



Kosmopolito Hotels International Limited

麗悦酒店集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2266

全球發售



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及聯席保薦人
(按英文名稱字母排序)



重要提示

閣下如對本售股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



Kosmopolito Hotels International Limited

麗悦酒店集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

全球發售

- 全球發售項下發售股份數目：**540,000,000**股發售股份，包括**270,000,000**股
將由本公司提呈發售之新股份及**270,000,000**股
將由售股股東提呈發售之銷售股份
(可予調整及視乎超額配股權而定)
- 香港發售股份數目：**54,000,000**股新股份(可予調整)
- 優先發售項下預留股份數目：**28,626,000**股新股份(可予重新分配)
- 國際發售股份數目：**457,374,000**股股份，包括**187,374,000**股
將由本公司提呈發售之新股份及**270,000,000**股
將由售股股東提呈發售之銷售股份(可予調整及
重新分配以及視乎超額配股權而定)
- 最高發售價：**每股發售股份2.75**港元，另加**1%**經紀佣金、
0.003%證監會交易徵費*及
0.005%聯交所交易費
(須於申請時以港元繳足，可予退還)
- 面值：**每股股份0.10**港元
- 股份代號：**2266**

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及聯席保薦人
(按英文名稱字母排序)



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本售股章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本售股章程全部或任何部分內容而產生或依依賴該等內容所引致之任何損失承擔任何責任。

本售股章程連同本售股章程附錄七「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述文件，已根據香港法例第32章《公司條例》第342C條之規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本售股章程或上述任何其他文件之內容概不負責。

有關閣下投資於股份前應考慮之若干風險之討論，請參閱本售股章程「風險因素」一節。

發售價預期將由聯席全球協調人(代表包銷商)、售股股東與我們於定價日協定。預期定價日為二零一零年十月四日星期一或前後，惟於任何情況下均不遲於二零一零年十月七日星期四。除另有公佈外，發售價將不超過2.75港元，目前預期將不低於2.04港元。倘聯席全球協調人(代表包銷商)、售股股東與我們基於任何理由未能於二零一零年十月七日星期四前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

聯席全球協調人(代表包銷商)可在我們同意下，於遞交香港公開發售及優先發售申請最後日期上午或之前任何時間，調低全球發售項下提呈之發售股份數目及/或收窄本售股章程所述指示發售價範圍(即每股2.04港元至2.75港元)。在此情況下，本公司最遲須於遞交香港公開發售及優先發售申請最後日期上午前，在英文虎報(英文)及星島日報(中文)刊登調低發售股份數目及/或收窄指示發售價範圍之通知。進一步詳情載於本售股章程「全球發售結構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」兩節。

倘於發售股份開始在聯交所買賣當日上午八時正前發生若干事件，聯席全球協調人(代表香港包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議項下認購或購買及促使申請人認購或購買香港發售股份之責任。有關事件載於本售股章程「包銷一包銷安排及開支—香港包銷商提出終止之理由」一節。閣下務須參閱該節所載進一步詳情。

發售股份並無及將不會根據美國證券法登記，亦不得在美國境內或向美國人士或就或以其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法登記規定獲豁免或毋須遵守有關規定之交易除外。發售股份現(1)依據規則144A或美國證券法其他豁免登記規定向合資格機構買家提呈發售及出售；及(2)依據美國證券法S規例以離岸交易方式於美國境外提呈發售及出售。

* 0.003%證監會交易徵費將自二零一零年十月一日起生效

二零一零年九月二十八日

預期時間表 (1)

開始登記申請⁽²⁾ 二零一零年十月四日星期一
上午十一時四十五分

透過指定網站www.hkeipo.hk以網上白表服務

完成電子申請之最後時限⁽³⁾. 二零一零年十月四日星期一
上午十一時三十分

提交白色、黃色及藍色申請表格之最後時限 二零一零年十月四日星期一
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示之最後時限⁽⁴⁾ 二零一零年十月四日星期一
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈完成

網上白表申請付款之最後時限 二零一零年十月四日星期一
中午十二時正

截止登記申請 二零一零年十月四日星期一
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 二零一零年十月四日星期一

在英文虎報(英文)及星島日報(中文)

刊登下列各項之公告：

- 發售價；
- 國際發售之踴躍程度；
- 香港公開發售及優先發售之申請踴躍程度；及
- 香港發售股份及預留股份之分配基準二零一零年十月八日星期五或之前

透過本售股章程「如何申請香港發售股份及

預留股份—IV.公佈結果、寄發／領取股票及

退還申請股款」一節所述各種途徑(包括

聯交所及本公司網站)公佈分配結果，連同

成功申請人之身份證明文件號碼(如適用) 二零一零年十月八日星期五起

預期時間表 (1)

在本公司網站www.kosmohotels.com及
聯交所網站www.hkexnews.hk刊登載有公佈及
分配結果之香港公開發售及優先發售之完整公告.....二零一零年十月八日星期五起

香港公開發售及優先發售分配結果
可於www.tricor.com.hk/ipo/result
「按身份證號碼搜索」功能查詢.....二零一零年十月八日星期五

就全部或部分獲接納之申請寄發股票
或將股票存入中央結算系統⁽⁶⁾.....二零一零年十月八日星期五或之前

就全部或部分未獲接納之申請發送退款支票及
網上白表電子自動退款指示⁽⁶⁾⁽⁷⁾.....二零一零年十月八日星期五或之前

發售股份開始於聯交所買賣.....二零一零年十月十一日星期一

附註：

- (1) 除另有註明外，所有時間均指香港本地時間。全球發售結構之詳情(包括其條件)載於本售股章程「全球發售結構」一節。
- (2) 倘於二零一零年十月四日星期一上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則該日將不會開始進行申請登記。進一步詳情載於本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—I.如何申請香港發售股份—7.可提交申請之時間—(e)惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」及「如何申請香港發售股份及預留股份—II.如何申請預留股份—5.可提交申請之時間—(e)惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」一節。
- (3) 於遞交申請最後日期上午十一時三十分後，閣下將不能透過指定網站www.hkeipo.hk遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分或之前遞交申請並自指定網站取得申請參考編號，則閣下將可繼續辦理申請手續(即完成支付申請股款)，直至遞交申請最後日期中午十二時正截止申請登記之時為止。
- (4) 透過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請之申請人，請參閱本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—I.如何申請香港發售股份—6.如何透過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請」一節。

預期時間表⁽¹⁾

- (5) 務請注意，定價日(即釐定發售價之日期)預期為二零一零年十月四日星期一或前後，惟於任何情況下均不會遲於二零一零年十月七日星期四。倘聯席全球協調人(代表包銷商)、售股股東與我們基於任何理由未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。儘管發售價可能定為低於申請人就申請香港公開發售及優先發售項下股份應付之最高發售價每股股份2.75港元，申請股份之申請人必須於申請時支付最高發售價每股股份2.75港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費，惟多繳之申請股款將按照本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—IV.公佈結果、寄發／領取股票及退還申請股款」一節之規定退還。
- (6) 申請認購1,000,000股或以上香港發售股份且在申請表格上表明欲親身領取(如適用)退款支票及／或(如適用)股票之申請人，可於二零一零年十月八日星期五或我們公佈為股票及退款支票寄發日期之任何其他日期上午九時正至下午一時正，親往卓佳證券登記有限公司領取(如適用)退款支票及／或(如適用)股票。個人申請人如選擇親身領取，則不得授權任何其他人士代為領取。公司申請人如選擇親身領取，則必須由授權代表攜同加蓋公司印鑑之授權書前往領取。個人申請人及授權代表(如適用)在領取股票及退款支票時，必須出示卓佳證券登記有限公司接納之身份證明。未獲領取之股票及退款支票將於其後盡快以平郵寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，或申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，但未有於申請表格上註明閣下將親身領取股票及／或退款支票，則閣下之股票(倘以白色申請表格申請)及／或退款支票將於二零一零年十月八日星期五以平郵寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。進一步詳情載於本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—IV.公佈結果、寄發／領取股票及退還申請股款」一節。**股票僅於香港公開發售成為無條件及包銷協議並無根據其條款終止之情況下，方會成為所有權之有效憑證，預期為二零一零年十月十一日星期一上午八時正前後。**就透過發出電子認購指示提出申請之申請人而言，有關安排載於本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—I.如何申請香港發售股份—6.如何透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (7) 倘申請全部或部分不獲接納及倘申請全部或部分獲接納而最終發售價低於申請時應付之每股發售股份最高價格，則有關申請人將獲發退款支票或電子自動退款指示。申請人提供之香港身份證號碼或護照號碼(或如屬聯名申請人，則排名首位申請人之香港身份證號碼或護照號碼)部分或會列印於退款支票(如有)。有關資料亦可能轉交第三方作退款用途。銀行於兌現退款支票前可能會要求核實申請人之香港身份證號碼或護照號碼。如申請人之香港身份證號碼或護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現退款支票。

有關全球發售結構之詳情(包括香港公開發售之條件)，請參閱本售股章程「包銷」、「全球發售結構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」各節。

本售股章程僅以電子光碟形式發送予合資格FEC股東。光碟之全部或部分內容不得為任何目的而直接或間接複製、轉發或轉交任何其他人士或出版。光碟及其任何內容並不構成在美國及／或香港以外任何司法權區銷售證券之公開發售。未經登記或獲豁免登記，證券不得在美國提呈發售或出售。光碟、其任何內容及拷貝不得帶離或傳出香港境外，亦不得直接或間接向香港境外地區或當地居民(合資格FEC股東除外)發送或轉發。合資格FEC股東一經接納光碟，即被視為同意受上述限制所規限。

* 0.003%證監會交易徵費將自二零一零年十月一日起生效

預期時間表 (1)

每位獲保證配額之合資格FEC股東將獲發送藍色申請表格連同本售股章程之電子版光碟。本售股章程印刷本於二零一零年九月二十八日星期二上午九時正至二零一零年十月四日星期一中午十二時正辦公時間內，在本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)可供查閱及僅供合資格FEC股東索取。合資格FEC股東亦可自收款銀行索取本售股章程印刷本，有關詳情載於本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—II.如何申請預留股份」一節。

致投資者之重要信息

本售股章程由麗悅酒店集團有限公司僅就香港公開發售及優先發售而刊發，除本售股章程根據香港公開發售及優先發售提呈發售之香港發售股份及預留股份外，本售股章程並不構成出售或招攬購買任何證券之要約。本售股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下之要約或邀請。並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開提呈發售股份，或於香港以外任何司法權區派發本售股章程。

閣下作出投資決定時應僅倚賴本售股章程及申請表格所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本售股章程所載之資料。任何並非於本售股章程作出之資料或陳述，閣下均不得視為已獲我們、售股股東、聯席全球協調人、任何包銷商、彼等各自任何董事或任何其他參與全球發售之人士或各方授權而加以倚賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	v
概要.....	1
釋義.....	30
詞彙.....	49
風險因素.....	52
豁免嚴格遵守上市規則.....	68
前瞻性陳述.....	69
有關本售股章程及全球發售之資料.....	70
董事及參與全球發售之各方.....	76
公司資料.....	82
行業及監管概覽.....	86

目 錄

	頁次
歷史、重組及企業架構	112
業務	122
與控股股東及董事之關係	175
關連交易	188
董事及高級管理層	191
股本	204
基礎投資者	206
主要股東	208
財務資料	209
未來計劃及所得款項用途	250
包銷	252
全球發售結構	260
如何申請香港發售股份及預留股份	269
香港公開發售及優先發售之其他條款及條件	286
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 溢利預測	III-1
附錄四 — 物業估值	
四甲 — 香港、中國及新加坡	IVa-1
四乙 — 馬來西亞	IVb-1
附錄五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	V-1
附錄六 — 法定及一般資料	VI-1
附錄七 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本售股章程所載資料之概覽。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。在決定投資發售股份前，閣下務須細閱整份文件。任何投資均帶有風險。有關投資發售股份之若干特定風險載於本售股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前，務請細閱該節。

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。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，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¹(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：

¹ 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，預期以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌營運一間位於湖北省黃石市營運、合共約有400間客房之酒店，預期該酒店將於二零一三年開業。我們之中國法律顧問向我們表示，意向書具法律約束力。

進一步資料請參閱本售股章程「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。

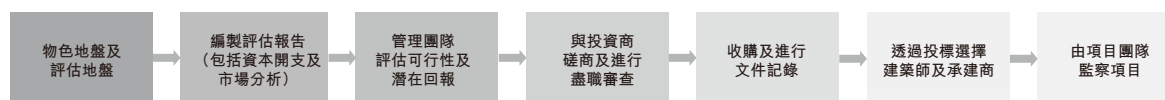
概 要

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：



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。

概 要

進一步資料請參閱本售股章程「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。

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。

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	

有關我們品牌策略的進一步資料請參閱本售股章程「業務 — 我們之品牌」一節。

概 要

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」一節及本售股章程「業務—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
	 	香港	澳洲 新加坡	
Dorsett Regency		香港 新加坡		
				

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。

概 要

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			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) 			

附註：

- 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；
 - 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；
 - 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
 - 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。
- 已向商標註冊處提交申請。

概 要

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。

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，意向書具法律約束力。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，我們就The Mercer by Kosmopolito出售項目與獨立第三方進行初步無約束力之磋商，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。我們目前並無計劃出售旗下任何其他酒店，惟日後或會不時與潛在買家進行磋商。倘我們於未來出售任何酒店，我們將按上市規則第13.09條作出公布。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，可參閱本售股章程「業務 — 策略 — 擴大我們之酒店管理業務」一節。

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		客房總數/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		酒店及旅館牌照
			預期目標市場	預期目標市場			入伙紙	獲批准改建	
香港及經營 麗都酒店	灣仔	改建	中檔		454	二零零五年一月	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	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	不適用	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	二零零五年三月九日	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	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	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	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	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	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	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	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	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酒店用途之酒店須就改建工程須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。
- 根據建築物業條例第41(3)條，中環麗栢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。
- 我們已申請重組酒店及旅館牌照。我們就香港業條例，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—香港酒店牌照尚未屆滿，直至相關政府當局批准申請」。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組酒店及旅館牌照，並於二零一零年六月二十五日接獲確認書。
- 我們在二零零零年透過購入一名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。

概 要

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><u>2,011</u></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。

概 要

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	
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，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。

建議自FEC分拆本集團

FEC認為，本集團業務已發展至足以獨立上市之規模，基於以下各項原因，上市將對本集團有利：

- (a) 賦予本集團靈活性，並提供獨立集資平台，通過資本市場籌集未來資金，以支持增長及收購；
- (b) 實質上從物業發展業務分開酒店投資、營運、管理及發展業務，可讓投資者及提供融資者獨立評價酒店投資、營運、管理及發展業務之策略、功能、風險及回報，並可吸引該等正尋求機會投資於具備特定專業知識之集團以及專注於其他亞太地區酒店行業之企業的新投資者。投資者將可選擇投資於該兩個業務模式或僅投資於其中之一；
- (c) 讓FEC集團及本集團之管理團隊得以專注於兩個集團各自之核心業務，從而提高其各自作出決策之效率，以及使其對市場變化作出更迅速回應；
- (d) FEC擬維持擁有本公司逾50%股本權益。因此，FEC將透過綜合本集團所錄得財務業績，繼續受惠於本集團所擁有酒店投資、營運、管理及發展業務之任何潛在利好因素；及
- (e) 作為一家上市公司，本公司將能夠向其僱員提供以股權為基礎之獎勵計劃(例如購股權計劃或股份獎勵計劃)。有關計劃與酒店投資、營運、管理及發展業務之表現有直接關聯。因此，本公司將具備更佳條件，藉著獎勵計劃激勵僱員，與為股東創造價值之目標相符。

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			截至六個月止		截至三個月止	
				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
香港合計							
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
馬來西亞合計							
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
中國合計							
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
合計							
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。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。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。

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均見上升，乃由於武漢麗悅酒店業務改善及上海麗悅酒店開業。

概 要

經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA)

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售股章程附錄一會計師報告內之財務資料及有關附註一併閱讀。

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。於本售股章程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		
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)¹	317,833	313,552	238,105
經調整息稅折舊攤銷前利潤率 (Adjusted EBITDA margin)²	50.2%	46.0%	38.6%

附註：

¹ 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售股章程「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)」分節。

² 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。

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
香港						
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>
馬來西亞						
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>
中國						
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>
合計						
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，而於上市前，則由FEC擔保。銀團貸款亦於上市前由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。依據FEC根據銀團貸款呈交融資代理之遵例情況報告，儘管銀團貸款要求以銀團貸款名下七間酒店(即(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)之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)作為衡量是否符合下列DSCR規定之基準，惟於遵守有關償債比率規定時一向按FEC集團之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)足以符合最低DSCR相等於或高於2:1為準。融資代理(代表貸款人)已確認，FEC過往呈交之遵例情況報告(及尤其是利用FEC集團(包括本集團)之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)衡量是否符合DSCR比率)以往及現時均屬可接納。

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%之貸款與 價值比率 ¹	45%	46%	46%	43%
相等於或大於2:1之 償債比率(「DSCR」) ²	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，請參閱本售股章程「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」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FEC集團(包括本集團)之綜合息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)計量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。

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須於有關全球發售之包銷協議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亦將於有關全球發售之包銷協議成為無條件當日及緊接股份開始買賣前解除，而於上市日期後，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。

下表概述我們根據經修訂銀團貸款於上市日期後將受規限之財務比率要求：

財務比率	規定
貸款對價值比率 ⁽¹⁾	≤ 47%
綜合有形淨值 ⁽²⁾	≥ 2,200,000,000 港元
綜合負債總額 ⁽³⁾	≤ 綜合有形淨值 120%
綜合淨債務總額 ⁽⁴⁾	≤ 綜合有形淨值 75%
綜合息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA) ⁽⁵⁾	≥ 超過綜合淨財務費用之 2 倍
DSCR ⁽⁶⁾	≥ 2:1

附註：

- 1 計算經修訂銀團貸款之貸款對價值比率之分母所用資產價值，乃以本集團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，請參閱本售股章程「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」一節。
- 2 本集團綜合有形淨值乃按本集團繳足或入賬列作繳足之已發行普通股與任何本集團儲備入賬之金額(包括於股份溢價賬入賬之金額及本售股章程上述註腳1所述物業市值)之總和釐定，當中已扣減(i)本集團損益賬之任何借方餘額；(ii)(倘包括)商譽(包括因合併而產生之商譽)或無形資產；(iii)非本集團成員公司於本集團附屬公司之權益或於附屬公司之少數股東權益；(iv)(倘包括)任何稅項撥備、遞延稅項或壞賬；(v)(倘包括)重估投資物業應佔金額；(vi)(如適用)於二零一三年九月前贖回之可贖回股份應佔金額；及(vii)本集團任何成員公司所宣派、建議或作出之任何股息或分派，惟以應付予本集團非成員公司且未於最近期財務報表撥備之股息或分派為限。
- 3 綜合負債總額指被視作本集團負債之所有債務總額，包括任何透過發行可於二零一三年九月前贖回之可贖回股份所籌得金額，但不包括僅按有關發行人選擇贖回之可贖回股份及不包括任何本集團內債務。
- 4 綜合淨債務總額指本集團有關借貸(定義見經修訂銀團貸款)之所有承擔總額，不包括任何應付本集團任何其他成員公司之有關承擔，並扣除本集團任何成員公司所持自由可用現金總額，以避免重複計入或扣減。
- 5 於任何有關期間(定義見經修訂銀團貸款)，綜合息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)指本集團於該有關期間之除稅前綜合經營溢利加(i)綜合融資費用淨額(定義見經修訂銀團貸款)；(ii)尚未償還本集團任何成員公司之應計利息；(iii)特殊或非經常項目；(iv)少數股東權益應佔本集團任何成員公司之溢利；(v)商譽或其他無形資產攤銷；及(vi)有形資產折舊。
- 6 截至緊接利息支付日期前之財政季度及過往三個財政季度之綜合息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)總額(定義見經修訂銀團貸款及本售股章程上文註腳6概述)除緊隨有關利息支付日期後四個利息期間之實際融資成本總額(定義見經修訂銀團貸款)。

於經修訂銀團貸款期內，我們須於每個財政年度之三月三十一日及九月三十日就有否符合經修訂銀團貸款財務比率規定發出證明。部分證明程序為有關經修訂銀團貸款酒店物業估值報告之委託，須受貸款與價值比率規限。有關估值由我們挑選之估值師採用本售股章程附錄四甲所載之相同基準及假設進行。根據經修訂銀團貸款之條款，合規證書乃參照三月三十一日及九月三十日之資料而編製，而有關證書所使用估值則參照我們就截至三月三十一日止各財政年度之審核所得出年度估值而計算。於此等一般程序中，我們的物業估值或會因應進行估值時之市況而波動。根據本售股章程附錄四甲所載於二零一零年六月三十日之物業估值以及根據銀團貸款於二零一零年六月三十日尚未支付之本金額1,900,000,000港元，我們於二零一零年六月三十日之貸款對價值比率約43%，為47%之貸款對價值比率上限提供約4%作緩衝。

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上市前有否符合該等財務比率及契約。於上市後，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綜合財務報表項下財務比率之計算結果。

所得款項用途

假設發售價為每股股份2.40港元(即建議發售價範圍每股2.04港元至2.75港元之中位數)，本集團估計全球發售應付本集團之所得款項淨額(扣除本集團就全球發售須支付之包銷費用及估計開支)合共約為604,000,000港元。本集團現時計劃將該等所得款項淨額用作下列用途：

- 約483,000,000港元(佔應付本公司所得款項淨額約80%)將用作繼續擴大我們的酒店組合。

概 要

本公司現正物色香港、中國、新加坡及其他亞太地區酒店選址及其他酒店或項目收購機會。我們預期將於上市日期起計六個月內把握其中一個或多個有關機會。實際機會將取決於(其中包括)本公司能否於公開投標或競投中成功中標(如適用)以及所涉及之有關地盤或項目之最終訂價。本公司現時預期,任何根據有關收購加以發展之酒店(如非現有酒店)將自收購日期起計兩至三年內落成。

- 約121,000,000港元(佔應付本公司所得款項淨額約20%)將用作擴充酒店管理業務,包括重組品牌活動。

有關款額部分直接撥作我們為獨立第三方經營之酒店投資,而此等資金乃取得長期管理合約所必需者。投資形式可能透過少數股東股本投資或酒店翻新/重組品牌成本作出。此外,我們將設立一系列模範物業(即成都市中心麗悅酒店、蘭桂坊酒店@九如坊、吉隆坡Dorsett Regency Hotel、麗都酒店及帝豪海景酒店)作為重組品牌活動之一部分。

本公司現時無意將業務擴展至日本或馬爾代夫,因本公司認為,日本之經營成本較高,並與我們其他市場之營商環境大大不同,而馬爾代夫則在地理上遠離我們其他經營市場。

有關我們所得款項用途之進一步資料,請參閱本售股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

倘全球發售之所得款項淨額不足以撥付上述用途,我們擬透過不同途徑支付差欠之款項,包括業務產生之現金及銀行融資。我們目前相信,發行新股份之所得款項淨額加上其他融資渠道,將足以撥付上述用途。

倘超額配股權獲全面行使及根據指示發售價範圍中位數計算,我們估計扣除應付之包銷費用及估計開支後,可自發行額外新股份額外獲得所得款項淨額94,000,000港元。本公司行使超額配股權發行及配發最多達40,500,000股額外新股份所獲得之額外所得款項將用作營運資金及其他一般企業用途。

倘發售價最終釐定為指示發售價範圍下限,即每股發售股份2.04港元,則發行新股份應付本集團之所得款項淨額將減少約93,000,000港元至約511,000,000港元(與根據上述按指示發售價範圍中位數計算之價格比較)。在該情況下,我們將按比例調整用作上述用途之所得款項分配。

概 要

倘發售價最終釐定為指示發售價範圍上限，即每股發售股份2.75港元，則發行新股份應付本集團之所得款項淨額將增加約92,000,000港元至約696,000,000港元(與根據上述按指示發售價範圍中位數計算之價格比較)。本集團董事擬將該等額外所得款項淨額用作營運資金。

倘全球發售及(如行使)超額配股權獲行使之所得款項淨額未有即時撥作上述用途，我們會將該等所得款項淨額存入計息銀行賬戶。

我們不會從售股股東在提呈發售中出售銷售股份或因售股股東授出之超額配股權部分獲行使之所得款項中收到任何款項。假設超額配股權並無獲行使及發售價為每股2.40港元(即指示發售價範圍每股2.04港元至2.75港元之中位數)，售股股東將獲得之總所得款項淨額約為611,000,000港元。倘超額配股權獲悉數行使，按指示發售價範圍中位數每股2.40港元計算，售股股東之總所得款項淨額將增加至704,000,000港元。

有關我們所得款項用途之進一步資料，請參閱本售股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

溢利預測

以下截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核備考預測每股盈利乃按下文附註(2)及(3)所載附註為基準編製，以供說明全球發售之影響，猶如全球發售已於二零一零年四月一日進行。本未經審核備考預測每股基本盈利僅為說明用途而編製，且基於其假設性質使然，不一定能真實反映本集團於全球發售後之財務業績。

截至二零一零年九月三十日止六個月

之未經審核本公司權益持有人應佔

預測合併溢利 ⁽¹⁾⁽²⁾	不少於32,200,000港元
未經審核備考預測每股盈利 ⁽³⁾	不少於1.61港仙

附註：

- 1 我們已向聯交所承諾將根據上市規則第11.18條審核截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告。
- 2 編製截至二零一零年九月三十日止六個月之本公司權益持有人應佔預測合併溢利所依據之基準及假設載於本售股章程附錄三。
- 3 未經審核備考預測每股盈利乃按截至二零一零年九月三十日止六個月之本公司權益持有人應佔未經審核預測合併溢利32,200,000港元(包括一次性全球發售及上市開支約19,000,000港元)計算，並假設資本化發行及全球發售於二零一零年四月一日完成，及於整段六個月期間已發行及發行在外股份合共為2,000,000,000股，惟未有計及因行使超額配股權而可能發行之任何股份。

概 要

發售數據¹

	按發售價每股 2.04港元計算	按發售價每股 2.75港元計算
股份市值 ²	4,080,000,000 港元	5,500,000,000 港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值 (經資本化發行調整前) ³	0.35 港元	0.44 港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值 (經資本化發行調整後) ⁴	1.28 港元	1.37 港元
過往備考市盈率 ⁵	89.1 倍	120.1 倍

附註：

- 1 本表所列所有數據均假設超額配股權並無獲行使。
- 2 每股市值乃按假設全球發售完成後有已發行及未發行2,000,000,000股股份計算。
- 3 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出本售股章程附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後，並按緊隨全球發售完成後將有已發行及未發行股份2,000,000,000股之基準得出。
- 4 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出本售股章程附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後，並計及資本化發行以及按緊隨全球發售完成後將有已發行及未發行2,000,000,000股股份之基準得出。
- 5 過往備考市盈率乃按照截至二零一零年三月三十一日止年度之每股基本盈利計算，假設於整個年度內合共有2,000,000,000股已發行及未發行股份。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。根據購股權計劃，若干人士預期將於上市日期獲授購股權以認購股份。購股權計劃之主要條款及承授人之進一步詳情於本售股章程附錄六「D.購股權計劃」各節概述。

本售股章程附錄六「D.購股權計劃」所載向承授人授出該等購股權之建議已於二零一零年九月十日獲董事會(包括獨立非執行董事)批准。根據遵照上市規則第17.03(9)條附註1之購股權計劃條款，於上市日期預期將授予承授人之該等購股權之行使價將按(i)上市日期股份之收市價；及(ii)發售價之較高者釐定。

根據購股權計劃向每名承授人授出之相關股份數目相當於本售股章程附錄六「D.購股權計劃」所載董事會所釐定及批准之固定價值除以發售價。假設發售價為每股股份2.40港元，即本售股章程所述建議發售價範圍每股2.04港元至2.75港元之中位數，根據於上市日期購股權計劃項下預期授出之購股權之相關股份數目將為28,058,329股股份，相當於緊隨全球發售完成及資本化發行完成後惟假設超額配股權未獲行使之已發行股份約1.40%。

由於直至上市日期第一週年日期前將不會行使購股權(僅供說明用途)，倘全部購股權於緊隨全球發售及資本化發行完成後獲行使惟假設超額配股權未獲行使，假設本公司已發行股本總額僅經根據行使上述購股權而發行之股份擴大後將對股東之股權產生攤薄影響約1.38%。由於預期授出日期(即上市日期)乃於有關預測期間內，故將不會對截至二零一零年九月三十日止六個月期間之每股預測盈利構成任何攤薄影響。然而，由於預期將於上市日期授出之購股權可自預期授出日期(即上市日期)起計最多8年期間內行使，故對每股盈利構成之任何攤薄及影響將橫跨數年。

假設根據購股權計劃授出之所有購股權已於二零一零年四月一日悉數行使，加上有合共2,000,000,000股股份(即根據資本化發行及全球發售將予發行之股份數目(假設超額配股權未獲行使))及上述28,058,329股根據購股權計劃授出之購股權獲悉數行使時可予發行之股份已於二零一零年四月一日發行計算，本公司股權持有人應佔每股盈利於截至二零一零年九月三十日止預測期間應由不少於約每股股份1.61港仙攤薄至不少於約每股股份1.59港仙。

根據上市規則，我們將於上市日期前後就授予本公司僱員之購股權實際數目之有關資料可供查閱時作出公佈。

根據購股權計劃授出之購股權將不可於上市日期起首十二個月內行使。倘公眾持有之股份百分比將少於上市規則規定之公眾持股量，董事將不會行使根據購股權計劃授出之購股權。

概 要

股息政策

董事將以港元就每股股份宣派股息(如有)，有關股息將以港元派付。就任何財政年度派發之末期股息均須獲股東批准。經考慮我們之財務狀況，在上述限制及在概無可能減少可用於分派儲備之情況(無論是否基於虧損或其他情況)之條件下，董事會目前擬向股東分派截至二零一一年三月三十一日止財政年度任何可供分派溢利其中約30%(不計及投資物業之公平值收益或虧損淨額)。然而，未能確保於該年度或任何指定年度將宣派或分派該等款額或任何款額的股息。

於二零一零年三月三十一日，並無可供分派予本公司權益持有人之儲備。

未經審核備考有形資產淨值

以下為本集團未經審核備考經調整有形資產淨值之說明報表，乃根據上市規則第4.29條編製，以供說明全球發售之影響，猶如全球發售已於二零一零年三月三十一日進行，另按全文載於本售股章程附錄一之會計師報告所示於二零一零年三月三十一日本公司權益持有人應佔有形資產淨值為基準並作出如下調整。

本集團之未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製，且基於其性質使然，不一定能真實反映全球發售完成後本集團之財務狀況。

	於二零一零年 三月三十一日 之本集團 經審核 合併有形 資產淨值 ¹	全球發售 估計所得 款項淨額 ²	本集團 之未經審核 備考經調整有形 資產淨值 ^{3、4}	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 ^{4、5}
	千港元	千港元	千港元	港元
根據每股股份2.04港元之 發售價計算.....	184,005	510,627	694,632	0.35
根據每股股份2.75港元之 發售價計算.....	184,005	695,618	879,623	0.44

附註：

- 1 本集團於二零一零年三月三十一日之經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本售股章程附註一所載會計師報告。
- 2 全球發售估計所得款項淨額乃根據扣除我們應付之包銷費用及其他相關開支後就270,000,000股股份之有關指標發售價之低端及高端分別每股股份2.04港元及2.75港元為基準計算，而不計入本集團根據超額配股權可能發行之任何股份。
- 3 根據本售股章程附錄四所載於二零一零年六月三十日之估值報告，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。未經審核備考經調整有形資產淨值並無計入重估盈餘，而本集團亦將不會於其未來財務報表載入之重估盈餘。倘於本集團日後財務報表載入直至二零一零年六月三十日止之重估盈餘，額外年度折舊及攤銷費用約120,000,000港元將於損益內扣除。
- 4 並無計及資本化發行之影響，資本化發行將增加未經審核有形資產淨值分別1,860,000,000港元及每股0.93港元。
- 5 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所指之調整後及假設緊隨全球發售後預期將發行2,000,000,000股股份，並計及資本化發行，但未有計及因行使超額配股權而可能發行之任何股份。

風險因素

投資發售股份涉及若干風險及考慮因素，詳情載於本售股章程「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
- 我們或未能就我們現有品牌名稱及該等擬根據品牌重組計劃使用之品牌名稱進行註冊
- 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

概 要

- 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

有關全球發售之風險

- 我們的股份過往並無公開市場
- 我們的股份市價可能於全球發售後波動
- 我們強烈建議閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售之任何資料
- 我們的股價可能因控股股東出售額外股份或我們發行額外股份而受到影響
- 我們乃根據開曼群島法例註冊成立，而有關法例對少數股東提供之保障可能有別於香港法例所提供者，閣下可能因而於保障權益方面遇到困難
- 本售股章程所載行業統計數據未必可靠

釋 義

於本售股章程內，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，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
「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

釋 義

「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 Hotel 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
「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，為本公司及售股股東之唯一直接控股股東

釋 義

「申請表格」	指	白色、黃色、綠色及藍色申請表格，或如文義所指，其中任何一份申請表格
「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，其概要載於本售股章程附錄五
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「保證配額」	指	合資格FEC股東根據優先發售申請認購預留股份之配額，基準為於記錄日期下午五時正各合資格FEC股東每持有1,000股FEC股份(一手FEC股份)(按完整倍數計算)可認購15股預留股份
「藍色申請表格」	指	供合資格FEC股東根據優先發售申請認購預留股份之申請表格
「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
「建築物條例」	指	香港法例第123章香港建築物條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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

釋 義

「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1,730,000,000股股份(須待全球發售完成方可作實及於全球發售完成時同步進行)，有關股份將於所有方面與本售股章程附錄六「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
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統之人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統之人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「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

釋 義

「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義，就本售股章程而言，指本公司控股股東Ample Bonus及FEC
「基礎投資者」	指	與本公司及聯席全球協調人訂立日期為二零一零年九月二日之企業投資者協議之周大福代理人有限公司，有關詳情載於本售股章程「基礎投資者」一節
「瑞信」	指	瑞士信貸(香港)有限公司
「彌償契據」	指	控股股東之間就本公司利益所訂立日期為二零一零年九月十日之彌償契據，有關詳情載於「法定及一般資料 — E. 其他資料 — 1. 彌償保證」一節
「不競爭承諾契據」	指	丹斯里拿督邱達昌與FEC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)(定義見銀團貸款或經修訂銀團貸款(視適用情況而定))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或經修訂銀團貸款(視適用情況而定)指定之實際融資成本總額
「外國直接投資」	指	外國直接投資
「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

釋 義

「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
「全球發售」	指	香港公開發售、國際發售及優先發售
「綠色申請表格」	指	將由本公司指定網上白表服務供應商填寫之申請表格
「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
「網上白表」	指	透過網上白表指定網站www.hkeipo.hk於網上遞交申請以便以申請人名義發行香港發售股份
「網上白表服務供應商」	指	於指定網站www.hkeipo.hk訂明由本公司指定之網上白表服務供應商
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

釋 義

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港公開發售」	指	根據並受限於本售股章程及申請表格所述條款及條件，提呈供香港公眾人士按發售價以現金認購香港發售股份之要約
「香港發售股份」	指	我們根據香港公開發售提呈發售以供認購之54,000,000股股份(可予調整)
「香港股份過戶處」	指	卓佳證券登記有限公司
「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
「香港包銷商」	指	本售股章程「包銷 — 香港包銷商」一節所列香港公開發售之多名包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)我們、售股股東、FEC、香港包銷商與聯席全球協調人就香港公開發售所訂立日期為二零一零年九月二十七日之包銷協議
「HVS」	指	HVS(香港辦事處)，為酒店業之獨立市場顧問

釋 義

「獨立第三方」	指	不屬本公司關連人士(定義見上市規則)之人士或公司
「國際發售」	指	由國際包銷商向機構及專業投資者以及預期對股份有頗大需求之其他投資者有條件配售國際發售股份，進一步詳情載於本售股章程「全球發售結構—國際發售」一節
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購之187,374,000股新股份及售股股東於提呈發售項下提呈發售之270,000,000股股份，連同(倘相關)於超額配股權獲行使時可能發行或出售之任何股份(可按本售股章程「全球發售結構—國際發售」一節所述予以調整及重新分配)
「國際包銷商」	指	國際發售多名包銷商，預期將訂立國際包銷協議以包銷國際發售及優先發售
「國際包銷協議」	指	將由我們、FEC、售股股東、聯席全球協調人與國際包銷商於二零一零年十月四日或前後就國際發售及優先發售訂立之國際包銷協議
「聯席賬簿管理人」、 「聯席牽頭經辦人」、 「聯席全球協調人」及 「聯席保薦人」	指	瑞信、摩根士丹利及蘇格蘭皇家銀行(按英文名稱字母排序)
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「最後可行日期」	指	二零一零年九月二十一日，即本售股章程付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市

釋 義

「上市日期」	指	股份首次開始於聯交所主板買賣之日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「貸款對價值比率」	指	(a)銀團貸款或經修訂銀團貸款(視適用情況而定)項下尚未償還總金額對(b)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)總市值之比率(以百分比顯示)
「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
「Maytower Hotel」	指	Maytower Hotel & Serviced Residences，一般稱為Maytower Hotel
「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
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司
「提呈發售」	指	按本售股章程「全球發售結構—國際發售」一節所進一步詳述售股股東按發售價提呈發售銷售股份

釋 義

「發售價」	指	將由售股股東、我們與聯席全球協調人(代表包銷商)於定價日或之前協定不超過2.75港元及預期不低於2.04港元之每股股份最終港元價格(不包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費)
「發售股份」	指	香港發售股份、國際發售股份(包括銷售股份)及預留股份，連同根據(倘適用)超額配股權獲行使而發行及出售之任何股份
「超額配股權」	指	預期本公司及售股股東將根據國際包銷協議向國際包銷商授出可由聯席全球協調人代表國際包銷商行使之期權，據此，聯席全球協調人可要求本公司按發售價發行及配發最多40,500,000股額外新股份及要求售股股東按發售價出售最多40,500,000股額外股份，合共相當於初步提呈發售之發售股份數目最多15%
「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售股章程而言，本售股章程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

* 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

「優先發售」	指	根據並受限於本售股章程及藍色申請表格所述條款及條件，按保證基準以發售價優先向合資格FEC股東提呈發售預留股份以供認購
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價之日期，預期為二零一零年十月四日或前後，惟不會遲於二零一零年十月七日
「物業估值師」	指	戴德梁行有限公司及Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.
「合資格機構買家」	指	規則144A界定之合資格機構買家
「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
「蘇格蘭皇家銀行」	指	蘇格蘭皇家銀行香港分行
「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
「S規例」	指	美國證券法項下S規例
「重組」	指	就組成本集團之業務進行重組，詳情載於本售股章程附錄六「法定及一般資料—A.有關我們之進一步資料—4.重組」一節
「預留股份」	指	根據優先發售提呈發售之28,626,000股股份，相當於全球發售項下初步可供認購之股份約5.3%，可根據本售股章程「全球發售結構—優先發售」一節所述重新分配至國際發售
「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
「規則144A」	指	美國證券法項下規則144A

釋 義

「銷售股份」	指	售股股東根據國際發售提呈發售之270,000,000股股份，連同根據超額配股權可予出售之最多40,500,000股股份
「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
「售股股東」	指	Ample Bonus
「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
「股份」	指	本公司所發行每股面值0.10港元之普通股，以港元買賣，並已向聯交所申請於主板上市及買賣
「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售股章程附錄六「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

釋 義

「穩定價格操作人」	指	瑞信
「借股協議」	指	穩定價格操作人(或代其行事之聯屬人士)與Ample Bonus預期將於定價日或前後訂立之借股協議，據此，Ample Bonus將同意按借股協議所載條款向穩定價格操作人借出最多81,000,000股股份
「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關行使或控制行使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 Hotel 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，由貸款財團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，由貸款財團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
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商之統稱
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議

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
「白色申請表格」	指	供擬以申請人本身名義獲發行香港發售股份之公眾人士申請認購香港發售股份之申請表格
「黃色申請表格」	指	供擬將香港發售股份直接存入中央結算系統之公眾人士申請認購香港發售股份之申請表格
「%」	指	百分比

為便於提述，於中國成立之公司或實體名稱、法律或規例於本售股章程同時以中文及英文呈示，如本售股章程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
「總營運利潤率」	指	以收入除總營運利潤

詞 彙

「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。香港旅遊發展局使用民政事務總署提供之名單將旅客賓館分類

* 我們並無經營任何旅客賓館，上述資料僅供參考。

風險因素

是項股份發售涉及若干風險。於作出投資決定前，閣下務請仔細考慮本售股章程所載所有資料，包括但不限於下文所述風險因素。我們之業務或會受到下文所述任何風險及不明朗因素重大及不利影響。我們之股份買賣價格或會因任何該等風險及不明朗因素下跌，導致閣下投資全部或部分虧損。

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。於二零一零年六月三十日，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。於經修訂銀團貸款期內，我們須於每個財政年度之三月三十一日及九月三十日就有否符合經修訂銀團貸款契諾發出證明。部分證明程序為有關經修訂銀團貸款酒店物業估值報告之委託，須受貸款與價值比率規限。有關估值由我們挑選之估值師採用本售股章程附錄四甲所載之相同基準及假設進行。根據經修訂銀團貸款之條款，合規證書乃參照三月三十一日及九月三十日之資料而編製，而有關證書所使用估值則參照我們就截至三月三十一日止各財政年度之審核所得出年度估值而計算。於此等一般程序中，我們的物業估值或會因應進行估值時之市況而波動。此外，銀團貸款須遵守最低償債比率。依據FEC根據銀團貸款呈交融資代理之遵例情況報告，儘管銀團貸款要求以銀團貸款名下七間酒店之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)作為衡量是否符合該最低償債比率規定之基準，惟於遵守有關償債比率規定時一向按FEC集團(包括本集團)之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)足以符合最低償債比率(相等於至大於2:1)為準。融資代理(代表貸款人)已確認，FEC過往呈交之遵例情況報告(及尤其是利用FEC集團(包括本集團)之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)衡量是否符合DSCR)以往及現時均屬可接納。倘我們違反貸款對價值比率或DSCR承諾或

風險因素

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，請參閱本售股章程「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」。

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

風險因素

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。

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；

風險因素

- 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。

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

於二零一零年六月三十日，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

風險因素

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。

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／或全球發售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

風險因素

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。於二零二零年三月三十一日，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應付母公司實體款項淨額撥充資本約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。

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

截至二零二零年三月三十一日，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

緊隨全球發售後，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。

我們或未能就我們現有品牌名稱及該等擬根據品牌重組計劃使用之品牌名稱進行註冊於往績記錄期間，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。於往績記錄期間，我們能夠以現有知識產權經營酒店，惟品牌名稱「麗都」未能於香港註冊為商標及品牌名稱「Maytower」用於Maytower Hotel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)及依賴品牌名稱「Maytower」營銷名下Maytower Hotel。「麗都」及「Maytower」品牌一旦遭第三方利用作任何用途，顧客分別對我們「麗都」酒店及Maytower Hotel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」品牌酒店及Maytower Hotel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。作為品牌重組其中一環，我們將以「Hotel Kosmopolito」、「Boutique Series by Kosmopolito」、「Dorsett」及「Silka」品牌之現有酒店一併重新命名。我們已註冊或申請註冊該等品牌為香港、中國及馬來西亞之商標。倘我們無法就新品牌取得有關商標權利，將需要設計其他品牌作為品牌重組其中一環。倘我們無法就現有酒店及／或用作品牌重組計劃之品牌取得知識產權，可能對我們為酒店進行有效市場推廣之能力、酒店入住率、收入及盈利能力造成負面影響。

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

風險因素

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。

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全球發售時展開重組。有關重組之進一步詳情，請參閱本售股章程「歷史、重組及企業架構—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

風 險 因 素

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。

有關全球發售之風險

我們的股份過往並無公開市場

全球發售前，我們的股份並無公開市場。我們的股份之發售價範圍乃我們、售股股東與聯席全球協調人(代表包銷商)磋商之結果，而發售價可能與我們的股份於全球發售後之市價有重大差異。我們已向聯交所申請股份上市及買賣。然而，於聯交所上市並不保證股份將於全球發售後或日後出現活躍市場。

我們的股份市價可能於全球發售後波動

我們的股份於聯交所之市價及交投可能波動。我們之收入、盈利及現金流量變動及公佈新投資、策略聯盟或收購以及利率及市場變動等因素，可能導致股份交投量及股份買賣價突然出現重大變動。我們不能保證此等發展將不會於日後發生。此外，其他具備龐大酒店或物業業務之公司於聯交所上市之股份過去曾經歷重大價格波動，故我們的股份價格有可能因與我們的財務及業務表現無直接關係的因素變動。

我們強烈建議閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售之任何資料

在本售股章程刊發前，報章及媒體曾刊登關於我們及全球發售之報導。有關報章及媒體報導包括並無載於本售股章程之若干酒店開發及經營資料、財務資料、財務預測、估值及關於我們之其他資料。報章及媒體日後可能會繼續刊登有關我們及全球發售之報導。我們概不會就任何該等報章或媒體報導或任何該等資料之準確性或完整性承擔任何責任。我們就任何該等資料或刊物之適當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。倘若在本售股章程以外刊物登載之任何該等資料與本售股章程所載資料不一致或有衝突，我們概不會就該等資料負責，故此閣下亦不應依賴任何該等資料。決定是否購買股份時，閣下僅應依賴本售股章程所載資料。

我們的股價可能因控股股東出售額外股份或我們發行額外股份而受到影響

董事獲授一般無條件授權，可發行總面值不超過緊隨股份在聯交所上市後普通股本面值總額20%之股份。根據上市規則，本公司及控股股東於上市日期起計六個月期間發行(就本公司而言)或出售(就控股股東而言)任何股份須受若干限制。此等對本公司之限制並不(其中包括)適用於根據購股權計劃授出任何購股權。我們不能保證，於此六個月期間屆滿後，控股股東將不會出售所持股份，或本公司將不會根據一般授權發行股份。

風險因素

我們不能預測下列事項對股份市價之影響(如有): 控股股東於日後進一步銷售任何股份、控股股東可供銷售股份、本公司發行股份或董事可動用一般授權。倘若控股股東或我們銷售或發行龐大數目之股份, 或市場預期可能會出現有關銷售或發行, 則股份現行市價可能遭受重大不利影響。

我們乃根據開曼群島法例註冊成立, 而有關法例對少數股東提供之保障可能有別於香港法例所提供者, 閣下可能因而於保障權益方面遇到困難

我們的企業事宜須受組織章程大綱及組織章程細則以及公司法及開曼群島普通法所監管。開曼群島有關保障少數股東權益之法例於若干方面與香港現有成文法或司法先例所確立者有別。該等差異或導致我們的少數股東所享有保障有別於彼等根據香港法例所享有者。

本售股章程所載行業統計數據未必可靠

本售股章程所載有關酒店業之統計數據及其他資料乃取材自我們普遍相信屬可靠之若干行業相關資料來源, 包括政府官方資料。源自不同來源之統計數據未必按可予比較基準編製。包銷商或其任何聯屬人士或顧問以及我們或我們任何聯屬人士或顧問均無核實該等政府官方資料之準確性, 亦無就源自此等來源之資料之準確性發表聲明。

持續關連交易

本公司已向聯交所申請而聯交所已同意根據上市規則第14A章就本集團與FECL間之持續關連交易授出豁免。進一步詳情請參閱本售股章程「關連交易」一節。

前 瞻 性 陳 述

本售股章程載有前瞻性陳述，本質上受重大風險及不明朗因素之影響，包括本售股章程所述風險因素。該等前瞻性陳述包括但不限於有關預測、業務策略及發展活動之陳述以及其他資本開支、融資來源、規管之影響、有關日後營運、利潤、盈利能力及競爭之預期。本售股章程所載並非歷史事實之陳述或會被視為前瞻性陳述。在不限制上述之一般性原則下，閣下可於若干情況下，以「可能」、「將會」、「應」、「會」、「或會」、「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「繼續」等用語或此等用語之否定語態或其他相若用語識別前瞻性陳述。有關前瞻性資料涉及重要風險及不明朗因素。此等風險及不明朗因素包括但不限於以下各項：

- 我們之業務營運及業務前景；
- 酒店業之未來發展、趨勢及競爭；
- 開發或計劃中項目；
- 我們之策略、業務計劃、目的及目標；
- 我們之資本開支計劃；
- 我們之股息分派計劃；
- 有關我們業務之預期財務資料；
- 我們之未來財務狀況及經營業績；
- 我們業務未來發展金額、性質及潛力；
- 普遍經濟狀況；及
- 我們經營所在市場之監管及經營狀況變動。

此外，此等前瞻性陳述純粹反映我們現時就日後事件之看法，而並非日後表現之保證。我們之財務狀況可能基於多項因素而與前瞻性陳述所載資料出現重大分歧，包括但不限於「風險因素」及本售股章程其他章節披露之因素。除適用法例、規則及規例另有規定外，我們並無任何責任及無意因出現新資料、日後事件或其他事項而更新或以其他方式修訂本售股章程所載前瞻性陳述。基於此等風險、不明朗因素或假設，本售股章程所討論前瞻性事件及情況不一定如我們預期般發生或實際發生。因此，閣下不應過分倚賴任何前瞻性陳述。本售股章程所載所有前瞻性陳述均受本警示聲明限制。

董事對本售股章程內容之責任

本售股章程由董事共同及個別承擔全部責任，當中載列遵照公司條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則之規定向公眾提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本文件所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，致使本文所載任何陳述或本售股章程有所誤導。

包銷

本售股章程僅就香港公開發售而刊發，香港公開發售連同優先發售構成全球發售其中部分。就香港公開發售及優先發售申請人而言，本售股章程及申請表格載列香港公開發售及優先發售之條款及條件。

股份於聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議之條款全數包銷，惟須待聯席全球協調人(代表包銷商)、售股股東與我們於定價日協定發售價方可作實。

國際發售(包括提呈發售)及優先發售預期由國際包銷商包銷。

有關包銷商及包銷安排之進一步資料，請參閱本售股章程「包銷」一節。

銷售限制

每名購買發售股份之人士將須確認，或就購買發售股份而被視作已確認，其知悉本售股章程所述提呈發售及銷售發售股份之限制。

概無採取任何行動，以獲准於香港境外任何司法權區公開發售香港發售股份或派發本售股章程。因此，在不獲准提出要約或邀請之任何司法權區或向任何人士提出要約或邀請即屬違法之情況下，本售股章程不得用作亦不構成要約或邀請。在其他司法權區派發本售股章程以及提呈發售與銷售發售股份須受限制，除根據向相關證券監管機關辦妥登記、獲其批准或獲得豁免而該等司法權區適用證券法例准許者外，不得進行有關派發或提呈發售或銷售。特別是發售股份並無直接或間接於中國公開提呈發售或銷售。

有關全球發售之資料

香港發售股份及預留股份完全按本售股章程及申請表格所載資料及所作出陳述為基準以及遵照本售股章程及申請表格所載條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權就全球發售提供本售股章程並無載列之任何資料或作出任何陳述，任何並無載於本售股章程之資料或陳述不得視為已獲本公司、售股股東、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、包銷商、其各自任何董事、代理、僱員或顧問或任何其他參與全球發售之各方授權作出而加以依賴。

有關全球發售結構之詳情(包括其條件)載於「全球發售結構」一節；有關申請香港發售股份及預留股份之手續載於本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格內。

聯交所上市申請

我們已向聯交所上市委員會申請批准已發行股份及本售股章程所述將予發行股份上市及買賣，當中包括發售股份，以及任何因超額配股權及購股權計劃項下購股權獲行使而可能出售或發行之股份。預期股份將於二零一零年十月十一日星期一在聯交所開始買賣。我們概無任何股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無現正或建議於短期內尋求股份在任何其他證券交易所上市或批准上市。

建議諮詢專業稅務意見

有意投資於全球發售之人士如對認購、購買、持有、出售或買賣股份之稅務影響有任何疑問，應徵詢專業顧問之意見。我們、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席全球協調人、售股股東、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或其各自任何董事或任何其他參與全球發售之人士或各方，概不會就股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份而引致之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

超額配發及穩定價格行動

本公司及售股股東預期根據國際包銷協議向國際包銷商授出可由聯席全球協調人代表國際包銷商行使之超額配股權。有關超額配股權可自上市日期起行使，直至根據香港公開發售及優先發售遞交申請最後日期起計第三十日(即二零一零年十一月三日星期三)為止。根據超額配股權，聯席全球協調人可要求本公司按發售價發行及配發最多40,500,000股額外新股份，及需求售股股東出售最多40,500,000股額外股份，即合共81,000,000股股份，合共相當於發售股份初步數目最多15%，以(其中包括)補足國際發售之超額分配(如有)。我們不會從售股股東在提呈發售中出售銷售股份或因售股股東授出之超額配股權部分獲行使之所得款項中收到任何款項。倘超額配股權獲行使，我們將刊發公佈。

就全球發售而言，穩定價格操作人或任何代其行事之人士(代表國際包銷商)可於香港適用法例批准之情況下，超額分配及/或進行賣空或任何其他穩定價格交易，旨在自上市日期起至根據香港公開發售及優先發售遞交申請最後日期起計第三十日(即二零一零年十一月三日星期三)止有限期間內，穩定或維持股份市價高於在公開市場原可達致之價格。賣空涉及由穩定價格操作人或代其行事之任何人士售出超過包銷商在全球發售須予購買之股份數量。「有擔保」賣空為賣空之股數不超過超額配股權所涉及股數，而「有擔保」短倉則指任何短倉，包括因任何有擔保賣空或其他出售而產生任何該等持倉，其股數不超過超額配股權所涉及者。

穩定價格操作人可以透過行使超額配股權購買額外股份、於公開市場購買股份，或透過借股安排或結合以上各種途徑，以將任何有擔保短倉平倉。

在決定用以將有擔保短倉平倉之股份來源時，穩定價格操作人將考慮(其中包括)公開市場之股份價格對比其根據超額配股權可能購買額外股份之價格。穩定價格活動可由穩定價格操作人或代其行事之任何人士進行，可能包括主要及附屬穩定價格行動，如購買或同意購買任何發售股份、行使超額配股權、借股、就股份設立短倉、將股份之長倉平倉或建議或嘗試進行任何該等行動。然而，穩定價格操作人或任何代其行事之人士均無責任進行任何該等穩定價格活動，而該等活動一旦開始，將按穩定價格操作人或代其行事之任何人士全權酌情進行，並可隨時終止。有關穩定價格行動可於獲准採取有關行動之所有司法權區進行，惟於各情況下須遵守所有適用法律及監管規定，包括證券及期貨條例項下證券及期貨(穩定價格)規則。可予超額分配之股份數目將不會超過根據超額配股權本公司可能發行及配發以及售股股東可能出售之股份數目，即合共81,000,000股股份，相當於全球發售項下初步可供認購之股份最多15%。

有關本售股章程及全球發售之資料

根據證券及期貨條例項下證券及期貨(穩定價格)規則，在香港獲准之穩定價格活動包括：(i)為防止或減少股份市價下跌而作出超額分配；(ii)為防止或減少股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立短倉；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以就上文(i)或(ii)建立之任何倉盤進行平倉；(iv)僅為防止或減少股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以就因該等購買而持有之任何倉盤進行平倉；及(vi)建議或嘗試進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)所述任何事宜。穩定價格操作人或任何代其行事之人士進行之穩定價格行動須按照香港有關穩定價格之法例、規則及規例進行。

股份之準申請人及投資者尤其應注意：

- 穩定價格操作人或任何代其行事之人士可因穩定價格行動而持有股份長倉；
- 無法肯定穩定價格操作人或任何代其行事之人士將持有有關倉盤之數量及時間；
- 穩定價格操作人或代其行事之任何人士亦可能於穩定價格期間內將任何該等長倉平倉，此舉或會對股份市價造成不利影響；
- 用以支持股份價格之穩定價格行動不能為時超過穩定價格期間。該期間自發售價公佈後之上市日期開始，預期於二零一零年十一月三日星期三(即遞交香港公開發售及優先發售申請最後日期起計第30日)屆滿。該日後將不得進一步採取任何穩定價格行動，屆時股份需求可能下跌，而股份價格亦可能因而下跌；
- 採取任何穩定價格行動，不一定能保證股份價格可於穩定價格期間或之後維持於或高於發售價；及
- 在穩定價格行動中進行之穩定價格買入或交易，可按相當於或低於發售價之價格進行，即進行穩定價格買入或交易之價格可能低於申請人或投資者購入股份時所支付價格。

我們將安排於穩定價格期間屆滿後七日內，遵照證券及期貨條例項下證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

為補足任何有擔保短倉(包括任何因超額分配產生之有擔保短倉)，穩定價格操作人或代其行事之任何人士可根據穩定價格操作人與Ample Bonus預期訂立之借股協議向Ample Bonus借入最多81,000,000股股份，相當於全面行使超額配股權而將予出售及發行之最

高股份數目。Ample Bonus根據借股協議借出股份不受上市規則第10.07(1)(a)條有關限制控股股東於本售股章程日期後出售股份之規定所限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條條文之下列規定：

- (i) 借股協議之唯一目的為就國際發售於超額配股權行使前為任何短倉平倉；
- (ii) 可能從Ample Bonus借入之最高股份數目不得超過全面行使超額配股權時可能發行之最高股份數目；
- (iii) 必須於(a)行使超額配股權之最後日期，及(b)超額配股權獲全面行使當日(以較早者為準)起計第三個營業日或之前，向Ample Bonus或其代名人(視情況而定)歸還數目與所借入股份相同之股份；
- (iv) 根據借股安排借入股份將須遵照所有適用上市規則、法例及其他監管規定進行；及
- (v) 穩定價格操作人不會就借股協議向Ample Bonus支付任何款項。

股東名冊香港分冊及印花稅

我們之股東名冊總冊將由其股份過戶登記總處Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited於開曼群島存置，而我們之股東名冊分冊則由其股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司於香港存置。

全球發售申請人毋須繳付印花稅。香港印花稅現時按所出售或所轉讓股份之代價或(如屬較高者)公平值徵收，每1,000港元(或不足1,000港元)須繳納2港元。

買賣在我們之股東名冊香港分冊登記之股份須繳納香港印花稅。

申請香港發售股份及預留股份之手續

申請香港發售股份及預留股份之手續載於本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及有關申請表格內。

全球發售結構

全球發售結構之詳情(包括其條件)載於本售股章程「全球發售結構」一節。

上市規則應用指引第15項

全球發售已於二零一零年九月十七日舉行之FEC股東特別大會上獲FEC股東批准。FEC須遵守上市規則應用指引第15項之規定，其中包括規定我們向合資格FEC股東提呈保證配額。有關保證配額之進一步詳情，請參閱本售股章程「全球發售結構—優先發售」一節。

除本售股章程另有註明外，於本售股章程內，美元、人民幣、馬幣、新加坡元及日圓乃按下列匯率換算，僅作說明用途：

1.00 港元兌0.1288美元

1.00 港元兌人民幣0.8648元

1.00 港元兌馬幣0.3997元

1.00 港元兌0.1718新加坡元

1.00 港元兌11.0370日圓

概無表示本售股章程所述美元、人民幣、馬幣、新加坡元或港元金額已經或能夠按任何特定匯率兌換或實際兌換成美元、人民幣、馬幣、新加坡元或港元(視情況而定)。

四捨五入

任何列表所列示總數與各數額總和間之任何差異，乃因四捨五入調整而產生。

董事及參與全球發售之各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

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

非執行董事

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

董事及參與全球發售之各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
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
高級管理層		
葉樹強先生	Kosmopolito Hotels International Ltd 350 Orchard Road #21-07 Shaw House Singapore 238868	新加坡
TANG, Seng Mun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	

董事及參與全球發售之各方

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 青山公路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

董事及參與全球發售之各方

聯席全球協調人、
聯席賬簿管理人、
聯席牽頭經辦人及
聯席保薦人
(按英文名稱字母排列)

瑞士信貸(香港)有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2座45樓

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

蘇格蘭皇家銀行香港分行
香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心38樓

本公司之法律顧問

香港法律：

齊伯禮律師行禮德律師行聯營行
香港
中環
遮打道16-20號
歷山大廈20樓

美國法律：

禮德律師行
香港
中環
遮打道16-20號
歷山大廈20樓

新加坡法律：

Lee & Lee
5 Shenton Way
#07-00 UIC Building
Singapore
068808

馬來西亞法律：

Messrs. Syed Alwi, Ng & Co
18th Floor, Bangunan AmBank Group
No. 55, Jalan Raja Chulan
50200
Kuala Lumpur
Malaysia

董事及參與全球發售之各方

中國法律：

通商律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層
郵編：100022

開曼群島及英屬處女群島法律：

Maples and Calder
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心53樓

香港物業業權及本售股章程所載Dorsett Hotels & Resorts International擁有之香港商標申請編號301599959之狀況：

胡關李羅律師行
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈25樓

包銷商之法律顧問

香港及美國法律：

普衡律師事務所
香港
中環
花園道1號
中銀大廈21及22樓

中國法律：

君合律師事務所
中國
北京市
建國門北大街8號
華潤大廈20層
郵編：100005

董事及參與全球發售之各方

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

收款銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈33樓

公司資料

註冊辦事處	P. O. Box 309 Ugland House Grand Cayman KY1-1104 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	www.kosmohotels.com (本網站所載資料概不構成售股章程其中部分)
公司秘書	莫貴標先生，HKICPA, AICPA
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
審核委員會	廖毅榮博士(主席) 石禮謙先生 杜彼得先生
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

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

公司資料

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

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

合規顧問

滙富融資有限公司
香港
中環
夏慤道10號
和記大廈5樓

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	二零零零年	二零零一年	二零零二年
						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，二零零零年三月

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

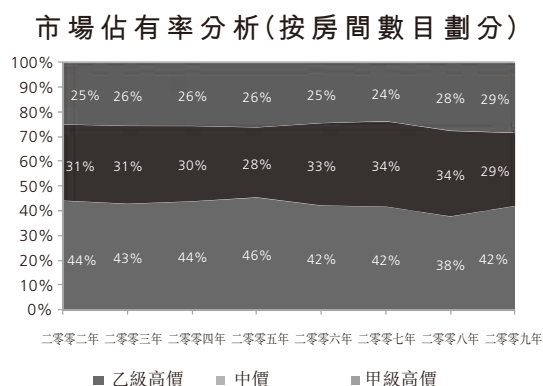
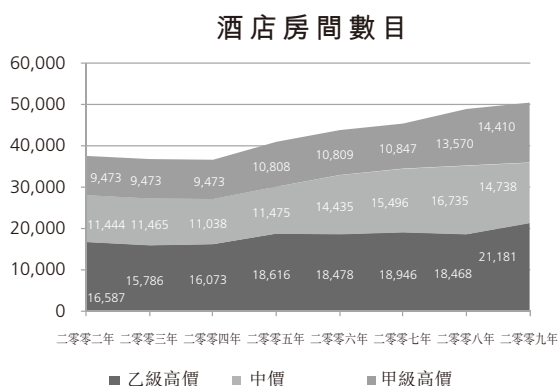
年份	國際		中國內地		總計	海外所佔		中國內地
	數目	變動百分比	數目	變動百分比		數目	百分比	所佔百分比
二零零零年	9,273,632	—	3,785,845	—	13,059,477	—	71.0	29.0
二零零一年	9,276,749	0.0	4,448,583	17.5	13,725,332	5.1	67.6	32.4
二零零二年	9,741,183	5.0	6,825,199	53.4	16,566,382	20.7	58.8	41.2
二零零三年	7,069,628	-27.4	8,467,211	24.1	15,536,839	-6.2	45.5	54.5
二零零四年	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
二零零零至零九年增長	25.5%		374.3%		126.6%			
二零零零至零九年複合年增長率	2.6%		18.9%		9.5%			

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%。

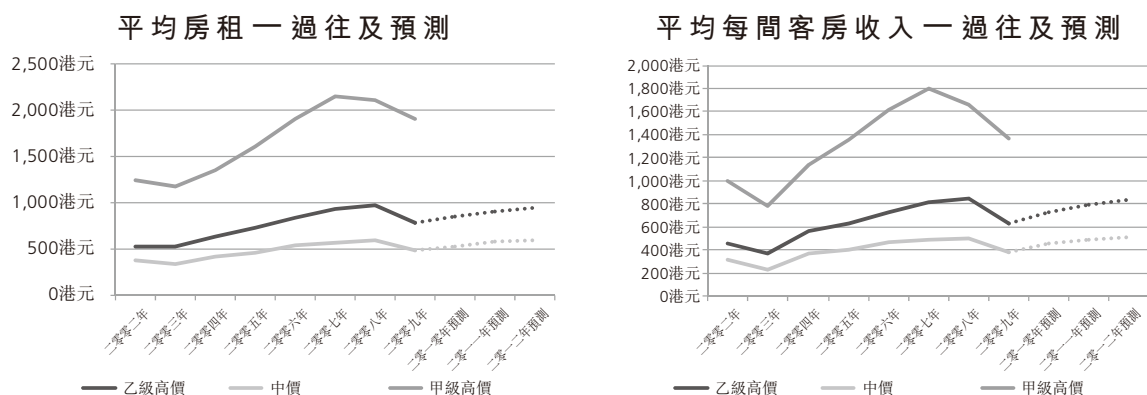
入住率

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¹ — 國際及本地

年份	國際	中國內地		總計	變動 百分比	海外所佔 百分比	中國內地	
		變動 百分比	變動 百分比				所佔 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
二零零零至零九年增長	115.9%		155.4%		154.8%			
二零零零至零九年複合年增長率		8.9%		11.0%		11.0%		

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

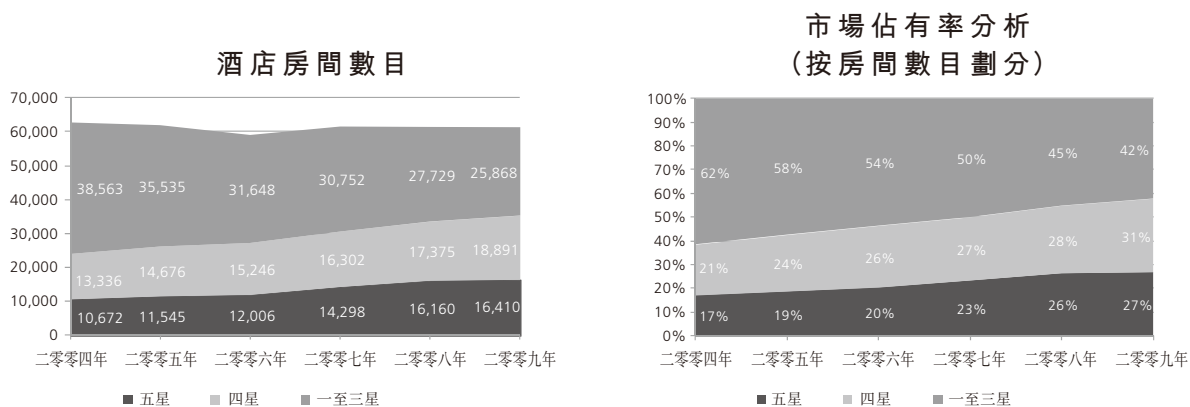
上海仍然為中國表現最佳之酒店市場。上海本地及國際需求高企，酒店質素良好，加上市區景點眾多，故上海市繼續較大部分城市享有優勢。

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

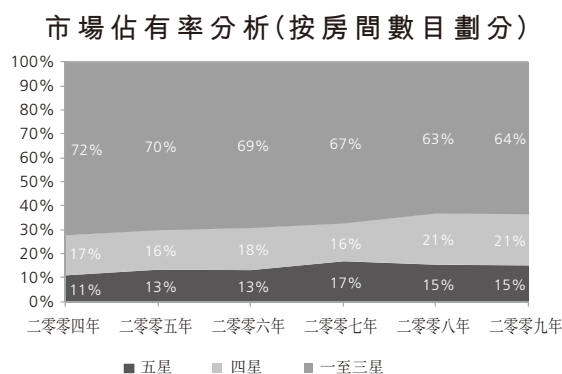
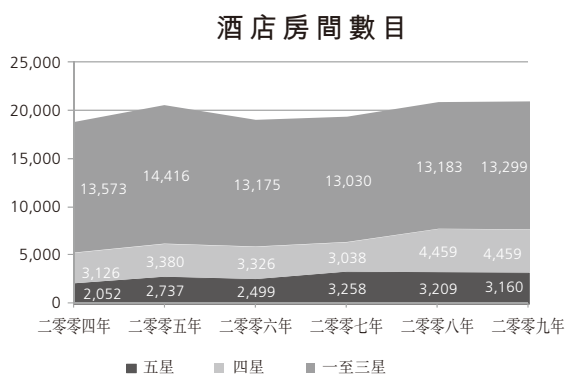
成都為中國西部省份兩個主要城市之一，正受惠於商業活動強勁增長及多元化文化與自然環境。

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。

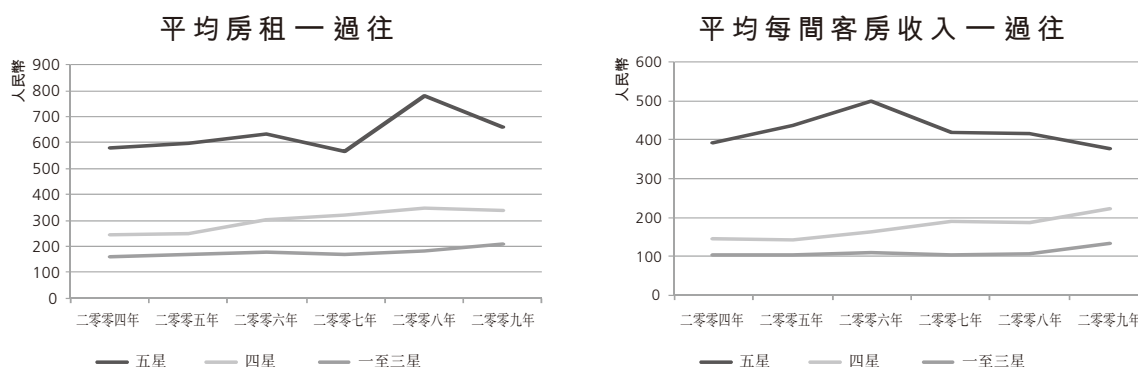
入住率

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。

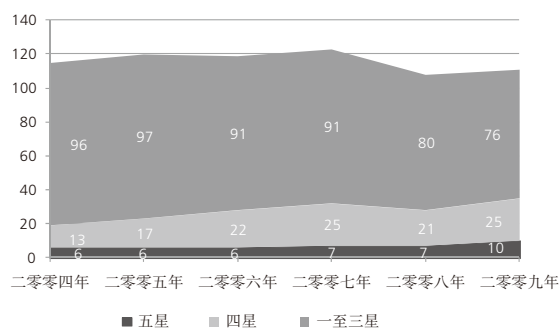
旅客數目

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

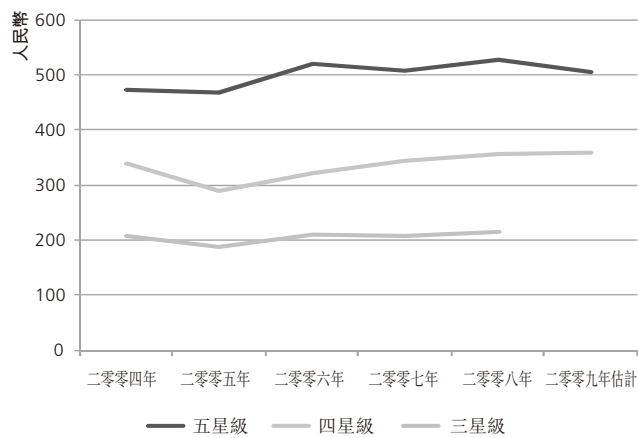


資料來源：中國國家旅遊局、HVS

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.....	42.1%		18.5%		28.4%		
二零零四至零九年 複合年增長率.....		7.3%		3.4%		5.1%	

資料來源：馬來西亞旅遊局、HVS

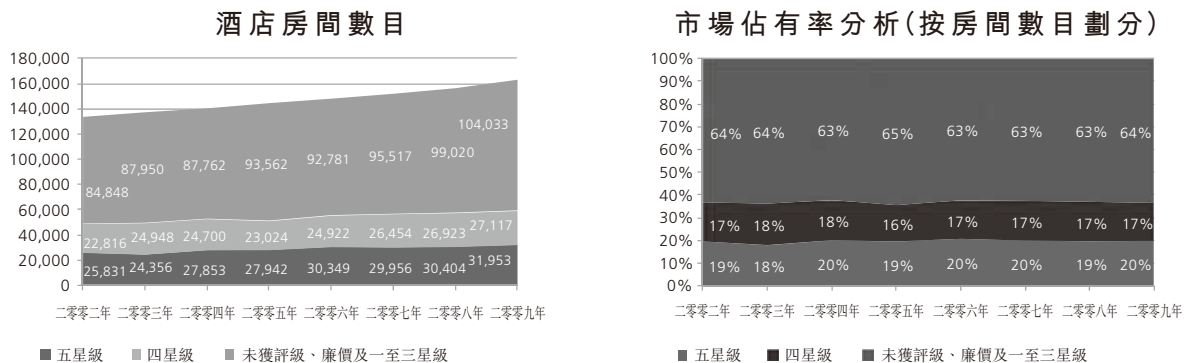
於二零零四至二零零九年，馬來西亞之國際旅客數目穩步增長，複合年增長率為7.3%。全球金融危機期間，馬來西亞之旅客數目持續增長，乃由於積極之市場推廣計劃及其他旅遊地點政局動盪所致。HVS預期，旅客數目於短期內會溫和增長。

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。

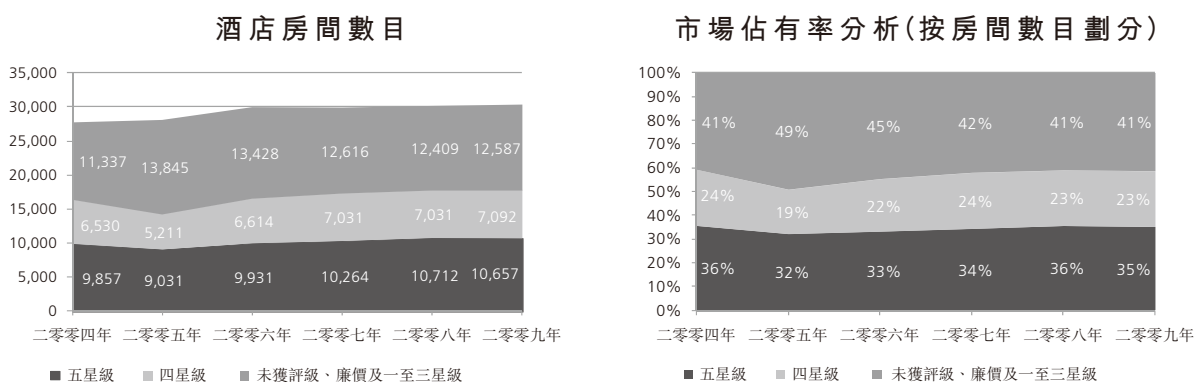
旅客數目

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。

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 ¹ (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。

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。

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。

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。

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，預期以我們之「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。我們之中國法律顧問向我們表示，意向書具法律約束力。

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

由於預期上市，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，為上市作好準備。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。

- (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。

作為重組一部分，以資本化發行形式向FEC配發及發行1,730,000,000股入賬列作繳足股份之資本化發行，以償付1,859,800,000港元，即於二零一零年三月三十一日本公司應付FEC集團之淨額。資本化發行須待全球發售成為無條件方可作實，並將與發行發售股份同步進行。

建議自FEC分拆本集團

FEC認為，本集團業務已發展至足以獨立上市之規模，基於以下各項原因，上市將對本集團有利：

- (a) 賦予本集團靈活彈性，並提供獨立集資平台，向資本市場籌集未來資金，以支持其增長及收購；
- (b) 實質上從物業發展業務分割酒店投資、營運、管理及發展業務，可讓投資者及提供融資者獨立評價酒店投資、營運、管理及發展業務之策略、功能、風險及回報，並可吸引該等正尋求機會投資於具備特定專業知識之集團以及專注於其他亞太地區酒店行業之企業的新投資者。投資者將可選擇投資於該兩個業務模式或僅投資於其中之一；
- (c) 讓FEC集團及本集團之管理團隊得以專注於兩個集團各自之核心業務，從而提高其各自作出決策之效率，以及使其對市場變化作出更迅速回應；
- (d) FEC擬維持擁有本公司逾50%股本權益。因此，FEC將透過綜合本集團所錄得財務業績，繼續受惠於本集團所擁有酒店投資、營運、管理及發展業務之任何潛在利好因素；及
- (e) 作為一家上市公司，本公司將能夠向其僱員提供以股權為基礎之獎勵計劃(例如購股權計劃或股份獎勵計劃)。有關計劃與酒店投資、營運、管理及發展業務之表現直接關聯。因此，本公司將具備更佳條件，藉著獎勵計劃激勵僱員，與為股東創造價值之目標相符。

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售股章程「釋義—本集團旗下公司」一節。

於緊接本售股章程日期前兩年內股本出現變動之附屬公司詳情，載於本售股章程附錄六「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(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。

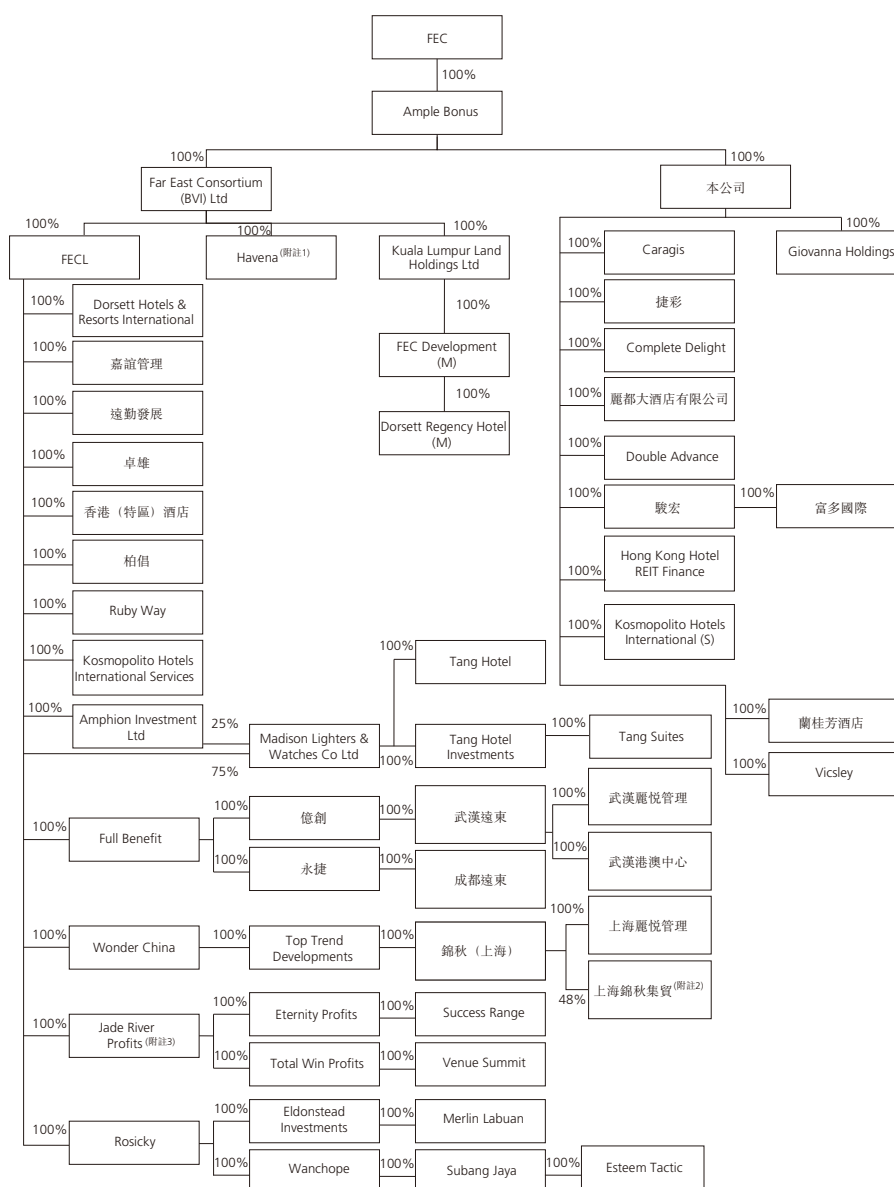
於往績記錄期間，除於二零零八年三月二十八日至二零一零年六月十二日期間出任Dorsett Johor Hotel之駐酒店經理Tengku Ahmad Faizal Mohamed辭任並加入馬來西亞柔佛巴魯另一間度假酒店外，概無本集團董事或高級經理辭任。董事確認，本集團與辭任總經理之間並無個人衝突及／或任何意見分歧。

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



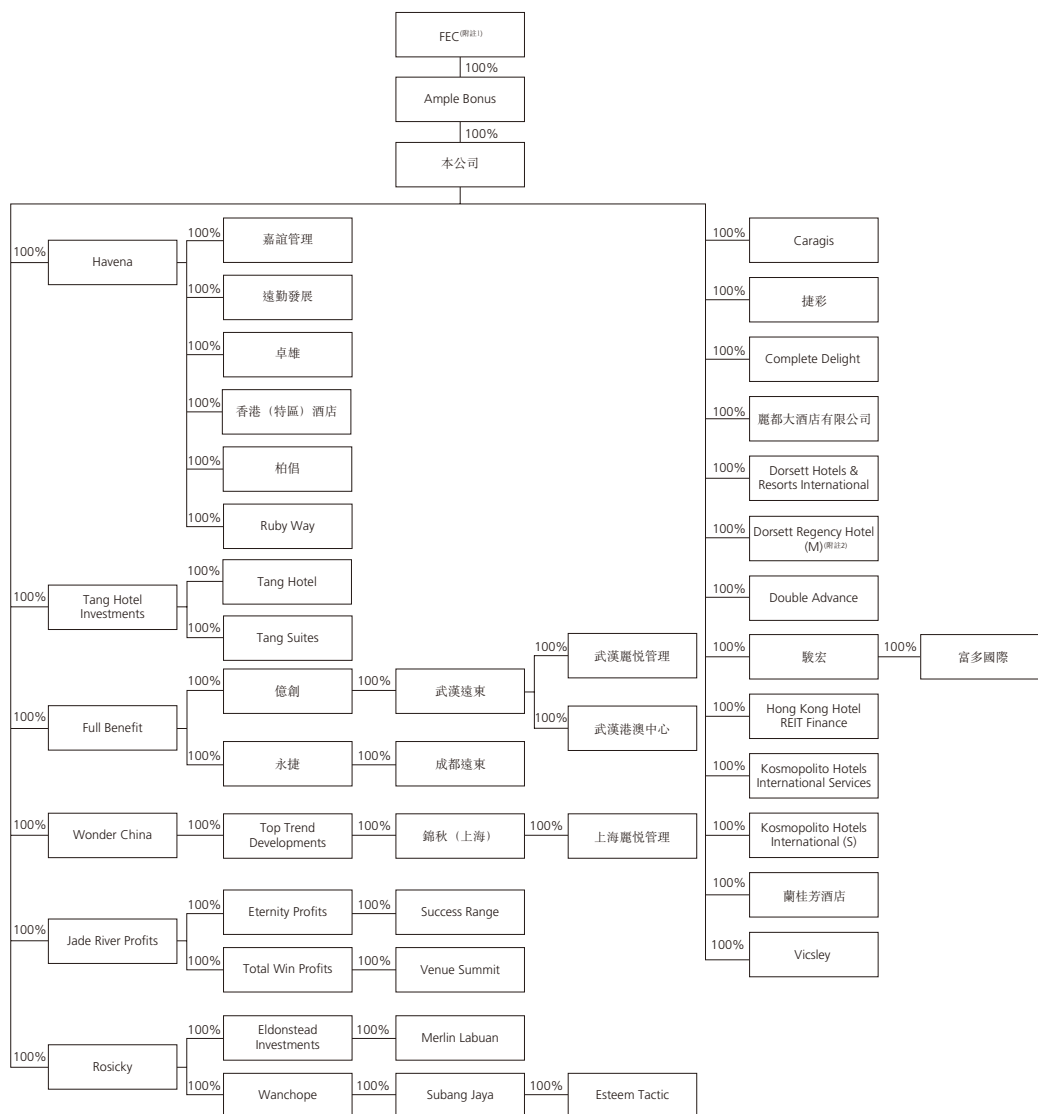
附註：

- 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。

緊接全球發售前之企業架構

下圖載列於重組後及緊接全球發售前本集團之企業架構：

於重組後及緊接全球發售前之集團架構圖



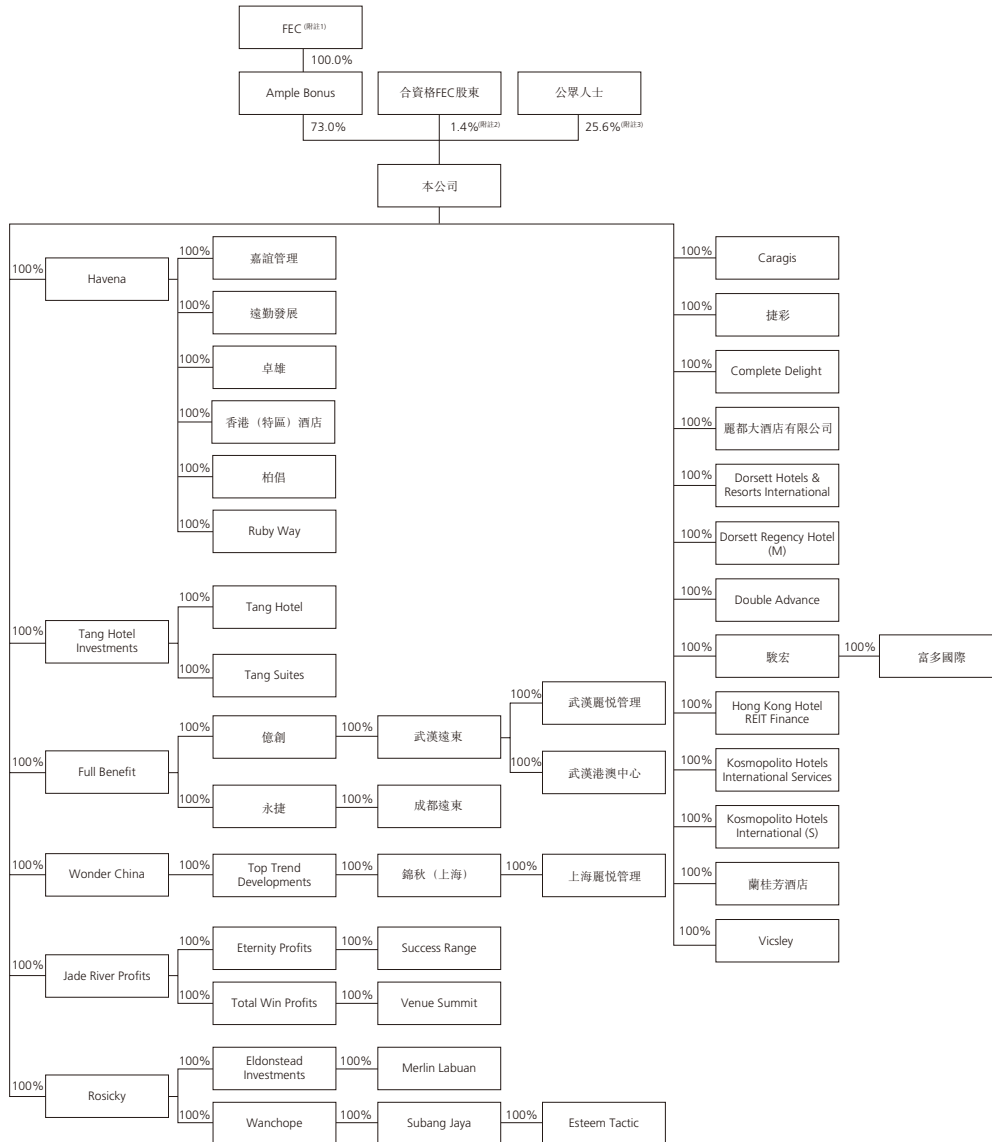
附註：

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之權益詳情在本售股章程附錄六「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)向本公司買賣Dorsett Regency Hotel (M)股份正式簽訂協議。待證券轉讓表格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)之權益。

全球發售完成後之集團架構

緊隨全球發售完成後，本集團旗下各公司之權益概無變動。下圖載列本集團緊隨資本化發行及全球發售後(但不包括售股股東可能出售或本公司根據超額配股權或根據購股權計劃所授出購股權獲行使而發行的股份)之企業架構：

緊隨資本化發行及全球發售後之集團架構圖



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之權益詳情於本售股章程附錄六「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 合資格FEC股東持有之股份百分比乃按假設合資格FEC股東已悉數認購優先發售項下所有預留股份之基準計算。
- 3 公眾股東所持25.6%權益包括根據全球發售將發行之12.8%權益、售股股東根據國際發售提呈出售之12.8%權益。經計及根據優先發售提呈之預留股份，由於本公司預期提呈發售最少27%發售股份，故公眾持股量將維持於最低25%，本公司將符合上市規則第8.08條之規定。

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	於一九九七年五月十二日取得	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，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
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
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	
	截至三月三十一日止年度			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

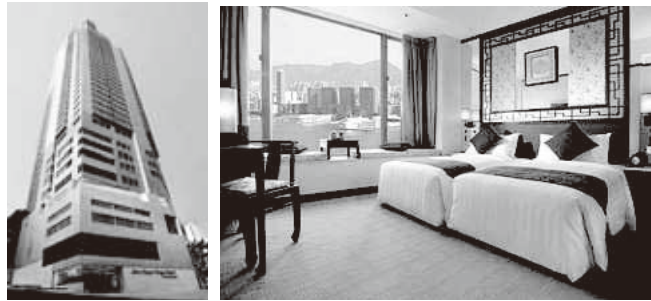


中環麗栢酒店由商業大廈改建而成，於二零零五年四月開業。該物業於二零零七年下半年進行大型翻新，共有24層，總建築面積約51,076平方呎，設有142間客房，包括行政套房。中環麗栢酒店為精品酒店，住客前往中環及潮流餐飲娛樂集中地蘇豪區及蘭桂坊，信步可達。酒店所處一帶以中式古董店聞名，鄰近荷李活道及西區文物徑等旅遊點。中環麗栢酒店為二零零八年世界旅遊大獎(World Travel Awards)「香港最佳精品酒店」入圍酒店。

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



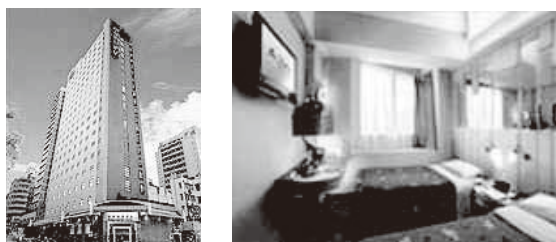
我們屢獲殊榮之旗艦精品酒店蘭桂坊酒店@九如坊於二零零七年獲Travel Weekly頒授「亞洲最佳精品酒店」；分別於二零零八年及二零零九年獲世界旅遊大獎(World Travel Awards)頒授「香港最佳精品酒店」及「亞洲最佳精品酒店」；以及於二零零九年獲中國酒店星光獎(China Hotel Starlight Awards)頒授精品酒店類別「香港商務飛躍大獎(Hong Kong Business's High Flyer Award)」及「中國最佳設計精品酒店」。酒店鄰近香港著名餐飲、夜生活及娛樂集中地蘇豪區及蘭桂坊，以及香港高級金融及購物區中環商業區。酒店於二零零六年三月開業。該物業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

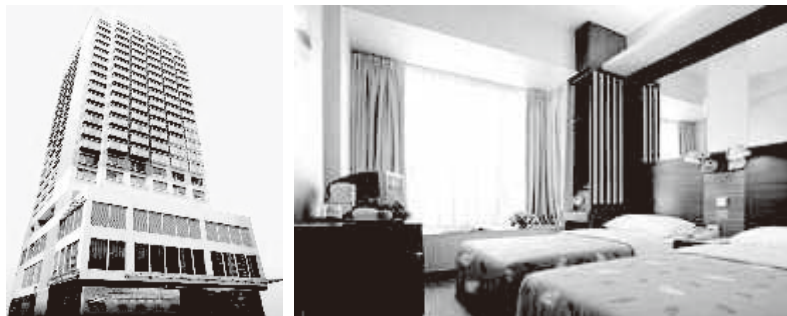
油麻地帝豪海景酒店



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。

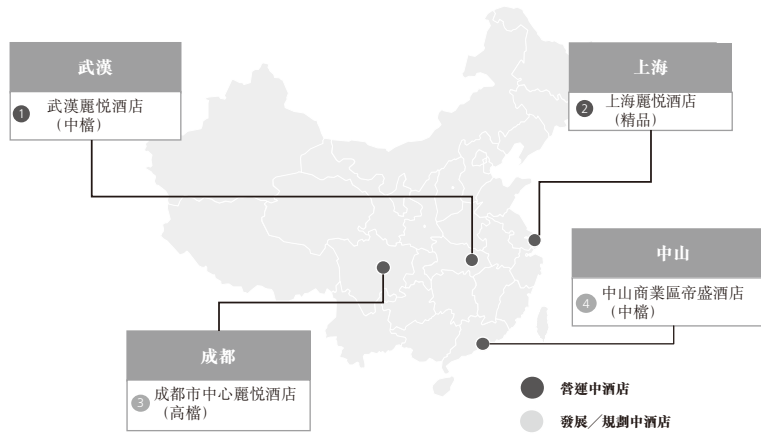
香港葵涌帝盛酒店

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

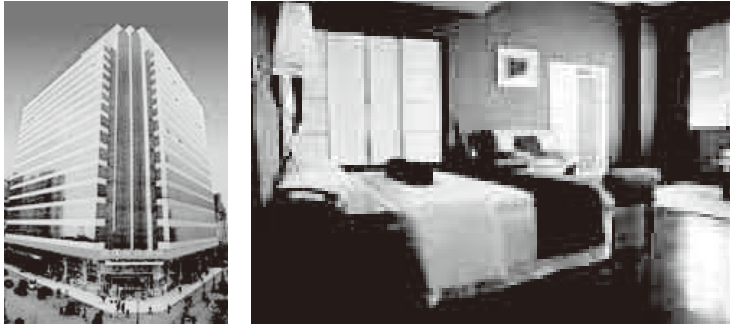
上海麗悅酒店



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

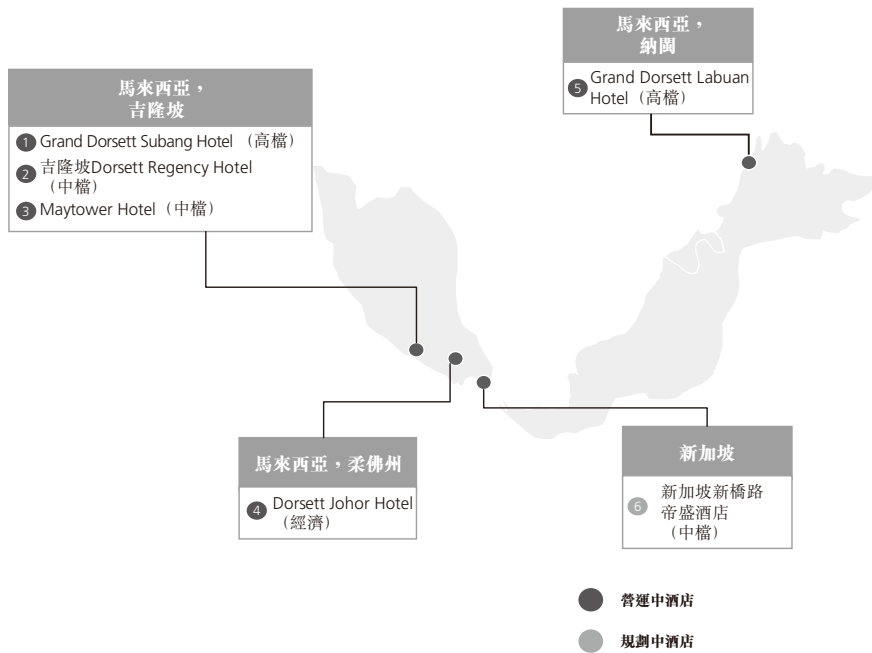
成都市中心麗悅酒店位於成都市中心商業區之核心地帶，鄰近主要金融及娛樂綜合樓群，擬發展為一間時尚高檔酒店。該樓宇為我們於二零零七年向工商銀行股份有限公司四川省分行收購之現有商業大廈，現正進行翻新工程，我們預期翻新工程將於二零一零年年底落成，並將於二零一一年第二季開業。酒店將設有約547間客房，完成時，總規劃建築面積為727,829平方呎。

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*

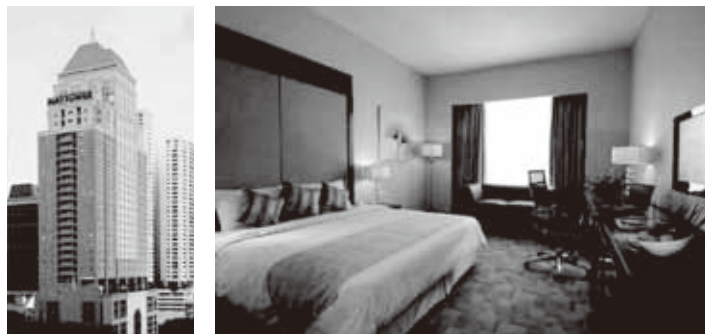


吉隆坡 Dorsett Regency Hotel 為我們旗下之中檔酒店，是本集團經營之首間酒店。該酒店由 FEC 興建，於一九九八年四月開業。該物業樓高 30 層，總建築面積約 298,726 平方呎，設有 320 間客房，包括套房及俱樂部樓層。酒店位於吉隆坡市中心，以及著名星光大道 (Bintang Walk) 之起點，位置便利。

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*

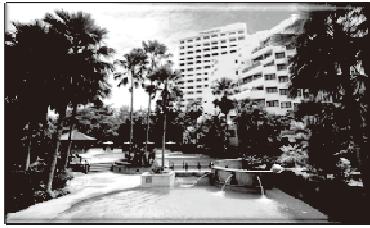


Maytower Hotel 原先興建作住宅樓宇。我們於二零零六年五月購入該樓宇部分，改建成酒店，於二零零八年十月開業。該物業之總建築面積約 60,529 平方呎，由 179 間客房組成，當中部分設有廚房設施，方便長住賓客。酒店客房位於該樓宇 21 至 30 樓。Maytower

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。

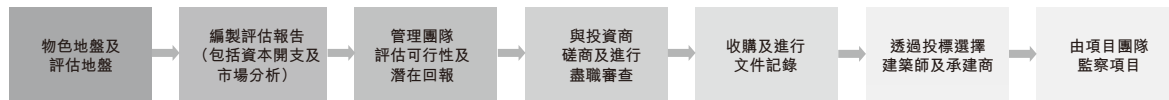
酒店組合收購策略

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	Boutique Series by 
	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，供酒店往客免費使用。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

申請日期二零二零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。

與控股股東之關係

緊隨上市後，假設超額配股權及根據購股權計劃可能授出之購股權並無獲行使，控股股東(包括FEC及Ample Bonus)將合共有權控制行使可於本公司股東大會投票、涉及73%股份之投票權。

除上文披露者外，不計及因根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而須予發行之任何股份，概無其他人士將於緊隨全球發售完成後直接或間接擁有當時已發行股份30%或以上權益。

獨立於控股股東

基於下列事宜，董事會信納本公司於上市後之營運可獨立於FEC集團。

(a) 財務獨立性

於上市後，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。銀團貸款於上市前由FEC擔保，且於上市前以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上市前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。由於財務機構不同意解除丹斯里拿督邱達昌在提供予Dorsett Regency Hotel (M)之貸款項下所作出個人承擔，故有關擔保並未解除。董事認為，延續該項丹斯里拿督邱達昌所發出個人擔保並不影響本公司之財政獨立性，原因為於二零一零年七月三十一日之尚未償還本金額約為馬幣15,100,000元(約37,800,000港元)，約相當於二零一零年七月三十一日之銀行債項總額3,630,400,000港元之1%。

提供予Dorsett Regency Hotel (M)之貸款將於二零一五年三月屆滿。為消除對丹斯里拿督邱達昌擔保之依賴，有關貸款將不會再融資或延長及擬於屆滿時償還。此外，本公司無意於上市後訂立任何須由丹斯里拿督邱達昌作出擔保之貸款。

與控股股東及董事之關係

我們相信吾等乃財政獨立之理由載列如下：

- (a) 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。由於解除FEC上市時作出之擔保，本公司透過訂立經修訂銀團貸款已證明其有能力自多間獨立財務機構按獨立基準取得等同財務融資。此外，於二零一零年七月三十一日，倘我們須償還向Dorsett Regency Hotel (M)提供之貸款37,800,000港元，我們之未動用銀行貸款為880,000,000港元。
- (b) 本公司經營的業務處於相對成熟且發展完善之市場。

(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。

下表列示於上市後及於最後可行日期本公司及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

與控股股東及董事之關係

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上市後均不會參與本集團之日常管理，且各自將就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上市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。莫貴標先生擬於上市完成前放棄彼於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約為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上市後之薪酬政策載於本售股章程「董事及高級管理層 — 董事酬金」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上市後將繼續獲FEC集團支薪。其餘非執行董事及高級管理層於上市後將不會由FEC集團支薪。

與控股股東及董事之關係

下列各項將於上市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；
- (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，有關詳情載於本售股章程附錄五「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。

與控股股東及董事之關係

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。

(c) 業務明確區分

上市前，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。上市後，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(惟於本售股章程界定為「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162,200	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。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。

(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上市及以下各項：

- (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)股份不再於聯交所主板上市。

(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

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0.64%。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132,000,000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，可透過彼同意缺席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會議或放棄就該公司董事會將通過有關酒店及相關事宜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103,500,000港元)及25,000,000日圓(相當於約2,300,000港元)。於最後可行日期，東海觀光株式会社之市值為4,926,200,000日圓(相當於約446,300,000港元)。東海觀光株式会社之主要業務為經營兩間目標顧

與控股股東及董事之關係

客為當地家庭及夫婦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)並非本集團於上市後擬擴展之地區；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，而須根據上市規則第8.10條披露。

關連交易

我們已訂立以下協議，其將於上市日期後繼續，因此根據上市規則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
獲豁免持續關連交易						
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起至二零一一年十二月三十一日止(包括首尾兩日)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
非獲豁免持續關連交易						
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起至二零一二年九月三十日止(包括首尾兩日)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

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止(包括首尾兩日)。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。

按上市規則第14A章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，乃一般商業條款，且有關條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。按上市規則第14A章之適用百分比率計算，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上市規則第14A章之申報、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—(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起至二零一二年九月三十日止(包括首尾兩日)，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

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。

按上市規則第14A章之適用百分比率計算，根據租賃應收FECL之金額低於百分之五。根據上市規則第14A.34條，有關交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但毋須取得獨立股東批准。倘無獲得聯交所豁免，該持續關連交易於上市日期後將須遵守上市規則項下公告規定。

我們確認將遵守第14A.35(1)、14A.35(2)、14A.36、14A.37、14A.38、14A.39及14A.40條(倘適用)。

我們已向聯交所申請，而聯交所已同意根據上市規則第14A.42(3)條授出豁免，毋須就上述租賃協議嚴格遵守上市規則第14A.34條項下公告規定，條件為不得超出上述年度上限及本公司遵守上市規則第14A章其他規定，包括第14A.36至14A.40條。

倘特許權協議及租賃協議任何條款作出任何重大修改，或倘本集團將來與關連人士訂立任何新協議，本公司將遵守上市規則第14A章有關關連交易之條文，除非本公司申請並取得聯交所另行豁免則作別論。

聯席保薦人之確認

聯席保薦人認為，上述向FECL作出之租賃乃於本公司日常一般業務中以一般商業條款訂立，為公平合理，且符合本公司股東整體利益，而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、決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。

除本售股章程附錄六「法定及一般資料」一節及下文披露者外，各董事概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部界定之權益，並獨立於任何其他董事、本公司高級管理層、主要股東及控股股東及與彼等並無關係。除下文披露者外，各董事於緊接本售股章程日期前三年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市之其他上市公司(本公司除外)出任任何董事職務，亦無牽涉上市規則第13.51(2)(h)至第13.51(2)(v)條所述任何事項。除下文披露者外，概無任何其他有關各董事於本公司所擔任董事職務之事宜須敦請股東及聯交所垂注，亦無其他有關委任各董事之事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

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收購後，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，於上市前為FEC之高級管理層，參與設計及協助制定FEC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

董事及高級管理層

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。

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会社(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，於二零一零年六月八日獲委任為非執行董事兼董事會首席顧問，為業務發展委員會主席。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

董事及高級管理層

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)前香港麗嘉酒店之投資商)出任行政總裁；及(iii) 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。

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遭香港警務處商業罪案調查科控告涉嫌多宗違例事項，其中包括香港法例第32章公司法第157H(2)(a)條。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涉嫌違例事項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涉嫌違例事項與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於發生涉嫌違例事項之年度內舉行之任何董事會會議，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，且在考慮到彼為FEC執行董事且我們將繼續為FEC之附屬公司後，彼將以有關身份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。任職洲際集團期間，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。

TANG, Seng Mun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投資商協會(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，以及監察該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，彼於香港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起成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

董事及高級管理層

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集團銷售經理、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」。彼亦為馬來西亞酒店協會雪蘭莪州分會會長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駐酒店經理，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大型活動等方面之經驗。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

本公司已遵照上市規則附錄14所載企業管治常規守則，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，並制定書面職權範圍。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。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則附錄14所載企業管治常規守則於二零一零年九月十日成立薪酬委員會，並制定書面職權範圍。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

本公司已根據上市規則附錄14所載企業管治常規守則於二零一零年九月十日成立提名委員會，並制定書面職權範圍。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七月二十九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，請參閱本售股章程「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售股章程附錄六「法定及一般資料 — D. 購股權計劃」一節中概述。

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，包括收集供款及將有關供款進行投資，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。

根據於本售股章程日期生效之安排，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，若干董事將收取本售股章程附錄六「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售股章程附錄六「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。

合規顧問

根據上市規則第3A.19條，我們已委任滙富融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列情況向我們提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告之前；
- 倘擬進行交易(包括股份發行及股份購回)時，而此等交易可能屬於須予公佈或關連交易；
- 倘我們建議將全球發售所得款項用作有別於本售股章程詳述者之用途時，或我們之業務活動、發展或業績，偏離本售股章程所載任何預測估計或其他資料時；及
- 聯交所就我們之股份價格或交投量出現不尋常變動向我們進行查詢時。

委任期將由上市日期開始，並於我們就上市日期後開始之首個完整財政年度公佈財務業績年報當日結束，有關委任可在雙方協定下續期。

股 本

下文闡述本公司之法定及已發行股本，及緊隨全球發售完成後將予發行之繳足或入賬列作繳足股本，惟當中並無計及於超額配股權及根據購股權計劃授出之購股權獲行使後由售股股東出售或本公司發行之股份。

	股份數目	(面值) 港元
法定股本	5,000,000,000	500,000,000
於本售股章程日期已發行股份(附註)	1	1美元
將予發行股份：		
根據資本化發行將予發行之股份	1,730,000,000	173,000,000
根據全球發售將予發行之股份	270,000,000	27,000,000
因超額配股權獲行使而將予發行之股份	40,500,000	4,050,000
全球發售完成時之已發行股本總額		
(於超額配股權獲行使前)	2,000,000,000	200,000,000
全球發售完成時之已發行股本總額		
(於超額配股權獲行使後)	2,040,500,000	204,050,000

附註：

有關股份將於上市前購回，進一步詳情載於「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」分節。

假設

上表假設全球發售成為無條件，但並無計及因根據購股權計劃將予授出之任何購股權獲行使，或根據本售股章程附錄六所述授予董事發行及配發股份之一般授權或本售股章程附錄六所述購回授權(視適用情況而定)而可能發行或購回之任何股份。

地位

股份為本公司股本中之普通股，與現時所有已發行股份享有同地位，尤其是將符合資格享有所有就股份宣派、派付或作出而記錄日期為本售股章程日期後之股息或其他分派。

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載於本售股章程附錄六「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節。

發行股份之一般授權

董事已獲授一般無條件授權，待全球發售成為無條件而作實後，配發、發行及處理股份，惟根據全球發售、供股或因購股權計劃或任何以股代息計劃或類似安排項下任何購股權獲行使、根據購股權及認股權證認購股份之權利之任何調整或股東授出之特別授權除外，而面值總額不得超過下列兩者之總和：

- 400,000,000股股份，即緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司之已發行股本(不包括因超額配股權獲行使而可予發行之股份)面值總額20%；及
- 本公司根據下述購回股份之一般授權購回之本公司股本面值總額(如有)。

發行股份之一般授權將維持有效，直至下列最早時限止：

- 本公司下屆股東週年大會結束；
- 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- 股東於股東大會以普通決議案修訂或撤回該授權。

有關配發、發行及處理股份之一般授權詳情載於本售股章程附錄六「股東書面決議案」一節。

購回授權

董事已獲授一般無條件授權，待全球發售成為無條件而作實後，可行使我們之一切權力以購回最多200,000,000股份，相當於本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本面值總額10% (不計及因超額配股權獲行使而發行之任何股份)。

本授權僅適用於根據所有適用法律及上市規則規定於聯交所或股份上市所在並就此獲證監會及聯交所認可之任何其他證券交易所進行之購回。上市規則之相關規定概要載於本售股章程附錄六「股東書面決議案」。

購回股份之一般授權將維持有效，直至下列最早時限止：

- 本公司下屆股東週年大會結束；
- 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- 股東於股東大會以普通決議案修訂或撤回該授權。

基礎配售

作為國際發售一部分，本公司及聯席全球協調人已與周大福代理人有限公司訂立企業投資者協議（「企業投資者協議」），周大福代理人有限公司同意按初步公開發售價認購數目相等於100,000,000港元可購買最高股份數目之股份（「投資者股份」）（假設發售價中位數為2.40港元而超額配股權並無獲行使），相當於初步提呈之國際發售股份約9.1%、發售股份約7.7%或緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約2.1%。根據企業投資者協議及緊隨全球發售完成後，基礎投資者不會成為主要股東（定義見上市規則）。於我們將於二零一零年十月八日星期五或之前刊發之配發結果公佈中，我們將披露分配予該等基礎投資者之實際股份數目。

將配售予基礎投資者（或基礎投資者選定之全資附屬公司（「投資者附屬公司」））之股份將不會受本售股章程「全球發售結構」一節所述香港公開發售出現超額認購時重新分配國際發售、香港公開發售及優先發售之發售股份或本公司授予聯席全球協調人之超股配股權獲行使所影響。基礎投資者認購之發售股份於各方面將與已發行繳足股份享有同等權益，並將計入本公司之公眾持股量。

我們之基礎投資者為拿督鄭裕彤博士（「鄭博士」）全資實益擁有之公司。鄭博士為聯交所主板上市公司新世界發展有限公司（股份代號0017）之主席兼董事。根據企業投資者協議及緊隨全球發售完成後，基礎投資者及鄭博士於我們董事會將不會設有代表，而鄭博士亦不會擔任董事會成員，且將均為本集團之獨立第三方。

先決條件

基礎投資者之認購責任須待包銷協議訂立並成為無條件，且並無根據其各自原有條款或經有關訂約方其後協議修改之條款予以終止，方可作實。

基礎投資者（為其本身及代表投資者附屬公司）已確認其並非本公司之現有股東，且並非本公司之關連人士或聯繫人士（該等詞彙定義見上市規則）。基礎投資者（為其本身及代表投資者附屬公司）已同意，除根據上述企業投資者協議認購外，不會認購全球發售項下任何發售股份。

基礎投資者之出售限制

基礎投資者已向本公司及聯席全球協調人契諾及承諾，在未經本公司及聯席全球協調人事先書面同意前，其將不會並將促使投資者附屬公司不會於上市日期後六個月期間內任何時間直接或間接出售根據企業投資者協議認購之任何股份及衍生自該等股份之本公司股份或其他證券，惟轉讓予其全資附屬公司(或承受其全資附屬公司轉讓)或其全資附屬公司之間互相轉讓(惟承讓人須受企業投資者協議施加之限制及責任所限)則除外。

主要股東

主要股東

據董事所知，緊隨全球發售完成後，不計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使後可能發行之任何股份，下列人士(並非董事或行政總裁)將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或短倉：

姓名／名稱	身份／ 權益性質	股份數目	緊隨全球發售
			後之股權概約 百分比 ⁽¹⁾
Ample Bonus ⁽²⁾	實益擁有人	1,460,000,000股	73.0%
FEC	受控法團權益	1,460,000,000股	73.0%

附註：

- 1 有關百分比乃參考預期於上市日期之已發行股份總數計算。我們因此假設概無股份將根據購股權計劃或超額配股權予以出售或發行，而於上市日期將有2,000,000,000股已發行股份。
- 2 Ample Bonus由FEC全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，FEC被視為於Ample Bonus持有之股份中擁有權益。

有關緊隨全球發售完成後董事於股份之權益詳情，請參閱本售股章程附錄六「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東之進一步資料」一節。

除本文披露者外，但不計及全球發售中可能獲承購之任何股份(包括因超額配股權獲行使而可能由售股股東出售或由本公司配發及發行之任何股份)，或根據購股權計劃授出或將予授出之任何購股權獲行使，董事並不知悉任何人士(並非董事或行政總裁)將於緊隨全球發售及資本化發行完成後，於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向我們披露之權益或短倉，或於附帶權利可於一切情況下在本集團任何成員公司股東大會上表決之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上權益。董事並不知悉任何可能於往後日期導致本公司之控股權有變之安排。

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同我們載於本售股章程附錄一會計師報告(「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。閣下應細閱本售股章程附錄一 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。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

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，請參閱本售股章程「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，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售股章程「業務 — 策略 — 擴大我們之酒店管理業務」一節。

呈報基準

根據本售股章程「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)、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)。

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。

- **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H1N1新型流感疫症，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

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卷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售股章程「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，該等政策詳載於本售股章程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。

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建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。

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。

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
香港						
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>
馬來西亞						
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>
中國						
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>
合計						
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>

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
香港			
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
馬來西亞			
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
中國			
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
合計			
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
經營成本						
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%
總計.....	187,782	100.0%	207,829	100.0%	213,944	100.0%

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籌備上市而脫離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
其他收益及虧損			
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港元將於上市後撥充資本。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
融資成本			
銀行借貸利息			
一須於五年內悉數償還.....	17,962	67,831	66,244
一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			
一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售股章程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)¹	317,833	313,552	238,105
經調整息稅折舊攤銷前利潤率 (Adjusted EBITDA margin)²	50.2%	46.0%	38.6%

附註：

¹ 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「一 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)」分節。

² 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新型流感，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。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。

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。於本售股章程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 ¹	(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 ²	1,432	1,876	6,517
管理費 ³	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 ⁴	(66,140)	7,200	—
經調整息稅折舊攤銷前利潤 (Adjusted EBITDA).....	317,833	313,552	238,105

附註：

- 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。

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新型流感影響，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H1N1新型流感影響，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%。

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6.9%，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，而於上市前，則由FEC擔保。銀團貸款亦以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。依據FEC根據銀團貸款呈交融資代理之遵例情況報告，儘管銀團貸款要求以銀團貸款名下七間酒店(即(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)之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)作為衡量是否符合下列DSCR規定之基準，惟於遵守有關DSCR規定時一向按FEC集團之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)足以符合最低DSCR相等於或高於2:1為準。融資代理(代表貸款人)已確認，FEC過往呈交之遵例情況報告(及尤其是利用FEC集團(包括本集團)之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)衡量是否符合DSCR比率)以往及現時均屬可接納。

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 ¹	45%	46%	46%	43%
相等於或大於2:1之DSCR ²	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，請參閱本售股章程「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」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FEC集團(包括本集團)合併息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)，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。

財務資料

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須於有關全球發售之包銷協議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全球發售之包銷協議成為無條件當日及緊接股份開始買賣前解除，而於上市日期後，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。

下表概述我們根據經修訂銀團貸款於上市日期後將受規限之財務比率要求：

財務比率	規定
貸款對價值比率 ⁽¹⁾	≤ 47%
合併有形淨值 ⁽²⁾	≥ 2,200,000,000 港元
合併負債總額 ⁽³⁾	≤ 綜合有形淨值 120%
合併淨債務總額 ⁽⁴⁾	≤ 綜合有形淨值 75%
合併息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA) ⁽⁵⁾	≥ 超過合併淨財務費用之 2 倍
DSCR ⁽⁶⁾	≥ 2:1

附註：

- 1 計算經修訂銀團貸款之貸款對價值比率之分母所用資產價值，乃以本集團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，請參閱本售股章程「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」一節。
- 2 本集團綜合有形淨值乃按本集團繳足或入賬列作繳足之已發行普通股本與任何本集團儲備入賬之金額(包括於股份溢價賬入賬之金額及上述註腳1所述物業市值)之總和釐定，當中已扣減(i)本集團損益賬之任何借方餘額；(ii)(倘包括)商譽(包括因合併而產生之商譽)或無形資產；(iii)非本集團成員公司於本集團附屬公司之權益或於附屬公司之少數股東權益；(iv)(倘包括)任何稅項撥備、遞延稅項或壞賬；(v)(倘包括)重估投資物業應佔金額；(vi)(如適用)於二零一三年九月前贖回之可贖回股份應佔金額；及(vii)本集團任何成員公司所宣派、建議或作出之任何股息或分派，惟以應付予本集團非成員公司且未於最近期財務報表撥備之股息或分派為限。
- 3 綜合負債總額指被視作本集團負債之所有債務總額，包括任何透過發行可於二零一三年九月前贖回之可贖回股份所籌得金額，但不包括僅按有關發行人選擇贖回之可贖回股份及不包括任何本集團內債務。
- 4 綜合淨債務總額指本集團有關借貸(定義見經修訂銀團貸款)之所有承擔總額，不包括任何應付本集團任何其他成員公司之有關承擔，並扣除本集團任何成員公司所持自由可用現金總額，以避免重複計入或扣減。
- 5 於任何有關期間(定義見經修訂銀團貸款)，綜合息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)指本集團於該有關期間之除稅前綜合經營溢利加(i)綜合融資費用淨額(定義見經修訂銀團貸款)；(ii)尚未償還本集團任何成員公司之應計利息；(iii)特殊或非經常項目；(iv)少數股東權益應佔本集團成員公司之溢利；(v)商譽或其他無形資產攤銷；及(vi)有形資產折舊。
- 6 截至緊接利息支付日期前之財政季度及過往三個財政季度之綜合息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)總額(定義見經修訂銀團貸款及上文註腳6概述)除緊隨有關利息支付日期後四個利息期間之實際融資成本總額(定義見經修訂銀團貸款)。

財務資料

於經修訂銀團貸款期間，我們須於每個財政年度之三月三十一日及九月三十日就有否符合經修訂銀團貸款之財務比率規定發出證明。部分證明程序為有關銀團貸款酒店物業估值報告之委託，須受貸款與價值比率規限。有關估值由我們挑選之估值師採用本售股章程附錄四甲所載相同基準及假設進行。根據經修訂銀團貸款之條款，合規證書乃參照三月三十一日及九月三十日之資料而編製，而有關證書所使用估值則參照我們就截至三月三十一日止各財務年度之審核所得出年度估值而計算。於此等一般程序中，我們的物業估值或會因應進行估值時之市況而不時出現波動。根據本售股章程附錄四甲及四乙所載於二零一零年六月三十日之物業估值以及根據銀團貸款於二零一零年六月三十日尚未支付之本金額1,900,000,000港元，我們於二零一零年六月三十日之貸款對價值比率約為43%，為47%之貸款對價值比率上限提供約4%作緩衝。

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上市前有否符合該等財務比率及契約。於上市後，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。

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全球發售之所得款項淨額。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全球發售估計所得款項淨額，董事信納我們具備充裕營運資金滿足本售股章程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。於二零零八年九月前，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、二零零九年及二零一零年三月三十一日，母公司實體就為數179,800,000港元、403,200,000港元及350,400,000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港元將於上市後撥充資本。

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
	43,717	33,781	37,688

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
	16,195	17,256	24,393

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。

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(相當於尚未償還款項)將於全球發售成為無條件當日撥充資本，並將與發行發售股份同時生效。倘應付母公司實體款項淨額1,859,800,000港元已於二零一零年七月三十一日撥充資本，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
流動資產	
存貨.....	4,617
應收賬款、按金及預付款項.....	64,326
應收母公司實體款項.....	149,891
應收有關連公司款項.....	222
持作買賣投資.....	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.....	73,674
流動資產總值.....	<u>333,481</u>
流動負債	
應付賬款及應計費用.....	150,369
應付母公司實體款項.....	1,998,080
有抵押銀行借款.....	508,625
應付稅項.....	2,524
流動負債總額.....	<u>2,659,598</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 ¹	<u>1,859,812</u>

附註：

- 1 應付母公司實體款項淨額1,859,800,000港元撥充資本，將於全球發售成為無條件當日完成，並將與發行發售股份同時生效

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2,964,300,000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2,964,300,000港元增加至截至二零一零年三月三十一日之3,569,000,000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之擔保將於上市時或上市前解除。

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以及銀行存款5,100,000港元作抵押，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(相當於未償還款項)將於全球發售成為無條件當日撥充資本，並將與發行發售股份同時生效。

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之擔保將於上市時或上市前解除。

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(相當於未償還款項)將透過向母公司實體發行1,730,000,000股股份撥充資本。資本化發行須待全球發售成為無條件方始作實，並將與發行發售股份同時進行。

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。

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，應付母公司實體款項淨額為1,859,800,000港元(相當於未償還款項)，將於上市時撥充資本。

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所作擔保將於上市前解除。

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售股章程附錄六「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。於上市前，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

時主要負責監察利率上限合約。於上市後，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

我們須承受持作買賣投資產生之價格風險。

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。

股息政策

在公司法規限下，我們可於股東大會宣派任何貨幣之末期股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派之數額。組織章程細則規定，可動用已變現或未變現溢利，或自任何從溢利撥出預留作儲備而董事決定不再需要之款項宣派及派付股息。經普通決議案批准後，亦可自股份溢價賬或根據公司法規定可作此用途之任何其他資金或賬項中宣派及派付股息。

除附於任何股份之權利或其發行條款另有規定外：(i)所有股息須按獲派息股份之已繳股款宣派及支付，惟於催繳股款前就股份所付款項就此不得被視為股份之實繳股款；及(ii)所有股息均須就任何一段或多段派息期間有關股份之已繳股款，按比例分配及支付。董事可於應付該股東或就任何股份應付之股息或其他款項中，扣除股東目前因催繳或其他原因而應付我們之任何金額(如有)。

此外，是否宣派股息須由董事酌情決定，而實際宣派及支付之股息亦將視乎以下因素而定：

- 我們之整體業務狀況；
- 我們之財務業績；
- 我們之資金需求；
- 我們之股東權益；及
- 董事會可能認為相關之任何其他因素。

董事將以港元就每股股份宣派股息(如有)，有關股息將以港元派付。就任何財政年度派發之末期股息均須獲股東批准。經考慮我們之財務狀況，在上述限制及在概無可能減少可供分派儲備之情況(無論是否基於虧損或其他情況)下，董事會目前擬向股東分派

財務資料

截至二零一一年三月三十一日止財政年度任何可供分派溢利(不計及投資物業之公平值收益或虧損淨額)其中約30%。然而，並無保證於該年度或任何特定年度將宣派或分派該等款額或任何款額的股息。

於二零一零年三月三十一日，並無可供分派予本公司權益持有人之儲備。

溢利預測

以下截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核備考預測每股盈利乃按下文附註(2)及(3)所載附註為基準編製，以供說明全球發售之影響，猶如全球發售已於二零一零年四月一日進行。本未經審核備考預測每股基本盈利僅為說明用途而編製，且基於其假設性質使然，不一定能真實反映本集團於全球發售後之財務業績。

截至二零一零年九月三十日止六個月

之未經審核本公司權益持有人應佔

預測合併溢利 ⁽¹⁾⁽²⁾	不少於32,200,000港元
未經審核備考預測每股盈利 ⁽³⁾	不少於1.61港仙

物業權益及物業估值

我們之物業權益詳情載於本售股章程附錄四。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售股章程附錄四。

附註：

- 1 我們已向聯交所承諾將根據上市規則第11.18條審核截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告。
- 2 編製截至二零一零年九月三十日止六個月之本公司權益持有人應佔預測合併溢利所依據之基準及假設載於本售股章程附錄三。
- 3 未經審核備考預測每股盈利乃按截至二零一零年九月三十日止六個月之本公司權益持有人應佔未經審核預測合併溢利32,200,000港元(包括一次性全球發售及上市開支約19,000,000港元)計算，並假設資本化發行及全球發售於二零一零年四月一日完成，及於整段六個月期間已發行及發行在外股份合共為2,000,000,000股，惟未有計及因行使超額配股權而可能發行之任何股份。

財務資料

下表載列於二零一零年三月三十一日至二零一零年六月三十日之合併財務資料內物業權益賬面總值與於二零一零年六月三十日之物業權益重估金額之對賬。

	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.....	<u>110</u>
我們物業權益於二零一零年三月三十一日之賬面值.....	5,539
截至二零一零年六月三十日止三個月之變動	
— 添置 ¹	92
— 折舊及攤銷	<u>(20)</u>
我們物業權益於二零一零年六月三十日之賬面值.....	<u>5,611</u>
直至二零一零年六月三十日止之重估盈餘.....	<u>4,987</u>
於二零一零年六月三十日之估值	<u><u>10,598</u></u>

附註：

¹ 包括截至二零一零年六月三十日止三個月投資物業之公平值增加1,000,000港元。

財務資料

未經審核備考有形資產淨值

以下為本集團未經審核備考經調整有形資產淨值之說明報表，乃根據上市規則第4.29條編製，以供說明全球發售之影響，猶如全球發售已於二零一零年三月三十一日進行，另按全文載於本售股章程附錄一之會計師報告所示於二零一零年三月三十一日本公司權益持有人應佔有形資產淨值為基準並作出如下調整。

本集團之未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製，且基於其性質使然，不一定能真實反映全球發售完成後本集團之財務狀況。

	於二零一零年 三月三十一日 之本集團 經審核 合併有形 資產淨值 ¹	全球發售 估計所得 款項淨額 ²	本集團 之未經審核 備考經調整有形 資產淨值 ^{3、4}	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 ^{4、5}
	千港元	千港元	千港元	港元
根據每股股份2.04港元之 發售價計算.....	184,005	510,627	694,632	0.35
根據每股股份2.75港元之 發售價計算.....	184,005	695,618	879,623	0.44

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。

上市規則規定之披露

除於上市日期解除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上市規則第13.13至13.19條予以披露之情況。

附註：

- 1 本集團於二零一零年三月三十一日之經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本售股章程附註一所載會計師報告。
- 2 全球發售估計所得款項淨額乃根據扣除我們應付之包銷費用及其他相關開支後就270,000,000股股份之有關指標發售價之低端及高端分別每股股份2.04港元及2.75港元為基準計算，而不計入本集團根據超額配股權可能發行之任何股份。
- 3 根據本售股章程附錄四所載於二零一零年六月三十日之估值報告，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。未經審核備考經調整有形資產淨值並無計入重估盈餘，而本集團亦將不會於其未來財務報表載入之重估盈餘。倘於本集團日後財務報表載入直至二零一零年六月三十日止之重估盈餘，額外年度折舊及攤銷費用約120,000,000港元將於損益內扣除。
- 4 並無計及資本化發行之影響，資本化發行將增加未經審核有形資產淨值分別1,860,000,000港元及每股0.93港元。
- 5 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所指之調整後及假設緊隨全球發售後預期將發行2,000,000,000股股份，並計及資本化發行，但未有計及因行使超額配股權而可能發行之任何股份。

所得款項用途

假設發售價為每股股份2.40港元(即建議發售價範圍每股2.04港元至2.75港元之中位數)，估計全球發售應付本集團之所得款項淨額(扣除本集團就全球發售須支付之包銷費用及估計開支)合共約為604,000,000港元。本集團現時計劃將該等所得款項淨額用作下列用途：

- 約483,000,000港元(佔應付本公司所得款項淨額約80%)將用作繼續擴大我們的酒店組合。

本公司現正物色香港、中國、新加坡及其他亞太地區酒店選址及其他酒店或項目收購機會。我們預期將於上市日期起計六個月內把握其中一個或多個有關機會。實際機會將取決於(其中包括)本公司能否於公開投標或競投中成功中標(如適用)以及所涉及之有關地盤或項目之最終訂價。本公司現時預期，任何根據有關收購加以發展之酒店(如非現有酒店)將自收購日期起計兩至三年內落成。

- 約121,000,000港元(佔應付本公司所得款項淨額約20%)將用作擴充酒店管理業務，其將計入重組品牌活動中。

有關款額部分直接撥作我們為獨立第三方經營之酒店投資，而有關獨立第三方須取得長期管理合約。投資方式可能透過少數股東股本投資或酒店翻新／重組品牌成本作出。此外，我們將設立一系列模範物業(即成都市中心麗悅酒店、蘭桂坊酒店@九如坊、吉隆坡Dorsett Regency Hotel、麗都酒店及帝豪海景酒店)作為重組品牌活動之一部分。

本公司現時無意將業務擴展至日本或馬爾代夫，因本公司認為，日本之經營成本較高，並與我們其他市場之營商環境大大不同，而馬爾代夫則在地理上遠離我們其他經營市場。

未來計劃及所得款項用途

倘全球發售之所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們擬透過不同途徑支付差欠之款項，包括業務產生之現金及銀行融資。我們目前相信，發行新股份之所得款項淨額加上其他融資渠道，將足以撥付上述用途。

倘超額配股權獲全面行使及根據指示發售價範圍中位數計算，我們估計扣除應付之包銷費用及估計開支後，可自發行額外新股份額外獲得所得款項淨額94,000,000港元。本公司行使超額配股權發行及配發最多達40,500,000股額外新股份所獲得之額外所得款項將用作營運資金及其他一般企業用途。

倘發售價最終釐定為指示發售價範圍下限，即每股發售股份2.04港元，則發行新股份應付本集團之所得款項淨額將減少約93,000,000港元至約511,000,000港元(與根據上述按指示發售價範圍中位數計算之價格比較)。在該情況下，我們將按比例調整用作上述用途之所得款項分配。

倘發售價最終釐定為指示發售價範圍上限，即每股發售股份2.75港元，則發行新股份應付本集團之所得款項淨額將增加約92,000,000港元至約696,000,000港元(與根據上述按指示發售價範圍中位數計算之價格比較)。本集團董事擬將該等額外所得款項淨額用作營運資金。

倘全球發售及(如行使)超額配股權之所得款項淨額未有即時撥作上述用途，我們會將該等所得款項淨額存入計息銀行賬戶。

我們不會從售股股東在提呈發售中出售銷售股份或因售股股東授出之超額配股權部分獲行使之所得款項中收到任何款項。假設超額配股權並無獲行使及發售價為每股2.40港元(即指示發售價範圍每股2.04港元至2.75港元之中位數)，售股股東將獲得之總所得款項淨額約為611,000,000港元。倘超額配股權獲悉數行使，按指示發售價範圍中位數每股2.40港元計算，售股股東之總所得款項淨額將增加至704,000,000港元。

香港包銷商

瑞士信貸(香港)有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
蘇格蘭皇家銀行香港分行
中國光大證券(香港)有限公司
大福證券有限公司
新鴻基國際有限公司

包銷安排及開支

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商全數包銷，而國際發售及優先發售預期由國際包銷商全數包銷，兩者按個別基準進行。香港包銷協議於二零一零年九月二十七日星期一訂立，並須待我們、售股股東與聯席全球協調人(代表包銷商)就發售價達成協議，方始作實，而國際包銷協議則預期將於二零一零年十月四日星期一或前後訂立。香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議訂立並生效方始作實，預期各包銷協議將互為條件。進一步資料請參閱本售股章程「全球發售結構」一節。

香港包銷協議

待聯交所上市委員會批准已發行股份及本售股章程所述將予發行股份上市及買賣，及香港包銷協議所載若干其他條件達成後，香港包銷商個別同意根據及受限於本售股章程、申請表格及香港包銷協議之條款及條件，自行認購或促使認購人認購其各自之適當比例香港公開發售股份。香港包銷商自行認購或促使認購人認購香港發售股份之責任可予終止。

香港包銷商提出終止之理由

倘發生下列情況，聯席全球協調人(代表其本身及香港包銷商)可於上市日期上午八時正(「終止時間」)前任何時間向我們發出事先口頭或書面通知，全權即時終止香港包銷協議：

(A) 倘下列事件出現、發生、存在或生效：

- (i) 於香港、中國、美國、開曼群島、英屬處女群島、新加坡、馬來西亞或任何其他相關司法權區發生或影響任何該等地區之任何法院或其他主管機關頒佈任何新法例或規例或涉及現行法例或規例預期變動之任何變動或發展或涉及相關詮釋或應用之預期變動之任何變動或發展；或

- (ii) 於美國、香港、中國、開曼群島、英屬處女群島、新加坡、馬來西亞、歐盟(或其任何成員國)、日本或任何其他相關司法權區發生或影響任何該等地區之信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場之狀況)、當地、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣、市場、軍事、財政、外匯管制或監管環境或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於港元兌美元貨幣價值之聯繫匯率制度轉變或人民幣與任何外幣掛鈎)之任何變動或涉及預期變動之發展,或可能導致任何變動或涉及預期變動之發展之任何事件或連串事件;或
- (iii) 於香港(由財政司司長及/或香港金融管理局或其他主管機關實施)、紐約(由聯邦或紐約州或其他主管機關實施)、倫敦、東京、中國、開曼群島、英屬處女群島、新加坡、馬來西亞、歐盟(或其任何成員國)或任何其他相關司法權區發生或影響任何該等地區之商業銀行活動或證券交收、付款或結算服務或程序中斷或被全面禁止;或
- (iv) 當地、國家或國際股本證券或其他金融市場狀況之任何變動或發展;或
- (v) 香港聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、美國證券交易所、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所或東京證券交易所進行之證券買賣遭全面禁止、暫停或受限制,或上述任何交易所或有關系統或任何監管或政府機關頒令加設或規定任何最低或最高成交價或最高價格範圍;或
- (vi) 涉及任何相關司法權區之稅務或外匯管制(或任何外匯管制或貨幣匯率之實施)任何變動或涉及預期變動之發展;或
- (vii) 本公司或本集團任何成員公司之盈利、經營業務業績、業務前景、財務或交易狀況、條件或前景(財務或其他)出現任何不利變動或預期不利變動(包括本公司或本集團任何成員公司面臨或遭受之訴訟或申索);或
- (viii) 於美國、香港、中國、開曼群島、英屬處女群島、新加坡、馬來西亞、歐盟(或其任何成員國)、日本或與本集團任何成員公司之任何其他司法權區發生任何個別或一連串不可抗力事件,包括但不限於政府行動、勞資糾紛、罷工、停工、動亂、群眾騷亂、火災、爆炸、水災、地震、治安不靖、戰爭、天災、恐怖活動、爆發疾病、流行病或疫症,包括但不限於「沙士」及H1N1新型流感以

及該等相關／變種疾病，或交通意外或中斷或延誤、經濟制裁及任何當地、國家、地區或國際爆發敵對行為或敵意升級(不論有否宣戰)或其他緊急狀態或災難或危機；或

- (ix) 售股章程「風險因素」一節所載任何風險出現任何變動或預期變動或實現；或
- (x) 任何董事被控以可公訴罪行，或因法律實施而被禁止或因其他理由不合資格參與公司管理；本公司主席或行政總裁離職，而可能令本集團之營運受到不利影響；任何監管或政治團體或組織對董事展開任何行動，或任何監管或政治團體或組織宣佈有意採取任何上述行動；或
- (xi) 由或為美國或歐洲聯盟(或其任何成員國)對香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、馬來西亞、新加坡或任何其他與本集團任何成員公司相關之司法權區直接或間接實施任何形式之經濟制裁；或
- (xii) 本集團任何成員公司遭受或面臨任何第三方提出之任何重大訴訟或申索；或
- (xiii) 除本售股章程披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xiv) 除本售股章程披露者外，本集團任何成員公司遭稅務部門要求支付任何逾期稅務負債；或

而聯席全球協調人(就其本身及代表香港包銷商)全權酌情認為：

- (a) 對本公司或本集團業務、財務或其他狀況或前景或就上文第(vi)段而言，對本公司任何現任或潛在股東(作為股東身份)，構成或很可能構成不利影響或損害；或
- (b) 已經或可能對順利進行香港公開發售或全球發售、所申請或接納發售股份數量或派發發售股份有不利影響及／或使香港包銷協議任何部分、香港公開發售或全球發售不可行或不宜如期進行或實行；或
- (c) 導致不宜、不能或不適合按照本售股章程所擬條款及方式進行香港公開發售或全球發售或交付發售股份；或

包 銷

- (B) 聯席全球協調人或任何香港包銷商注意到任何事宜或事件顯示本協議或國際包銷協議項下保證人作出之保證或承諾於作出或重複作出時屬失實、錯誤、不確或誤導；或
- (C) 聯席全球協調人或任何香港包銷商注意到本公司、FEC或售股股東違反本協議或國際包銷協議之任何條文；或
- (D) 聯席全球協調人或任何香港包銷商獲悉任何並未在售股章程內披露而倘於緊接售股章程日期前發生將構成本售股章程出現重大遺漏之事項；或
- (E) 聯席全球協調人或任何香港包銷商注意到本售股章程、申請表格、網上預覽資料集、正式通知以及本公司就香港公開發售及全球發售刊發之任何公佈(包括任何補充或有關修訂)已成為或被發現於任何重大方面不實、不確或在任何方面有誤導成分；或
- (F) 聯席全球協調人或任何香港包銷商注意到任何足以或可能導致本公司根據本協議之彌償條文須承擔責任之事件、行為或遺漏；
- (G) 任何債權人就本公司或本集團任何成員公司之債項或本公司或本集團任何成員公司於負債指定到期日前應付負債提出有效還款或付款要求；或
- (H) 本公司或本集團任何成員公司遭呈請清盤或解散，或本公司或本集團任何成員公司與債權人訂立債務重組或和解安排或訂立債務償還安排計劃，或通過將本公司或本集團任何成員公司清盤之任何決議案，或臨時清盤人、財產接管人或管理人獲委任接管本公司或本集團任何成員公司所有或部分資產或業務，或發生任何與本公司或本集團任何成員公司有關之同類事件；或
- (I) 於批准上市之日期或之前，香港聯交所上市委員會拒絕或不批准(受慣常條件規限除外)根據全球發售將予發行或出售之股份(包括因行使超額配股權而可能發行或出售之股份)上市及買賣，或已獲批准但其後被撤回、保留(受慣常條件規限除外)或拒絕。

國際包銷協議

就國際發售而言，預期本公司、售股股東及FEC將會與國際包銷商於二零一零年十月四日星期一或前後(於發售價釐定後不久)訂立國際包銷協議。

根據國際包銷協議，在當中所載條件規限下，預期國際包銷商將個別同意認購或促使買家購買(或如未能促使買家購買，則自行購買)根據國際發售(包括提呈發售)及優先發售初步提呈發售之國際發售股份及預留股份。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議之類似理由予以終止。有意投資人士謹請注意，倘不訂立國際包銷協議，則全球發售將不會進行。預期根據國際包銷協議，本公司、售股股東及國際包銷協議契諾人將作出與根據香港包銷協議所作出者類似之承諾，詳見本節「一包銷安排及開支—承諾」分節。

承諾

我們向聯交所及包銷商作出之承諾

我們已向聯交所及包銷商承諾，自上市日期起計六個月內(不論有關發行股份或證券能否自上市日期起計六個月內完成)，我們不得進一步發行或訂立協議發行股份或可兌換為股本證券之證券(不論該類股份或證券是否已上市)，惟上市規則第10.08條所規定若干情況除外。

我們向各包銷商承諾，除根據全球發售、資本化發行、超額配股權及購股權計劃外，在未取得包銷商事先書面同意且除非遵照上市規則之情況下，我們將不會及將促使本集團各成員公司不會：

- (a) 於香港包銷協議日期後任何時間至上市日期起計六個月當日止(包括該日)(「首六個月期間」)：
 - (i) 直接或間接發售、押記、抵押、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何認股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售或有條件或無條件購回其任何股本、債務資本或任何證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換為有關股本或證券或當中權益之任何證券，或有權獲取任何該等股本或證券或當中任何權益之任何證券)；或
 - (ii) 訂立任何掉期、衍生工具、購回、借出、抵押或其他安排以向他人轉讓全部或部分認購或擁有該等股本、債務資本或證券或當中權益之任何經濟後果

(不論任何上述交易是否以交付股本、債務資本或其他證券、以現金或其他方式結算)，或建議或同意進行或公開披露本公司將會或可能進行上文(i)段及(ii)段所述任何交易；或

(iii) 進行購買或同意購買任何股份而可能導致任何根據上市規則而言屬於「公眾人士」之股份持有人持股量減至本公司已發行股本25%以下；及

(b) 倘於首六個月期間後發行或出售上述任何股份或當中權益，本公司會確保相關發行或出售不會導致本公司股份出現混亂或虛假市場之情況。

各控股股東向聯交所、我們及包銷商作出之承諾

各控股股東已向聯交所、我們及包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據有關全球發售之超額配股權及借股協議)及根據上市規則第10.07條附註2所擬定情況外：

(a) 自本售股章程日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間任何時間，其將不會出售或訂立任何協議出售或以其他方式就本售股章程所示其將為實益擁有人之任何股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；

(b) 由(a)段所述期間屆滿當日起計六個月期間(「第二段六個月期間」)內任何時間，其將不會出售或訂立任何協議出售或以其他方式就上文(a)段所述任何股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔(倘緊隨有關出售或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將終止成為本公司之控股股東(定義見上市規則))；

(c) 自本售股章程日期起至上市日期起計12個月止期間，其將：

(i) 於其向任何認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)抵押或質押由其實益擁有之任何股份，以獲取真正商業貸款時，須即時知會我們有關抵押或質押，連同據此所抵押或質押之股份數目；及

(ii) 倘其接獲承抵押人或承質押人之口頭或書面指示，表示任何已抵押或質押之股份予以出售，須即時知會本公司有關指示。

包 銷

各控股股東已向我們及包銷商各自進一步承諾，獲得聯席全球協調人事先書面同意前及除非遵照上市規則之規定：

- (a) 於首六個月期間內任何時間，不會直接或間接有條件或無條件發售、抵押、質押、出售、借出、按揭、轉讓、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售本公司任何股本、債務資本或其他證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換為有關本公司股本、債務資本或其他證券或當中權益的任何證券，或有權獲取任何該等股本、債務資本或本公司其他證券或當中任何權益的證券)，亦不會訂立任何掉期、衍生、購回、借出、抵押或其他安排以轉讓全部或部分擁有該等股本、債務資本或證券或當中任何權益的任何經濟後果，而不論上述交易是以股本、債務資本或其他證券、現金或以其他方式交付，亦不會建議或同意進行或公開披露彼將會或可能進行上述任何交易或就進行上述任何交易的任何意向作出任何公佈；
- (b) 於第二個六個月期間內任何時間，不會訂立上文(a)(i)段所述任何交易，亦不會公開披露進行上述任何交易之任何意向而致使緊隨該等交易完成後其不再為本公司控股股東(定義見上市規則)；或
- (c) 倘於第二個六個月期間出售任何本公司股本、債務資本或其他股份或當中任何權益，將採取一切措施確保該等出售不會使股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場。

該限制並不適用於任何根據可能訂立之借股安排及本售股章程「全球發售結構 — 國際發售」一節所述提呈發售而出售之股份。

佣金及開支

根據包銷協議之條款及條件，本公司已同意：(i)向包銷商支付相等於全球發售籌集所得款項總額2.5%之佣金作為基本費用；及(ii)向聯席全球協調人支付最多相當於全球發售籌集所得款項總額1%之酌情獎金(由本公司全權酌情決定是否支付)。

佣金及估計開支總額，連同0.005%聯交所交易費、0.003%證監會交易徵費*、聯交所上市費、法律及其他專業費用、印刷以及其他有關全球發售之費用及開支，估計合共約80,000,000港元(假設超額配股權並無獲行使及發售價為每股股份2.40港元，即發售價指定範圍每股股份2.04港元至2.75港元之中位數)。

* 0.003%證監會交易徵費將自二零一零年十月一日起生效

包 銷

包銷商於本公司之權益

除於相關包銷協議項下之責任或本售股章程另行披露者外，包銷商概無擁有本公司或本集團任何其他成員公司任何股份或證券，亦無任何認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司之股份或證券之任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

聯席保薦人之獨立地位

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人之獨立標準。

全球發售

本售股章程乃就作為全球發售一部分之香港公開發售及優先發售而刊發。瑞信、摩根士丹利及蘇格蘭皇家銀行為全球發售之聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及聯席保薦人。全球發售包括(可予調整及視乎超額配股權而定)：

- 香港公開發售，按本節下文「一 香港公開發售」分節所述於香港提呈發售之54,000,000股新股份(可按下文所述重新分配)；
- 國際發售，根據規則144A或美國證券法另行取得之豁免於美國向合資格機構買家，及根據S規例於美國境外提呈發售之187,374,000股新股份及由售股股東提呈發售之270,000,000股股份(可按下文所述調整及重新分配以及視乎超額配股權而定)；
- 優先發售，據此我們提呈發售最多28,626,000股股份(即預留股份)供合資格FEC股東認購(可予重新分配)。

投資者可根據香港公開發售申請認購股份，或(倘符合資格)表示有興趣認購國際發售項下股份，惟不得同時申請上述兩項(符合資格申請認購優先發售項下預留股份之人士除外，倘符合資格，彼等可申請認購香港公開發售項下香港發售股份)。香港公開發售公開向香港公眾人士以及香港機構及專業投資者提呈。國際發售將選擇性地向根據規則144A或美國證券法另行取得之豁免於美國向合資格機構買家，以及根據S規例於香港及美國境外其他司法權區向機構及專業投資者以及預期將對股份有龐大需求之其他投資者推銷股份。國際包銷商將向準投資者查詢彼等對認購國際發售項下股份之踴躍程度。準投資者將須註明彼等準備以不同價格或特定價格購入之國際發售項下股份數目。優先發售僅向合資格FEC股東提呈。

香港公開發售及國際發售項下提呈發售之股份數目可按本節「一定價及分配」分節所述者重新分配。

定價及分配

預期發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)、售股股東與我們於定價日協定。預期定價日將為二零一零年十月四日星期一或前後，惟無論如何不遲於二零一零年十月七日星期四。

除非按下文所闡述在不遲於遞交香港公開發售及優先發售申請最後日期上午前另行公佈，否則發售價將不會超過每股股份2.75港元及預期不會低於每股股份2.04港元。準投資者務請注意，將於定價日釐定之發售價或會(惟預期不會)低於本售股章程所述指示發售價範圍。

全球發售結構

倘聯席全球協調人(代表包銷商並經我們同意)根據準機構、專業及其他投資者於累計投標過程中表示之踴躍程度認為合適，則全球發售項下提呈發售之發售股份數目及／或指示發售價範圍可於遞交香港公開發售及優先發售申請最後日期上午之前隨時調減至低於本售股章程所述價格及範圍。在此情況下，我們將於作出有關調減決定後，在可行情況下盡快，惟無論如何不遲於二零一零年十月四日星期一，即遞交香港公開發售及優先發售申請最後日期上午，安排於英文虎報(英文)及星島日報(中文)刊發有關調減全球發售項下提呈發售之發售股份數目及／或指示發售價範圍之通告。該通告亦將包括目前載於本售股章程「概要」一節之發售統計數字及任何其他可能因有關調減而變更之財務資料之確認或修訂(按適用情況)。遞交香港發售股份及預留股份申請前，申請人必須考慮到調低全球發售項下提呈發售之發售股份數目及／或指示發售價範圍之公告可能於遞交香港公開發售及優先發售申請最後日期當日方會發表。

在若干情況下，聯席全球協調人可酌情決定重新分配香港公開發售與國際發售之間提呈發售之股份。

聯席全球協調人將基於多項因素決定根據國際發售分配股份，其中包括但不限於需求之程度及時間、相關投資者於相關行業已投資之資產或股權資產總值以及預期相關投資者會否於上市後增購及／或持有或出售股份。該分配可能向專業、機構及散戶投資者或公司投資者作出，旨在按建立穩固股東基礎之基準分配股份，使本公司及股東整體受惠。

根據香港公開發售向投資者分配股份將純粹基於根據香港公開發售所接獲有效申請數目而定。分配基準視乎申請人有效申請之香港發售股份數目而可能有所不同，但將嚴格按比例基準分配(可下調至最接近股份完整買賣單位)，惟香港發售股份之分配可能(倘適用)涉及抽籤，即部分申請人可能較其他申請相同數目香港發售股份之申請人獲分配更多股份，而未成功中籤之申請人可能不會獲分配任何香港發售股份。

發售價、香港公開發售及優先發售申請數目、國際發售之踴躍程度以及香港發售股份及預留股份之分配基準，預期將於二零一零年十月八日星期五透過本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — IV. 公佈結果、寄發／領取股票及退還申請股款」一節所述各種途徑公佈。

香港公開發售及優先發售之條件

根據香港公開發售及優先發售任何香港發售股份及預留股份申請之接納須待以下條件達成後方可作實：

- 聯交所上市委員會批准已發行股份、根據全球發售將予發行股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行之任何額外股份)、根據資本化發行將予發行之股份及因購股權計劃項下可能授出之購股權獲行使而可能須予發行之股份上市及買賣，且其後並無於股份在聯交所開始買賣前撤回有關上市及買賣批准；
- 聯席全球協調人(代表香港包銷商)、售股股東與我們正式協定發售價，並於定價日或前後交付定價協議；
- 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- 包銷商於香港包銷協議及國際包銷協議項下責任成為及仍屬無條件，且該等責任並無根據各自之包銷協議條款終止。

上述各條件須於相關協議訂明之日期及時間或之前及無論如何不遲於本售股章程日期起計30日之前達成，除非有關條件於相關日期及時間或之前獲豁免則作別論。

倘聯席全球協調人(代表包銷商)、售股股東與我們基於任何原因未能於二零一零年十月七日星期四前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

倘上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，全球發售將告失效，並將隨即知會聯交所。我們將安排於香港公開發售及優先發售失效翌日在英文虎報(英文)及星島日報(中文)刊發有關失效通告。在此情況下，所有申請股款將按本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—IV.公佈結果、寄發／領取股票及退還申請股款」一節所述條款不計利息予以退還。同時，申請股款將存放於收款銀行或香港其他根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)之持牌銀行之獨立銀行賬戶內。

香港公開發售及國際發售(包括優先發售)各自須待(其中包括)其他發售事項成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

預期發售股份之股票將於二零一零年十月八日星期五發行，惟僅於(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)本售股章程「包銷—香港包銷商提出終止之理由」一節所述終止權並無獲行使之情況下，方始於股份開始買賣日期上午八時正成為有效之所有權憑證，預期為二零一零年十月十一日星期一。

香港公開發售

我們初步按發售價提呈發售54,000,000股新股份(相當於全球發售項下初步可供認購股份540,000,000股股份之10%)，以供香港公眾人士認購。假設超額配股權並無獲行使，於香港公開發售項下初步提呈發售之股份數目將相當於緊隨全球發售完成後之已發行股本總數約2.7%，惟須視乎重新分配國際發售與香港公開發售間之發售股份而定。在香港，預期個人散戶投資者將透過香港公開發售申請香港發售股份，而尋求認購國際發售項下發售股份之個人散戶投資者(包括通過銀行及其他機構申請之香港個人投資者)將不會獲配發國際發售項下發售股份。

聯席全球協調人(代表包銷商)可要求根據國際發售獲提呈股份及根據香港公開發售提出申請之任何投資者，向聯席全球協調人提供充足資料，以便彼等能識別香港公開發售項下之相關申請，並確保其會從香港公開發售項下任何股份申請中剔除。

發售價將不高於2.75港元及預期將不低於2.04港元。香港公開發售項下申請人須於申請時支付最高發售價每股股份2.75港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費。倘於定價日最終釐定之發售價低於2.75港元(即最高價)，則我們將向成功申請人不計利息退還有關差額(包括多繳申請股款所佔經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—IV.公佈結果、寄發／領取股票及退還申請股款」一節。

僅就分配而言，香港發售股份(經計及於香港公開發售與國際發售間分配之發售股份數目之任何調整)將平均分為兩組：甲組及乙組，兩者均按公平基準配發予成功申請人。認購總額為5,000,000港元或以下(不包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費)之所有香港發售股份有效申請將撥為甲組，而認購總額為5,000,000港元以上但不超過乙組總值(不包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費)之所有香港發售股份有效申請將撥為乙組。

* 0.003%證監會交易徵費將自二零一零年十月一日起生效

申請人務須注意，甲組及乙組之申請可能有不同分配比例。倘其中一組(而非兩組)之香港發售股份認購不足，則多出之香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組之需求，並作出相應分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組之香港發售股份。重複或疑屬重複之申請及超出香港公開發售初步包括之54,000,000股股份之50%(即27,000,000股香港發售股份)之任何申請可遭拒絕受理。香港公開發售項下各申請人亦須在其遞交之申請表格承諾及確認，其及為其利益作出申請之任何人士並未及將不會表示有興趣認購或承購國際發售項下任何發售股份，倘該承諾及/或確認被違反及/或失實(視情況而定)，則有關申請人之申請將不獲受理。

香港公開發售及國際發售間之股份分配可予調整。倘香港公開發售中有效申請之香港發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購香港發售股份數目之(i)15倍或以上但少於50倍；(ii)50倍或以上但少於100倍；及(iii)100倍或以上，則香港公開發售項下可供認購之香港發售股份總數將分別增加至162,000,000股、216,000,000股及270,000,000股香港發售股份，分別相當於全球發售項下(任何超額配股權獲行使前)初步可供認購之發售股份總數30%(就情況(i)而言)、40%(就情況(ii)而言)及50%(就情況(iii)而言)，而有關重新分配在本售股章程稱為「強制重新分配」。在該等情況下，分配至國際發售之發售股份數目將按聯席全球協調人認為適當之方式相應調低，而該等額外發售股份將重新分配至香港公開發售之甲組及乙組。

倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席全球協調人有權按其認為適當之比例重新分配全部或任何未獲認購之香港發售股份至國際發售。除可能須進行之任何強制重新分配外，無論有否觸發強制重新分配，聯席全球協調人可酌情將初步分配至國際發售之股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售項下甲組及乙組之有效申請。

本售股章程所指申請、申請表格、申請股款或申請手續僅與香港公開發售有關。

優先發售

為讓FEC股東可優先(僅就分配而言)參與全球發售，合資格FEC股東獲邀請，按於記錄日期下午五時正每持有1,000股FEC股份(按完整倍數計算)可認購15股預留股份保證配額之基準，申請認購優先發售項下合共最多28,626,000股預留股份，相當於全球發售項下初步可供認購之發售股份約5.3%及本公司於全球發售完成後(假設超額配股權及根據

購股權計劃可能授出之購股權並無獲行使)經擴大已發行股本約1.4%。零碎股東將無權申請任何預留股份。預留股份來自發售股份，預期將由國際包銷商包銷，且不受本節「—香港公開發售」分節所述回撥機制所限。

保證配額可能涉及並非一手完整買賣單位**1,000**股之倍數之股份。買賣碎股或會按當時市價或低於當時市價進行。

藍色申請表格連同載有本售股章程電子版本之光碟已寄交各合資格FEC股東。合資格FEC股東獲准根據優先發售申請相等於、少於或多於其保證配額之有關數目預留股份。在售股章程及藍色申請表格所載條款及條件規限下，認購相等於或少於合資格FEC股東保證配額數目之預留股份之有效申請將獲全數接納。倘合資格FEC股東申請之預留股份數目多於保證配額，保證配額將獲悉數配發，惟超出配額數目之申請僅於其他合資格股東拒絕接納部分或全部保證配額所產生預留股份數目充足時方會獲接納。倘合資格FEC股東申請之預留股份數目少於或多於保證配額，則建議申請人按藍色申請表格背頁所載倍數及應繳股款一覽表(當中亦載有申請一手完整買賣單位預留股份各倍數之應繳股款)其中一個完整買賣單位倍數提出申請；倘申請人申請少於或多於保證配額數目預留股份而並不遵循此建議，申請人必須按藍色申請表格背頁所載倍數及應繳股款一覽表下方載列之公式計算就所申請預留股份數目之正確應繳股款。未附上正確金額申請股款之任何申請將整份被視為無效，而該申請人將不會獲配發任何預留股份。聯席全球協調人(代表包銷商)會將任何未獲合資格FEC股東承購之保證配額分配至國際發售。

除非有關董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)為合資格FEC股東，否則股份現時實益擁有人、董事、本公司行政總裁或彼等各自之聯繫人士，或本公司任何其他關連人士(定義見上市規則)或在緊隨全球發售完成後將成為我們關連人士之人士均不可認購預留股份。

除以藍色申請表格申請預留股份外，合資格FEC股東亦可使用白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示作出一份香港發售股份申請。合資格FEC股東根據香港公開發售使用白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務供應商發出電子認購指示申請香港發售股份，在配額或分配方面並無優先權。

合資格FEC股東之保證配額不可轉讓及將不會安排未繳股款配額在聯交所買賣。根據優先發售提呈發售之預留股份乃自發售股份提呈發售。請參閱本節「優先發售」分節。

優先發售之申請程序及其條款及條件載於本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」及「香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」兩節以及**藍色**申請表格。

就香港公開發售及優先發售(包括本售股章程及申請表格)將予刊發之文件不會根據香港以外任何司法權區任何適用證券法例登記。因此，預留股份概不會根據優先發售向海外FEC股東提呈發售及**藍色**申請表格亦不會寄交該等人士。海外FEC股東或為海外FEC股東利益行事之人士以**藍色**申請表格作出之申請將不獲受理。

國際發售

根據國際發售初步提呈發售之股份數目將為457,374,000股股份，相當於全球發售項下發售股份84.7%。國際發售須待香港公開發售成為無條件後方可作實。根據國際發售初步提呈發售之股份數目將相當於緊隨全球發售完成後已發行股本總數22.9%(假設超額配股權並無獲行使)，惟可就國際發售及香港公開發售間之發售股份重新分配調整。

根據國際發售，國際包銷商將依據規則144A或美國證券法項下其他豁免於美國向合資格機構買家，及依據S規例在香港境內及美國境外其他司法權區向機構及專業投資者以及其他投資者，有條件配售股份。

聯席全球協調人有權重新分配全部或任何未獲合資格FEC股東承購之預留股份至國際發售。

預期超額配股權將由售股股東及我們向國際包銷商授出，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)自上市日期起直至遞交香港公開發售及優先發售申請表格最後日期第30日(即二零一零年十一月三日星期三)止期間隨時行使。根據超額配股權，穩定價格操作人將有權要求我們按發售價額外配發及發行最多40,500,000股新股份及要求售股股東出售40,500,000股額外股份，合共81,000,000股股份，相當於初步提呈發售之發售股份數目最多合共15%。倘超額配股權獲行使，將會作出公佈。

為方便處理國際發售之超額分配，穩定價格操作人或代其行事之任何人士可選擇根據借股協議向直屬控股股東Ample Bonus借入股份。借股協議不受上市規則第10.07(1)(a)條之規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定如下：

- 與售股股東訂立之有關借股安排將僅由穩定價格操作人於行使超額配股權前純粹為就任何短倉補倉而進行；
- 根據借股協議向Ample Bonus借入之最高股份數目將限於超額配股權獲行使而可能發行及出售之最高股份數目；
- 據此借入之相同股份數目須於(i)超額配股權可予行使之最後日期；或(ii)超額配發權獲全面行使之日(以較早者為準)起計三個營業日內歸還Ample Bonus或其代名人；
- 根據借股協議借入股份將遵從適用法律、上市規則及其他監管規定進行；及
- 穩定價格操作人或其授權代理概不會就該借股安排向Ample Bonus支付任何款項。

股份將合資格納入中央結算系統

一切所需安排均已辦妥，以便股份獲納入中央結算系統。

倘聯交所批准股份上市及買賣，及本公司符合香港結算之股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣日期或香港結算選定之任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間之交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

中央結算系統之所有活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

買賣安排

假設香港公開發售及國際發售於二零一零年十月十一日星期一上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零一零年十月十一日星期一上午九時三十分開始在聯交所買賣。

包銷安排

在聯席全球協調人(代表包銷商)、售股股東與我們於定價日就發售價達成協議及本節「—香港公開發售及優先發售之條件」分節所載其他條件達成之規限下，香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷。

我們預期於定價日釐定發售價後隨即就國際發售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議於本售股章程「包銷」一節概述。

I. 如何申請香港發售股份

1. 可申請香港發售股份之人士

如閣下或閣下為其利益提出申請之人士屬個人及符合以下各項，則閣下可以白色或黃色申請表格申請供公眾認購之香港發售股份：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 填妥及遞交申請表格時並非身處美國境內(定義見美國證券法S規例)，且非(a)美國證券法S規例第902條第(h)(3)段所述人士；或(b)合資格機構買家；及
- 非中國法人或自然人(惟合資格境內機構投資者除外)。

如閣下擬透過網上白表服務於網上申請香港發售股份，除上文所述者外，閣下亦須：

- 擁有有效香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

僅個人申請人方可透過網上白表服務於指定網站 www.hkeipo.hk 發出電子認購指示。公司或聯名申請人不得透過網上白表服務提出申請。

申請人如為商號，則有關申請須以個別成員名義而非以商號名義提出。如申請人為法人團體，則申請須蓋上附有公司名稱之公司印鑑，並由獲正式授權之高級職員簽署及註明彼所代表之職銜。

如由獲有效授權書正式授權之人士提出申請，則本公司、聯席全球協調人、香港包銷商或其各自之代理人或代名人可在申請符合其認為適當之任何條件(包括出示獲授權人士之授權證明)下酌情接納該申請。

聯名申請人不得超過四位。

我們、聯席全球協調人或網上白表服務供應商(如適用)以其作為我們代理人之身份，將可全權酌情決定拒絕或接受全部或部分任何申請，而毋須申述任何理由。

如何申請香港發售股份及預留股份

股份現有實益擁有人、董事、本公司行政總裁或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)，或本公司任何其他關連人士(定義見上市規則)或在緊隨全球發售完成後將成為我們關連人士之人士均不可認購香港發售股份。

閣下可申請香港公開發售項下之發售股份，或表示有興趣申請國際發售項下之發售股份，惟不可兩者同時申請(根據優先發售申請之預留股份除外)。

2. 申請香港發售股份之方法

閣下可透過四種途徑申請香港發售股份：

- 閣下可以**白色**申請表格申請香港發售股份。倘閣下欲以本身名義獲發行股份，請使用**白色**申請表格；
- 倘閣下欲以本身名義獲發行股份，除使用**白色**申請表格外，閣下可以**網上白表**服務透過指定網站www.hkeipo.hk發出電子認購指示申請香港發售股份；
- 閣下可以**黃色**申請表格申請香港發售股份。倘閣下欲以香港結算代理人名義獲發行股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格；或
- 除使用**黃色**申請表格外，閣下亦可向香港結算發出電子認購指示，促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。任何向閣下分配之香港發售股份將以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口。

除非閣下為代名人，並就閣下之申請提供所需資料，否則閣下或閣下之聯名申請人不得透過**白色**或**黃色**申請表格，或通過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**或以**網上白表**服務向**網上白表**服務供應商提出網上申請，提交多於一份申請(不論是個人或聯名申請)。

3. 索取售股章程及申請表格之地點

閣下可於下列地點索取**白色**申請表格及售股章程：

香港包銷商下列任何地址：

瑞士信貸(香港)有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2座45樓

如何申請香港發售股份及預留股份

摩根士丹利亞洲有限公司

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

蘇格蘭皇家銀行香港分行

香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心38樓

中國光大證券(香港)有限公司

香港
中環
夏慤道16號
遠東金融中心36樓

大福證券有限公司

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈25樓

新鴻基國際有限公司

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園42樓

(a) 香港上海滙豐銀行有限公司下列任何一間分行

區域	分行名稱	分行地址
香港	香港總行	香港中環皇后大道中1號3樓
	香港仔中心分行	香港香港仔香港仔中心第1期地下2號舖
	太古城中心分行	香港太古城太古城中心第1期065號舖
	熙華大廈分行	香港灣仔軒尼詩道71-85B熙華大廈地下

如何申請香港發售股份及預留股份

區域	分行名稱	分行地址
九龍	觀塘分行	九龍觀塘裕民坊1號
	德福花園分行	九龍九龍灣德福廣場1期G座P16號舖
	旺角分行	九龍旺角彌敦道673號低層地下及高層地下
	荔枝角道分行	九龍深水埗荔枝角道245號
	尖沙咀分行	九龍尖沙咀彌敦道82至84號地庫、 高層地下及1樓
新界	屯盛街分行	新界屯門屯盛街1號屯門市廣場1期1樓 1225號舖

(b) 或中國工商銀行(亞洲)有限公司下列任何一間分行：

區域	分行名稱	分行地址
香港	皇后大道中分行	香港中環皇后大道中122-126號
	西環分行	香港西營盤皇后大道西242-244號
	軒尼詩道分行	香港銅鑼灣軒尼詩道468號 金聯商業中心地下2A號舖
九龍	尖沙咀分行	九龍尖沙咀漢口道35至37號 地下1-2號舖
	太子分行	九龍旺角彌敦道777號
	木廠街分行	九龍土瓜灣木廠街12-14號
新界	沙咀道分行	新界荃灣沙咀道297-313號 眾安大廈地下4號舖
	元朗分行	新界元朗青山道197-199號地下
	沙田分行	新界沙田中心3樓22J號舖
	大埔分行	新界大埔大滌里34至38號 美發大廈地下F舖

如何申請香港發售股份及預留股份

售股章程及申請表格可在下列時間於以上地點索取：

二零一零年九月二十八日星期二	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一零年九月二十九日星期三	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一零年九月三十日星期四	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一零年十月二日星期六	—	上午九時正至下午一時正
二零一零年十月四日星期一	—	上午九時正至中午十二時正

閣下可在二零一零年九月二十八日星期二上午九時正起至二零一零年十月四日星期一中午十二時正止期間一般營業時間內於香港結算存管處服務櫃檯索取**黃色**申請表格及售股章程，地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓。

閣下之股票經紀亦可能備有申請表格及本售股章程。

4. 如何使用白色或黃色申請表格申請

- (a) 按本節「1.如何申請香港發售股份」3.索取售股章程及申請表格之地點」分節所述方式索取申請表格。
- (b) 使用墨水筆或原子筆以英文填寫申請表格並簽署。每份申請表格均載有詳細指示。務請閣下細閱該等指示。倘閣下未有遵從該等指示，則閣下之申請可遭拒絕受理，並按申請表格所述地址連同隨附支票或銀行本票以平郵退回閣下(如屬聯名申請人，則為排名首位之申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔。
- (c) 每份申請表格均須附有一張支付款項之支票或銀行本票。閣下務須細閱申請表格所載詳細指示，倘支票或銀行本票不符合申請表格所載規定，則申請可遭拒絕受理。
- (d) 於本節「1.如何申請香港發售股份」7.可提交申請之時間」(a)使用**白色或黃色**申請表格提出申請」分節所述時間前，將申請表格投入該節所述其中一個地點之收集箱。

為使**黃色**申請表格提出之申請有效：

- (i) 倘閣下透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：
 - 指定中央結算系統參與者必須在表格上加蓋附有其公司名稱之公司印鑑，並於申請表格適當方格內填寫其參與者編號。

如何申請香港發售股份及預留股份

- (ii) 倘閣下以中央結算系統個人投資者戶口持有人身份提出申請：
- 申請表格上必須載有閣下之姓名及香港身份證號碼；及
 - 必須於申請表格適當空格內填寫閣下之參與者編號。
- (iii) 倘閣下以中央結算系統聯名個人投資者戶口持有人身份提出申請：
- 申請表格上必須載有所有中央結算系統聯名投資者戶口持有人之姓名及香港身份證號碼；及
 - 必須於申請表格適當空格內填寫閣下之參與者編號。
- (iv) 倘閣下以中央結算系統公司投資者戶口持有人身份提出申請：
- 申請表格上必須載有公司名稱及其香港商業登記證號碼；及
 - 必須於申請表格適當空格內填寫閣下之參與者編號及加蓋附有閣下公司名稱之公司印鑑。

中央結算系統參與者之資料不確或不完整，或遺漏或欠缺參與者編號或其他類似事項，均可導致申請無效。

5. 如何透過網上白表服務申請

- (a) 倘閣下屬個人並符合本節「1.如何申請香港發售股份」1.可申請香港發售股份之人士]分節所載標準，閣下可通過網上白表服務，透過指定網站www.hkeipo.hk發出電子認購指示提出申請。倘閣下透過網上白表服務提出申請，閣下將以本身名義獲發行股份。
- (b) 透過網上白表服務提出申請之詳細指示載於指定網站www.hkeipo.hk。閣下應仔細閱讀該等指示。倘閣下不依照該等指示，閣下之申請可遭指定網上白表服務供應商拒絕受理而不獲呈交至本公司。
- (c) 除本售股章程所載條款及條件外，網上白表服務供應商可能就閣下使用網上白表服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站www.hkeipo.hk。於提出任何申請前，閣下必須充分閱覽、明白及同意所有該等條款及條件。
- (d) 一經通過網上白表服務向指定網上白表服務供應商遞交申請，閣下將被視為已授權指定網上白表服務供應商將閣下之申請資料詳情轉交本公司及香港股份過戶處。

如何申請香港發售股份及預留股份

- (e) 閣下可通過網上白表服務就最少1,000股香港發售股份遞交申請。每項申請多於1,000股香港發售股份之電子認購指示，須按申請表格一覽表上所列其中一個數目，或按指定網站 www.hkeipo.hk 另行指定之數目作出。
- (f) 閣下可於本節「1.如何申請香港發售股份—7.可提交申請之時間—(b)網上白表」分節所述時間透過網上白表服務發出電子認購指示。
- (g) 閣下須根據指定網站 www.hkeipo.hk 所載方法及指示，支付閣下使用網上白表服務之申請股款。倘閣下未能於二零一零年十月四日星期一中午十二時正或之前或本節「1.如何申請香港發售股份—7.可提交申請之時間—(e)惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」分節所述較後時間或之前，完成支付申請股款(包括任何相關費用)，則網上白表服務供應商將會拒絕受理閣下之申請，而閣下之申請股款將按指定網站 www.hkeipo.hk 所述方式退還閣下。
- (h) 警告：通過網上白表服務申請香港發售股份，僅為指定網上白表服務供應商向公眾投資者提供之一項服務。本公司、董事、聯席保薦人及包銷商不會就有關申請承擔任何責任，亦不保證通過網上白表服務提出之申請將可遞交予本公司或閣下將可獲配發任何香港發售股份。

謹請注意，互聯網服務可能存在服務能力限制及／或不時受服務中斷之影響。為確保閣下可通過網上白表服務遞交閣下之申請，閣下不應待遞交香港公開發售申請最後一刻方發出閣下之電子認購指示。倘閣下連接網上白表服務指定網站時出現困難，閣下應遞交白色申請表格。然而，閣下一經發出電子認購指示，並使用由指定網站提供予閣下之申請參考編號全數繳足股款後，則閣下將被視為實際上已提交申請而不應遞交白色申請表格。請參閱本節「1.如何申請香港發售股份—8.可提交之申請數目」分節。

6. 如何透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

(a) 一般事項

中央結算系統參與者可向香港結算發出電子認購指示，申請香港發售股份並安排繳付申請股款及支付退款。有關程序將按照與香港結算訂立之參與者協議及不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>（根據香港結算不時生效之「投資者戶口持有人操作簡介」列載之程序）發出電子認購指示。

閣下亦可前往下列地點，填妥輸入申請表格，由香港結算為閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
維德廣場2樓

售股章程亦可在以上地點索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可指示閣下之經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份。

閣下被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下自行或透過閣下之經紀或託管商所提交之申請資料轉交本公司、聯席保薦人及我們之股份過戶登記處。

(b) 最低認購數目及許可之倍數

閣下可就申請最少1,000股香港發售股份發出電子認購指示。申請超過1,000股香港發售股份之每項電子認購指示須按申請表格一覽表內所列其中一個數目作出。

(c) 警告

通過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份，僅為向中央結算系統參與者提供之一項服務。本公司、董事、聯席保薦人及包銷商不會就任何有關申請承擔責任，且並不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出電子認購指示，中央結算系統投資者戶口持有人不應待最後一刻方輸入電子認購指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人於連接「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示上遇到困難，則應：

- (i) 遞交白色或黃色申請表格；或
- (ii) 以網上白表服務透過指定網站www.hkeipo.hk發出電子認購指示申請；或

- (iii) 在二零一零年十月四日星期一中午十二時正之前，或下文「1.如何申請香港發售股份」7.可提交申請之時間(e)惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」一節所述較後時間之前，親臨香港結算客戶服務中心，填妥一份要求輸入電子認購指示之表格。

7. 可提交申請之時間

(a) 使用白色或黃色申請表格提出申請

閣下填妥之白色或黃色申請表格連同隨附股款，須於以下時間內投入上文「1.如何申請香港發售股份」3.索取售股章程及申請表格之地點」一節所列收款銀行任何一家分行之特備收集箱內：

二零一零年九月二十八日星期二	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一零年九月二十九日星期三	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一零年九月三十日星期四	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一零年十月二日星期六	—	上午九時正至下午一時正
二零一零年十月四日星期一	—	上午九時正至中午十二時正

填妥之白色或黃色申請表格連同隨附股款，須於二零一零年十月四日星期一中午十二時正前遞交，或倘該日並無開始辦理認購申請，則於本節「1.如何申請香港發售股份」7.可提交申請之時間(e)惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」分節所述時間及日期前遞交。

(b) 網上白表

閣下可於二零一零年九月二十八日星期二上午九時正至二零一零年十月四日星期一至上午十一時三十分止期間，或本節「1.如何申請香港發售股份」7.可提交申請之時間(e)惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」分節所述較後時間(每日24小時運作，截止申請日期除外)，通過指定網站 www.hkeipo.hk 向網上白表服務供應商遞交申請。須悉數繳付有關申請之申請股款之截止時間為二零一零年十月四日星期一(即截止申請日期)中午十二時正，或倘該日並無開始登記認購申請，則為本節「1.如何申請香港發售股份」7.可提交申請之時間(e)惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」分節所述時間及日期。

於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站 www.hkeipo.hk 向網上白表服務供應商遞交閣下之申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交閣下之申請並於指定網站取得申請參考編號，閣下將獲准繼續辦理申請手續(即完成支付申請股款)，直至遞交申請最後日期中午十二時正截止辦理認購申請登記為止。

(c) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

中央結算系統結算或託管商參與者須於以下日期及時間內輸入電子認購指示：

二零一零年九月二十八日星期二	—	上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一零年九月二十九日星期三	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一零年九月三十日星期四	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
二零一零年十月二日星期六	—	上午八時正至下午一時正 ⁽¹⁾
二零一零年十月四日星期一	—	上午八時正 ⁽¹⁾ 至中午十二時正

(1) 香港結算可不時在向中央結算系統結算／託管商參與者發出事先通知之情況下，更改此等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零一零年九月二十八日星期二上午九時正至二零一零年十月四日星期一中午十二時正止期間(每日24小時運作，截止申請日期除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示之截止時間為二零一零年十月四日星期一(即截止申請日期)中午十二時正，或倘該日並無開始登記認購申請，則為本節「1.如何申請香港發售股份」7.可提交申請之時間(e)惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」分節所述時間及日期。

(d) 登記認購申請

登記認購申請將自二零一零年十月四日星期一上午十一時四十五分開始至中午十二時正結束，惟本節「1.如何申請香港發售股份」7.可提交申請之時間(e)惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」分節所規定者除外。

申請人務請注意，支票或銀行本票不會於登記認購申請結束前兌現，惟可能於其後隨時兌現。

(e) 惡劣天氣對開始登記認購申請之影響

倘於二零一零年十月四日星期一上午九時正至中午十二時正期間內任何時間香港懸掛下列信號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

當日將不會辦理申請登記，而改為下一個上午九時正至中午十二時正期間內在香並無

附註：

⁽¹⁾ 香港結算可在事先通知中央結算系統結算或託管商參與者後，不時決定更改此等時間。

懸掛上述任何一項警告信號之營業日當日上午十一時四十五分至中午十二時正進行。就此而言，「營業日」指除星期六、星期日或香港公眾假期以外之日子。

8. 可提交之申請數目

重複或疑屬重複之申請可遭拒絕受理。

倘閣下為代名人，則可提交超過一份香港發售股份之申請。在該情況下，閣下可(i)透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示(如閣下為中央結算系統參與者)；或(ii)以本身名義代表不同實益擁有人遞交超過一份申請表格。在申請表格上「由代名人遞交」一欄中，閣下必須為各實益擁有人(或如為聯名實益擁有人，則每位實益擁有人)填寫：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別編碼。

倘閣下並無填寫此資料，則有關申請將被視為以閣下之利益提交。

倘閣下為合資格FEC股東，以實益擁有人身份使用藍色申請表格申請認購優先發售項下預留股份，則閣下亦可使用白色或黃色申請表格或透過中央結算系統以電子方式提出一項香港發售股份申請(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或在www.hkeipo.hk向網上白表服務供應商提交申請。然而，倘按上述方法申請任何香港發售股份，閣下不會享有本售股章程「全球發售結構—優先發售」一節所述根據優先發售可享有之任何優待。

除上述情況外，重複申請概不受理。

倘閣下通過網上白表提出申請，有關任何閣下或為閣下利益向網上白表服務供應商發出申請香港發售股份之電子認購指示之股款一經繳付，閣下即被視為已提出實質申請。為免生疑慮，以網上白表服務發出多於一次電子認購指示並取得不同之申請參考編號，但並無就任何一個特定參考編號全數繳付股款，則並不構成實質申請。

倘閣下被懷疑通過指定網站www.hkeipo.hk使用網上白表服務發出多次電子認購指示提交超過一項申請，並已就該等電子認購指示完成付款程序，或被懷疑通過網上白表服務提交一項申請，同時通過任何其他途徑(以合資格FEC股東身份使用藍色申請表格提出申請(如有)除外)提交一項或以上申請，則閣下之所有申請均可遭拒絕受理。

倘閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請，且閣下作出疑屬重複申請或為閣下利益作出多於一項申請(以合資格FEC股東身份使用藍色申請表格提出申請(如有)除

外)，由香港結算代理人申請之香港發售股份數目將自動因應 閣下發出有關指示及／或以 閣下利益發出有關指示所申請認購之香港發售股份數目而減少。就考慮有否重複提出申請而言，任何由 閣下或為 閣下利益而向香港結算發出申請認購香港發售股份之電子認購指示，將視作一項實質申請。認購任何其他數目之香港發售股份申請概不獲考慮，且該等申請可遭拒絕受理。

進一步資料謹請參閱本售股章程「香港公開發售及優先發售之其他條款及條件 — 5. 重複申請」一節。

II. 如何申請預留股份

1. 可申請預留股份之人士

合資格FEC股東有權按於記錄日期下午五時正每持有1,000股FEC股份之完整倍數可獲15股預留股份之保證配額提出申請。

如 閣下或 閣下為其利益提出申請之任何人士屬合資格FEC股東，則可申請預留股份，惟倘 閣下或該等人士為個人，則 閣下或該等人士須：

- 年滿十八歲或以上；及
- 填妥及遞交申請表格時並非身處美國境內(定義見美國證券法S規例)，且非(a)一九三三年美國證券法S規例(經修訂)第902條第(h)(3)段所述人士；或(b)合資格機構買家。

申請人如為商號，則有關申請須以個別成員名義而非以商號名義提出。如申請人為法人團體，則申請須蓋上附有公司名稱之公司印鑑，並由獲正式授權之高級職員簽署及註明彼所代表之職銜。

如由獲有效授權書正式授權之人士提出申請，則聯席保薦人或其各自之代理人或代名人可在申請符合其認為適當之任何條件(包括出示獲授權人士之授權證明)下酌情接納該申請。

股份現有實益擁有人、董事或本公司行政總裁或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)或本公司任何其他關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後成為關連人士之人士，均不可認購預留股份，惟有關董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人士屬合資格FEC股東除外。

2. 預留股份之申請方法

僅合資格FEC股東方可使用本公司寄發予合資格FEC股東之**藍色**申請表格，申請認購優先發售項下預留股份。使用**藍色**申請表格可讓合資格FEC股東按保證基準申請多於、少於或相當於彼等各自**藍色**申請表格所註明保證配額之有關數目預留股份。

假設優先發售之條件已達成，數目相當於或少於合資格FEC股東保證配額數目之預留股份有效申請將根據**藍色**申請表格所載條款及條件獲全數接納。倘合資格FEC股東申請數目多於保證配額之預留股份，將獲悉數配發保證配額，惟超出配額之申請僅於其他合資格股東拒絕接納部分或全部保證配額所產生預留股份數目充足時方會獲接納。倘合資格FEC股東申請數目少於或多於保證配額數目之預留股份，建議申請人按**藍色**申請表格背頁所載倍數及應繳股款一覽表(其中亦載有申請各完整倍數買賣單位之預留股份時應繳之股款)申請其中一個買賣單位之完整倍數；倘有關申請人於申請少於或多於保證配額時並無跟隨該建議，彼必須按照**藍色**申請表格背頁所載倍數及應繳股款一覽表下方之公式計算申請有關數目預留股份之正確應繳金額。任何申請如無附上正確數額之申請股款，將會視為完全無效，而有關申請人亦不會獲配發任何預留股份。聯席全球協調人(代表包銷商)會將未獲合資格FEC股東承購之保證配額轉撥至國際發售。

以實益擁有人身份使用**藍色**申請表格申請優先發售項下預留股份之合資格FEC股東亦可以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或網上白表服務向香港結算發出電子認購指示就香港公開發售之香港發售股份提出一項申請。然而，合資格FEC股東使用**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過網上白表服務供應商發出電子認購指示申請香港公開發售項下香港發售股份，在配額或分配方面不會有優先權。

3. 寄發售股章程及藍色申請表格

倘閣下為享有保證配額之合資格FEC股東，本公司會將**藍色**申請表格連同載有本售股章程電子版本之光碟寄發予閣下於記錄日期下午五時正載於FEC股東名冊之地址。於記錄日期下午五時正透過經紀或託管商於中央結算系統間接持有FEC股份之人士如欲參與優先發售，應指示彼等之經紀或託管商最遲於香港結算或香港結算代理人設定之限期前代其申請預留股份。為趕及香港結算設定之限期，該等人士應向其經紀／託管商查詢有關處理其指示之時間，並向其經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期下午五時正在中央結算系統以中央結算系統投資者戶口持有人身份直接持有FEC股份之人士如

如何申請香港發售股份及預留股份

欲參與優先發售，應最遲於香港結算或香港結算代理人設定之限期前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。合資格FEC股東如須補發藍色申請表格，請聯絡卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓或致電其熱線2980 1333。

4. 如何使用藍色申請表格申請

- (a) 使用墨水筆或原子筆以英文填寫藍色申請表格並簽署。每份藍色申請表格均列有詳細指示，閣下務須細閱該等指示。倘閣下並無依照指示填寫，則閣下之申請可遭拒絕受理，並會連同隨附之支票或銀行本票按藍色申請表格上所示地址，以平郵退回閣下(倘屬聯名申請人，則為排名首位之申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔。
- (b) 每份藍色申請表格均須附有一張支付股款之支票或銀行本票。閣下務須細閱申請表格所載詳細指示，倘支票或銀行本票不符合申請表格所載規定，則申請可遭拒絕受理。
- (c) 於本節「一 II. 如何申請預留股份 — 5. 可提交申請之時間」分節所述時間前，將藍色申請表格投入所述其中一個地點之收集箱內。

5. 可提交申請之時間

(a) 使用藍色申請表格提出申請

閣下填妥之藍色申請表格連同隨附股款，須於以下時間內投入上文「一 I. 如何申請香港發售股份 — 3. 索取售股章程及申請表格之地點」一節所列收款銀行任何一家分行之特備收集箱內或送往卓佳證券登記有限公司辦事處，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓：

二零一零年九月二十八日星期二	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一零年九月二十九日星期三	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一零年九月三十日星期四	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一零年十月二日星期六	—	上午九時正至下午一時正
二零一零年十月四日星期一	—	上午九時正至中午十二時正

填妥之藍色申請表格連同隨附股款，須於二零一零年十月四日星期一中午十二時正前遞交，或倘該日並無開始辦理認購申請，則於本節「一 II. 如何申請預留股份 — 5. 可提交申請之時間 — (c) 惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」分節所述時間及日期前遞交。

(b) 登記認購申請

登記認購申請將自二零一零年十月四日星期一上午十一時四十五分開始至中午十二時正結束，惟本節「II.如何申請預留股份」5.可提交申請之時間(c)惡劣天氣對開始登記認購申請之影響」分節所規定者除外。

申請人務請注意，支票或銀行本票不會於登記認購申請結束前兌現，惟可能於其後隨時兌現。

(c) 惡劣天氣對開始登記認購申請之影響

倘於二零一零年十月四日星期一上午九時正至中午十二時正期間內任何時間香港懸掛下列信號：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

當日將不會辦理申請登記，而改為下一個上午九時正至中午十二時正期間內在香
港並無懸掛上述任何一項警告信號之營業日當日上午十一時四十五分至中午十二
時正進行。就此而言，「營業日」指除星期六、星期日或香港公眾假期以外之日子。

6. 可提交之申請數目

閣下應參閱本節「I.如何申請香港發售股份」8.可提交之申請數目」分節以瞭解可提交超過一項香港發售股份申請之情況。

III. 香港發售股份及預留股份之價格

最高發售價為每股股份2.75港元。閣下亦須繳付1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費，即閣下申請每手1,000股股份須支付2,777.72港元。白色及黃色申請表格備有一覽表，列出所申請有關數目(最多為27,000,000股)股份應付之實際金額。藍色申請表格備有一覽表，列出所申請有關倍數股份應付之實際金額。

倘最終釐定之發售價低於每股股份2.75港元，則會不計利息向成功申請人退還適當款項(包括多繳申請股款應佔之1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費)。有關退款手續之詳情，請參閱本節「IV.公佈結果、寄發／領取股票及退還申請股款」分節。

閣下於申請香港發售股份及預留股份時須繳足最高發售價及相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。閣下於申請香港發售股份及預留股份時須按申請表格所載

* 0.003%證監會交易徵費將自二零一零年十月一日起生效

如何申請香港發售股份及預留股份

條款以一張支票或一張銀行本票支付款項。任何未附有正確金額申請股款之申請將被視為完全無效，而有關申請人將不獲配發香港發售股份及／或預留股份。

倘閣下申請成功，則經紀佣金將支付予聯交所參與者或聯交所(視適用情況而定)，而0.005%聯交所交易費會支付予聯交所，0.003%證監會交易徵費*則支付予證監會。

IV. 公佈結果、寄發／領取股票及退還申請股款

預期最終發售價、國際發售之踴躍程度、香港發售股份及預留股份之申請結果及配發基準，將會於二零一零年十月八日星期五在英文虎報(英文)及星島日報(中文)刊登。

香港公開發售及優先發售之分配結果及成功申請人之香港身份證／護照／香港商業登記證號碼可於以下時間及日期按下列方式查詢：

- 香港公開發售及優先發售分配結果之公佈將於二零一零年十月八日星期五載於本公司網站 www.kosmohotels.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk；
- 香港公開發售及優先發售之分配結果將於二零一零年十月八日星期五上午八時正起至二零一零年十月十四日星期四午夜十二時正止期間，每天24小時在我們指定之分配結果網站 www.tricor.com.hk/ipo/result (本公司網站 www.kosmohotels.com 亦載有其超連結) 可供查閱。用戶須輸入其在申請表格中提供之香港身份證／護照／香港商業登記證號碼以查詢其分配結果；
- 可致電香港公開發售分配結果熱線查詢分配結果。申請人可於二零一零年十月八日星期五至二零一零年十月十三日星期三(星期六、星期日或香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正止期間，致電3691 8488查詢其申請是否成功及獲分配之香港發售股份數目(如有)；及
- 可於二零一零年十月八日星期五至二零一零年十月十一日星期一止期間，在各分行各自之營業時間內，於所有收款銀行之分行查閱載有分配結果之特備分配結果小冊子。有關分行地址載於本節「1.如何申請香港發售股份」3.索取售股章程及申請表格之地點」分節。

白色、黃色或藍色申請表格項下及就透過網上白表服務以多個銀行賬戶支付申請股款提出申請之多繳申請股款(如有)之退款支票,以及白色或藍色申請表格項下及透過網上白表服務申請之成功申請人之股票,預期將於二零一零年十月八日星期五或前後寄出及/或可供領取(視情況而定)。就透過網上白表服務以單一銀行賬戶支付申請股款提出申請之多繳申請股款(如有)之電子自動退款指示將於二零一零年十月八日星期五或前後發給申請人之付款銀行賬戶。

只有待香港公開發售及優先發售於各方面均成為無條件,且本售股章程「包銷 — 香港包銷商提出終止之理由」一節所述包銷協議項下終止權利未獲行使之情況下,股票方會於二零一零年十月十一日星期一上午八時正成為有效之所有權憑證。投資者於取得股票或股票成為有效之所有權憑證前買賣股份,須自行承擔全部風險。

有關寄發/領取股票及退還申請股款安排之進一步詳情,請參閱本售股章程「香港公開發售及優先發售之其他條款及條件 — 7.倘閣下成功申請(全部或部分)香港發售股份及/或預留股份」及「香港公開發售及優先發售之其他條款及條件 — 8.退還申請股款」兩節。

V. 股份開始買賣

預期股份將在二零一零年十月十一日星期一開始在聯交所買賣。股份將以每手1,000股買賣。

股份將合資格獲納入中央結算系統

倘股份獲准在聯交所上市及買賣,且符合香港結算之股份收納規定,股份將獲香港結算接納為合資格證券,自股份於聯交所開始買賣之日或由香港結算選定之任何其他日期起,可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間之交易須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。

中央結算系統之所有活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

為確保股份獲納入中央結算系統,一切必需安排均已辦妥。

1. 一般事項

- (a) 倘閣下申請認購香港公開發售項下香港發售股份及／或優先發售項下預留股份，即表示閣下向本公司及聯席保薦人(代表本身及包銷商)表示同意下列各項。
- (b) 倘閣下通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，促使香港結算代理人代表閣下申請認購香港發售股份，即表示閣下授權香港結算代理人按下文所載條款及條件(經適用於有關申請方法之條款及條件增補及修訂)提出申請。
- (c) 倘閣下透過指定網站 www.hkeipo.hk 發出電子認購指示，則閣下授權網上白表服務供應商按下文所載條款及條件(經適用於網上白表服務之條款及條件增補及修訂)提出申請。
- (d) 在文義許可下，本節中「閣下」、「申請人」、「聯名申請人」及其他同類用詞，應包括透過網上白表服務指定網站以電子申請方式向網上白表服務供應商提交申請及香港結算代理人代為申請認購香港發售股份的代名人及主事人；另外在文義許可下，提出申請亦包括以電子申請方式向香港結算發出指示提出之申請。
- (e) 申請人在提出任何香港發售股份及／或預留股份申請前，務請細閱本售股章程，包括本售股章程及申請表格所載或香港結算或網上白表服務供應商實施之條款及條件。

2. 提呈購買香港發售股份及預留股份之要約

- (a) 閣下根據本售股章程及相關申請表格所載條款及條件，向本公司提出按發售價購買閣下在申請表格所指明數目(或閣下之申請獲接納之任何較少數目)之香港發售股份及／或預留股份。
- (b) 對於以白色、黃色或藍色申請表格或透過網上白表服務提出申請並透過多個銀行賬戶支付申請股款之申請人，就所申請但不獲分配之香港發售股份及／或預留股份多繳之申請股款(如有)以及最終發售價與最高發售價之間的差額(如有)(包括當中應佔之1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費)之退款支票，預期將於二零一零年十月八日星期五或之前按閣下在申請表格所列地址以平郵寄予閣下，郵誤風險由閣下承擔。對於透過網上白表服務提出申請並以單一銀行賬戶支付申請股款之申請人，就所申請但不獲分配之香港發售股份多

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

繳之申請股款(如有)以及最終發售價與最高發售價之間的差額(如有)(包括當中應佔之1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費)之電子自動退款指示,預期將於二零一零年十月八日星期五或前後發送至申請人之付款銀行賬戶。香港公開發售及優先發售項下之退款手續詳情載於本節「— 7.倘閣下成功申請(全部或部分)香港發售股份及/或預留股份」、「— 8.退還申請股款」及「— 9.申請人向香港結算發出電子認購指示提交申請之其他資料」各分節。

- (c) 任何申請均可能全部或部分不獲接納。
- (d) 香港公開發售及優先發售項下之申請人務請注意,申請一經提出,則無論如何不得撤回。然而,倘根據公司條例第40條(根據公司條例第342E章應用)對本售股章程負責之人士根據該條例發出公佈,免除或限制該人士對本售股章程所負責任,則香港結算代理人可於開始登記認購申請之時間後第五日前撤回其申請。為免生疑慮,本公司及所有參與編製本售股章程之其他各方確認,每位自行或安排通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示之中央結算系統參與者,均為根據公司條例第40條(根據公司條例第342E條應用)有權獲賠償人士。
- (e) 申請表格「個人資料」一節適用於由本公司及股份過戶登記處持有閣下之任何個人資料,處理方式與香港結算代理人以外申請人之個人資料相同。

3. 接納閣下之申請

- (a) 香港發售股份及預留股份將於截止登記認購申請後分配。我們預期將於二零一零年十月八日星期五公佈發售價、國際發售之踴躍程度、申請香港公開發售及優先發售之踴躍程度及香港發售股份及預留股份之分配基準。請參閱本售股章程「如何申請香港公開發售股份及預留股份—IV.公佈結果、寄發/領取股票及退還申請股款」一節。
- (b) 本公司將於二零一零年十月八日星期五,按本售股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—IV.公佈結果、寄發/領取股票及退還申請股款」分節所述方式,公佈香港公開發售項下香港發售股份及優先發售項下預留股份之分配結果,包括成

* 0.003%證監會交易徵費將自二零一零年十月一日起生效

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

功申請人之香港身份證號碼、護照號碼或香港商業登記證號碼(如適用)，以及成功申請香港發售股份及預留股份之數目。

- (c) 倘接獲閣下所提出申請，而申請確認有效、經處理及未被拒絕，則我們可透過公佈分配基準及／或公佈分配結果接納閣下之購買要約。
- (d) 倘我們接納閣下之購買要約(不論全部或部分)，則會訂立具約束力之合約，據此，在達成全球發售之條件或全球發售並無因其他理由終止之情況下，閣下須購買所提出要約且獲接納之香港發售股份及／或預留股份。進一步詳情載於本售股章程「全球發售結構」一節。
- (e) 閣下之申請獲接納後任何時間，不得因無意作出之失實陳述而撤銷申請，惟此並不影響閣下可能擁有之任何其他權利。

4. 提出申請之效用

- (a) 一經填妥及遞交任何申請表格，即表示閣下(及倘閣下為聯名申請人，閣下共同及個別)為本身或作為代理人或代名人及代表閣下作為其代理人或代名人之人士：
 - 指示並授權本公司及／或聯席保薦人(或彼等各自之代理人或代名人)分別作為本公司代理人，代表閣下簽立任何轉讓表格、合約單據或其他文件，並代表閣下辦理一切其他必要手續，根據細則及其他文件之規定以閣下或香港結算代理人(視情況而定)之名義登記任何閣下獲分配之發售股份，以進行本售股章程與相關申請表格所述各項安排；
 - 承諾簽署所有文件及辦理所有必要手續，使閣下或香港結算代理人(視情況而定)可按照細則之規定登記成為閣下所獲分配發售股份之持有人；
 - 聲明、保證並承諾(a) 閣下與閣下為其利益申請之其他人士並非身處美國境內(定義見美國證券法S規例)，並且會以離岸交易(定義見美國證券法S規例)購入香港發售股份及／或預留股份，或(b) 閣下或閣下為其利益申請之人士並非美國證券法第144A條所指之合資格機構買家；
 - 確認閣下已收到本售股章程，並僅依賴本售股章程所載資料及陳述提出申請，且並無依賴本售股章程任何補充文件以外有關本公司之任何其他資料或

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

陳述，且閣下同意本公司、聯席保薦人、香港包銷商及其各自之董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問或參與全球發售之任何其他人士均毋須對本售股章程所載資料或陳述承擔任何責任；

- 同意(在不影響閣下可能擁有之任何其他權利的情況下)閣下之申請一經接納，即不可因無意作出失實陳述而將其撤銷；
- (倘申請以閣下之利益提出)保證此申請為以閣下之利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示提出之唯一申請；
- (倘申請由代理人代表閣下提出)保證閣下已有效且不可撤回地賦予閣下之代理人一切必需權力及授權以提出申請；
- (倘閣下為另一名人士之代理人)保證已向該名人士合理查詢，此申請為以該名人士之利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示提出之唯一申請，而閣下已獲正式授權，以該名人士代理人身份簽署申請表格或發出電子認購指示；
- 同意閣下之申請一經接納，閣下之申請將以本公司所公佈之香港公開發售及優先發售結果為依據；
- 承諾並確認倘閣下(倘申請以閣下之利益提出)或閣下為其利益申請之人士為關連人士，閣下並無申請或承購或表示有興趣認購或接獲或獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)，亦不會申請或承購或表示有興趣認購任何國際發售項下之國際發售股份或以其他方式參與國際發售(根據優先發售申請預留股份除外)；
- 保證閣下之申請所載資料真實準確；
- 同意應本公司、聯席全球協調人及其各自之代理人之要求向其披露閣下或閣下為其利益申請之人士之任何資料；
- 同意閣下之申請、其任何接納及因此訂立之合約受香港法律監管，並按其詮釋；

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

- 承諾並同意接納所申請或根據申請向閣下分配之較少數目的發售股份；
- 授權本公司將閣下之姓名或香港結算代理人之名稱(視情況而定)列入本公司之股東名冊分冊，作為閣下所獲分配任何發售股份之香港持有人，並授權本公司及／或本公司之代理人將任何股票(如適用)及／或退款支票(如適用)按閣下申請表格上所示地址以平郵寄予閣下或(如屬聯名申請人)申請表格上排名首位之申請人，郵誤風險概由閣下自行承擔，除非閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份或1,000,000股或以上預留股份(視情況而定)，且已在申請表格中表明欲親身領取退款支票及／或股票(如適用)；
- 倘閣下透過單一銀行賬戶完成支付網上白表申請股款，則授權本公司向閣下之銀行賬戶發出電子自動退款指示；或倘閣下透過多個銀行賬戶完成支付申請股款，則授權本公司開出退款支票並按網上白表申請所示地址寄予閣下；
- 同意閣下提出之申請(包括寄發退款支票(如有))可由本公司任何一間收款銀行處理，而不限於閣下提交申請表格之銀行；
- 確認閣下瞭解本售股章程所述關於發售股份全球發售之各項限制；
- 明白本公司及聯席保薦人將基於上述聲明及陳述決定會否就閣下提出之申請分配任何香港發售股份及／或預留股份，而閣下可因作出虛假聲明而遭檢控；
- 同意及保證倘香港境外任何地區之法例適用於閣下之申請，則閣下已遵守一切有關法例，而本公司、聯席保薦人、香港包銷商及其各自之高級職員或顧問概不會因接納閣下之購買要約或因應根據本售股章程所載條款及條件所述閣下之權利與責任而採取之行動違反香港境外地區任何法例；決定會否就閣下提出之申請分配任何發售股份；
- 向本公司(代表本身及本公司各股東之利益)表示同意(而本公司一經接納全部或部分申請，即視為本公司本身及代表本公司各股東表示同意)遵守及符合公司法及大綱與細則(在適用情況下亦向發出電子認購指示之各名中央結算系統參與者表示同意)；

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

- 向本公司及本公司各股東表示同意遵守及符合公司法及大綱與細則；
 - 向本公司及本公司各股東表示同意本公司股份持有人可自由轉讓本公司股份；
 - 同意本公司、聯席保薦人、香港包銷商及其各自之董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人或顧問，以及參與全球發售之任何其他人士，毋須對本售股章程及售股章程補充文件並無載列之資料及陳述負責；及
 - 同意向本公司、本公司股份過戶登記處、收款銀行、聯席保薦人及其各自之顧問及代理人披露 閣下或 閣下為其利益申請之人士的個人資料及任何其他資料。
- (b) 倘 閣下以**黃色**申請表格申請香港發售股份，則除上文(a)段所述確認及同意外， 閣下(如屬聯名申請人，則共同及個別)為其本身或作為代理人或代名人並代表 閣下作為代理人或代名人之各名人士表示同意：
- 閣下獲分配之香港發售股份將以香港結算代理人名義登記，並直接存入由香港結算操作之中央結算系統，以按 閣下在申請表格上之指示，存入 閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或 閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口；
 - 香港結算及香港結算代理人分別保留以下權利：(1)不接受任何或部分以香港結算代理人名義發行之獲配發香港發售股份，或不接受該等獲配發之香港發售股份存入中央結算系統；(2)安排自中央結算系統提取該等獲配發之香港發售股份並轉入 閣下(如屬聯名申請人，則為排名首位之申請人)名下，有關風險及費用概由 閣下自行承擔；及(3)安排該等獲配發之香港發售股份以 閣下(如屬聯名申請人，則為排名首位之申請人)名義發行，並在此情況下將該等獲配發香港發售股份之有關股票以平郵寄往 閣下在申請表格上所示地址，郵誤風險概由 閣下自行承擔，或待 閣下親身領取；
 - 香港結算及香港結算代理人均可調整所獲配發以香港結算代理人名義發行之香港發售股份數目；
 - 香港結算及香港結算代理人均毋須對並非載於本售股章程及申請表格之資料及陳述承擔任何責任；及
 - 香港結算及香港結算代理人均毋須以任何方式對 閣下承擔任何責任。

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

(c) 此外，倘閣下自行或指示作為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者之經紀或託管商向香港結算發出電子認購指示，則閣下(如屬聯名申請人，則共同及個別)被視作已進行下列事項，而香港結算及香港結算代理人均毋須就以下事項對本公司或任何其他人士負責：

- 指示並授權香港結算安排香港結算代理人(作為有關中央結算系統參與者之代名人)代表閣下申請認購香港發售股份；
- 指示並授權香港結算安排從閣下指定之銀行賬戶扣除款項，以繳付最高發售價、1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費。如申請全部或部分未獲接納及/或發售價低於申請時初步支付之每股股份發售價，則有關申請股款退款(包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費)將存入閣下指定之銀行賬戶；
- (倘香港結算代理人代表發出電子認購指示申請認購香港發售股份之人士簽署白色申請表格)香港結算代理人僅作為該等申請人之代名人，故不會對任何違反白色申請表格或本售股章程之條款及條件承擔責任。除上文(a)段所載確認及同意外，指示並授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下進行在白色申請表格訂明代表閣下之各項事宜及以下事項：
 - 同意以香港結算代理人名義發行將獲分配之香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以存入代表閣下輸入電子認購指示之中央結算系統參與者股份戶口或閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 承諾並同意接納由閣下發出電子認購指示所申請數目或較少數目之香港發售股份；
 - (如以閣下之利益發出電子認購指示)聲明僅曾以閣下之利益發出一項電子認購指示；
 - (如閣下為另一名人士之代理人)聲明閣下僅曾就該名人士之利益發出一項電子認購指示，且閣下已獲正式授權以該名人士之代理人身份發出該等指示；

* 0.003%證監會交易徵費將自二零一零年十月一日起生效

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

- 明白本公司、董事及聯席保薦人將基於上述聲明，以決定是否就閣下發出之電子認購指示而配發香港發售股份，而倘閣下作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人之名稱列入本公司之股東名冊，作為閣下發出電子認購指示所獲配發之香港發售股份之持有人，並根據本公司與香港結算另行協定之安排寄發股票及／或退回股款；
- 確認閣下已細閱本售股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束，且已知悉有關本售股章程所述香港公開發售之限制；
- 確認閣下發出電子認購指示或指示閣下之經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示時，僅依賴本售股章程所載資料及陳述；
- 同意(在不影響該名人士可能擁有之任何其他權利之情況下)香港結算代理人所作申請一經接納，即不可因無意作出失實陳述而撤回申請；
- 同意由香港結算代理人代表該人士根據由該人士發出之電子認購指示而提出之任何申請，不得於開始登記認購申請之時間後第五日(就此而言，不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期)前撤回。然而，倘根據公司條例第40條對本售股章程負責之人士根據該條例發出公佈，免除或限制該人士對本售股章程所負責任，則香港結算代理人可於開始登記認購申請之時間後第五日(就此而言，不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期)前撤回其申請；
- 同意香港結算代理人之申請一經接納，該項申請或閣下發出之電子認購指示均不能撤回，而獲接納之申請將以本公司所公佈香港公開發售結果為依據；
- 同意閣下與香港結算訂立之參與者協議所列明安排、承諾及保證，而就香港發售股份發出電子認購指示之安排、承諾及保證，須根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併詮釋；及

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

- 一 向本公司(為其本身及本公司各股東之利益)表示同意(而本公司將因全部或部分接納香港結算代理人之申請而被視為代表本身及本公司各股東之利益向發出電子認購指示之各中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司條例及細則。
- (d) 閣下使用**藍色**申請表格申請預留股份，除上文(a)段所述確認及同意外，閣下(如屬聯名申請人，則共同及個別)為其本身或作為代理人或代名人及代表 閣下作為其代理人或代名人之各名人士：
- 保證在提出申請時，閣下或 閣下代其行事之任何人士為合資格FEC股東；及
 - 聲明、保證及承諾提出本申請時，閣下及/或 閣下代其行事之任何人士並非本公司關連人士(除非 閣下亦為合資格FEC股東)，或緊隨全球發售完成後亦不會成為本公司關連人士，而 閣下及/或 閣下代其行事之任何人士在認購預留股份時並非由本公司關連人士直接或間接提供資助，亦非根據本公司關連人士指示而作出。
- (e) 本公司、售股股東、聯席保薦人、包銷商及其各自之董事及參與全球發售之任何其他各方均有權依賴 閣下在提出申請時作出之任何保證、陳述或聲明。
- (f) 倘此申請由聯名申請人提出，則所有聯名申請人明確提出、作出或承擔或須履行之所有保證、陳述、聲明及責任，均視為由該等申請人共同及個別提出、作出或承擔或須履行者。 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控。

5. 重複申請

- (a) 閣下填妥及遞交申請表格後，下列條款及條件即適用於所有該等申請：
- (倘申請以 閣下本身之利益提出)保證該項申請為以 閣下之利益以**白色**或**黃色**申請表格或以向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示提出之唯一申請；

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

- (倘申請由閣下之代理人提出)保證閣下已有效且不可撤回地授予代理人提出申請之所有必需權力及授權；及
 - (倘閣下為另一名人士之代理人)保證已向該名人士作出合理查詢，確保該申請為以該名人士之利益而以白色或黃色申請表格或以向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示提出之唯一申請，而閣下已獲正式授權在申請表格上以該名其他人士之代理人身份簽署或發出電子認購指示。
- (b) 除非閣下為代名人並在閣下所提出申請中提供所需資料，倘閣下或閣下與聯名申請人作出以下事宜，則閣下之所有申請(包括香港結算代理人根據電子認購指示提出之申請部分)將被視為重複申請而遭拒絕受理：
- (不論個別或共同)以白色及/或黃色申請表格及/或向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示提交超過一份申請；
 - (不論個別或共同)以一份白色申請表格及一份黃色申請表格，或以一份白色或黃色申請表格並向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示提出申請；
 - (不論個別或共同)以一份白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示，申請認購超過27,000,000股香港發售股份，即香港公開發售初步可供公眾認購之香港發售股份之50%，有關詳情載於本售股章程「全球發售結構—香港公開發售」分節；或
 - 已申請或承購、或表示有興趣認購、或已獲或將獲分配或配售(包括有條件及/或暫定)國際發售項下之國際發售股份(根據優先發售申請認購之預留股份除外)。
- (c) 倘以閣下之利益提出超過一份申請(包括香港結算代理人遵照電子認購指示提出之申請部分，惟以合資格FEC股東身份使用藍色申請表格提出之申請(如有)除外)，則閣下提出之所有申請亦會被視為重複申請而遭拒絕受理。倘申請由非上市公司提交，且：
- 該公司之主要業務為買賣證券；及

- 閣下擁有該公司之法定控制權，

則該申請將被視為以閣下之利益提出。

「非上市公司」指並無股本證券在聯交所上市之公司。

公司之「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會之組成；或
- 控制該公司超過半數之表決權；或
- 持有該公司過半數已發行股本(不包括在分派利潤或資本中超過特定金額時無權分享之任何部分)。

6. 閣下將不獲配發香港發售股份或預留股份之情況

務請閣下留意以下可能導致閣下不獲配發香港發售股份及預留股份或閣下之申請可遭拒絕受理之情況：

(a) 倘閣下之申請被撤回

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始登記認購申請之時間後第五日(就此而言，不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下或香港結算代理人代表閣下提交之申請。

僅於根據公司條例第40條(根據公司條例第342E條應用)須對本售股章程負責之人士刊發公佈，免除或限制該名人士對本售股章程所承擔責任，閣下方可在開始登記認購申請之時間後第五日(就此而言不包括任何非營業日)前撤回閣下之申請或香港結算代理人代表閣下提出之申請。

倘就本售股章程刊發任何補充文件，已遞交申請之申請人不一定會(視乎補充文件所載資料而定)獲通知可撤回申請。倘申請人不獲通知，或倘申請人接獲通知但並未按所獲通知之程序撤回申請，則已遞交之一切申請將維持有效，及可獲接納。在上文規限下，申請一經提交即不可撤回，而申請人則被視為按經補充之本售股章程作出申請。

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

閣下之申請或香港結算代理人代表閣下提出之申請一經接納，即不得撤回。就此而言，在報章公佈分配結果即表示接納並無拒絕受理之申請，而倘分配基準須待達成若干條件或訂明以抽籤形式分配，則該項接納分別須待達成有關條件或視乎抽籤結果而定。

(b) 倘本公司、聯席保薦人或其各自之代理人行使酌情權拒絕受理閣下之申請

本公司、售股股東及聯席保薦人(作為本公司之代理人)或其各自之代理人，可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請，而毋須解釋拒絕或接納任何申請之原因。

(c) 倘香港發售股份及／或預留股份之配發作廢

倘聯交所上市委員會於以下期限並未批准股份上市，則閣下或香港結算代理人(倘閣下向香港結算發出電子認購指示或以黃色申請表格提出申請)獲配發之香港發售股份及／或預留股份將告作廢：

- 截止辦理申請登記起三星期內；或
- 倘聯交所上市委員會在截止辦理申請登記日期起三星期內知會本公司延長有關期限，則為不超過六星期之較長期間。

(d) 在下列情況下

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下未有正確填妥申請表格；
- 閣下未有正確付款，或閣下以支票或銀行本票付款，而該支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現；
- 閣下或閣下為其利益申請之人士已申請或承購或表示有興趣認購、或已經或將獲配售或配發(包括有條件及／或暫定)國際發售之國際發售股份(根據優先發售申請之預留股份除外)。一經填妥任何申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示，即代表閣下同意不會申請國際發售之國際發售股份(根據優先發售申請之預留股份除外)。本公司將採取合理措施，以識別及拒絕受理已於國際發售獲發國際發售股份(根據優先發售申請之預留股份除外)之投資者根據香港公開發售提出之申請，亦會識別及拒絕受理已於香港公開發售獲發香港發售股份(根據優先發售申請之預留股份除外)之投資者根據國際發售表示有興趣提出申請；

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

- 本公司及聯席全球協調人(代表本公司)相信接納閣下之申請將違反閣下完成及/或簽署申請或申請表格所示閣下地址所屬司法管轄區之適用證券或其他法例、規則或規例；
- 閣下申請超過初步可供公眾認購之香港發售股份50%以上；或
- 香港包銷協議及/或國際發售協議並未成為無條件或已根據各自之條款終止。

7. 倘閣下成功申請(全部或部分)香港發售股份及/或預留股份

本公司不會就有關股份發出臨時所有權文件。

本公司將不會就已付申請股款發出收據。

閣下將就根據香港公開發售向閣下發行之所有香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出之申請除外，在此情況下，股票將直接存入中央結算系統)，及就根據優先發售向閣下發行之所有預留股份獲發一張股票。

倘香港公開發售及優先發售在各方面成為無條件，且並無行使包銷協議及本售股章程「包銷—香港包銷商提出終止之理由」一節所述終止權利，股票方會於上市日期(預期為二零一零年十月十一日星期一)上午八時正成為有效之所有權憑證。投資者於取得股票或股票成為有效之所有權憑證前買賣股份，須自行承擔全部風險。

(a) 倘閣下以白色或藍色申請表格提出申請：

倘閣下以白色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，或以藍色申請表格申請1,000,000股或以上預留股份，並在申請表格上表明擬親身前往卓佳證券登記有限公司領取股票及/或退款支票(如相關)，且已提供申請表格所規定之一切資料，則閣下可於二零一零年十月八日星期五或本公司在報章公佈寄發/領取股票/退款支票之其他日期上午九時正至下午一時正，親臨卓佳證券登記有限公司領取股票及/或退款支票，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

倘閣下為個人申請人，並選擇親身領取，則不得授權他人代為領取。倘閣下為公司申請人並選擇派員領取，則閣下之授權代表必須攜同蓋有公司印章之授權書前往領

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

取。個人及授權代表(如適用)在領取時須出示卓佳證券登記有限公司接納之身份證明文件。

倘閣下並未在指定時間親身領取股票及／或退款支票(如相關)，則該等股票及／或退款支票(如相關)其後將盡快以平郵寄往閣下於申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份或1,000,000股預留股份，或閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份或1,000,000股或以上預留股份但並未在申請表格上表明會親身領取股票及／或退款支票(如相關)，則閣下之股票及／或退款支票(如相關)將會盡快以平郵寄往閣下於申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(b) 倘閣下以黃色申請表格申請

倘閣下以黃色申請表格申請香港發售股份而閣下之申請全部或部分獲接納，則閣下之股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一零年十月八日星期五(或於若干特殊情況下，由香港結算或香港結算代理人指定之任何其他日期)直接存入中央結算系統，以根據閣下在申請表格之指示存入閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口。

倘閣下通過指定之中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)以黃色申請表格提出申請，則有關香港發售股份會存入閣下指定之中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲分配之香港發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，則本公司預期於二零一零年十月八日星期五以本售股章程「如何申請香港公開發售股份及預留股份—IV.公佈結果、寄發／領取股票及退還申請股款」一節所述方式，公佈香港公開發售結果(包括中央結算系統投資者戶口持有人之申請結果)。務請閣下查閱本公司公佈之結果，如有任何誤差，請於二零一零年十月八日星期五或香港結算或香港結算代理人指定之其他日期下午五時正前通知香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下之股份賬戶後，閣下可根據不時生效之香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序，通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統查核最新賬戶結餘。香港結算亦會向閣下發出一份載列已存入閣下股份賬戶之香港發售股份數目之活動結單。

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在黃色申請表格上表明擬親身領取退款支票(如有)，則閣下應按上述適用於使用白色申請表格申請人之相同程序領取退款支票。倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份而並無在申請表格上表明將會親身領取退款支票(如有)，或倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則退款支票(如有)將盡快以平郵寄往閣下在申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(c) 閣下如透過網上白表提出申請

倘閣下透過網上白表服務於指定網站 www.hkeipo.hk 向網上白表服務供應商遞交電子認購指示申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下之申請全部或部分成功，則可於二零一零年十月八日星期五或本公司在報章上公佈寄發／領取股票／退款支票之其他日期上午九時正至下午一時正親臨卓佳證券登記有限公司領取股票及／或退款支票(如適用)，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

倘閣下並未在指定領取時間內親身領取股票及／或退款支票，則該等股票及／或退款支票將盡快以平郵寄往閣下透過指定網站 www.hkeipo.hk 向網上白表服務供應商發出之申請指示所填報地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則有關股票及／或退款支票(如適用)將盡快以平郵寄往閣下於指定網站 www.hkeipo.hk 向網上白表服務供應商發出申請指示所填報地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過網上白表服務提出認購申請並以單一銀行賬戶支付申請股款，則就有關退還多繳申請股款之電子自動退款指示將於二零一零年十月八日星期五或前後向閣下支付申請股款之銀行賬戶發出。

倘閣下透過網上白表服務提出認購申請並以多個銀行賬戶支付申請股款，則就有關多繳申請股款的退款支票將於二零一零年十月八日星期五以平郵寄往閣下於指定網站 www.hkeipo.hk 向網上白表服務供應商發出申請指示所填報地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

謹請注意，有關就多繳之申請股款、繳付不足之申請股款或申請遭網上白表服務供應商拒絕受理而退款之其他資料，載於本節「8. 退還申請股款」及「10. 申請人透過網上白表提出申請之其他資料」兩個分節。

8. 退還申請股款

倘出現以下情況，本公司將退還閣下之申請股款或當中適當部分，連同相關之1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費：

- 閣下之申請遭拒絕受理、不獲接納或僅獲部分接納，或閣下因本節「6.閣下將不獲配發香港發售股份或預留股份之情況」分節所載任何原因並無獲發任何香港發售股份及／或預留股份；
- 最終釐定之發售價低於申請時支付之發售價每股股份2.75港元(不包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費)；
- 本售股章程「全球發售結構—香港公開發售及優先發售之條件」一節所列香港公開發售條件尚未達成；或
- 任何申請遭撤回或有關任何配發作廢。

退款並不包括利息。所有有關款項於退款日期前之累計利息將撥歸本公司所有。

如出現涉及大幅超額認購之情況，按本公司及聯席保薦人之酌情決定，申請若干小額香港發售股份之支票或銀行本票可能不予過戶(成功及預留申請者除外)。

退還申請股款(如有)將於二零一零年十月八日星期五按上述各種安排進行。所有退款將會以劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的支票退還閣下或(如屬聯名申請人)於申請表格排名首位之申請人(惟倘閣下透過網上白表服務提出認購申請並以單一銀行賬戶支付申請股款則除外，於此情況下，將透過閣下支付申請股款之銀行賬戶發出電子自動退款指示退款)。閣下提供之香港身份證號碼或護照號碼一部分，或如屬聯名申請人，則排名首位申請人之香港身份證號碼或護照號碼之一部分，或會印列在退款支票(如有)上。有關資料亦會轉交第三方作退款用途。兌現退款支票時，銀行或會要求核實閣下之香港身份證號碼或護照號碼。未有準確填妥閣下之香港身份證號碼或護照號碼，可能導致退款支票延遲兌現或無效。本公司將盡量避免退還申請股款時發生不必要之延誤。

* 0.003%證監會交易徵費將自二零一零年十月一日起生效

9. 申請人向香港結算發出電子認購指示提交申請之其他資料

(a) 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而發出電子認購指示之各中央結算系統參與者或為其利益發出有關認購指示之人士將被視為申請人。

(b) 將股票寄存於中央結算系統及退還申請股款

- 本公司不會發出任何臨時所有權文件，亦不會就已付申請股款發出收據。
- 倘閣下之申請全部或部分獲接納，閣下之股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一零年十月八日星期五(或由香港結算或香港結算代理人指定之其他日期)，直接存入中央結算系統，以存入閣下指示代表閣下發出電子認購指示之中央結算系統參與者股份戶口或閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於二零一零年十月八日星期五在報章公佈中央結算系統參與者申請結果(倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，則本公司亦會公佈有關實益擁有人之資料(如獲提供))、閣下之香港身份證/護照號碼或其他身份識別編碼(如屬公司申請人，則公佈其香港商業登記號碼)及香港公開發售配發基準。務請閣下查閱本公司刊登之公佈，如有任何誤差，請於二零一零年十月八日星期五或香港結算或香港結算代理人指定之其他日期下午五時正前通知香港結算。
- 倘閣下指示閣下之經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢所獲配發之香港發售股份數目及應退還閣下之退款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請，則閣下亦可於二零一零年十月八日星期五，根據不時生效之香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序，通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查核所獲配發之香港發售股份數目及應退還閣下之退款金額(如有)。緊隨存入公開發售股份至閣下股份賬戶及股款退款存入閣下之銀行賬戶後，香港結算亦會向閣下寄發一份活動結單，列出存入閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口之香港發售股份數目及存入閣下指定銀行賬戶之退款金額(如有)。

- 就閣下之申請全部或部分不獲接納及／或發售價與申請時初步支付之每股股份發售價之差額而退還之申請股款(如有)(連同相應之1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費*及0.005%聯交所交易費)，將於二零一零年十月八日星期五不計利息存入閣下或閣下之經紀或託管商之指定銀行賬戶。

10. 申請人透過網上白表提出申請之其他資料

就分配香港發售股份而言，透過指定網站 www.hkeipo.hk 通過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示之各申請人將被視為申請人。

就閣下申請之香港發售股份數目而言，倘閣下未有繳足申請股款或支付超過所需金額，或閣下之申請因其他理由而遭指定網上白表服務供應商拒絕受理，則指定網上白表服務供應商可作出其他安排向閣下退還股款。請參閱指定網上白表服務供應商於指定網站 www.hkeipo.hk 提供之其他資料。

否則，基於上文「8. 退還申請股款」分節所載任何理由須向閣下退還之任何應付股款，將根據本節「7. 倘閣下成功申請(全部或部分)香港發售股份及／或預留股份」(c) 閣下如透過網上白表提出申請」分節所述安排予以退還。

11. 個人資料

本個人資料收集聲明知會股份申請人及持有人本公司及本公司股份過戶登記處有關個人資料及個人資料(私隱)條例之政策及慣例。

(a) 收集閣下個人資料之原因

證券申請人或證券登記持有人申請證券或以本身名義轉讓或承讓證券或尋求股份過戶登記處之服務時，須不時向本公司及股份過戶登記處提供其最新正確個人資料。

未能提供所要求資料可能導致閣下之證券認購申請遭拒絕受理或延遲，或本公司或股份過戶登記處無法進行轉讓或提供服務，亦可能妨礙或延誤登記或轉讓閣下成功申請之香港發售股份及／或寄發股票及／或寄發或兌現閣下之退款支票。

* 0.003% 證監會交易徵費將自二零一零年十月一日起生效

香港公開發售及優先發售之其他條款及條件

證券持有人提供之個人資料有任何錯誤，必須即時知會我們及本公司之股份過戶登記處。

(b) 用途

證券申請人及持有人之個人資料可就以下目的(以任何方式)使用、持有及/或保存：

- 處理閣下之申請及退款支票(如適用)，核實是否符合申請表格及本售股章程所載條款及申請程序，以及公佈香港發售股份之分配結果；
- 致使符合香港及其他地區之所有適用法例及規例；
- 登記新發行證券或以證券持有人之名義(包括以香港結算代理人名義(如適用))轉讓或承讓證券；
- 存置或更新本公司證券持有人名冊；
- 核實或協助核實簽名、任何其他核證或交換資料；
- 確定本公司證券持有人可享有之利益，如股息、供股及發行紅股等；
- 寄發本公司及其附屬公司之通訊；
- 編撰統計資料及股東資料；
- 根據法例、規則或規例(不論為法定或其他)進行披露；
- 透過報章公佈或以其他方式披露成功申請人身份；
- 披露有關資料以便就權益申索；及
- 與上述目的有關之任何其他附帶或相關目的及/或使本公司及我們之股份過戶登記處能履行我們對證券持有人及/或監管機構之責任，及/或證券持有人不時同意之其他目的。

(c) 轉交個人資料

本公司及股份過戶登記處所持有關於申請人及證券持有人的個人資料將會保密，惟本公司及本公司之股份過戶登記處可在為達到上述目的或其中任何目的而言屬必要之情況下，作出彼等認為必要之查詢以確定個人資料之準確性，尤其是彼等可向或從下列任何或全部人士及實體或與下列任何或全部人士及實體互相披露、取得或轉交(不論在香港境內或境外)申請人及證券持有人的個人資料：

- 本公司或我們委任之各代理人，如財務顧問及收款銀行；
- 將使用個人資料運作中央結算系統(如申請人要求將香港發售股份存入中央結算系統)之香港結算及香港結算代理人；
- 就經營業務向本公司及／或股份過戶登記處提供行政、電訊、電腦、付款或其他服務之任何代理人、承包商或第三方服務供應商；
- 聯交所、證監會及任何其他法定、監管或政府機關；及
- 與證券持有人進行或擬進行交易之任何其他人士或機構，如彼等之銀行、律師、會計師或股票經紀。

(d) 查閱及更正個人資料

個人資料(私隱)條例規定證券申請人及持有人有權確定本公司或股份過戶登記處是否持有其個人資料，並有權索取有關資料副本並更正任何不準確資料。

根據個人資料(私隱)條例，本公司及股份過戶登記處有權就處理任何查閱資料之要求收取合理費用。所有查閱資料或更正資料之要求或查詢有關政策及慣例以及所持資料類別之要求，均須按照我們在本售股章程「公司資料」一節所披露或根據適用法例不時通知之註冊地址向公司秘書，或本公司股份過戶登記處之私隱條例事務主任提出。

閣下一經簽署申請表格或向香港結算發出電子認購指示，即表示同意上述各項。



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

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

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二十八日有關首次公開發售及 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之售股章程(「售股章程」)。

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(「FEC」)之間接全資附屬公司。根據二零一零年九月十七日之售股章程「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以及Wonder China Investments Limited及彼等之附屬公司(統稱「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。

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	經營帝豪九龍酒店
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
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	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

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
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 〔新加坡元〕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. (「Tang Hotel Investments」)	新加坡 一九八七年八月十五日	2股每股面值1新加坡元 之股份	投資控股以及 發展住宅物業及 新加坡新橋路 帝盛酒店
香港蘭桂坊酒店有限公司	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

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

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
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. (「Tang Hotels」)	新加坡 二零一零年四月二十九日	1股面值1新加坡元之 股份	酒店營運及管理
Tang Suites Pte. Ltd. (「Tang Suites」)	新加坡 二零零九年十二月十日	1股面值1新加坡元之 股份	發展住宅物業 可供出售
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

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
Merlin 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 Hotel Investments	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
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
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.	自成立日期二零零九年五月十九日 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

名稱	財政年度	核數師
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.	自成立日期二零零九年九月九日 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。並無就Tang Hotel Investments、Tang Hotels及Tang Suites編製截至二零一零年三月三十一日止年度／期間之經審核財務報表。然而，就本報告而言，Deloitte & Touche LLP已根據國際審計與鑒證準則理事會（「國際審計與鑒證準則理事會」）頒佈之國際審計準則（「國際審計準則」）對Tang Hotels Investments董事根據由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）所編製Tang Hotel Investments截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合管理賬目（「Tang管理賬目」）進行獨立審核程序。吾等亦已審閱其他公司之重大交易及進行吾等就該等公司之管理賬目（連同Tang管理賬目統稱「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）之財務資料載入售股章程。

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Eldonstead、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／成立日期至二零一零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售股章程而言屬合適之調整。

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。 貴公司董事須對售股章程(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>

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
非流動資產				
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>
流動資產				
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>
流動負債				
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	—
有抵押銀行貸款	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>
非流動負債				
有抵押銀行貸款	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

		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
	附註			
非流動資產				
於附屬公司投資.....	21	32	32	32
流動資產				
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>
流動負債				
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.....		<u>(55)</u>	<u>(1,115)</u>	<u>(1,165)</u>
		<u>(23)</u>	<u>(1,083)</u>	<u>(1,133)</u>
資本及儲備				
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
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)
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(即FEC之附屬公司)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		
	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
經營業務			
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)
持作買賣投資增加.....	—	(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	二零零九年	二零一零年
		千港元	千港元	千港元
投資活動				
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>
融資活動				
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>

附註	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 貴公司股份上市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1,859,812,000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 貴公司成功上市後解除)， 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，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

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 ¹
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 ²
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 ³
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁷
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類 ⁵
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者額外豁免 ⁴
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 ⁶
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 ⁴
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁸
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 ⁷
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 ¹
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 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

² 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。

³ 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。

⁴ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁸ 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**貴集團作為出租人**

經營租約下之租金收益乃按有關租約之年期以直線法於損益確認。

貴集團作為承租人

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持作買賣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) 持作買賣的金融資產

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稅法計算。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。

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
金融資產			
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>
金融負債			
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>
貴公司			
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
金融資產			
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>
金融負債			
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

貴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上市後資本化。

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470,419,000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

(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。

(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

截至二零一零年三月三十一日止年度

	中國		新加坡	合併
	香港	馬來西亞		
	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
			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	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	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	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	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	14,728	34,294	36,203
	<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			
一應收貿易賬款	(3,077)	(1,814)	1,322
一應收一間同系附屬公司			
旗下共同控制實體款項	—	(7,200)	—
	<u>(3,077)</u>	<u>(9,014)</u>	<u>1,322</u>
	<u>63,859</u>	<u>(19,071)</u>	<u>(4,590)</u>

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			
一須於五年內悉數償還	17,962	67,831	66,244
一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			
一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
	<u>64,489</u>	<u>100,641</u>	<u>92,553</u>
減：就發展中酒店物業撥充資本之款項	<u>(8,304)</u>	<u>(10,416)</u>	<u>(15,941)</u>
	<u>56,185</u>	<u>90,225</u>	<u>76,612</u>

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。

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	馬來西亞	新加坡	合併
	千港元	其他地區 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	馬來西亞	新加坡	合併
	千港元	其他地區 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

	截至二零二零年三月三十一日止年度					
	香港	中國		馬來西亞	新加坡	合併
		其他地區	其他地區			
千港元	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。

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
折舊.....	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>16,021</u>	<u>34,989</u>	<u>35,162</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

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有1,730,000,000股根據應付母公司實體款項撥充資本(於C節詳述)而發行之股份獲追溯調整計算。

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。

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 千港元	發展中 千港元		
成本				
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
折舊				
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
賬面值				
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

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>

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租金後達致。

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、Giovanna Holdings Limited (「Giovanna」)、駿宏有限公司、Hong Kong Hotel REIT Finance Co Ltd、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 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 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 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 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	—	6,033	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。

31. 有抵押銀行借貸

	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
銀行貸款.....	1,243,991	2,964,344	3,569,012
減：首次認購費.....	—	(37,940)	(35,329)
	<u>1,243,991</u>	<u>2,926,404</u>	<u>3,533,683</u>
就報告目的之分析如下			
流動負債.....	384,100	198,032	528,629
非流動負債.....	859,891	2,728,372	3,005,054
	<u>1,243,991</u>	<u>2,926,404</u>	<u>3,533,683</u>
	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
貸款須於下列期間償還：			
一年以內.....	384,100	198,032	528,629
一年以上但不超過兩年.....	203,672	292,650	163,496
兩年以上但不超過五年.....	290,160	2,074,279	2,519,243
五年以上.....	366,059	399,383	357,644
	<u>1,243,991</u>	<u>2,964,344</u>	<u>3,569,012</u>

銀行貸款按適用市場利率以浮動利率計息。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實際年利率分別介乎5厘至10.7厘、1.07厘至8.25厘及1.01厘至7.13厘。

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，貴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，貴集團就物業、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。

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。董事認為反索償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 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
收購、開發及翻新酒店物業之資本開支：			
一已訂約但未於財務報表中撥備.....	352,024	327,289	315,527
一已批准但未訂約.....	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 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 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 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 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 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 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，關連交易將於貴公司股份在聯交所上市後終止。

此外，

- (a) 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。該等擔保將於貴公司股份（「發售股份」）之全球發售（「全球發售」）成為無條件時解除。

- (b) 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53,481,000港元、40,688,000港元及38,248,000港元之尚未償還銀行貸款作出個人擔保。銀行貸款497,000港元已於二零一零年三月三十一日後償還。

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)貴公司於二零一零年九月十七日向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)根據已於二零一零年九月十日獲正式通過之董事決議案之決定，作為重組之一部分，透過按每股1.08港元向FEC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。撥充資本須待及將與於全球發售成為無條件時與發行發售股份同時生效。

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
瑞士信貸(香港)有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
蘇格蘭皇家銀行香港分行

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一零年九月二十八日

本附錄所載資料並不構成由本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行所編製、載於本售股章程附錄一之會計師報告其中部分，於本附錄列載有關資料僅作參考用途。

未經審核備考財務資料應連同本售股章程「財務資料」一節及載於本售股章程附錄一內之「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考有形資產淨值

以下為本集團未經審核備考經調整有形資產淨值之說明報表，乃根據上市規則第4.29條編製，以供說明全球發售之影響，猶如全球發售已於二零一零年三月三十一日進行，另按全文載於本售股章程附錄一之會計師報告所示於二零一零年三月三十一日本公司權益持有人應佔有形資產淨值為基準並作出如下調整。

本集團之未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製，且基於其性質使然，不一定能真實反映全球發售完成後本集團之財務狀況。

	於二零一零年 三月三十一日		本集團	未經審核
	之本集團	全球發售	之未經審核	備考經調整
	經審核	估計所得	備考經調整有形	每股有形
	合併有形	款項淨額 ²	資產淨值 ^{3、4}	資產淨值 ^{4、5}
	資產淨值 ¹			
	千港元	千港元	千港元	港元
根據每股股份2.04港元之 發售價計算.....	184,005	510,627	694,632	0.35
根據每股股份2.75港元之 發售價計算.....	184,005	695,618	879,623	0.44

附註：

- 1 本集團於二零一零年三月三十一日之經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本售股章程附註一所載會計師報告。
- 2 全球發售估計所得款項淨額乃根據扣除我們應付之包銷費用及其他相關開支後就270,000,000股股份之有關指標發售價之低端及高端分別每股股份2.04港元及2.75港元為基準計算，而不計入本集團根據超額配股權可能發行之任何股份。
- 3 根據本售股章程附錄四所載於二零一零年六月三十日之估值報告，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。未經審核備考經調整有形資產淨值並無計入重估盈餘，而本集團亦將不會於其未來財務報表載入之重估盈餘。倘於本集團日後財務報表載入直至二零一零年六月三十日止之重估盈餘，額外年度折舊及攤銷費用約120,000,000港元將於損益內扣除。
- 4 並無計及資本化發行之影響，資本化發行將增加未經審核有形資產淨值分別1,860,000,000港元及每股0.93港元。

- ⁵ 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所指之調整後及假設緊隨全球發售後預期將發行2,000,000,000股股份，並計及資本化發行，但未有計及因行使超額配股權而可能發行之任何股份。

B. 未經審核備考預測每股盈利

以下截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核備考預測每股盈利乃按下文附註(2)及(3)所載附註為基準編製，以供說明全球發售之影響，猶如全球發售已於二零一零年四月一日進行。本未經審核備考預測每股基本盈利僅為說明用途而編製，且基於其假設性質使然，不一定能真實反映本集團於全球發售後之財務業績。

截至二零一零年九月三十日止六個月

之未經審核本公司權益持有人應佔

預測合併溢利 ⁽¹⁾⁽²⁾	不少於32,200,000港元
未經審核備考預測每股盈利 ⁽³⁾	不少於1.61港仙

附註：

- (1) 董事已向聯交所承諾將根據上市規則第11.18條審核截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告。
- (2) 編製截至二零一零年九月三十日止六個月之本公司權益持有人應佔預測合併溢利所依據之基準及假設載於「附錄三—溢利預測」。
- (3) 未經審核備考預測每股盈利乃按截至二零一零年九月三十日止六個月之本公司權益持有人應佔未經審核預測合併溢利32,200,000港元(包括一次性全球發售及上市開支約19,000,000港元)計算，並假設資本化發行及全球發售於二零一零年四月一日完成，及於整段六個月期間已發行及發行在外股份合共為2,000,000,000股，惟未有計及因行使超額配股權而可能發行之任何股份。

C 未經審核備考財務資料會計師報告

以下為自申報會計師德勤·關黃陳方會計師行接獲之報告全文，以供載入本售股章程。

**未經審核備考財務資料之會計師報告****致麗悅酒店集團有限公司全體董事**

吾等就麗悅酒店集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一零年九月二十八日之售股章程(「售股章程」)附錄二第II-1至II-2頁「未經審核備考財務資料」所載 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。該等未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以就全球發售可能對 貴集團財務資料構成之影響提供資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於售股章程附錄二第II-1至II-2頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段，並參考由香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」，編製未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為按照上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等以往就編製未經審核備考財務資料所用任何財務資料而發出之任何報告，除對該等報告發出當日的收件人負責之外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

意見基準

吾等按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較、考慮支持調整的證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。吾等之工作不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等在計劃及執行工作時，旨在取得吾等認為必要之資料及解釋，以取得足夠憑證，合理保證未經審核備考財務資料已經由 貴公司董事按所述基準妥為編製，該基準與 貴集團之會計政策一致，且根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

吾等之工作並非按照美國公認審計準則或其他準則及慣例，或上市公司會計監督委員會的審計準則(美國)進行，故不應加以依賴，猶如吾等之工作已遵照該等準則進行。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅作說明之用。基於其假設性質，未經審核備考財務資料並不保證或顯示任何事項將於未來發生，且不一定反映：

- 貴集團於二零一零年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零一零年九月三十日止六個月或任何未來期間之每股盈利。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已經由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零一零年九月二十八日

截至二零一零年九月三十日止六個月之權益持有人應佔合併溢利預測載於本售股章程「財務資料」一節之「溢利預測」。

(A) 基準

董事根據本集團截至二零一零年七月三十一日止四個月之管理賬目所示未經審核合併業績及本集團截至二零一零年九月三十日止餘下兩個月之合併業績預測，並假設現有集團架構在截至二零一零年九月三十日止六個月整段期間內一直存在，編製截至二零一零年九月三十日止六個月之權益持有人應佔合併溢利預測。該項預測乃按照與本集團目前所採納會計政策在所有重大方面貫徹一致之會計政策及按下列主要假設編製，有關會計政策亦已在全文載於本售股章程附錄一之會計師報告概述：

- 本集團經營業務所在任何國家、地區或行業之現行政府政策或政治、法律(包括法例或規例或規則之變動)、金融、市場或經濟狀況將無重大變動；
- 本集團經營業務所在國家或地區之貨幣匯率、利率及關稅將無重大波動；
- 本集團經營業務所在各司法權區適用於本集團之稅基或稅率將無重大變動；
- 由於並無合理基準達致投資物業於任何未來日期之公開市值，自二零一零年六月三十日(可取閱估值報告之最近日期)起，該等物業之公平值將無變動；
- 由於並無合理基準達致衍生金融工具於任何未來日期之公平值，自二零一零年八月三十一日起，有關工具之公平值將無變動；
- 本集團並無因本售股章程「風險因素」一節所載任何風險因素受到重大及不利影響；及
- 本集團之營運及業務將不會因超出董事控制範圍之任何不可抗力事件或不可預見因素或任何不可預見原因，包括但不限於發生天災、疫症或嚴重事故而受到重大影響或干擾。

董事已向聯交所承諾將根據上市規則第11.18條審核截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告。

(B) 函件

以下為董事接獲本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行及聯席全球協調人就本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之溢利預測發出之函件全文。

(i) 德勤•關黃陳方會計師行函件

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

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等已審閱就達致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」)截至二零一零年九月三十日止六個月之 貴公司權益持有人應佔合併溢利預測(「溢利預測」)所採納會計政策及所作計算，有關資料載於由 貴公司所刊發日期為二零一零年九月二十八日之售股章程(「售股章程」)內， 貴公司董事(「董事」)須對此負全責。溢利預測乃根據 貴集團截至二零一零年七月三十一日止四個月之未經審核管理賬目內所示合併業績，及截至二零一零年九月三十日止兩個月之合併業績預測編製。

吾等認為，就有關會計政策及計算方法而言，預測已按照售股章程附錄三「基準」一節所載 貴公司董事作出之假設基準妥為編製，其呈列基準與載於售股章程附錄一有關 貴集團截至二零一零年三月三十一日止三個年度財務資料之會計師報告所載一般採納之會計政策在所有重大方面貫徹一致。

吾等並無對上述各項發出保留意見，謹請 閣下留意，董事在編製預測時已假設附註三「基準」一節所披露者，假設投資物業及衍生金融工具之公平值分別自二零一零年六月三十日及二零一零年八月三十一日起均無變動，此乃由於彼等認為，概無合理基準可分別達致投資物業及衍生金融工具於任何未來日期之公開市值及公平值。吾等須指

出，投資物業及衍生金融工具公平值之任何增減須根據編製會計師報告所採納之會計政策計入損益或自損益扣除。倘產生該等增減，將增加或削減 貴集團截至二零一零年九月三十日止六個月之純利。

此致

麗悅酒店集團有限公司
列位董事 台照
瑞士信貸(香港)有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
蘇格蘭皇家銀行香港分行

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零一零年九月二十八日

(ii) 聯席保薦人之函件

以下為聯席保薦人就截至二零一零年九月三十日止六個月之本公司權益持有人應佔合併溢利預測而發出之函件全文，乃供載入本售股章程而編製。



瑞士信貸(香港)有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2座45樓



摩根士丹利亞洲有限公司
香港
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
46樓



蘇格蘭皇家銀行香港分行
香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心38樓

敬啟者：

吾等謹此提述麗悅酒店集團有限公司(「**貴公司**」)截至二零一零年九月三十日止六個月之權益持有人應佔合併溢利預測(「**預測**」)，預測載於 貴公司所刊發日期為二零一零年九月二十八日之售股章程(「**售股章程**」)「財務資料」一節所載「溢利預測」分節內。

預測由 貴公司董事基於 貴公司及其附屬公司(合稱「**貴集團**」)截至二零一零年七月三十一日止四個月之未經審核管理賬目及 貴集團截至二零一零年九月三十日止餘下兩個月之合併業績預測而編製， 貴公司董事須對此負全責。

吾等已與 閣下討論售股章程附錄三所載由 貴公司董事作出編製預測(在適用情況下)所依據基準及假設。吾等亦考慮及依賴由德勤•關黃陳方會計師行就編製預測所依據會計政策及計算方法向 閣下及吾等發出日期為二零一零年九月二十八日之函件。

基於組成預測之資料與閣下所採納並經德勤•關黃陳方會計師行審閱之會計政策及計算方法，吾等認為預測(閣下身為貴公司董事須對此負全責)乃經審慎周詳查詢後始行作出。

此致

麗悅酒店集團有限公司
列位董事 台照

代表
瑞士信貸(香港)有限公司

董事總經理
Chester Kwok

代表
摩根士丹利亞洲有限公司

董事總經理
George Taylor
謹啟

代表
蘇格蘭皇家銀行香港分行

董事總經理
Francois Cohas

二零一零年九月二十八日

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，以供載入本售股章程。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價格的增減。

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，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項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／旅館牌照。吾等之估值乃參考其現行狀況，而物業在全面遵照且並無違反任何條例(惟另有註明者除外)之情況下建設以及於過往及日後被佔用。我們進一步假設，就我們進行估值而言，已取得所有所需牌照、許可證、證書及授權(惟另有註明者除外)以持續使用物業。

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售價所持意見。

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。

租賃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

二零一零年九月二十八日

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	於二零二零年 六月三十日 現況下之資本值
第二類 — 貴集團於香港持有之發展中物業	
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
現況下之資本值

物業

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)	
	<hr/>
小計：	人民幣320,000,000元
	(相當於約
	368,000,000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

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： 8,871,000,000 港元

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酒店/旅館牌照。
- (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，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，而有關更改工程乃根據獲民政事務總署批准之設計規劃進行，民政事務總署已按照旅館業條例授出酒店及旅館牌照。

根據 貴公司另一名認可人士於二零零七年九月三日發出之另一份證書，該名認可人士確認屋宇署已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批准。

- (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，出租地下高層之店舖屬違反土地批授。有關出租違反日期為二零零八年九月十八日之許可函件項下之土地批授條款。新許可函件（「新許可函件」）分別於二零一零年一月二十八日及二零一零年九月十六日發出及註冊，以取代上述日期為二零零八年九月十八日之許可函件。胡關李羅律師行表示，新許可函件容許出租中環麗栢酒店地下高層之商舖。胡關李羅律師行表示，目前仍然存在政府強制執行行動之風險。然而，有關透過重新佔用該物業強制執行行動之風險不大。於我們進行估值過程中，我們並無就有關違反土地批授作出任何撥備。

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酒店／旅館牌照。
- (6) 根據 貴公司所委任的建築師於二零一零年九月二十日發出之證書，按照經建築事務監督批准有關更改及加設圖則以及建築物條例及相關規例之規定，物業已由辦公室用途改為酒店用途，而建築事務監督已於二零零二年十二月九日批准物業由辦公室改為酒店用途。

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酒店／旅館牌照。
- (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

第一類一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	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。	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。	797,000,000 港元
內地段第8852號	該物業之總建築面積約為5,645.94平方米(60,773平方呎)。	該物業餘下部分由貴集團經營酒店。	
	該物業之登記地盤面積約為377平方米(4,058平方呎)。		
	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%。		

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酒店／旅館牌照。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批授。胡關李羅律師行表示，目前仍然存在政府強制執行行動之風險。雖然並無先例，惟透過重新佔用該物業以強制執行行動之風險不大可能出現。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，於批授有關租約修訂後，香港政府很大程度上不會於日後追究有關事宜。於我們進行估值過程中，我們並無就有關違反土地批授作出任何撥備。

估值證書

第一類一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 data-bbox="480 512 831 608">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 data-bbox="480 651 831 715">該物業之總建築面積約為3,210平方米(34,554平方呎)。</p> <p data-bbox="480 757 831 821">該物業之登記地盤面積約為356.74平方米(3,840平方呎)。</p> <p data-bbox="480 863 831 1025">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酒店／旅館牌照。

估值證書

第一類一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酒店／旅館牌照。

估值證書

第一類一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酒店／旅館牌照。
- (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

第二類一 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	佔用詳情	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。
- (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酒店／旅館牌照。

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	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。	該物業正在興建中。	426,000,000 港元
觀塘內地段 第162號	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)。	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%。	

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

第三類一 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；
- (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

第三類一 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，最後一份租約於二零二一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

第四類一 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

第四類一 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	<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。</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>	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>										
	按 貴集團表示，該物業預計於二零一零年第四季落成。										
	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。										

附註：

- 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。
- 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。
- 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1552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。
- 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

第六類一 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

第七類一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	於二零二零年 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，年期由二零二零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。租約之年期由二零二零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，年期由二零二零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。租約之年期由二零二零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，年期由二零二零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

第九類一 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 data-bbox="531 417 1117 480">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 data-bbox="531 519 1117 655">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 data-bbox="531 693 874 723">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，乃就載入本售股章程而編製。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 : rhizpkl@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，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項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 DORSETT REGENCY HOTEL 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur	馬幣 140,000,000.00 元
2. MAYTOWER HOTEL No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur	馬幣 77,000,000.00 元
3. DORSETT JOHOR HOTEL Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor.	馬幣 76,000,000.00 元
4. GRAND DORSETT SUBANG HOTEL 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. GRAND DORSETT LABUAN HOTEL 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 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	馬幣 675,000,000.00 元

「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

二零一零年九月二十八日

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
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	馬幣140,000,000.00元
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>	

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

於二零二零年
六月三十日
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
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
現況下之資本值

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

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	
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>** 馬幣 312,000,000.00 元</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，及因而該酒店(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 現況下之資本值
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 data-bbox="480 423 836 519">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 data-bbox="480 561 836 625">地盤面積：6,071平方米(65,324平方呎)</p> <p data-bbox="480 668 836 763">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 data-bbox="480 806 836 838">該酒店大廈之樓齡約為14年。</p> <p data-bbox="480 880 836 1040">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 data-bbox="480 1083 836 1221">該土地業權編號為TL 207531888, Town of Labuan, State of Federal Territory Labuan。</p> <p data-bbox="480 1264 687 1319">每年政府地租： 馬幣12,141.00元</p>	<p data-bbox="874 423 1118 519">該物業現時由業主 Merlin Labuan Sdn. Bhd. 管理。</p> <p data-bbox="874 561 1118 625">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
企業法人營業執照

有
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七「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述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，可在全球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 特別決議案一須以大多數票通過

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上市規則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% (或上市規則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上市規則之規限下，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上市規則之規限下，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(或上市規則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，或根據上市規則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。

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。誠如本售股章程附錄七「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，該意見書連同公司法副本可供查閱。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P.O. 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售股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 本公司股本變動

於註冊成立日期，本公司法定股本為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，本公司股本自本公司註冊成立以來並無變動。

3. 股東書面決議案

根據本公司全體股東於二零一零年九月十日通過之書面決議案：

- (a) 本售股章程「全球發售結構」一節所載完成全球發售之條件獲達成或豁免後，藉增設5,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股，本公司法定股本由50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元之普通股)增加至合共50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元之普通股)另加500,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股)；

- (b) 本售股章程「全球發售結構」一節所載完成全球發售之條件獲達成或豁免後：
- (i) 董事獲授權透過將本公司於二零一零年三月三十一日結欠FEC集團之款項1,859,812,000港元撥充資本，藉以向於二零一零年十月六日營業時間結束時名列我們之股東名冊之股東(或彼等可能指派之人士)，按彼等各自之股權比例配發及發行最多2,000,000,000股入賬列作繳足之新股份，該等新股份與當時已發行股份於各方面享有同等權益。董事會其後決定就資本化發行配發及發行1,730,000,000股股份；
 - (ii) 資本化發行完成後，本公司以上文(i)之決議案所述發行所得款項按面值購回於最後可行日期由Ample Bonus持有之1股面值1.00美元之已發行股份；
 - (iii) 於上文(ii)分段所述購回完成後，透過註銷50,000股每股面值1.00美元之普通股，削減本公司法定但未發行股本；
 - (iv) 根據上文(iii)之決議案註銷股份後，本公司法定股本為500,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股；
 - (v) 全球發售獲批准及董事獲授權釐定及批准發售股份之發行價以及根據全球發售發行及配發發售股份；
 - (vi) 批准由本公司及售股股東向國際包銷商建議授出超額配股權，可由聯席全球協調人代表國際包銷商要求(aa)本公司發行及配發最多且不多於根據全球發售提呈之新股份總數15%；及(bb)售股股東Ample Bonus出售最多合共達根據全球發售初步提呈銷售股份總數15%，以按發售價補足國際發售超額分配；
 - (vii) 進一步待聯交所上市委員會批准購股權計劃之規則及因行使購股權計劃項下授出之任何購股權獲行使而可能須予發行之股份上市及買賣後，批准及採納購股權計劃之規則，並授權董事或董事會成立之任何委員會(aa)按聯交所可能規定，就其視為必須及／或適宜者更改或修訂購股權計劃；(bb)根據購股權計劃授出購股權以認購股份；(cc)因根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而配發、發行及處理股份；及(dd)採取一切彼等認為必須及／或適宜之行動，以在購股權計劃之條件規限下實行購股權計劃或令購股權計劃生效；

- (viii) 採納經修訂及經重列大綱以及組織章程細則，其條款於本售股章程附錄五概述；
- (c) 董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力(包括作出或授出可能須配發及發行股份之建議或協議或證券之權力)配發、發行及處理面值總額不超過全球發售及資本化發行完成後但於超額配股權獲行使前本公司已發行股本面值總額20%(當中不計及因購股權計劃項下購股權獲行使而可能發行及配發之任何股份)之未發行股份，惟根據供股或購股權計劃項下任何認購權獲行使，或任何以股代息計劃或根據組織章程細則規定配發及發行股份以代替股份全部或部分股息之類似安排，或根據購股權計劃或其他類似安排授出購股權或根據股東授出之特別授權而發行者除外，及所購回股本(如有)之面值總額。該項授權將於以下最早時限屆滿：
- (i) 我們下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂有關決議案給予董事之授權時。
- (d) 董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市且就此獲證監會及聯交所認可之任何其他證券交易所購回股份，倘該等股份數目不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後但於本售股章程所述超額配股權獲行使前已發行股份面值總額之10%，當中不計及因購股權計劃項下購股權獲行使而可能配發及發行之任何股份。該項授權將於以下最早時限屆滿：
- (i) 我們下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂該項決議案授予董事之權力時；及

- (e) 擴大(c)分段所述配發、發行及處理股份之一般授權，方法為於董事根據該項一般授權可予配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行之股份面值總額中，加入相當於我們根據上文(d)分段購回之股份面值總額，惟增加之數額不得超過我們於緊隨全球發售及資本化發行完成後但於超額配股權獲行使前已發行股份面值總額之10%，當中不計及因購股權計劃項下購股權獲行使而可能配發及發行之任何股份。

緊隨全球發售成為無條件及本售股章程所述股份發行後，但不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份，本公司法定股本將為500,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.10港元之股份，而已發行股本將為200,000,000港元，分為2,000,000,000股(全部均為繳足或入賬列為繳足股份)，另有3,000,000,000股仍未發行。除因超額配股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使外，本公司現時無意發行任何法定但未發行股本。

4. 重組

有關企業重組之資料，請參閱本售股章程「歷史、重組及企業架構—重組」一節。

5. 附屬公司股本變動

本公司附屬公司載於會計師報告，會計師報告全文載於本售股章程附錄一。

除本售股章程「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股本各自於緊接本售股章程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(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股本為馬幣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。已發行及繳足股本為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。於二零一零年七月十四日，註冊資本增加人民幣1,500,000元至合共人民幣2,000,000元。

(e) Tang Hotel

Tang Hotel於二零一零年四月二十九日在新加坡成立。已發行及繳足股本為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股本為1.00新加坡元。於二零一零年四月二十二日，已發行及繳足股本已增加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。

除本售股章程披露者外，本公司任何附屬公司之股本於緊接本售股章程日期前兩年內概無其他變動。

6. 本公司購回其本身證券

上市規則容許以聯交所為第一上市地之公司在聯交所購回其證券。本節載列聯交所規定須載於本售股章程有關我們購回本身證券之資料。

(a) 上市規則之規定

上市規則容許以聯交所為第一上市地之公司在聯交所購回其證券，惟須受限於若干限制，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

上市規則規定，以聯交所作為第一上市地之公司購回任何證券(如屬股份，須為繳足股款)須事先獲股東以一般授權或就個別交易作出特定批准之方式通過普通決議案批准。

(ii) 資金來源

購回股份僅可動用根據公司組織章程文件、上市規則及其註冊成立所在司法權區之任何適用法例可合法作此用途之資金。上市公司不得以現金以外或聯交所不時生效之交易規則所規定者以外之結算方式在聯交所購回其本身證券。在不違反上述規定之情況下，購回可透過動用合法作此用途之資金，包括公司溢利或為此目的新發行股份之所得款項或公司股份溢價賬或(如其組織章程細則授權且受任何適用法例條文規限)股本。購買時支付高於所購回股份面值之任何應付溢價須以可用作股息或分派之資金或公司股份溢價賬之進賬金額支付。

基於本售股章程所披露我們現時之財務狀況，經考慮我們現時之營運資金水平，董事相信，如全面行使購回授權，相較本售股章程所披露水平而言，或會對我們之營運資金狀況及／或資產負債狀況構成重大不利影響。然而，董事不擬在對董事不時認為適合本公司之營運資金及／或資產負債狀況造成重大不利影響之情況下行使購回授權。

(iii) 購回證券之地位

所有購回之證券(不論於聯交所或循其他途徑購回)之上市地位將自動註銷，而該等證券之股票亦須註銷及銷毀。根據開曼群島法例，公司購回之股份須視為已被註銷，而公司已發行股本金額亦因應所購回股份之面值總額減少，惟公司法定股本不會減少。

(iv) 交易限制

本公司可購回股份總數為緊隨全球發售完成後已發行股份總數之10%(不計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可予發行之股份)。緊隨購回股份後30日期間內，在未得聯交所事先批准之情況下，本公司不得發行或宣佈建議發

行股份。如購回將導致公眾持有之上市股份數目減至低於聯交所規定之相關指定最低百分比，則本公司亦不得於聯交所購回股份。本公司須促使其委任進行股份購回之經紀向聯交所披露聯交所可能要求有關購回之資料。誠如上市規則現行規例所規定，如購買價較對上五個交易日股份於聯交所買賣之平均收市價高出5%或以上，則發行人不得於聯交所購回其股份。

(v) 暫停購回

根據上市規則，本公司不得於價格敏感事件發生後或成為決策主旨後進行任何股份購回，直至公眾可獲得價格敏感資料為止。特別是，根據於本售股章程日期生效之上市規則規定，緊接以下較早者前一個月期間：

(aa) 批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績之董事會會議日期(遵照上市規則首次通知聯交所之日期)，不論有關業績是否根據上市規則規定刊發；及

(bb) 本公司根據上市規則刊發本公司任何年度或半年度業績公佈，或季度或任何其他中期業績公佈(不論有關業績是否根據上市規則規定刊發)之期限(而各情況均於業績公佈當日結束)，除非情況特殊，否則本公司不得於聯交所購回股份。

(vi) 程序及報告規定

誠如上市規則規定，於聯交所或其他證券交易所購回股份必須向聯交所報告，且不得遲於本公司可能購回股份之任何日子後之聯交所營業日上午交易時段或任何開市前時段(以較早者為準)前30分鐘。報告必須列明前一日購回之股份總數、每股股份購買價或就有關購回已付之最高及最低價格。此外，本公司年報須披露有關年內購回股份詳情，包括購回股份數目、每股股份購買價或就所有該等購買已付之最高及最低價格(如有關)及已付價格總額之每月分析。

(vii) 關連人士

上市規則禁止公司在知情情況下在聯交所向「關連人士」(即公司或其任何附屬公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則))購回證券，而關連人士亦不得在知情情況下在聯交所向本公司出售其證券。

(b) 購回之理由

董事相信，股東授予董事一般授權，使本公司可在市場購回股份，乃符合本公司及股東之最佳利益。購回股份或會使每股股份資產淨值及／或每股股份盈利增加，惟須視乎當時市況及資金安排而定。董事僅會在認為對本公司及股東有利之情況下方會進行購回。

(c) 行使購回授權

基於緊隨全球發售完成後有2,000,000,000股已發行股份，假設並無行使超額配股權及並無行使購股權計劃項下可能授出之購股權，全面行使現有購回授權會導致我們於有關期間購回最多200,000,000股股份。

(d) 一般事項

各董事或(據彼等作出一切合理查詢後所深知)任何彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)目前無意在購回授權獲行使時向我們或我們任何附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將按照上市規則、組織章程細則及開曼群島任何其他適用法律行使購回授權。

倘購回股份導致一名股東所佔本公司投票權比例增加，則就收購守則而言，該增加將被視為收購處理。因此，一名或一群一致行動股東或會獲得或鞏固本公司之控制權，並須就權益增加而根據收購守則規則26提出強制性收購建議。於全球發售完成後(惟不計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而可能發行之股份)，FEC將透過其全資附屬公司Ample Bonus持有約我們之股份73.0%。倘根據購回授權購回股份之權力獲全面行使，並假設於最後可行日期後本公司已發行股本概無變動(資本化發行除外，但假設超額配股權未獲行使及根據購股權計劃授出之購股權未獲行使)，FEC及Ample Bonus預期不會因全面行使購回授權而須向股東提出全面收購建議。董事目前無意行使彼等之授權，以引發該強制性收購建議。除上述者外，就董事所知，行使購回授權不會引致任何後果。

本公司關連人士概無向我們表示，彼目前有意於購回授權獲行使之情況下向我們出售其股份，亦無承諾不會出售股份。

B. 有關業務之進一步資料**1. 重大合約概要**

於本售股章程日期前兩年內，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)：

- (a) 就FECL以代價2.00港元向本公司(前稱Dorsett International Group Limited)轉讓2股Dorsett Hotels & Resorts International股份所訂立日期為二零一零年一月二十五日之買賣單據；
- (b) 就FECL以代價2.00港元向本公司(前稱Dorsett International Group Limited)轉讓2股Kosmopolito Hotel International Services(前稱帝豪酒店管理有限公司)股份所訂立日期為二零一零年一月二十五日之買賣單據；
- (c) 就FECL以代價1.00港元向Havena轉讓1股卓雄股份所訂立日期為二零一零年五月五日之買賣單據；
- (d) 就FECL以代價10,000.00港元向Havena轉讓10,000股香港(特區)酒店股份所訂立日期為二零一零年五月二十八日之買賣單據；
- (e) 就錦秋(上海)置業發展有限公司以代價人民幣240,000元向上海錦秋房地產有限公司轉讓上海錦秋集貿市場經營管理有限公司之48%股本權益所訂立日期為二零一零年六月七日之股權轉讓協議；
- (f) 就FECL以代價2.00港元向Havena轉讓2股嘉誼管理股份所訂立日期為二零一零年八月二十六日之買賣單據；
- (g) 就FECL以代價1.00港元向Havena轉讓1股柏倡股份所訂立日期為二零一零年八月二十六日之買賣單據；
- (h) 就FECL以代價2.00港元向Havena轉讓2股Ruby Way股份所訂立日期為二零一零年八月二十七日之買賣單據；
- (i) 就Madison Lighters & Watches Company Limited以代價1.00新加坡元向Tang Hotel Investments轉讓1股Tang Hotel股份所訂立日期為二零一零年八月三十日之股份轉讓表格；
- (j) 本公司、周大福代理人有限公司、瑞信、摩根士丹利與蘇格蘭皇家銀行之間訂立日期為二零一零年九月二日之企業投資者協議，據此，周大福代理人有限公司同意按發售股份之每股發售價以100,000,000港元之代價認購發售股份；
- (k) 控股股東以本公司為受益人所簽訂日期為二零一零年九月十日之彌償契據，有關詳情載於本附錄「其他資料—彌償保證」一節中「彌償保證」一段；

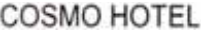
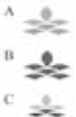


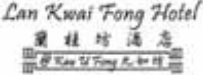
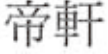
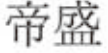







- (l) 丹斯里拿督邱達昌與FEC以本公司為受益人所簽訂日期為二零一零年九月十日之不競爭承諾契據，有關詳情載於本售股章程「與控股股東及董事之關係—不競爭」一節；
- (m) 就FECL以代價2.00港元向Havena轉讓2股遠勤發展股份所訂立日期為二零一零年九月十三日之買賣單據；
- (n) 就本公司以代價1.00美元向FECL轉讓1股Giovanna Holdings股份所訂立日期為二零一零年九月十四日之轉讓文據；
- (o) 就FECL以代價1.00美元向本公司轉讓1股Full Benefit股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (p) 就FECL以代價1.00美元向本公司轉讓1股Havena股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (q) 就FECL以代價1.00美元向本公司轉讓1股Wonder China股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (r) 就FECL以代價2.00美元向本公司轉讓2股Jade River Profits股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (s) 就FECL以代價1.00美元向本公司轉讓1股Rosicky股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (t) 就FEC Development (M)以代價馬幣5,000,000.00元向本公司轉讓5,000,000股Dorsett Regency Hotel (M)股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓證券表格；
- (u) 就Madison Lighters & Watches Company Limited以代價2.00新加坡元向本公司轉讓2股Tang Hotel Investments股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之股份轉讓表格；及
- (v) 香港包銷協議。

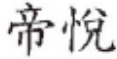









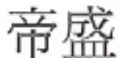

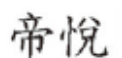
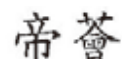







2. 知識產權



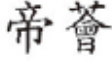
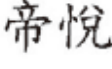

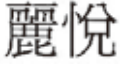







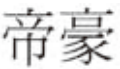

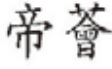
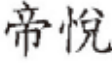




(a) 商標

(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		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		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		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		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		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		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
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

註冊編號	商標	註冊擁有人	註冊地點	類別 (附註1)	有效期
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. 301599940		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年四月二十八日至 二零二零年四月二十七日
19. 301599959		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年四月二十八日至 二零二零年四月二十七日
20. 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
21. 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
22. 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
23. 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
24. 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
25. 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
26. 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
27. 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
28. 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
29. 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
30. 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
31. 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
32. 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
33. 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
34. 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

註冊編號	商標	註冊擁有人	註冊地點	類別 (附註1)	有效期
35. T0723129J		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
36. T0723130D		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
37. T1001041J		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
38. T1001043G		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
39. 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
40. 01309041		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. 01309042		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. 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
43. 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
44. 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
45. 01327542		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
46. 01327543		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
47. 01334104		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
48. 01334105		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
49. 01340789		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
50. 01423237		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
51. 01423238		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
52. 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
53. 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
54. 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
55. 6116596		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
56. 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
57. 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
58. 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
59. 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
60. 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
61. 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。












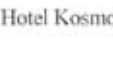







(2) 商標註冊編號301041795所屬第43類涵蓋之本集團服務詳情如下：





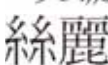








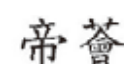
香港 酒店服務、旅館服務、提供會議及展覽設施、臨時住宿處出租、汽車旅館服務、旅館預訂服務。

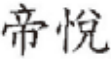













(ii) 註冊中商標

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	麗悅	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#

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)
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. 301647216		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年六月二十三日#
10. 301670382	 	Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年七月二十二日
11. 301670391		Dorsett Hotels & Resorts International	香港	43	二零一零年七月二十二日
12. J002010016690		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年五月六日
13. J002010016692		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年五月六日
14. J002010016686		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年五月六日
15. J002010016702		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年五月六日
16. J002010027439		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年七月二十七日
17. J002010027443		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年七月二十七日
18. J002010027441		Dorsett Hotels & Resorts International	印尼	43	二零一零年七月二十七日
19. N/50062		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零一零年六月二十五日#
20. N/50650		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零一零年七月二十七日#
21. N/50651		Dorsett Hotels & Resorts International	澳門	43	二零一零年七月二十七日#
22. 2010007687		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年四月三十日
23. 2010007686		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年四月三十日

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)	
24.	2010004244		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年三月十一日
25.	2010004245		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年三月十一日
26.	2010011421		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年六月二十五日
27.	2010013706		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年七月二十七日
28.	2010013707		Dorsett Hotels & Resorts International	馬來西亞	43	二零一零年七月二十七日
29.	09020605		Dorsett International (M)	馬來西亞	35	二零零九年十一月二十日*
30.	09020606		Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
31.	09020607		Dorsett International (M)	馬來西亞	35	二零零九年十一月二十日*
32.	09020608		Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
33.	09020609		Dorsett International (M)	馬來西亞	35	二零零九年十一月二十日*
34.	09020610		Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
35.	09020611	Hospitality Redefined	Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
36.	09020612	You'll Never Miss Home!	Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
37.	09020613	Home Away From Home	Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
38.	09020614	All in the Family	Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
39.	09020615	Your Perfect Hospitality Partner	Dorsett International (M)	馬來西亞	43	二零零九年十一月二十日*
40.	8110960		Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年三月十一日
41.	8423003		Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年六月二十五日
42.	7993872		Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年一月十四日

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)
43. 7993873		Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年一月十四日
44. 8275219		Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年五月七日
45. 8275220		Dorsett Hotels & Resorts International	中國	43	二零一零年五月七日
46. T1002862Z		Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年三月十日#
47. T1005609G		Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年五月五日#
48. T1008051F		Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年六月二十九日#
49. T1009632C		Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年七月二十九日#
50. T1009635H		Dorsett Hotels & Resorts International	新加坡	43	二零一零年七月二十九日
51. 099010879		Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年三月十一日
52. 099020301		Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年四月三十日
53. 099020302		Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年四月三十日
54. 099030971		Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年六月二十五日
55. 099036132		Dorsett Hotels & Resorts International	台灣	43	二零一零年七月二十六日
56. 099036128		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售股章程「關連交易」一節。

(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售股章程日期前兩年內收購、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，董事概無於本售股章程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購股權)約為4,610,000港元。執行董事服務合約於上市日期三週年結束，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，初步年期為上市日期三週年結束時，並可發出三個月通知予以終止，有關通知僅可於上市日期起計一年後屆滿。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，初步年期為上市日期三週年結束時，並可發出三個月通知予以終止，有關通知僅可於上市日期起計一年後屆滿。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，若干董事將收取本附錄「D.購股權計劃」一節所提述由董事會授出之購股權。

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，請參閱全文載於本售股章程附錄一之會計師報告附註15。

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

緊隨全球發售完成後，計及預期將根據購股權計劃授出之購股權(進一步詳情載於本附錄「D.購股權計劃」一節)(惟不計及因超額配股權獲行使而可能發行之股份)，董事將於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債權證中，擁有於股份一經上市即須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益及／或短倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及短倉)，或須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述登記冊內之權益及／或短倉，或須根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及／或短倉如下：

於股份之長倉

董事姓名	身份	股份數目(附註1及2)	佔本公司權益 概約百分比(附註2)
莫貴標先生	實益權益(附註1)	3,250,000	0.16%
朱志成先生	實益權益(附註1)	3,229,166	0.16%
賴偉強先生	實益權益(附註1)	1,458,333	0.07%
邱詠筠女士	實益權益(附註1)	2,083,333	0.10%
丹斯里拿督邱達昌	受控法團權益(附註3)	1,460,000,000	73.0%
孔祥達先生	實益權益(附註1)	2,600,000	0.13%
陳志興先生	實益權益(附註1)	3,250,000	0.16%

附註：

1. 預期將向董事授出購股權之詳情載於本附錄「D.購股權計劃」一節。
2. 購股權涉及之股份數目相等於本公司所釐定港元價值除以發售價。我們按上述港元價值除以本售股章程所述建議發售價範圍2.04港元至2.75港元之中位數每股發售股份2.40港元之發售價計算購股權涉及之相關股份數目，以供說明用途。該百分比按照緊隨全球發售後預期將會發行之股份數目計算，惟不計及根據超額配股權及購股權計劃須予發行之股份數目。
3. 該等股份由Ample Bonus直接持有，Ample Bonus則由FEC全資擁有。於最後可行日期，丹斯里拿督邱達昌合共於控股股東FEC之662,695,547股股份(34.73%)中擁有權益。丹斯里拿督邱達昌於FEC權益之詳情載於本附錄「於相聯法團(定義見證券及期貨條例)股份之長倉」一表之附註2。丹斯里拿督邱達昌為Ample Bonus之董事。

於相聯法團(定義見證券及期貨條例)股份之長倉

董事姓名	相聯法團 名稱	身份/ 權益性質	股份數目	股份詳情	佔相聯法團 已發行股本 概約百分比
莫貴標先生	FEC	實益權益	5,000,000 ⁽¹⁾	普通股	0.26%
賴偉強先生	FEC	實益權益	1,300,000 ⁽²⁾	普通股	0.07%
丹斯里拿督邱達昌	FEC	受控法團權益	662,695,547 ⁽³⁾	普通股	34.73%
孔祥達先生	FEC	實益權益	8,352,937 ⁽⁴⁾	普通股	0.44%
陳志興先生	FEC	實益權益	4,506,561 ⁽⁵⁾	普通股	0.24%
廖毅榮博士	FEC	實益權益	4,447	普通股	0.00%

附註：

1. 於最後可行日期，FEC之公司秘書、財務總監兼僱員莫先生於5,000,000份FEC購股權中擁有權益，該等購股權之歸屬期為二零零六年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日。該等購股權可於二零零七年一月一日至二零一四年十月二十日分批行使，行使價為2.075港元。
2. 於最後可行日期，賴先生於1,300,000份FEC購股權中擁有權益，該等購股權之歸屬期為二零零六年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日。該等購股權可於二零零七年一月一日至二零一四年十月二十日分批行使，行使價為2,075港元。
3. 於最後可行日期，FEC之執行董事兼僱員丹斯里拿督邱達昌於合共662,695,547股FEC普通股(34.73%)中擁有權益，當中(i) 13,026,362股普通股(0.68%)由丹斯里拿督邱達昌實益持有；(ii) 557,000股普通股(0.03%)由其配偶Nancy Ng女士持有；及(iii) 649,112,185股普通股(34.01%)由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有。

4. 於最後可行日期，FEC董事總經理兼僱員孔先生於FEC之8,352,937股普通股(0.44%)中擁有權益，當中(i) 261股普通股(0.00%)及7,400,000份購股權(0.39%)由孔先生實益擁有；(ii) 366,166股普通股(0.02%)由孔先生與彼之配偶Teng Pei Chun女士共同實益擁有；及(iii) 586,510股普通股(0.03%)將於屬於孔先生實益持有FEC所發行本金額2,000,000港元之可換股債券按換股價3.41港元兌換後予以發行。該7,400,000份購股權之歸屬期為二零零九年九月十五日至二零一二年九月十五日，並可於二零零九年九月十六日至二零一一年九月十五日分批行使，行使價為1.50港元。
5. 於最後可行日期，FEC之營運總監兼僱員陳先生於FEC之206,561股普通股及4,300,000份FEC購股權中擁有權益，分別相當於FEC已發行股本0.01%及0.23%。該4,300,000份購股權之歸屬期為二零零六年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日，並可於二零零七年一月一日至二零一四年十月二十日分批行使，行使價為2.075港元。陳先生亦為我們主要股東Ample Bonus之董事。

除上文披露者外，緊隨全球發售完成後，計及預期將根據購股權計劃授出之購股權(進一步詳情載於本附錄「D.購股權計劃」一節)，惟不計及因超額配股權獲行使而可能發行之股份，概無董事將於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債權證中，擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及／或短倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及短倉)；或須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述登記冊內或根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則之權益及／或短倉。

5. 主要股東於本公司股份、相關股份或債權證之權益及／或短倉

據我們的董事所知，緊隨全球發售完成後(惟不計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之股份)，以下人士(並非董事或行政總裁)將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或短倉：

於股份之長倉

名稱	身份／權益性質	股份數目	佔緊隨全球發售
			後股權概約百分比 ⁽¹⁾
Ample Bonus ⁽²⁾	實益擁有人	1,460,000,000股	73.0%
FEC	受控法團權益	1,460,000,000股	73.0%

附註：

- (1) 相關百分比僅參考於上市日期預期發行之股份總數計算。因此，我們假設並無股份按照購股權計劃項下可能授出之購股權獲行使或超額配股權獲行使而發行，且於上市日期將有2,000,000,000股已發行股份。
- (2) Ample Bonus由FEC全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，FEC被視為於Ample Bonus所持股份中擁有權益。

有關董事於緊隨全球發售完成後之股份權益詳情，請參閱本附錄「有關董事及主要股東之進一步資料」一節。

據董事所知，緊隨全球發售完成後(惟不計及因超額配股權或購股權計劃項下可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之股份)，並無其他人士(並非董事或本集團行政總裁或股東)將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或短倉，或於附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值中擁有10%或以上權益。

6. 代理費或佣金

於本售股章程日期前兩年內，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。

7. 免責聲明

- (i) 除本附錄「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」一節披露者外，董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債權證中，擁有於股份一經上市即須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益及／或短倉(包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及短倉)，或須根據證券及期貨條例第352條載入該條例所述登記冊之任何權益及／或短倉，或根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則(須知會本公司及聯交所)之任何權益及／或短倉。
- (ii) 概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止之合約。
- (iii) 概無董事或名列本附錄「專家同意書」一段之專家於創辦本集團任何成員公司之過程中，或在本集團任何成員公司於緊接本售股章程日期前兩年內所收購、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。
- (iv) 概無董事或名列本附錄「專家同意書」一段之專家於本售股章程日期仍然有效且就本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大利益。
- (v) 於緊接本售股章程日期前兩年內，本公司任何發起人並無獲支付、配發或給予任何現金、股份或其他福利，亦無基於全球發售或本售股章程所述相關交易擬獲支付、配發或給予任何現金、股份或福利。
- (vi) 據董事所知，董事、彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)或於本公司已發行股本中擁有超過5%權益之股東概無於我們之五大客戶或五大供應商中擁有權益。

D. 購股權計劃

僅就本節而言，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「採納日期」	指	二零一零年九月十日，全體股東通過書面決議案有條件採納購股權計劃之日；
「董事會」	指	本公司當時之董事會或其正式授權之委員會；
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業之日(星期六、星期日或香港公眾假期除外)；
「授出日期」	指	就購股權而言，除授出函件另有訂明外，董事會議決向參與者提出要約或授出購股權之營業日(不論要約是否須待股東批准購股權計劃條款後方可作實)；
「承授人」	指	根據購股權計劃條款接納要約之任何參與者，或(倘情況允許)因原有承授人身故而享有該等購股權之人士，或該名人士之遺產代理人；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「要約」	指	授出購股權之要約；
「購股權」	指	根據購股權計劃可認購股份且當時仍然有效之購股權；
「購股權期間」	指	就任何特定購股權而言，董事會於提出要約時決定並通知承授人之一段期間，該期間不得遲於自授出日期起計10年後屆滿；
「參與者」	指	FEC集團(本集團除外)及本集團之董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員，以及董事會全權酌情認為已經或將會對本集團有所貢獻之本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營夥伴、發起人或服務供應商；
「認購價」	指	承授人根據下文(d)段行使購股權認購股份之每股股份價格；及

「附屬公司」指現時及不時為本公司附屬公司(定義見香港公司條例)之公司(不論在香港或其他地方註冊成立)。

以下為全體股東於二零一零年九月十日以書面決議案批准並符合上市規則第17章之購股權計劃主要條款概要：

(a) 目的

購股權計劃旨在獎勵曾對本集團作出貢獻之參與者，並鼓勵參與者為本公司及股東之整體利益，努力提升本公司及股份之價值。

(b) 可參與人士

董事可酌情邀請參與者按下文(d)段計算之價格承購購股權。要約由授出日期起計28天內可供有關參與者接納，惟於購股權期間屆滿後，或購股權計劃終止後或參與者不再為參與者後，該要約則不可再供接納。當本公司接獲由承授人發出且經承授人簽署之要約函件，列明接納要約所涉股份數目，連同支付予本公司作為獲授購股權代價之1.00港元付款，則視為要約已獲接納。該等付款在任何情況下均不獲退還。要約須列明授出購股權之條款。董事會可酌情決定該等條款，其中包括(i)於行使購股權前必須持有該購股權之最短期限；及／或(ii)於行使全部或部分購股權前必須達到之表現目標，及(iii)可能個別或全面施加(或不施加)之任何其他條款。

(c) 向關連人士或其任何聯繫人士授出購股權

凡根據購股權計劃或本公司或其任何附屬公司之任何其他購股權計劃，向任何董事、本公司之行政總裁或主要股東(各詞彙定義見上市規則)或彼等各自之聯繫人士授出任何購股權，均須獲獨立非執行董事(不包括身為所涉及購股權之擬定承授人之獨立非執行董事)事先批准。倘若向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士授出購股權，將導致於授出日期前十二個月(包括該日)期間內，因該名人士行使已獲授及將獲授之所有購股權(包括已行使、已註銷或尚未行使購股權)而已發行及將獲發行之股份：

- (i) 總數相當於授出日期已發行股份數目0.1%以上；及
- (ii) 根據聯交所於授出日期之每日報價表所列股份收市價計算，總值超過5,000,000港元，

則額外授出購股權必須經股東事先以按股數投票表決方式通過決議案批准。我們將根據上市規則向股東發出通函，而全部關連人士須放棄在有關股東大會上表決贊成該項決議案。

(d) 認購價

認購價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於下列各項之較高者：

- (i) 股份於授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

就計算本公司於少於五個營業日上市之認購價，新發行價須用作上市日期前期間內任何營業日之收市價。

(e) 股份數目上限

- (i) 未經股東批准，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之全部購股權獲行使而可能發行之股份數目上限，合共不得超過200,000,000股股份，即上市日期已發行股份面值總額10%(並無計及根據超額配股權可能配發及發行之任何股份)(「計劃授權限額」)。計算計劃授權限額時，根據購股權計劃及(視乎情況而定)本公司其他購股權計劃之條款已告失效之購股權將不計算在內。
- (ii) 經股東事先批准後，我們可隨時更新計劃授權限額，惟無論如何根據經更新限額，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之全部購股權獲行使而可能發行之股份總數，不得超過股東批准經更新限額當日之當時已發行股份10%。計算更新限額時，先前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據有關條款已失效或已行使之購股權)將不計算在內。
- (iii) 我們將向股東寄發一份通函，當中載有上市規則第17.02(2)(d)條規定之資料及上市規則第17.02(4)條規定之免責聲明，藉以徵求股東批准。
- (iv) 儘管上文有所規定，我們在下列情況下仍可向參與者授出超過計劃授權限額之購股權：
 - (1) 獲股東另行批准向我們於徵求有關股東批准前選定之參與者授出超過計劃授權限額之購股權；及
 - (2) 就徵求股東另行批准而言，我們已先行向股東發出一份通函，當中載有當時上市規則規定須載入有關通函之資料。

- (v) 在下文(vi)段之規限下，在任何十二個月期間，因各承授人根據購股權計劃獲授之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使而發行及將發行股份(與有關期間內根據本公司任何其他購股權計劃所授出購股權涉及之任何股份合計，但不包括根據股東在股東大會特別批准而授出之購股權)數目上限不得超過當時已發行股份1% (「個別限額」)。
- (vi) 凡向參與者進一步授出任何購股權會導致於截至進一步授出購股權日期為止(包括當日)之十二個月期內，因已經及將會授予該名人士之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及將發行之股份合共超過已發行股份1%，則再授出有關購股權須於股東大會上經股東另行批准，而有關參與者及其聯繫人士須放棄表決。我們必須向股東發出一份通函，披露有關參與者之身份、將予授出購股權(及先前授予該名參與者之購股權)數目及條款以及上市規則規定之其他資料。
- (vii) 未經股東批准，於任何時間因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但有待行使之全部購股權獲行使而可能發行之股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份30%。

(f) 行使購股權之時限

購股權可於購股權期間內隨時根據購股權計劃之條款行使。

(g) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得出讓或轉讓。承授人不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭購股權，或對購股權設置產權負擔，或為任何其他人士之利益增設購股權權益。

(h) 因解僱而終止聘用時之權利

- (i) 倘承授人因嚴重行為失當，或有跡象顯示不能償還或缺乏合理償還債務能力或涉及任何破產行為或無力償債或與其債權人全面達成安排或和解，或遭裁定觸犯涉及其操守或誠信之刑事罪行，或基於僱主有權即時終止僱用承授人之任何其他理由而終止受僱或終止其董事職務，因而不為參與者，則其購股權將自動失效(以尚未行使者為限)，且自終止受僱當日或之後不可行使。
- (ii) 倘身為本公司或本集團另一成員公司僱員或董事之承授人，基於身故或上文第(h)(i)段所述一項或多項終止受僱或終止董事職務以外之理由而不再為參與者，則購股權(以尚未行使者為限)會於有關人士不再或終止受僱日期失效，且於該日起不得行使。

(i) 終止為參與者時之權利

倘本身並非本集團或本集團另一成員公司之僱員或董事之承授人因或於董事會基於身故以外之任何原因議決其不再為參與者，則董事會可在該終止之日起計一個月內向有關承授人發出書面通知，決定購股權(或該等購股權之餘下部分)在該終止之日後可予行使之期間。

(j) 身故後之權利

倘承授人因於悉數行使其購股權前身故而不再為參與者，且並無發生任何構成上文第(h)(i)段所列終止受僱理由之事宜，則其遺產代理人可於承授人身故當日起計十二個月期間，行使最多為承授人截至其身故當日止應有之購股權(以尚未行使者為限)。

(k) 股本變更之影響

倘本公司資本結構於購股權仍可行使時由於根據法律規定及聯交所規定以利潤或儲備撥充資本、發行紅股、供股、公開發售、股份拆細或合併或本公司股本削減之方式變更(因發行股份作為本公司所進行交易之代價而導致本公司資本結構有變則除外)，則：

(i) 尚未行使購股權所涉股份數目或面值；或

(ii) 認購價，

或上述兩者，須作出相應調整(如有)，惟：

(a) 任何有關調整須使承授人所享有本公司股本比例與其先前有權享有者相同；及

(b) 儘管上文(k)(a)段有所規定，任何因發行有攤薄股價影響之證券(如供股、公開發售或資本化發行)而導致之調整，須基於與調整每股盈利數字時依據會計準則(見香港會計準則第33號)所用者相若之以股代息因素及聯交所於二零零五年九月五日頒佈之上市規則第17.03(3)條補充指引所載可接受調整，

惟有關調整不可導致股份以低於其面值之價格發行。獨立財務顧問或我們之核數師須就該等調整致函董事，確認其認為調整屬公平合理。

(l) 以收購方式提出全面收購建議時之權利

倘以收購方式(並非以債務償還安排計劃方式)向全體股東(或收購人及／或任何由收購人控制人士及／或任何與收購人共同或一致行動之人士以外之全體股東)提出全面收購建議，而該收購建議於有關購股權屆滿日期前成為或宣佈為無條件，則我們須隨即知會所有承授人，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於我們知會之有關期間內隨時悉數(以尚未行使者為限)或按照我們知會之數額行使購股權。

(m) 以債務償還安排計劃方式提出全面收購建議時之權利

倘以債務償還安排計劃方式向全體股東提出全面收購建議，並於規定召開之會議上獲所需數目之股東批准，則我們須隨即知會所有承授人，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於我們知會之有關時間前)悉數或按照我們知會之數額行使購股權。

(n) 清盤時之權利

倘我們向股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司自願清盤之決議案，則我們須隨即向所有承授人發出有關通知，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於我們知會之有關時間前)悉數或按照我們知會之數額行使購股權，且我們須盡快且無論如何在建議舉行股東大會日期起計三日前，配發及發行並以承授人之名義登記因有關行使而須向承授人發行之股份數目。

(o) 進行債務和解或安排時之權利

倘我們與股東或債權人建議就本公司重組或合併而訂立任何債務和解或安排(不包括債務償還安排計劃)，則我們須於向股東或債權人寄發召開會議以供考慮有關債務和解或安排之通知當日，向所有承授人發出通知，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於我們知會之有關時間前)悉數或按照我們知會之數額行使購股權，我們將盡快而無論如何在不遲於建議舉行股東大會日期三日之前，配發及發行以及以承授人之名義登記因行使上述購股權而須予發行之股份數目。

(p) 股份之地位

因行使購股權而配發之股份須受當時有效之本公司組織章程細則所有條文規限，並將與因行使購股權而配發該等股份日期之已發行現有繳足股份在各方面享有同等權益，因而將賦予持有人權利獲得股份獲配發日期後派付或作出之所有股息或其他分派，惟倘先前已宣佈或建議或議決將會派付或作出之任何股息或分派之記錄日期於股份獲配發日期或之前，則不包括有關股息或分派。

(q) 購股權計劃之期限

採納購股權計劃之期限由採納日期起計為期十年。我們可在不影響於終止前已授出購股權獲行使之原則下，在股東大會上通過普通決議案或按董事會釐定之日期隨時終止購股權計劃。

(r) 修訂購股權計劃

- (i) 未經股東事先於股東大會上批准，購股權計劃項下有關上市規則第17.03條所述事宜之特定條文不得作出對參與者有利之修訂；
- (ii) 未經股東事先於股東大會上批准，亦不得改變董事會有關修訂購股權計劃條款之權力；及
- (iii) 購股權計劃之條款及條件如有任何重大修訂，或已授出購股權之條款有任何變更，均須在股東大會上獲股東批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效之修訂則除外。所修訂購股權計劃必須符合上市規則第17章之規定。

(s) 購股權計劃之條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方告生效：

- (i) 股東通過決議案批准及採納購股權計劃，並授權董事會據此授出購股權及於任何購股權獲行使時配發及發行股份；
- (ii) 上市委員會批准因行使購股權而須予發行之股份上市及買賣(須受上市日期已發行股份總數10%(即200,000,000股股份)之初步限額規限)；及
- (iii) 股份開始在聯交所主板買賣。

(t) 購股權失效

購股權將於下列各項中最早者發生時自動失效而不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 購股權期間屆滿；
- (ii) 上文第(h)、(i)、(j)、(l)至(o)段分別所指期限屆滿；
- (iii) 上文第(l)段所指期限屆滿，惟前提是具司法管轄權之任何法院並無下令禁止收購人收購要約所涉及餘下股份；

- (iv) 上文第(m)段所指期限屆滿，大前提為債務償還安排計劃生效；
- (v) 本公司開始清盤當日；
- (vi) 上文第(h)(i)及(i)段所指承授人不再為參與者當日；
- (vii) 承授人因將任何購股權向任何第三方出售、轉讓、抵押、按揭，對購股權設置產權負擔或設立任何有關購股權之權益而違約當日；及
- (viii) 在第(h)(ii)段規限下，承授人基於任何其他原因而不再為參與者當日。

(u) 終止購股權計劃

我們可在股東大會上通過普通決議案或董事會亦可隨時終止購股權計劃，在有關情況下，將不得進一步授出任何購股權，惟就於購股權計劃年內授出及於緊接購股權計劃終止運作前尚未屆滿之任何購股權而言，購股權計劃其他各方面仍然具十足效力及作用。

(v) 授出購股權之限制

此外，當出現可影響股價事件或作出可影響股價之決定時，則不得授出購股權，直至該等股價敏感資料根據上市規則規定於報章刊登或以其他方式公佈為止。特別是，緊接以下日期(以較早者為準)前一個月起計之期間：

- (i) 就批准任何年度、半年度或任何其他中期業績(不論是否根據上市規則規定)而舉行本公司董事會會議當日(根據上市規則首次通知聯交所之日期)；及
- (ii) 我們須根據上市規則刊發年度或半年度或季度或任何其他中期業績公佈(不論是否根據上市規則規定)之最後期限，直至該等業績公佈日期為止，不得授出購股權。

(w) 註銷

如獲參與者同意，任何已授出但尚未行使之購股權均可註銷。

於最後可行日期，按照上市日期之購股權計劃，我們預期授出購股權之個別人士詳情如下：

承授人	於相關集團公司之職位	住址	就釐定將予授出購股權數目之購股權價值 (港元) (附註1)	根據購股權之相關股份數目，以供參考 (附註1)	佔已發行股份之概約百分比，以供參考 (附註2)
莫貴標	總裁 執行董事 公司秘書	香港 淺水灣道90號 海堤花園 A座2樓	7,800,000	3,250,000	0.16%
朱志成	執行董事 首席財務總監	Apt/Block 128 Lorong Ah Soo, #11-300, Singapore 530128 Singapore	7,750,000	3,229,166	0.16%
陳志興	非執行董事	香港 九龍紅磡 紅荔道8號 半島豪庭 5座26樓B室	7,800,000	3,250,000	0.16%
葉樹強	首席市場推廣 總監	175B Bencoolen Street #09-10 Singapore 189651 Singapore	7,750,000	3,229,166	0.16%
孔祥達	非執行董事	香港 半山區 堅尼地道10-18號 堅麗閣5樓A室	6,240,000	2,600,000	0.13%
邱詠筠	執行董事 首席策略總監	香港九龍 九龍塘 喇沙利道23號 家蔚園3座	5,000,000	2,083,333	0.10%
賴偉強	執行董事 中國及香港 首席營運總裁	香港九龍 馬頭角 宋皇臺道38號 傲雲峰 2座32樓C室	3,500,000	1,458,333	0.07%

承授人	於相關集團公司之職位	住址	就釐定將予授出購股權數目之購股權價值(港元)(附註1)	根據購股權之相關股份數目，以供參考(附註1)	佔已發行股份之概約百分比，以供參考(附註2)
CHIU Jennifer Wendy	室內設計主管	香港新界西貢清水灣道831號清雅苑4號屋	3,500,000	1,458,333	0.07%
TANG Seng Mun	馬來西亞酒店業務之首席營運總裁	Suite 7-23-28, Maytower Hotel Serviced Apartments 7 Jalan Munshi Abdullah 50100 Kuala Lumpur Malaysia	2,000,000	833,333	0.04%
陳小芳	麗都酒店及麗悅酒店之總經理	香港半山區西摩道11號福澤花園B座30樓B3室	2,000,000	833,333	0.04%
關淑華	蘭桂坊酒店@九如坊及中環麗栢酒店之總經理	香港新界葵涌華景山路12號華禮閣11樓B室	2,000,000	833,333	0.04%
鄺永祥	帝豪九龍酒店及帝豪海景酒店之總經理	香港新界沙田百得街16號沙田第一城39座15樓D室	2,000,000	833,333	0.04%
TOH Lai Fong Christina	吉隆坡Dorsett Regency Hotel之總經理	172 Jalan Imbi 55100 Kuala Lumpur Malaysia	2,000,000	833,333	0.04%
HENG Binh Jasmine Aabdullah	Grand Dorsett Subang Hotel之總經理	Jalan SS12/1Subang Jaya 47500 Malaysia	2,000,000	833,333	0.04%

承授人	於相關集團 公司之職位	住址	就釐定 將予授出 購股權 數目之 購股權價值 (港元) (附註1)	根據購股權 之相關股份 數目， 以供參考 (附註1)	佔已發行 股份之 概約 百分比， 以供參考 (附註2)
鄭維政	遠東帝豪酒店 總經理	香港新界 上水欣翠花園 4座10樓G室	1,200,000	500,000	0.03%
LI Kim Lung	集團首席工程師	香港新界 葵涌葵義路 14號新葵芳花園 D座5樓5室	1,200,000	500,000	0.03%
錢漢彬	擁有人代表	香港 新界屯門 兆山苑 楊景閣G座 11樓4室	1,200,000	500,000	0.03%
LAI Siuw Hong. . .	Maytower Hotel 總經理	2 Jln Kosas 3/13 Tmn Kosas 68000 Ampang Selangor	1,200,000	500,000	0.03%
WILFRED Anthony Herbert	Grand Dorsett Labuan Hotel 總經理	462 Jalan Merdeka 87029 Labuan F.T Malaysia	1,200,000	500,000	0.03%
總計			<u>67,340,000</u>	<u>28,058,329</u>	<u>1.40%</u>

附註：

1. 購股權涉及之相關股份數目相等於上述本公司釐定之港元價值除以發售價。我們按上述港元價值除以發售價每股股份2.40港元(即本售股章程所述建議發售價範圍每股股份2.04港元至2.75港元之中位數)計算購股權涉及之相關股份數目，以供說明用途。
2. 有關百分比乃僅供參考用途，且為基於緊隨全球發售及資本化發行完成後之已發行股份數目，並假設超額配股權及根據購股權計劃預期授出之購股權未獲行使(即：200,000,000股股份)。

全部購股權之第一批須於上市日期一週年當日歸屬，而所有已歸屬購股權如未獲行使則將於各自歸屬日期之三週年當日屆滿。

誠如上文所述，預期將根據購股權計劃獲授購股權之朱志成先生及葉樹強先生僅可按以下方式分三期行使彼等預期將獲授之購股權：

行使購股權相關百分比之期間	可行使購股權最高百分比
自上市日期一週年當日起計三年期間	已授出購股權總數之30%
自上市日期二週年當日起計三年期間	已授出購股權總數之30%
自上市日期三週年當日起計三年期間	已授出購股權總數之40%

誠如上文所述，預期將根據購股權計劃獲授購股權之其餘承授人僅可按以下方式分五期行使彼等預期將獲授之購股權，每期可行使之購股權數目均等：

行使購股權相關百分比之期間	可行使購股權最高百分比
自上市日期一週年當日起計三年期間	已授出購股權總數之20%
自上市日期二週年當日起計三年期間	已授出購股權總數之20%
自上市日期三週年當日起計三年期間	已授出購股權總數之20%
自上市日期四週年當日起計三年期間	已授出購股權總數之20%
自上市日期五週年當日起計三年期間	已授出購股權總數之20%

上文所載列向承授人授出該等購股權之建議已於二零一零年九月十日獲董事會(包括獨立非執行董事)批准。根據遵照上市規則第17.03(9)條附註1之購股權計劃之條款，於上市日期預期將予授出之該等購股權之行使價將按(i)上市日期股份之收市價；及(ii)發售價之較高者釐定。

根據購股權所涉及相關股份數目相當於上表所註明董事會已釐定及批准之固定價值除以發售價。假設本售股章程所述建議發售價範圍每股2.04港元至2.75港元之中位數為每股股份發售價2.40港元，根據於上市日期購股權計劃項下預期授出之購股權之相關

股份數目將為28,058,329股股份，相當於緊隨全球發售完成及資本化發行後並假設超額配股權未獲行使之已發行股份約1.40%。

由於直至上市日期第一週年日期前將不會行使購股權(僅供說明用途)，倘全部購股權於緊隨全球發售及資本化發行完成後獲行使而超額配股權未獲行使，假設本公司已發行股本總額僅經根據行使上述購股權而發行之股份擴大後將對股東之股權產生攤薄影響約1.38%。由於預期授出日期(即上市日期)乃於有關預測期間內，故將不會對截至二零一零年九月三十日止六個月期間之每股預測盈利構成任何攤薄影響。然而，由於預期將於上市日期授出之購股權可自自預期授出日期(即上市日期)起計最多8年期間內行使，故對每股盈利構成之任何攤薄及影響將橫跨數年。

假設根據購股權計劃授出之所有購股權已於二零一零年四月一日悉數行使，加上有合共2,000,000,000股股份(即根據資本化發行及全球發售將予發行之股份數目(假設超額配股權未獲行使))及上述28,058,329股根據購股權計劃授出之購股權獲悉數行使時可予發行之股份已於二零一零年四月一日發行計算，本公司股權持有人應佔每股盈利於截至二零一零年九月三十日止預測期間應由約每股股份1.61港仙攤薄至約每股股份1.59港仙。

根據上市規則，吾等將於上市日期前後就授予本公司僱員之購股權實際數目之有關資料可供查閱時作出公佈。

根據購股權計劃授出之購股權將不可於上市日期起首十二個月內行使。倘公眾持有之股份百分比將少於上市規則規定之公眾持股量，董事將不會行使根據購股權計劃授出之購股權。

E. 其他資料

1. 彌償保證

各控股股東已訂立以本公司(作為其本身及我們現有各附屬公司之受託人)為受益人之彌償契據，據此，FEC就(其中包括)以下各項提供彌償保證：

- (i) 本公司須承擔任何形式之稅項(包括但不限於根據國稅函698號(GuoShuiHan No. 698)須繳付之預扣稅及其他稅項)、稅款、差餉、扣減、預扣款、徵費、費用、支出、社會保障供款或其他繳款(包括臨時性質之款項)，而不論是否於香港、中國、新加坡、馬來西亞或世界各地產生或徵收，無論如何，在不損害前述條文之一般性原則下，包括就溢利或收益計算之稅項、就股本資產計算之稅項、利得稅、暫繳利得稅、利息稅、薪俸稅、物業稅、增值稅及土地增值稅、所得稅、承繼稅、饋贈稅、讓與稅、遺產稅、死亡稅、資本稅項、印花稅、收入稅、僱傭稅、預扣稅、差餉、關稅及銷售稅以及集團公司普遍應付香港、中國、新加坡、馬來西亞或世界各地稅局或財政機關之其他債務；

- (ii) 本公司附屬公司(包括但不限於武漢遠東、武漢港澳中心及武漢麗悅管理)過往欠繳各自僱員之中國住房公積金；
- (iii) 錦秋(上海)並無就中國中山商業區帝盛酒店持有所有權證；
- (iv) 本集團過往違反監管規定，包括但不限於Caragis就中環麗栢酒店以及香港蘭桂芳酒店就蘭桂坊酒店@九如坊違反批地條款，以及本集團股東就賬目違反公司條例及／或在規定時間內未能作出所需監管呈報；及
- (v) 無法轉讓Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel現址之相關土地所有權。

董事認為，本集團成員公司不大可能須就開曼群島遺產稅承擔重大責任。

彌償契據並不涉及任何索償，根據該契據，彌償人毋須就以下稅項或負債承擔任何責任：

- (i) 於本集團截至二零零八年、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經審核賬目(「賬目」)內就有關稅務或申索作出之任何撥備、儲備或準備；
- (ii) 於彌償契據日期後，因香港稅務局、中國稅務機關或任何其他有關當局(不論於香港、中國或世界各地)實施之任何法律、規則及法規或其詮釋或慣例出現任何具追溯效力之變動而徵收稅項或索償所引致或產生之稅務或索償，或於有關事宜後具追溯效力之稅率增加或申索所引致或增加之稅項或申索；
- (iii) 已於賬目作出任何稅項撥備或儲備，而該等撥備或儲備最終確定為超額撥備或超額儲備，在此情況下，彌償人對該等稅項之責任(如有)須扣減不超出該等撥備或儲備之數額，惟用以減低彌償人稅務責任之任何該等撥備或儲備，不得用於其後產生之任何該等責任；
- (iv) 本公司於上市日期後承擔之稅項或責任(除於彌償契據日期後在日常業務過程中所產生者外)，除非(a)有關稅項基準於上市日期前出現；或(b)倘非本公司在未得到彌償人事先書面同意或協議(有關同意或協議不得無理阻撓或延誤)之情況下自行作出行動或有所疏忽(不論屬於個別事件或計及任何其他時間發生之若干其他行為、疏忽或交易)，則有關稅項或責任應不會出現；

- (v) 倘有關稅項或責任由另一人士(彼並非本公司或本集團成員公司)履行，且本公司或本集團有關成員公司毋須就履行該等稅項或責任而償付有關人士；及
- (vi) 於上市日期後在日常業務中發生任何事項或賺取、累計或收取或聲稱已賺取、累計或收取之收入、溢利或進行交易，導致本公司須承擔主要負責之稅項或責任。

2. 訴訟

於最後可行日期，除上文及本售股章程「業務一 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。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准我們全部已發行股份及本售股章程所述須予發行之股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行之股份及因根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而須予發行之股份)上市及買賣。我們已進行一切所需安排，確保該等股份獲納入中央結算系統。

4. 創辦開支

本公司之創辦開支估計約為5,000美元，將由本公司支付。

5. 專家同意書

瑞信、摩根士丹利、蘇格蘭皇家銀行、德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司、Raine and Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.、通商律師事務所及Maples and Calder已各自就本售股章程之刊發分別發出其同意書，並按其分別載入之形式及涵義在本售股章程內刊載其報告、估值證書、函件、意見或意見概要(視乎情況而定)及引述其名稱，且並無撤回該等同意書。

6. 專家資格

以下為於本售股章程提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
瑞信	根據證券及期貨條例，可進行證券及期貨條例界定之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動之持牌法團
摩根士丹利	根據證券及期貨條例，可進行證券及期貨條例界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
蘇格蘭皇家銀行	根據證券及期貨條例，可進行證券及期貨條例界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
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

7. 專家於本公司之權益

本附錄「專家同意書」一段所列人士並無實益擁有或以其他方式擁有股份或本集團任何成員公司任何股份，亦無擁有自行或提名他人認購股份或本集團任何成員公司證券之權利或購股權(不論可否依法執行)。

8. 約束力

倘根據本售股章程作出申請，則本售股章程即具效力，使一切相關人士須受公司條例第44A及44B條所有適用條文(罰則除外)約束。

9. 其他事項

(a) 緊接本售股章程日期前兩年內：

- (i) 除本附錄「附屬公司股本變動」及「股東書面決議案」兩節披露者外，本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行已繳付全部或部分股款之股份或貸款資本，以換取現金或現金以外之代價；
- (ii) 除本售股章程「包銷」一節披露者外，並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或貸款資本授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
- (iii) 除本附錄「購股權計劃」一節披露者外，本公司或其任何附屬公司之股份或貸款資本並無附帶購股權或同意有條件或無條件附有購股權；
- (iv) 除本售股章程「包銷」一節披露者外，並無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司之任何股份支付或應付任何佣金(向分包銷商支付佣金除外)；及
- (v) 除本售股章程「全球發售結構」一節披露者外，本公司股本及債務證券並無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求上市或買賣。

(b) 於本售股章程日期前十二個月內，我們業務不曾遭受可能或已經對我們之財務狀況造成重大影響之干擾。

(c) 本公司或其任何附屬公司並無創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證。

(d) 我們已經作出所有必要安排，使股份能夠納入中央結算系統。

(e) 我們之股東名冊總冊將在開曼群島由開曼群島股份過戶登記總處存置，而股東名冊將在香港由香港股份過戶登記分處存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交我們之香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。

10. 雙語售股章程

依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及售股章程遵從條文)公告第4條規定之豁免，本售股章程之中英文版本將分開刊發。本售股章程中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 售股股東詳情

名稱	詳情	地址	銷售股份數目
Ample Bonus (附註1)	公司	P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola BVI	270,000,000 (附註2)

附註：

1. 本公司非執行董事丹斯里拿督邱達昌及陳志興先生均為Ample Bonus董事。
2. 行使超額配股權時，Ample Bonus可能須出售最多額外40,500,000股股份(相當於國際發售項下售股股東提呈發售之銷售股份15%)。

送呈公司註冊處處長之文件

隨同本售股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記之文件包括：

1. 申請表格；
2. 本售股章程附錄六「專家同意書」一段所述同意書；
3. 本售股章程附錄六「重大合約概要」一段所述重大合約；
4. 德勤•關黃陳方會計師行作出之調整聲明；及
5. 本售股章程附錄六「售股股東詳情」一段所載售股股東詳情之聲明。

備查文件

下列文件自即日至本售股章程日期(包括該日)起計14日止一般辦公時間內，於齊伯禮律師行禮德律師行聯營行可供查閱，地址為香港中環遮打道16-20號歷山大廈20樓：

1. 組織章程大綱及組織章程細則；
2. 德勤•關黃陳方會計師行編製之會計師報告，全文載於本售股章程附錄一；
3. 德勤•關黃陳方會計師行編製之本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合財務報表及調整聲明；
4. 德勤•關黃陳方會計師行就未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本售股章程附錄二；
5. 德勤•關黃陳方會計師行及聯席保薦人有關利潤預測之函件，全文載於本售股章程附錄三；
6. 由戴德梁行有限公司(就香港、中國及新加坡物業)及Raine and Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.(就馬來西亞物業)各自編製有關我們物業權益之函件、估值概要及估值證書，全文分別載於本售股章程附錄四甲及附錄四乙；
7. 本售股章程附錄六「重大合約概要」一段所述重大合約；
8. 本售股章程附錄六「專家同意書」一段所述同意書；

9. 由我們中國法律顧問通商律師事務所發出有關(其中包括)本集團一般事項、物業權益及稅務事宜之中國法律意見；
10. 本售股章程附錄六「有關董事及主要股東之進一步資料 — 服務合約詳情」一節所述服務合約；
11. 購股權計劃之規則；
12. 由我們之開曼群島法律顧問Maples and Calder編製的函件，當中概述本售股章程附錄五所述有關公司法的若干方面；
13. 公司法；及
14. 本售股章程附錄六「售股股東詳情」一段所載售股股東詳情之聲明。

KHI **KOSMOPOLITO**
Hotels International

