

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。本集團直至二零一零年六月三十日止的酒店物業有重估盈餘約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，預期以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間於中國湖北省黃石市營運、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。

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利用空間，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，預期以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間位於中國湖北省黃石市營運、約有400間客房之第三方酒店。我們之中國法律顧問向我們表示，意向書乃具法律約束力。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，我們已就出售The Mercer by Kosmopolito與獨立第三方進行初步無約束力磋商，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。我們目前並無計劃出售旗下任何其他酒店，惟或會不時與潛在買家進行進一步磋商。倘我們於未來出售我們之任何酒店，我們將按上市規則第13.09條作出公佈。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 — 擴大我們之酒店管理業務」分節。

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、我們已訂約管理之第三方酒店，以及我們香港酒店適用之批准及牌照：

酒店名稱/預期酒店名稱 ¹	地點	類型	目標市場/預期目標市場	客層總數/預計客房數目	開始運作/預計開始運作	建築事務監督之批准 ²		到期日	
						入伙紙	獲准改建		
香港 麗都酒店	灣仔	改建	中檔	454	二零零五年一月	於一九七七年七月十二日取得	二零零二年十二月九日	已取得	二零一二年一月十九日
中環麗栢酒店	上環	改建	精品	142	二零零五年四月	於一九九七年七月十二日取得	建築事務監督 ³ 已確認毋須有關批准	已取得	二零一一年七月十五日
帝豪九龍酒店	大角咀	新建	經濟	141	二零零五年五月	於二零零五年十二月二十二日取得	二零零五年三月九日	已取得	二零一零年十二月三十一日
麗悅酒店	灣仔	改建	精品	142	二零零五年十月	於一九九七年五月十二日取得	不適用	已取得	二零一二年十月十五日
蘭桂坊酒店@九如坊	中環	新建	精品	162	二零零六年三月	於二零零六年六月十二日取得	不適用	正重續	二零一零年五月六日 ⁴
遠東帝豪酒店	荃灣	改建	經濟	240	二零零六年十月	於一九九七年五月十六日取得	二零零六年九月十二日	已取得	二零一零年九月三十日 ⁵
帝豪海景酒店	油麻地	收購作為酒店	經濟	268	二零零七年一月 ⁶	於一九九七年六月十二日取得	不適用	已取得	二零一一年六月三十日
九龍麗悅酒店	大角咀	新建	中檔	285	二零一零年七月	於二零一零年十二月二十二日取得	不適用	已取得	二零一一年七月十五日
擁有及發展中 The Mercer by Kosmopolito	上環	新建	精品	55	二零一一年四月	將於落成後並經建築事務監督查驗	不適用	將會取得	不適用
香港堅尼地城帝盛酒店	堅尼地城	新建	中檔	217	二零一一年四月	將於落成後並經建築事務監督查驗	不適用	將會取得	不適用
香港觀塘帝盛酒店	觀塘	新建	中檔	380	二零一一年十二月	將於落成後並經建築事務監督查驗	不適用	將會取得	不適用
香港葵涌帝盛酒店	葵涌	改建	中檔	506	二零一二年六月	將於落成後並經建築事務監督查驗	不適用	將會取得	不適用
香港總計				2,992					

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售股章程「業務—我們之品牌」一節。
- 涉及結構工程及由商業或住宅用途改為作酒店用途之酒店須就改建工程獲建築事務監督批准。已拆卸及其後興建之樓宇須獲建築事務監督批准及簽發入伙紙。以現成酒店購入之樓宇(並無進行建築工程)毋須進行建築事務監督批准。
- 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。
- 我們已申請重續酒店及旅館牌照。我們就香港業權問題獲法律顧問表示，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，除非有關申請獲批准，否則酒店牌照將繼續生效，猶如酒店牌照尚未屆滿，直至相關政府當局批准申請為止。有關進一步詳情請參閱本售股章程「行業及監管概覽—香港酒店業規管概覽」一節。
- 我們在酒店及旅館牌照屆滿前於二零一零年六月二十一日申請重續酒店及旅館牌照，並於二零一零年六月二十五日接獲確證認書。
- 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。

業 務

酒店名稱／預期酒店名稱 ¹	地點	目 標		開始運作／預計 開始運作
		市場分部／ 預期目標 市場分部	客房總數／ 預計客房 總數	
中國				
<i>擁有及經營</i>				
武漢麗悅酒店	武漢	中檔	384 ²	二零零八年六月 ³
上海麗悅酒店	上海	精品	264	二零一零年二月
<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 ⁴	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	<u>400</u>	二零一三年
中國總計			<u>2,011</u>	

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售股章程「業務－我們之品牌」一節。
- ² 武漢麗悅酒店現正進行翻新。所列之客房數目為於所有翻新工程完成後之估計數字。
- 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。

業 務

酒店名稱／預期酒店名稱 ¹	地點	目 標		開始運作／預計 開始運作
		市場分部／ 預期目標 市場分部	客房總數／ 預計客房 數目	
馬來西亞				
擁有及經營				
吉隆坡 Dorsett Regency Hotel	吉隆坡	中檔	320	一九九八年四月
Grand Dorsett Subang Hotel	雪邦	高檔	478 ²	二零零七年二月 ³
Grand Dorsett Labuan Hotel	納閩	高檔	178	二零零七年九月 ⁴
Maytower Hotel	吉隆坡	中檔	179	二零零八年十月
Dorsett Johor Hotel	柔佛州	經濟	252	二零零八年十月
新加坡				
擁有及規劃中				
新加坡新橋路帝盛酒店	新加坡	中檔	<u>285</u>	二零一三年六月
東南亞總計			<u>1,692</u>	

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售股章程「業務－我們之品牌」一節。
- ² Grand Dorsett Subang Hotel 現正分階段進行翻新。所列之客房數目為於所有翻新工程完成後之估計數字。
- ³ 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。
- ⁴ 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。

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，與發展未開發土地酒店項目比較，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善業務網絡，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，按我們於截至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，我們透過培訓大部分員工處理多種工作及職務可使旗下員工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。

我們直至二零一零年六月三十日止之酒店組合重估盈餘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%。

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令人難以抗拒之價值。

根據我們營運中加上規劃或發展中之酒店，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創辦人之一，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。

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，我們預期將把握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擁有全部或大部份權益之物業之管理協議，發揮我們之管理專業知識及聲譽，包括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，預期以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間位於湖北省黃石市營運、約有400間客房之第三方酒店。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就出售The Mercer by Kosmopolito進行磋商，當中我們透過與酒店買家所訂立之管理協議保留管理酒店之權利。由於較小型酒店之規模經濟效益較低，故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，預期以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間位於中國湖北省黃石市營運、約有400間客房之酒店。我們亦正與其他酒店擁有人商討，以簽訂更多酒店管理協議。我們之中國法律顧問向我們表示，意向書具法律約束力。

於二零零九年九月，我們收購旗下第一間新加坡酒店新加坡新橋路帝盛酒店所在之地盤，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。

發展及強化我們之品牌以提高客戶忠誠度

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。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，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「一 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。我們之中國法律顧問向我們表示，意向書具法律約束力。

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>

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
香港			
擁有及經營			
麗都酒店，灣仔			
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
麗悅酒店，灣仔			
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
中環麗栢酒店，上環			
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
蘭桂坊酒店@九如坊，中環			
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
帝豪海景酒店，油麻地			
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
帝豪九龍酒店，大角咀			
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

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
遠東帝豪酒店，荃灣			
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
中國			
擁有及經營			
上海麗悅酒店，上海			
總可出租客房晚數	—	—	6,922
入住率(%)	—	—	35.8 ¹
平均房租(人民幣)	—	—	502
平均每間客房收入(人民幣)	—	—	180
武漢麗悅酒店，武漢			
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
馬來西亞			
擁有及經營			
吉隆坡 Dorsett Regency Hotel			
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
Maytower Hotel，吉隆坡			
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
Grand Dorsett Subang Hotel，雪邦			
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

附註：

¹ 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。

業 務

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
Dorsett Johor Hotel, 柔佛巴魯			
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
Grand Dorsett Labuan Hotel, 納閩			
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

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)，香港之入住率、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			截至六個月止		截至三個月止	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	九月三十日	三月三十一日	六月三十日	六月三十日
	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
入住率(%)							
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%
平均房租(港元)							
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
平均每間客房收入(港元)							
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

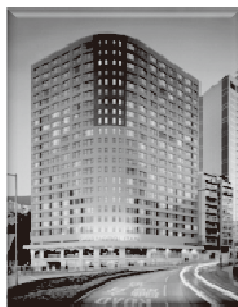
香港業務

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



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。該酒店亦設有大型宴會廳。酒店位於跑馬地馬場及伊利沙伯體育館正對面，毗鄰銅鑼灣購物勝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。該酒店另一特色3T Bar為旅客及本地居民提供舒適環境，可盡情品嚐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，獲得獨特體驗，例如酒店內之「Osim套房」內展示Osim品牌之按摩器及有助鬆弛之相關產品。

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



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。為使麗悅酒店與鄰近之麗都酒店有所區分，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規模經濟效益。

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，共有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，住客前往中環及潮流餐飲娛樂集中地蘇豪區及蘭桂坊，信步可達。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。

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，以提升管理效率及發揮更佳之規模經濟效益。

中環蘭桂坊酒店@九如坊



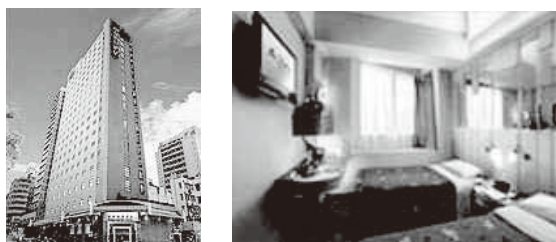
我們屢獲殊榮之旗艦精品酒店蘭桂坊酒店@九如坊於二零零七年獲Travel Weekly頒授「亞洲最佳精品酒店」；分別於二零零八年及二零零九年獲世界旅遊大獎(World Travel Awards)頒授「香港最佳精品酒店」及「亞洲最佳精品酒店」；以及於二零零九年獲中國酒店星光獎(China Hotel Starlight Awards)頒授精品酒店類別「香港商務飛躍大獎(Hong Kong Business's High Flyer Award)」及「中國最佳設計精品酒店」。酒店鄰近香港著名餐飲、夜生活及娛樂集中地蘇豪區及蘭桂坊，以及香港高級金融及購物區中環商業區。酒店於二零零六年三月開業。該物業樓高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。客房之設計及陳設獨特，富濃厚中國傳統色彩。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。

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

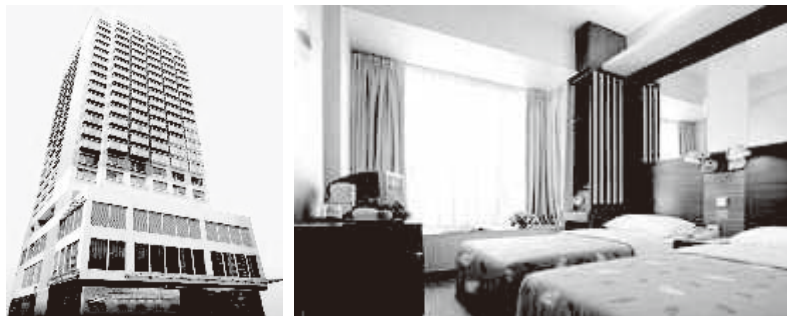
油麻地帝豪海景酒店



我們於二零零七年一月收購帝豪海景酒店¹。酒店於二零零九年二月至十月期間大事翻新，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。

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發揮更佳之規模經濟效益。

一如鄰近之帝豪海景酒店，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。該物業由位於地下之大堂及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道，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



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，我們於收購後將其拆卸，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，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。

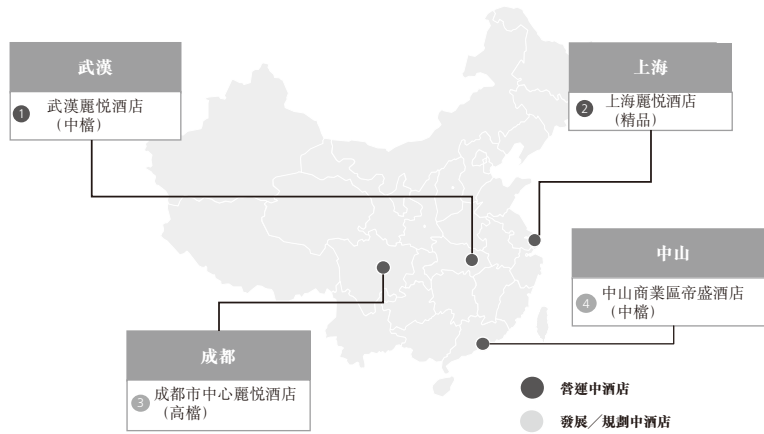
香港葵涌帝盛酒店

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。翻新工程包括清拆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

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，預期以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間於湖北省黃石市營運、由獨立第三方擁有之酒店。我們之中國法律顧問向我們表示，意向書具法律約束力。



營運中之酒店 — 中國

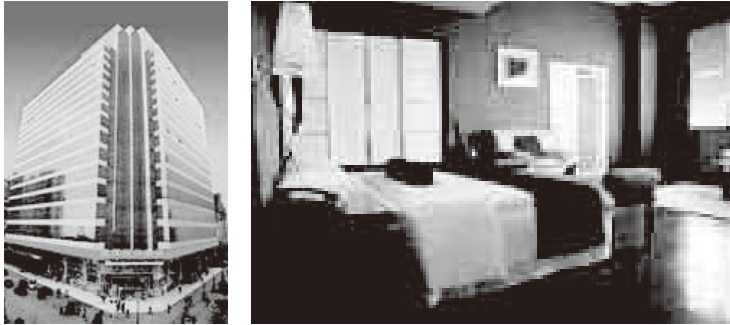
上海麗悅酒店



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，包括位於酒店大樓18樓及零售商廈2樓之各類型套房。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或市內全景。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。

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，分別為提供輕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在我們之管理下開業。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

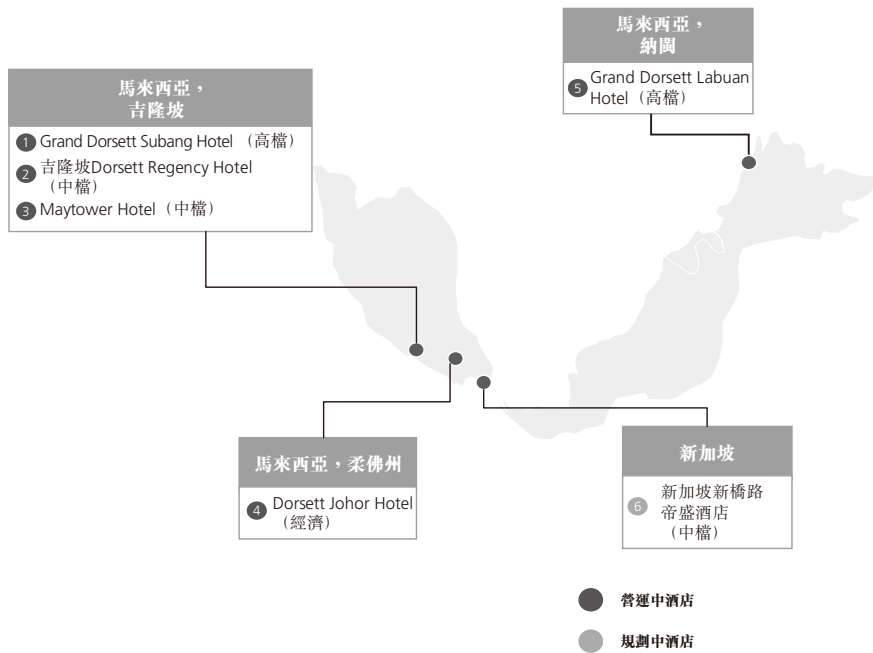
成都市中心麗悅酒店位於成都市中心商業區之核心地帶，鄰近主要金融及娛樂綜合樓群，擬發展為一間時尚高檔酒店。該樓宇為我們於二零零七年向工商銀行股份有限公司四川省分行收購之現有商業大廈，現正進行翻新工程，我們預期翻新工程將於二零一零年年底落成，並將於二零一一年第二季開業。酒店將設有約547間客房，完成時，總規劃建築面積為727,829平方呎。

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購物區。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：



營運中酒店 — 馬來西亞

吉隆坡吉隆坡 *Dorsett Regency Hotel*

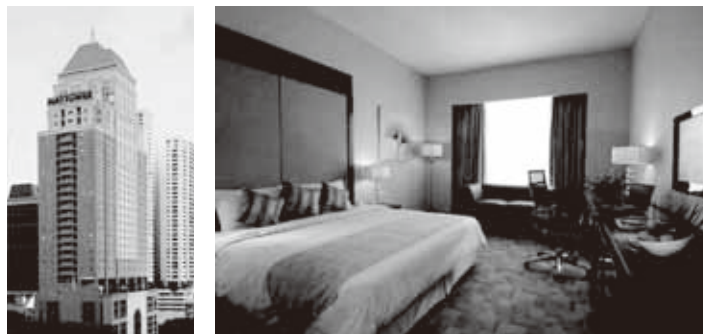


吉隆坡 Dorsett Regency Hotel 為我們旗下之中檔酒店，是本集團經營之首間酒店。該酒店由 FEC 興建，於一九九八年四月開業。該物業樓高 30 層，總建築面積約 298,726 平方呎，設有 320 間客房，包括套房及俱樂部樓層。酒店位於吉隆坡市中心，以及著名星光大道 (Bintang Walk) 之起點，位置便利。

由於位處吉隆坡市內黃金地段，我們將吉隆坡 Dorsett Regency Hotel 定位為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輕食、晚間設有即席音樂演奏之休閒酒廊。

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

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定位為高檔酒店，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，且採用無柱設計。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。酒店自設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：

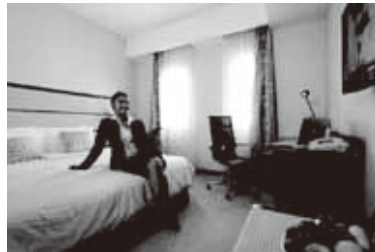
- *Terazza Brasserie* — 提供國際美食之餐廳
- *The Emperor* — 傳統清真粵菜餐廳

- *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，提供多種輕食及飲品，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*



我們於二零零六年以現有物業形式購入 Dorsett Johor Hotel，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。

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，酒店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市內景色。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。

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394,100,000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)站入口之上，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494,800,000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。

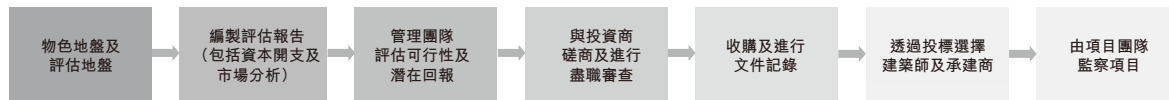
酒店組合收購策略

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

我們於香港擁有及經營之八間酒店已根據旅館業條例之規定取得相關牌照，惟蘭桂坊酒店@九如坊除外，該酒店正根據旅館業條例之規定重續牌照。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，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，猶如酒店牌照尚未屆滿，直至相關政府當局批准申請為止。有關進一步詳情請參閱本售股章程「行業及監管概覽—香港酒店業規管概覽」一節。此外，於我們八間在香港經營之酒店當中，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：



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。

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施工階段。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。

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，預期以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間位於中國湖北省黃石市營運、約有400間客房之第三方酒店，預期將自本售股章程日期起計十二個月內簽訂一份正式酒店管理合約。

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。

我們一直就出售The Mercer by Kosmopolito與獨立第三方進行初步無約束力磋商，當中我們將透過與酒店買家所訂立之管理協議保留管理該酒店之權利。由於較小型酒店之現模經濟效益較低，故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售股章程「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。作為酒店管理者，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，負責物色有興趣之第三方酒店	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
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。

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建立強大之亞洲品牌平台，藉此將酒店組合擴展至國際。

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。

「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、帝豪海景酒店及Maytower Hotel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，根據胡關李羅律師行表示，我們的商標「KHI Kosmopolito 」第301599959號已於香港註冊，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。有關知識產權之進一步資料，請參閱本售股章程附錄六「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「一知識產權」分節。

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售股章程「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客戶為目標客戶，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，供酒店住客免費使用。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。

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。

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。

旅行社可隨意向其本身客戶出售我們向其保證提供之客房，故倘彼等能以高於我們向其收取之費用轉售客房，則可自該等客房賺取溢利。

我們之旅行社客戶全部並非上市規則所定義之關連人士，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。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毗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，我們可向該等能安排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，視乎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

隨著更多人利用互聯網比較價格，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%。

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，並根據彼等之親身體驗撰文以供載入其刊物。部分旅行社代表我們於彼等各自之國家進行推廣活動。我們酒店之接待處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。

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，總地盤面積為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。

於二零一零年六月三十日

	客房數目	建築面積 (平方呎) ¹	賬面值 (百萬港元) ¹		資本值(百萬港元) ¹		重估盈餘 (百萬港元) ^{1,2}	現況下之資本值 ¹	
			未經審核	現況下	完成時	每間客房 千港元		每平方呎 港元	
香港營運中之酒店									
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	
小計	1,549	498,244	1,566	4,466	4,466	2,900	2,883	8,963	
香港發展中之酒店									
九龍麗悅酒店 ³	285	67,002	291	539	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 ⁴	506	214,680	288	270	962	(18)	534	1,258	
小計	1,443	512,171	1,267	1,936	3,061	669	1,342	3,780	
香港酒店總計	2,992	1,010,415	2,833	6,402	7,527	3,569	2,140	6,336	
中國營運中之酒店									
武漢麗悅酒店 ⁵	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	
小計	648	894,492	951	1,283	1,283	332	1,981	1,435	
中國發展/規劃中之酒店									
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 ⁶	963	1,184,901	500	966	1,035	466	1,003	815	
小計	1,611	2,079,393	1,451	2,249	2,318	798	1,396	1,082	

附註：

1 於二零一零年六月三十日，除Grand Dorsett Subang 僅將酒店部分入賬外，其包括物業中之酒店及非酒店部分。

2 重估盈餘為其現況下之資本值減直至二零一零年六月三十日止之賬面值。

3 九龍麗悅酒店於二零一零年七月開業。

4 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，物業價值較最初購入時低。

5 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。

6 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。

	客房數目	建築面積 (平方呎) ¹	賬面值 (百萬港元) ¹		資本值(百萬港元) ¹		重估盈餘 (百萬港元) ^{1,2}	現況下之資本值 ¹	
			未經審核	現況下	完成時	每間客房 千港元		每平方呎 港元	
東南亞(馬來西亞/新加坡)									
營運中之酒店									
吉隆坡 Dorsett Regency Hotel	320	298,726	138	335	335	197	1,046	1,120	
Grand Dorsett Subang Hotel ³	478	465,691	318	606	606	288	1,268	1,301	
Grand Dorsett Labuan Hotel	178	232,124	134	167	167	33	940	721	
Maytower Hotel	179	60,529	192	184	184	(8) ⁴	1,028	3,040	
Dorsett Johor Hotel	252	94,766	122	182	182	60	721	1,917	
小計	1,407	1,151,836	904	1,474	1,474	570	1,047	1,279	
東南亞(馬來西亞/新加坡)									
規劃中之酒店									
新加坡新橋路帝盛酒店	285	178,001	423	不適用	473	50	1,658	2,655	
小計	285	178,001	423	不適用	473	50	1,658	2,655	
東南亞(馬來西亞/新加坡)酒店									
總計	1,692	1,329,837	1,327	1,474	1,947	619	1,150	1,463	
小計—營運中之酒店	3,604 ⁵	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 ⁵	1,875,073	2,190	4,096	3,375	1,185	1,254	1,800	
總計	6,295	4,419,645	5,611	11,319	10,598	4,987	1,683	2,398	

附註：

- 1 於二零一零年六月三十日，除Grand Dorsett Subang僅將酒店部分入賬外，其包括物業中之酒店及非酒店部分。
- 2 重估盈餘為其現況下之資本值減直至二零一零年六月三十日止之賬面值。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 九龍麗悅酒店於二零一零年七月開業。倘我們計及九龍麗悅酒店供應的客房，於最後可行日期，我們營運中之酒店客房總數將增至3,889間，而我們發展中/規劃中之酒店客房數目則減少至2,406間。

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、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，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務。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、旅館及酒館等行業或業務。

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採取強制性行動之風險。

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@九如坊之違反採取之強制性行動而言，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，由於並無先例，故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，香港政府不大可能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，請參閱本售股章程「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。

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，我們獲通知(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仍未完成所致。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。

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，請參閱本售股章程附錄六「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，我們已於香港註冊十九個商標、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四個商標、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。

我們目前以「麗都」、「帝豪」、「帝盛」及「麗悅」品牌以及蘭桂坊酒店@九如坊、中環麗栢酒店、麗悅酒店、上海麗悅酒店及Maytower Hotel等個別酒店名稱經營旗下酒店。除麗都酒店、蘭桂坊酒店@九如坊及Maytower Hotel外，我們已取得經營旗下酒店之知識產權。

就我們旗下的「麗都」品牌而言，我們目前以「麗都」品牌經營麗都酒店及武漢麗悅酒店，而我們已於中國註冊商標，惟尚未於香港註冊有關商標。我們目前計劃以「帝盛」品牌重新建立旗下麗都酒店及武漢麗悅酒店之品牌，作為我們重整品牌策略之一部分。「帝豪」品牌已於香港及中國全面註冊，有效期分別直至二零一七年及二零二零年。

就我們旗下的蘭桂坊酒店@九如坊而言，我們已申請有關商標，該商標正由香港商標註冊處審查。此外，我們正處於處理商標異議之過程，而我們目前計劃根據我們的重整品牌策略以「Boutique Series by Kosmopolito」品牌及載有「」之商標重整蘭桂坊酒店@九如坊之品牌。「Kosmopolito」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。倘未能註冊「Kosmopolito 」品牌，我們將考慮其他選擇，並準備使用另一品牌重整蘭桂坊酒店@九如坊之品牌或開發新字眼的標語或標誌。

就我們旗下的Maytower Hotel而言，我們原訂以「帝豪」品牌為酒店重整品牌，其商標已於馬來西亞註冊。然而，待推行現有重整品牌策略後，我們將以「Silka」品牌重整Maytower Hotel之品牌，而我們已申請於馬來西亞註冊商標。倘未能註冊「Silka」品牌，我們將考慮其他選擇，並準備使用另一品牌重整Maytower Hotel之品牌或開發新字眼的標語或標誌。

我們已註冊或正註冊目前經營之旗下酒店之品牌，而我們認為，我們已充分訂立計劃保障我們的商標權益。

於最後可行日期，胡關李羅律師行表示，我們的商標「KHI Kosmopolito 」第301599959號已於香港註冊，我們擁有註冊商標「KHI Kosmopolito 」之全權，該商標被視為自

業 務

申請日期二零一零年四月二十八日起生效。有關知識產權之進一步資料，請參閱本售股章程附錄六「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。

根據品牌重組計劃，我們近期成立一系列新品牌，並開始於亞太區提交註冊商標之申請，並將繼續在所有有關司法權區註冊有關商標，以保障我們於該等品牌的知識產權。倘我們未能註冊商標，我們將(i)修改我們最近根據品牌重組計劃設計之商標以符合商標規定；(ii)繼續經營我們現有品牌名下之酒店；或(iii)成立新品牌。

下表顯示有關我們品牌重組計劃之已註冊或待註冊之商標：

品牌名稱	字號/ 商標	商標註冊狀況		
		已註冊	已頒佈 尚待註冊 ¹	已申請 尚待註冊 ²
Hotel Kosmopolito 及 Boutique Series by Kosmopolito		香港 澳門	澳洲 新加坡	印尼 馬來西亞 中國 台灣
		澳門		印尼 馬來西亞 中國 台灣
	^(a)  ^(b) 	香港	澳洲 新加坡	
Dorsett Regency	^A 	香港 新加坡		
	^B 			

附註：

- 1 (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。
- 2 已向商標註冊處提交申請。

品牌名稱	字號/ 商標	商標註冊狀況		
		已註冊	已頒佈 尚待註冊 ¹	已申請 尚待註冊 ²
	A 	香港		
	B 			
		澳門 中國 台灣		
		澳門 中國 台灣		馬來西亞
Silka.....	Silka		香港 澳門 新加坡	澳洲 印尼 馬來西亞 中國 台灣
	(A) 		澳門	澳洲 印尼 台灣
	(A) 		新加坡	香港 馬來西亞
	(B) 			

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。倘我們之搜查失實，致使其他人士之知識產權受到侵犯，該等人士或會向

附註：

- 1 (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。
- 2 已向商標註冊處提交申請。

我們提出申索。就商標而言，我們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，當中包括本集團網站www.kosmohotels.com。

有關我們知識產權之更多資料，請參閱本售股章程附錄六「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事業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型對外城市。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。

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，品牌知名度較在其本身之國家及發展較完善之市場為低。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格蘭披治一級方程式大賽車等活動、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」，地處商業中心區邊緣及鄰近「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中心區，未能享有交通方便、潮流娛樂及餐飲場所雲集以及鄰近旅遊地點等我們具備的多項優勢。

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，請參閱本售股章程「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%
酒店行政員工.....	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，分別佔我們之總收入約22%、22%及27%。

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當地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

我們之酒店已向具聲譽之保險公司投保。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、惡意破壞、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)酒店向就受聘興建香港堅尼地城帝盛酒店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。

- (ii) 於二零一零年一月二十六日，香港(特區)酒店就被告(a)未有於建築合約指定時間完成工程；(b)未有遵守安全規定；(c)未有遵從建築師指示；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。

被告就上述各項申索提出反申索，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。以上反映我們於最後可行日期之最新訴訟進展。

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) 香港蘭桂坊酒店

香港蘭桂坊酒店於二零零五年提出反對獨立第三方Peterson Holdings Company Limited就「Hotel LKF蘭桂坊酒店」註冊第35及43類商標第300402588號，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。

在往績記錄期間發生反對「蘭桂坊酒店@九如坊」商標第301258182號之事宜及於最後可行日期已發出首份審查報告。反對事宜可能對我們的營運及財務狀況構成之任何影響載於本售股章程。

以上反映我們於最後可行日期之最新訴訟進展。

(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)為酒店管理人乃違法及無效。於最後可行日期，法律程序仍在進行。

我們並非尋求財務上和解，而是希望能恢復對酒店之管理運作。因此，相信將不會對我們的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保法例。我們過往一直遵守適用環保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遵守對彼等所屬各酒店施加之環保法例及法規，彼等均具備相關行業經驗勝任有關工作。

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