

## 行業及監管概覽

本節及本售股章程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、包銷商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。

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。

### 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	二零一一年	二零一二年
						預測	預測	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
個人可支配收益(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。

## 旅客數目

### 訪港旅客數目 — 國際及中國內地

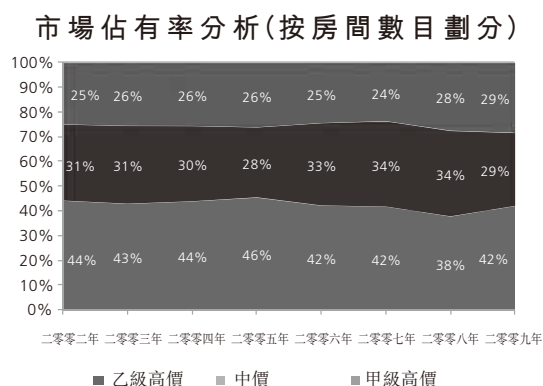
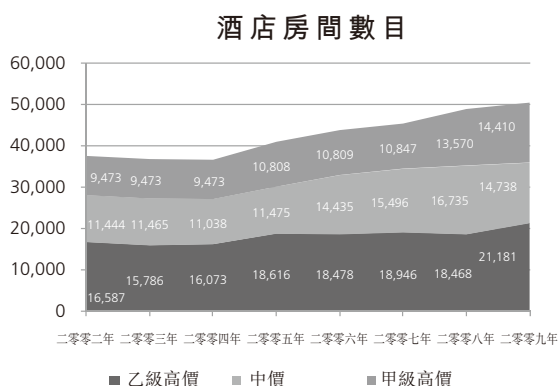
年份	國際		中國內地		總計	海外所佔		中國內地所佔	
	數目	變動百分比	數目	變動百分比		數目	變動百分比	數目	變動百分比
二零零零年	9,273,632	—	3,785,845	—	13,059,477	—	71.0	29.0	
二零零一年	9,276,749	0.0	4,448,583	17.5	13,725,332	5.1	67.6	32.4	
二零零二年	9,741,183	5.0	6,825,199	53.4	16,566,382	20.7	58.8	41.2	
二零零三年	7,069,628	-27.4	8,467,211	24.1	15,536,839	-6.2	45.5	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

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%。

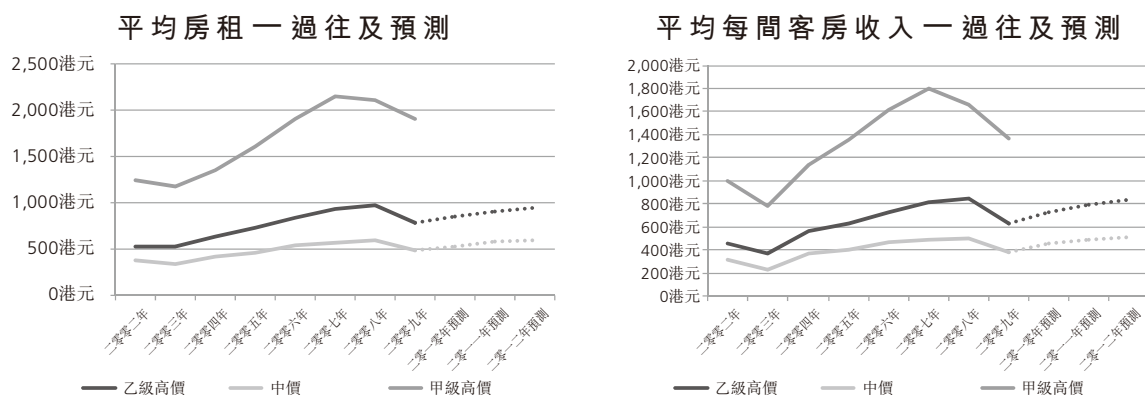
### 入住率

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
個人可支配收益(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	國際	中國內地		總計	海外所佔百分比	中國內地所佔百分比	
		變動百分比	變動百分比			變動百分比	變動百分比
二零零零年	10,160,400	-	744,000,000	-	1.3	-	98.7
二零零一年	11,226,400	10.5	784,000,000	5.4	1.4	5.4	98.6
二零零二年	13,439,500	19.7	878,000,000	12.0	1.5	12.1	98.5
二零零三年	11,402,855	-15.2	870,458,136	-0.9	1.3	-1.1	98.7
二零零四年	16,932,506	48.5	1,102,000,000	26.6	1.5	26.9	98.5
二零零五年	20,255,100	19.6	1,212,000,000	10.0	1.6	10.1	98.4
二零零六年	22,210,300	9.7	1,394,000,000	15.0	1.6	14.9	98.4
二零零七年	26,109,700	17.6	1,610,000,000	15.5	1.6	15.5	98.4
二零零八年	24,325,337	-6.8	1,710,000,000	6.2	1.4	6.0	98.6
二零零九年	21,937,500	-9.8	1,900,000,000	11.1	1.1	10.8	98.9
二零零零至零九年增長	<b>115.9%</b>		<b>155.4%</b>	<b>154.8%</b>			
二零零零至零九年複合年增長率		<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。

### 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

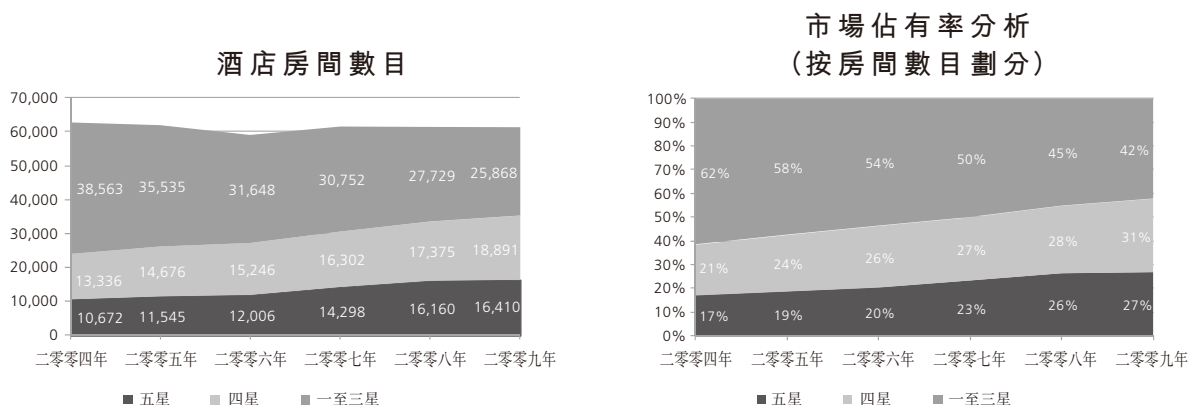
上海仍然為中國表現最佳之酒店市場。上海本地及國際需求高企，酒店質素良好，加上市區景點眾多，故上海市繼續較大部分城市享有優勢。

#### 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%。

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。



### 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

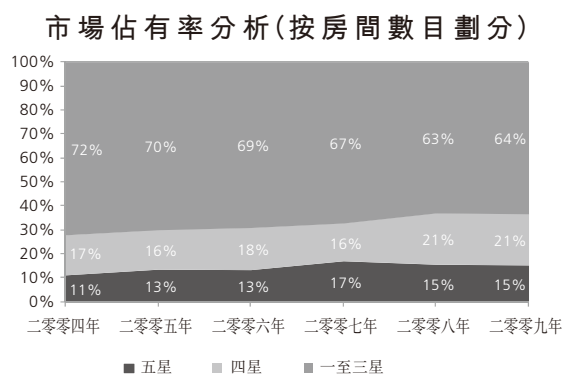
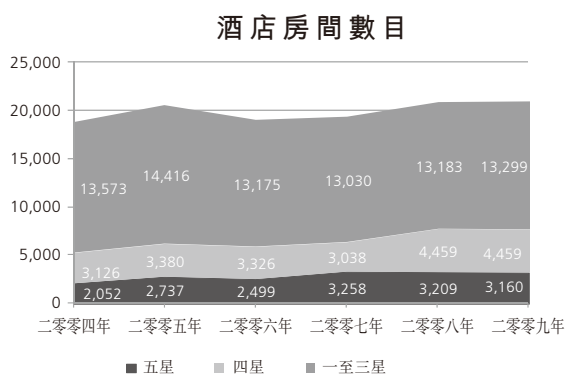
成都為中國西部省份兩個主要城市之一，正受惠於商業活動強勁增長及多元化文化與自然環境。

#### 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。

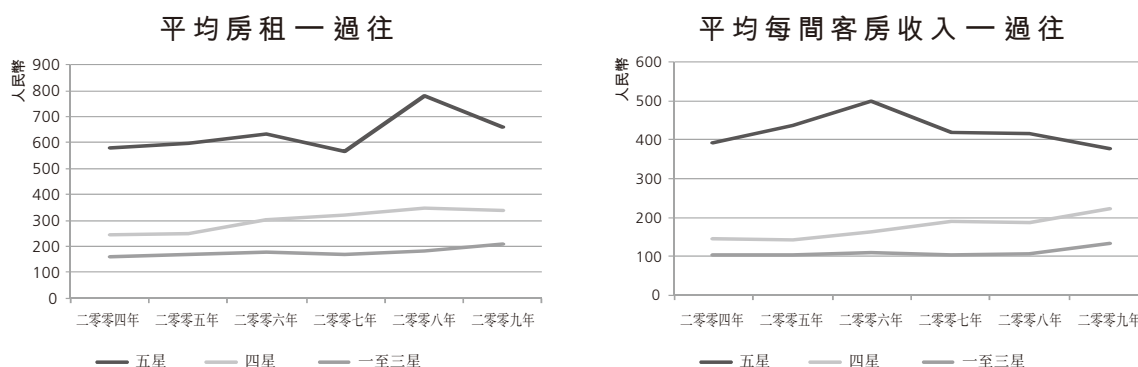
### 入住率

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。

### 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。

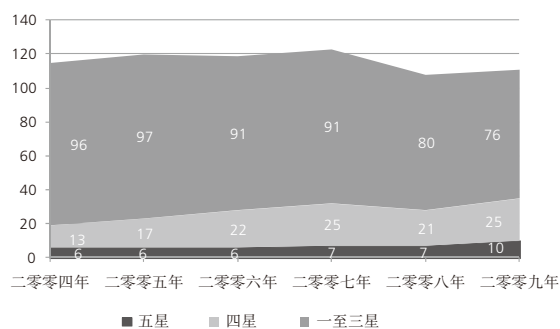
#### 旅客數目

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

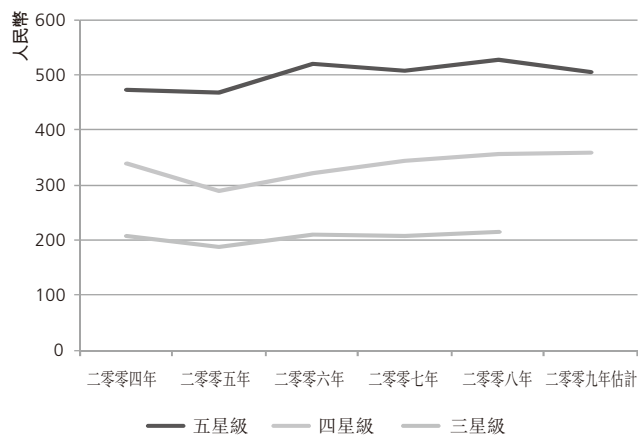


資料來源：中國國家旅遊局、HVS

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

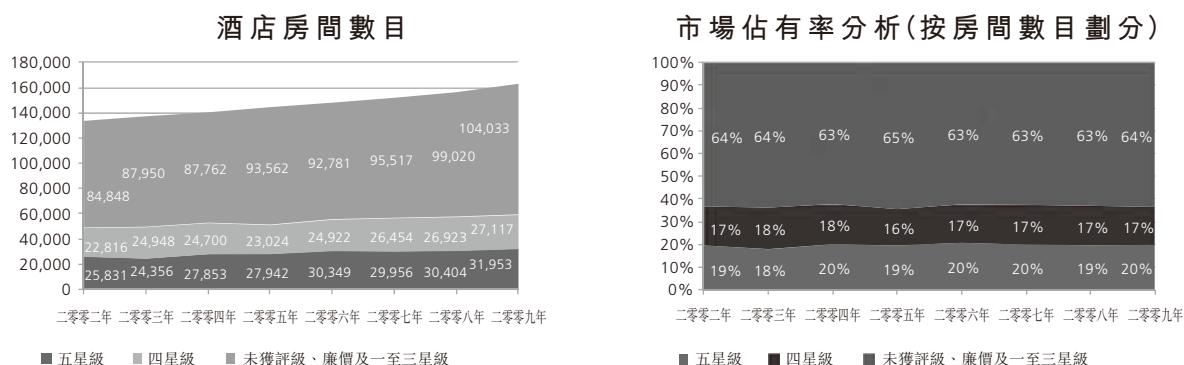
於二零零四至二零零九年，馬來西亞之國際旅客數目穩步增長，複合年增長率為7.3%。全球金融危機期間，馬來西亞之旅客數目持續增長，乃由於積極之市場推廣計劃及其他旅遊地點政局動盪所致。HVS預期，旅客數目於短期內會溫和增長。

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。

### 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會。

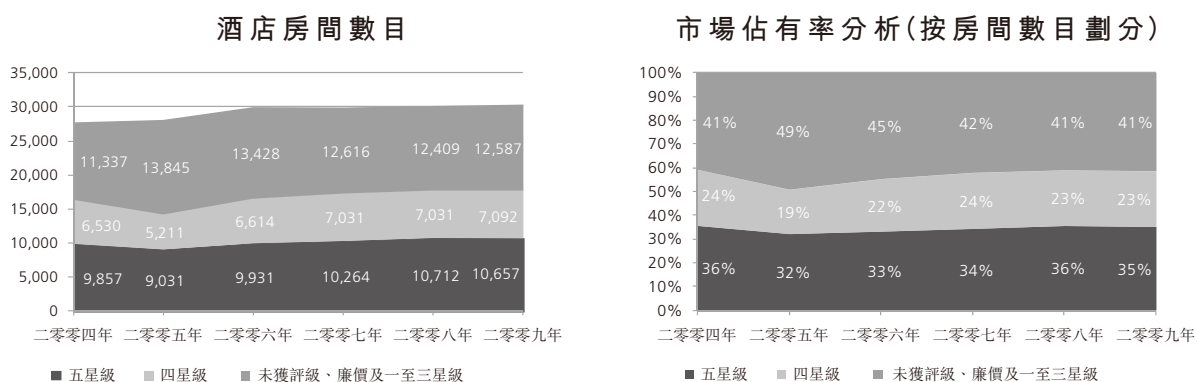
#### 旅客數目

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。

### 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。儘管於香港及中國有其他精品酒店，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。



### 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售股章程「業務—競爭」一節。

### 香港酒店業規管概覽

#### (a) 酒店及旅館牌照

酒店及旅館牌照為由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，民政事務總署為唯一批授酒店及旅館牌照之機關，並處理所有酒店及旅館新牌照的申請、牌照換發及轉讓。根據我們作出之查詢，民政事務總署旅管業監督僅會發出一類牌照，即酒店及旅館牌照。

根據旅館業條例，「酒店」及「旅館」指於少於連續28日期間為表示有能力並願意就所提供服務及設施支付合理價格之任何人士提供住宿地方之任何場所。根據條例，「酒店」及「旅館」具備相同涵義。倘並無獲發豁免證書，則所有新建旅館營運商於開始經營前，必須向旅館業監督申請牌照。根據旅館業條例第8條申請牌照之申請人須填妥申請表格(表HAD 133)，並將正本及一份副本送呈當局(定義見旅館業條例)，連同所需證明文件。

於接獲申請後，當局將聯絡申請人以檢驗有關物業。當局其後將發出函件，當中載列所有須進行之升級工程，並隨附「完工報告」表格。待全部工作完成後，申請人必須填妥「完工報告」，並連同所有證書及相關文件交回當局。於接獲完工報告後，當局將聯絡申請人以進行有關物業之最後檢驗。倘滿意有關檢驗結果，則會發出牌照。本公司之經驗為，倘程序可快速進行，有關牌照可於兩至三個月內取得。就本集團所擁有位於香港之酒店，牌照申請程序一般為期三至五個月。

於所有工作完成且當局滿意其結果，而所有所需證書及文件已驗明妥當，當局會通知申請人支付指定費用及領取牌照。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酒店及旅館牌照，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，或酒店牌照被旅館業當局註銷或吊銷，否則酒店牌照將繼續生效，猶如酒店牌尚未屆滿，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。

佔用許可證為屋宇署按照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作擬定用途，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。我們所有位於香港正在營運之酒店均取得佔用許可證。

於最後可行日期，我們於香港擁有及經營八間酒店。在我們八間營運中香港酒店中，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) 根據建築事務監督於二零零二年十二月九日批准之更改及加設圖則，麗都酒店由辦公室改建為酒店用途。
- (ii) 根據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，麗悅酒店由辦公室用途改為酒店用途。
- (iii) 根據建築物條例第41(3)條，中環麗栢酒店由辦公室用途改為酒店用途涉及非結構工程。建築事務監督於二零零四年五月十四日確認，由辦公室用途改為酒店用途僅須獲民政事務總署旅館業監督批准，其已向中環麗栢酒店授予酒店及旅館牌照。
- (iv) 根據建築事務監督於二零零六年九月十二日批准之更改及加設圖則，遠東帝豪酒店由商住用途改為酒店用途。

於香港餘下四間營運中酒店中，於香港之三間酒店蘭桂坊酒店@九如坊、帝豪九龍酒店及麗悅酒店已就拆卸及其後興建酒店自建築事務監督取得相關牌照。帝豪海景酒店最後以現成酒店購入，因而毋須取得批文。

就我們於香港之發展中酒店方面，將於開業前取得佔用批准及有關牌照。

### **(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。

### **(e) 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，高檔賓館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；
- (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，中央政府轄下各省縣、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。

## 行業及監管概覽

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、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

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。

---

## 行業及監管概覽

---

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
- (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。

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(i)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；及(ii)Tang Hotel Investments、Tang Suites、Kosmopolito Hotels International (S)及Tang Hotel因新加坡酒店於最後可行日期尚未開始建設及經營除外。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。

---

## 行業及監管概覽

---

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。