒佈任何法律對本公司或其業務之溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項繳交溢利、收入、收益或增值稅項或遺產稅或承繼稅：
  - (i) 本公司股份、債券或其他承擔；或
  - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務豁免法(一九九九年修訂版)第6(3)條)。

開曼群島現時並無對個人或公司之溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項，亦無徵收屬承繼稅或遺產稅性質之稅項。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干契據或將該等契據帶入開曼群島而須支付之印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約而適用於向本公司作出或本公司作出之任何付款。



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。

## 附錄五

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### 19 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

### 20 一般事項

本公司有關開曼群島法律之法律顧問Maples and Calder已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法之各方面。任何人士如欲查閱開曼群島公司法之詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉之其他司法權區法律間之差異，應諮詢獨立法律顧問。

## A. 有關我們之進一步資料

### 1. 註冊成立

本公司於二零零七年一月二十三日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands。本公司於二零一零年七月二十一日根據公司條例第XI部成立及登記為海外公司，我們之香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東375號。莫貴標先生已獲委任為授權代表，於香港接收法律程序文件及通知書。莫先生於香港接收法律程序文件之地址為香港灣仔皇后大道東375號。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其企業架構及業務受開曼群島法例及組織章程文件(由組織章程大綱及細則組成)規限。組織章程文件若干部分及開曼群島公司法相關方面之概要載於本文件附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

### 2. 本公司●變動

於註冊成立日期，本公司法定●為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之股份，其中一股已發行為繳足股份，並由認購人轉讓予Ample Bonus。

除上文及下文第3段「股東書面決議案」及第4段「重組」兩節所述者外，本公司●自本公司註冊成立以來並無變動。

### 3. 重組

有關企業重組之資料，請參閱本文件「歷史、重組及企業架構—重組」一節。

### 4. 附屬公司●變動

本公司附屬公司載於會計師報告，會計師報告全文載於本文件附錄一。

除本文件「歷史、重組及企業架構—重組」一節所述者外，以下本集團旗下集團公司之●各自於緊接本文件日期前兩年內曾有以下變動：

#### (a) 錦秋(上海)

錦秋(上海)於二零一零年七月九日獲得上海市商務委員會之批准，據此，錦秋(上海)股東須支付所增加股本20%作為首期款項(即2,200,000美元)，其餘80%須於換

發營業執照日期起計兩年內支付。於最後可行日期，本公司已支付所增加股本約34.5%作為首期款項(約3,800,010美元)。

**(b) Esteem Tactic**

Esteem Tactic於二零零九年十一月十七日在馬來西亞成立為有限責任公司，於註冊成立時之初步已發行●為馬幣2.00元。註冊資本馬幣2.00元已經繳足。

**(c) Kosmopolito Hotels International (S)**

Kosmopolito Hotels International (S)於二零一零年二月十日在新加坡成立為有限責任私人公司。已發行及繳足●為1.00新加坡元。

**(d) 上海麗悅管理**

上海麗悅管理於二零零九年九月九日在中國成立為有限責任公司，於註冊成立時之初步註冊資本為人民幣500,000元，並已於二零零九年七月十七日繳足。

**(e) Tang Hotel**

Tang Hotel於二零一零年四月二十九日在新加坡成立。已發行及繳足●為1.00新加坡元。

**(f) Tang Suites**

Tang Suites於二零零九年十二月十日在新加坡成立為私人有限公司，於註冊成立時之初步已發行及繳足●為1.00新加坡元。於二零一零年四月二十二日，已發行及繳足●已增加999,999新加坡元至合共1,000,000新加坡元。

**(g) 武漢麗悅管理**

武漢麗悅管理於二零零九年五月十九日在中國成立為有限責任公司，於註冊成立時之初步註冊資本為人民幣300,000元，並已於二零零九年五月十四日繳足。

除本文件披露者外，本公司任何附屬公司之●於緊接本文件日期前兩年內概無其他變動。

## B. 有關業務之進一步資料

### 1. 重大合約概要

於本文件日期前兩年內，本集團成員公司訂有以下屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務中訂立之合約)：

●

### 2. 知識產權

#### (a) 商標

##### (i) 已註冊商標

於最後可行日期，本集團已註冊以下商標：

註冊編號	商標	註冊擁有人	註冊地點	類別 (附註1)	有效期
1. 300678213	COSMO HOTEL	駿宏	香港	35 (酒店業務 管理)	二零零六年七月十二日至 二零一六年七月十一日
2. 300890965		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零零七年六月十三日至 二零一七年六月十二日
3. 300890974		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零零七年六月十三日至 二零一七年六月十二日
4. 300891009	麗悅	Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零零七年六月十三日至 二零一七年六月十二日
5. 300904581AB		香港蘭桂坊酒店	香港	14 (鐘錶)	二零零七年七月四日至 二零一七年七月三日
6. 301000358	帝軒	Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零零七年十一月二十六日至 二零一七年十一月二十五日
7. 301000367	帝盛	Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零零七年十一月二十六日至 二零一七年十一月二十五日
8. 301041795	帝豪	Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43 (附註2)	二零零八年一月二十九日至 二零一八年一月二十八日
9. 301041803	麗栢	Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零零八年一月二十九日至 二零一八年一月二十八日
10. 301041812		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零零八年一月二十九日至 二零一八年一月二十八日


附錄六

法定及一般資料

註冊編號	商標	註冊擁有人	註冊地點	類別 (附註1)	有效期
11. 301041821		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零零八年一月二十九日至 二零一八年一月二十八日
12. 301060974		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零零八年二月二十八日至 二零一八年二月二十七日
13. 301268514		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零零九年一月七日至 二零一九年一月六日
14. 301310282		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零零九年三月二十四日至 二零一九年三月二十三日
15. 301521044		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年一月十三日至 二零二零年一月十二日
16. 301521053		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年一月十三日至 二零二零年一月十二日
17. 301559764		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年三月十日至 二零二零年三月九日
18. N/029440		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零零七年十一月二十七日至 二零一四年十一月二十七日
19. N/029441		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零零七年十一月二十七日至 二零一四年十一月二十七日
20. N/029443		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零零七年十一月二十七日至 二零一四年十一月二十七日
21. N/029444		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零零七年十一月二十七日至 二零一四年十一月二十七日
22. N/029445		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零零七年十一月二十七日至 二零一四年十一月二十七日
23. N/032636		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零零八年六月二十三日至 二零一五年六月二十三日
24. N/032637		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零零八年六月二十三日至 二零一五年六月二十三日
25. N/47181		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零一零年五月五日至 二零一七年五月五日
26. N/47182		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零一零年五月五日至 二零一七年五月五日
27. N/48131		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零一零年七月二十三日至 二零一七年七月二十三日
28. N/49058		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零一零年八月五日至 二零一七年八月五日
29. N/49059		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零一零年八月五日至 二零一七年八月五日
30. T0713584D		Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零零七年六月十九日至 二零一七年六月十九日

附錄六

法定及一般資料

註冊編號	商標	註冊擁有人	註冊地點	類別 (附註1)	有效期
31. T0713586J		Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零零七年六月十九日至 二零一七年六月十九日
32. T0713587I		Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零零七年六月十九日至 二零一七年六月十九日
33. T0723129J	帝盛	Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零零七年十二月六日至 二零一七年十二月六日
34. T0723130D	帝軒	Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零零七年十二月六日至 二零一七年十二月六日
35. T1001041J	帝薈	Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年一月二十九日至 二零二零年一月二十九日
36. T1001043G	帝悅	Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年一月二十九日至 二零二零年一月二十九日
37. T1005610J		Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年五月五日至 二零二零年五月五日
38. 01309041	麗悅	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日
39. 01309042	COSMOPOLITAN	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日
40. 01309043		Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日
41. 01309044		Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日
42. 01309045		Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零零八年四月十六日至 二零一八年四月十五日
43. 01327542	帝軒	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零零八年九月一日至 二零一八年八月三十一日
44. 01327543	帝盛	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零零八年九月一日至 二零一八年八月三十一日
45. 01334104	Central Park Hotel	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零零八年十月十六日至 二零一八年十月十五日
46. 01334105	帝豪	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零零八年十月十六日至 二零一八年十月十五日
47. 01340789	麗栢	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零零八年十二月一日至 二零一八年十一月三十日
48. 01423237	帝薈	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年八月一日至 二零二零年七月三十一日
49. 01423238	帝悅	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年八月一日至 二零二零年七月三十一日
50. 6116593		Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年三月二十八日至 二零二零年三月二十七日



註冊編號	商標	註冊擁有人	註冊地點	類別 (附註1)	有效期
51. 6116594		Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年三月二十八日至 二零二零年三月二十七日
52. 6116595		Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年三月二十八日至 二零二零年三月二十七日
53. 6116596	COSMOPOLITAN	Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年三月二十八日至 二零二零年三月二十七日
54. 6116598	麗悅	Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年三月二十八日至 二零二零年三月二十七日
55. 6407609	帝軒	Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年四月七日至 二零二零年四月六日
56. 6407610	帝盛	Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年四月七日至 二零二零年四月六日
57. 6930839	麗萊	Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年六月十四日至 二零二零年六月十三日
58. 6930840	麗薈	Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年六月十四日至 二零二零年六月十三日
59. 6116597	麗港	Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年六月二十一日至 二零二零年六月二十日

附註：

(1) 除商標註冊編號301041795外，在以下司法權區第43類註冊商標所涵蓋本集團服務詳情如下：

香港、澳門及 新加坡	酒店服務、賓館服務、提供會議及展覽設施、臨時住宿處出租、汽車旅館服務、餐廳服務、咖啡店、茶館、咖啡館、備辦宴席、酒廊、酒吧、旅館預訂服務。
台灣	酒店服務、賓館服務、提供會議及展覽設施、臨時住宿處出租、汽車旅館服務、餐廳服務、咖啡店、茶館、咖啡館、提供餐飲服務、酒廊、酒吧、旅館預訂服務。
中國	住所(旅館、供膳寄宿處)、備辦宴席、咖啡館、餐廳、臨時住宿處出租、旅館預訂服務、汽車旅館服務、會議室出租、酒店服務。

(2) 商標註冊編號301041795所屬第43類涵蓋之本集團服務詳情如下：

















香港	酒店服務、旅館服務、提供會議及展覽設施、臨時住宿處出租、汽車旅館服務、旅館預訂服務。
----	--

附錄六

法定及一般資料








(ii) 註冊中商標

於最後可行日期，本集團已申請註冊以下商標：

申請編號	商標	申請人名稱	註冊地點	類別 (附註1)	申請日期 (附註2)
1. 1350537		Dorsett Hotels & Resorts International	澳洲	43	二零一零年三月十一日#
2. 1350538	Hotel Kosmopolito	Dorsett Hotels & Resorts International	澳洲	43	二零一零年三月十一日#
3. 1359363		Dorsett Hotels & Resorts International	澳洲	43	二零一零年四月三十日#
4. 1359364		Dorsett Hotels & Resorts International	澳洲	43	二零一零年四月三十日#
5. 1368737		Dorsett Hotels & Resorts International	澳洲	43	二零一零年六月二十五日
6. 1374148		Dorsett Hotels & Resorts International	澳洲	43	二零一零年七月二十六日
7. 1374150		Dorsett Hotels & Resorts International	澳洲	43	二零一零年七月二十六日
8. 301258182		香港蘭桂坊酒店	香港	3、14、 16、24、 35、43(附 註3)	二零零八年十二月十六日 (附註4)
9. 301599940		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年四月二十八日#
10. 301599959		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年四月二十八日#
11. 301647216		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年六月二十三日#
12. 301670382		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年七月二十二日
13. 301670391		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年七月二十二日
14. J002010016690		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年五月六日
15. J002010016692		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年五月六日
16. J002010016686	Hotel Kosmopolito	Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年五月六日
17. J002010016702		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年五月六日
18. J002010027439		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年七月二十七日








附錄六

法定及一般資料

申請編號	商標	申請人名稱	註冊地點	類別 (附註1)	申請日期 (附註2)	
19.	J002010027443		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年七月二十七日
20.	J002010027441		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年七月二十七日
21.	N/50062		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零一零年六月二十五日#
22.	N/50650		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零一零年七月二十七日#
23.	N/50651		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零一零年七月二十七日#
24.	2010007687		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年四月三十日
25.	2010007686		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年四月三十日
26.	2010004244	Hotel Kosmopolito	Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年三月十一日
27.	2010004245		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年三月十一日
28.	2010011421		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年六月二十五日
29.	2010013706		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年七月二十七日
30.	2010013707		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年七月二十七日
31.	09020605		Dorsett International (M)	馬來西亞	35	二零零九年十一月二十日*
32.	09020606		Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
33.	09020607		Dorsett International (M)	馬來西亞	35	二零零九年十一月二十日*
34.	09020608		Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
35.	09020609		Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
36.	09020610		Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
37.	09020611		Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*

附錄六

法定及一般資料

申請編號	商標	申請人名稱	註冊地點	類別 (附註1)	申請日期 (附註2)
38. 09020612	<b>You'll Never Miss Home!</b>	Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
39. 09020613	<b>Home Away From Home</b>	Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
40. 09020614	<b>All in the Family</b>	Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
41. 09020615	<b>Your Perfect Hospitality Partner</b>	Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
42. 8110960	Hotel Kosmopolito	Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年三月十一日
43. 8423003	<b>Silka</b>	Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年六月二十五日
44. 7993872	<b>帝薈</b>	Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年一月十四日
45. 7993873	<b>帝悅</b>	Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年一月十四日
46. 8275219		Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年五月七日
47. 8275220		Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年五月七日
48. T1002862Z	Hotel Kosmopolito	Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年三月十日#
49. T1005609G		Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年五月五日#
50. T1008051F	<b>Silka</b>	Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年六月二十九日#
51. T1009632C		Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年七月二十九日#
52. T1009635H	<b>絲麗</b>	Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年七月二十九日
53. 099010879	Hotel Kosmopolito	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年三月十一日
54. 099020301		Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年四月三十日
55. 099020302		Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年四月三十日
56. 099030971	<b>Silka</b>	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年六月二十五日
57. 099036132		Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年七月二十六日
58. 099036128	<b>絲麗</b>	Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年七月二十六日

附註：

(1) 在以下司法權區第43類註冊商標所涵蓋本集團服務詳情如下：

澳洲、香港、澳門及 馬來西亞	酒店服務、賓館服務、提供會議及展覽設施、臨時住宿處出租、汽車旅館服務、餐廳服務、咖啡店、茶館、咖啡館、備辦宴席、酒廊、酒吧、旅館預訂服務。
印尼	酒店服務、賓館服務、提供會議及展覽設施、臨時住宿處出租、汽車旅館服務、餐廳服務、咖啡店、茶館、咖啡館、備辦宴席、酒廊、酒吧、旅館預訂服務。
中國	住所(旅館、供膳寄宿處)、備辦宴席、咖啡館、餐廳、臨時住宿處出租、旅館預訂服務、汽車旅館服務、會議室出租、酒店服務。
新加坡	酒店服務、賓館服務、提供會議設施、提供展覽設施、臨時住宿處出租、汽車旅館服務、餐廳服務、咖啡店、茶館、咖啡館、備辦宴席、酒廊、酒吧、旅館預訂服務。
台灣	酒店服務、賓館服務、提供會議及展覽設施、臨時住宿處出租、汽車旅館服務、餐廳服務、咖啡店、茶館、咖啡館、提供餐飲服務、酒廊、酒吧、旅館預訂服務。

就Dorsett International (M)申請之商標，第35類及第43類項下涵蓋之服務陳述如下：

第35類：	包括廣告、業務管理、業務行政、辦公室活動
第43類：	提供餐飲及臨時住宿服務

(2) 於最後可行日期，各司法權區商標註冊局已接獲全部商標申請。

# 於最後可行日期：

- (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。

\* 根據Dorsett International (M)與本公司訂立日期為二零一零年八月三十日之商標及商號特許協議，Dorsett International (M)授權本集團使用該等商標。此商標及商號特許協議之進一步詳情載於本文件「關連交易」一節。

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。

## 附錄六

## 法定及一般資料

(3) 商標編號301258182所屬各類別涵蓋之本集團貨品及服務詳情如下：

類別	範疇
3	沐浴露、乳液、洗髮水、護髮素
14	時鐘
16	便箋、紙張、信封、鉛筆、鋼筆、塑膠包裝袋、洗衣袋
24	毛巾、地布、擦鞋布
35	廣告及推廣服務、市場推廣、酒店及業務管理、酒店及業務行政
43	酒店服務、提供臨時客房及住宿處、餐廳服務、餐飲服務、提供會議設施

(4) 於最後可行日期，根據商標註冊處公開搜索結果，此商標之首份審查報告已經發出。



(b) 域名

於最後可行日期，本集團已註冊下列域名：

	域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
1.	dorsett-hotel.com	Kosmopolito Hotels International Services	二零零一年二月五日	二零一一年二月五日
2.	dorsettinternational.com	Dorsett Regency Hotel (M)	二零零八年十一月十九日	二零一一年十一月十九日
3.	granddorsett.com	Merlin Labuan 及 Subang Jaya	二零零七年十一月二十一日	二零一零年十一月二十一日
4.	yueshanghai.com	上海麗悅管理	二零零九年七月九日	二零一四年七月九日
5.	yueshanghaihotel.com	上海麗悅管理	二零零九年七月九日	二零一四年七月九日
6.	yueshanghai.cn	上海麗悅管理	二零零九年七月九日	二零一四年七月九日
7.	yueshanghaihotel.cn	上海麗悅管理	二零零九年七月九日	二零一四年七月九日
8.	centralparkhotel.com.hk	Kosmopolito Hotels International Services	二零零五年一月五日	二零一三年一月七日
9.	cosmohotel.com.hk	駿宏	二零零五年七月七日	二零一一年七月八日
10.	cosmopolitanhotel.com.hk	麗都大酒店有限公司	二零零三年十一月四日	二零一零年十一月七日
11.	dorsettfareast.com.hk	Kosmopolito Hotels International Services	二零零六年三月二十五日	二零一五年三月二十八日
12.	dorsettkowloon.com.hk	Kosmopolito Hotels International Services	二零零八年五月二十九日	二零一一年六月十三日
13.	dorsettolympic.com.hk	Kosmopolito Hotels International Services	二零零四年十月三十日	二零一零年十一月三日
14.	hiphotelconcept.com.hk	香港蘭桂坊酒店	二零零六年三月六日	二零一一年三月七日
15.	lankwaifonghotel.com.hk	Kosmopolito Hotels International Services	二零零五年四月八日	二零一三年四月十五日
16.	dorsett.com.my	Dorsett Regency Hotel (M)	二零零五年九月二十七日	二零一零年九月二十七日
17.	dorsettregency.com.my	Dorsett Regency Hotel (M)	一九九九年五月十二日	二零一一年五月十二日
18.	maytower.com.my	Venue Summit	二零零九年六月十七日	二零一一年六月十七日
19.	boutique-kosmopolito.com	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月三日	二零一一年八月三日
20.	boutique-kosmopolito.com.hk	Kosmopolito Hotels International Services	二零一零年八月十二日	二零一一年八月十二日
21.	boutique-kosmopolito.com.my	Dorsett International (M)	二零一零年八月四日	二零一一年八月四日
22.	boutique-kosmopolito.com.sg	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月三日	二零一一年八月三日
23.	boutique-kosmopolito.com.tw	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月四日	二零一一年八月四日
24.	dorsettregency.com.hk	Kosmopolito Hotels International Services	二零一零年八月十二日	二零一一年八月十二日
25.	dorsettregency.com.sg	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月三日	二零一一年八月三日
26.	dorsettregency.com.tw	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月三日	二零一一年八月三日
27.	hotel-kosmopolito.com	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月三日	二零一一年八月三日
28.	hotel-kosmopolito.com.hk	Kosmopolito Hotels International Services	二零一零年八月十二日	二零一一年八月十二日
29.	hotel-kosmopolito.com.my	Dorsett International (M)	二零一零年八月四日	二零一一年八月四日
30.	hotel-kosmopolito.com.sg	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月三日	二零一一年八月三日
31.	hotel-kosmopolito.com.tw	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月三日	二零一一年八月三日
32.	kosmohotels.com	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月三十日	二零一一年八月三十日
33.	silkahotel.com	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月三日	二零一一年八月三日
34.	silkahotel.com.hk	Kosmopolito Hotels International Services	二零一零年八月十二日	二零一一年八月十二日
35.	silkahotel.com.my	Dorsett International (M)	二零一零年八月四日	二零一一年八月四日
36.	silkahotel.com.sg	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月三日	二零一一年八月三日
37.	silkahotel.com.tw	Kosmopolito Hotels International (S)	二零一零年八月三日	二零一一年八月三日

## C. 有關董事及主要股東之進一步資料

### 1. 披露權益

- (a) 除本節及本附錄「重大合約概要」分段披露者外，董事或本附錄「專家同意書」一段所述專家，概無於我們創辦業務中擁有任何直接或間接權益，亦無於本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除本附錄「重大合約概要」分段披露者外，董事概無於本文件日期仍屬有效且就本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有任何重大權益。

### 2. 服務合約詳情

- (a) 各執行董事與本公司訂有服務合約。所有執行董事根據彼等各自服務合約之年度基本薪酬總額(不包括花紅及下文所述●)約為4,610,000港元。執行董事服務合約於●三週年結束，並可發出三個月通知予以終止。各執行董事之薪酬將根據薪酬檢討政策檢討。各執行董事可按表現獲得酌情花紅。
- (b) 根據丹斯里拿督邱達昌、葉海華先生、孔祥達先生及陳志興先生之委任函件，彼等分別獲委任為非執行董事，自●起初步為期三年，並可發出三個月通知予以終止，有關通知僅可於●起計一年後屆滿。應付非執行董事之年度董事袍金合共約為1,550,000港元。
- (c) 根據石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士之委任函件，彼等分別獲委任為獨立非執行董事，自●起初步為期三年，並可發出三個月通知予以終止，有關通知僅可於●起計一年後屆滿。應付獨立非執行董事之年度董事袍金合共約為450,000港元。

此外，若干董事將收取文件本節「D.購股權計劃」一節所提述由董事會授出之●。

### 3. 董事酬金

於往績記錄期間，除於二零一零年二月加入本集團之葉海華先生外，並無向組成本集團公司之任何董事支付或應付任何酬金。然而，若干執行董事及非執行董事就彼等向FEC集團及本集團提供之服務向FEC集團收取酬金。由於劃分董事向FEC集團各成員公司所提供之服務並不可行，故FEC集團支付之金額並無明確劃分為分別屬於向本集團及FEC集團提供之服務。

FEC集團就往績記錄期間向丹斯里拿督邱達昌支付及授出酬金及實物利益約2,590,000港元、2,580,000港元及3,750,000港元。

根據現有安排，截至二零一一年三月三十一日止財政年度，董事有權收取之酬金總額及實物利益(不包括授出之購股權)預期約為5,900,000港元。

有關董事酬金之進一步資料，請參閱全文載於本文件附錄一之會計師報告附註15。

### 4. 代理費或佣金

於本文件日期前兩年內，概無因發行或出售本集團任何成員公司任何股本或貸款資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

## E. 其他資料

### 1. 訴訟

於最後可行日期，除上文及本售股章程「業務—訴訟」一節披露者外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅之重大訴訟、索償或仲裁。

### 2. 專家資格

以下為於本文件提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師(香港、中國及新加坡)
Raine and Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.	獨立物業估值師(馬來西亞)
通商律師事務所	本公司有關中國法律之法律顧問
Maples and Calder	本公司有關開曼群島法律之法律顧問