

## 業 務

### 概 覽

我們為亞洲經濟實惠、中至高檔及精品酒店之高速增長發展商、投資商及營運商，於香港及馬來西亞擁有雄厚業務根基，主要重點擴充業務至中國及其他亞太地區市場。我們於一九九八年開展業務，當時只有一間設有320間客房之酒店，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，合共約3,889間客房，乃按若干酒店現時進行之翻新工程已完成及計劃最終客房數目之基準估計。我們亦有七間酒店處於不同規劃或發展階段，當中四間位於香港、兩間位於中國及一間位於新加坡，可額外提供2,406間客房。按物業估值師進行之評估，我們之酒店組合於二零一零年六月三十日之資本總值約為10,598,000,000港元，而我們酒店組合之賬面值則約為5,611,000,000港元，即有未變現重估盈餘約4,987,000,000港元。我們計劃於二零一零年三月三十一日至二零一二年年底間在我們香港酒店組合中加入1,443間新酒店客房，根據香港旅遊發展局公佈之估計數字，將相當於該期間內香港新增酒店客房約15.4%。於增設該1,443間酒店客房後，我們之香港酒店組合將增至2,992間客房，根據HVS，按客房數目計算，我們將成為香港為最大酒店營運商之一。於馬來西亞，我們在往績記錄期間加入609間客房至我們之酒店組合，較我們在二零零七年三月三十一日於馬來西亞擁有及營運之酒店客房數目增加約76.3%。最近，我們訂立意向書，以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間於中國湖北省黃石市、約有400間客房之第三方酒店，預期該酒店於二零一三年開業。我們之中國法律顧問表示，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，我們透過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，而中環麗栢酒店則由一幢商廈改建而成)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 margin)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「香港最舒適酒店」之一，而中環麗栢酒店亦獲二零零八年世界旅遊大獎提名入選「香港最佳精品酒店」。Dorsett Johor Hotel獲柔佛州旅遊局(Johor Ministry of Tourism)嘉許為「柔佛州最佳三星酒店」，並榮獲二零零九年「柔佛州旅遊大獎—寶石大獎(Johor Tourism Award-Gem's Award)」。我們相信，我們香港酒店之位置、聲譽、服務及具競爭力之價格，可讓我們於香港的酒店維持高入住率。

## 業 務

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「我們之品牌」一節。憑藉我們管理層及僱員之豐富經驗，我們最近訂立意向書，以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間位於中國湖北省黃石市、約有400間客房之第三方酒店。我們亦正於中國及其他亞太地區物色其他酒店管理業務之商機，此外，就追求輕資產業務模式而言，我們已經且預期將繼續就出售酒店與獨立第三方進行磋商，惟我們將透過我們與酒店買家訂立之管理協議保留管理該酒店的權利。我們亦已經且預期將繼續就成為其他酒店的租戶及營運商之機會與獨立第三方進行磋商。我們相信，酒店管理業務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益，而毋須投入大量資本開支或承擔重大成本。有關我們擴充至酒店管理業務之策略進一步資料可參閱本文件「擴充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，以及我們已訂約管理之第三方酒店：

酒店名稱／預期酒店名稱 <sup>1</sup>	地點	市場分部／ 預期市場 分部	客房總數 ／預計客房 數目	開始運作／預計 開始運作日期
<b>香港</b>				
<b>擁有及經營</b>				
麗都酒店	灣仔	中級	454	二零零五年一月
中環麗栢酒店	上環	精品	142	二零零五年四月
帝豪九龍酒店	大角咀	經濟	141	二零零五年五月
麗悅酒店	灣仔	精品	142	二零零五年十月
蘭桂坊酒店@九如坊	中環	精品	162	二零零六年三月
遠東帝豪酒店	荃灣	經濟	240	二零零六年十月
帝豪海景酒店	油麻地	經濟	268	二零零七年一月 <sup>2</sup>
九龍麗悅酒店	大角咀	中級	285	二零一零年七月
<b>擁有及發展中</b>				
The Mercer by Kosmopolito	上環	精品	55	二零一一年四月
香港堅尼地城帝盛酒店	堅尼地城	中級	217	二零一一年四月
香港觀塘帝盛酒店	觀塘	中級	380	二零一一年十二月
香港葵涌帝盛酒店	葵涌	中級	506	二零一二年六月
<b>香港總計</b>			<b>2,992</b>	

附註：

<sup>1</sup> 根據我們之品牌重組計劃，上述酒店名稱日後可能變動。有關詳情載於本文件「業務—我們之品牌」一節。

<sup>2</sup> 帝豪海景酒店於一九九四年開始營運，我們於二零零零年透過購入一名前投資商取得物業(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 <sup>1</sup>	地點	市場分部／ 預期市場 分部	客房總數 ／預計客房 數目	開始／預計 開始日期
<b>中國</b>				
<i>擁有及經營</i>				
武漢麗悅酒店	武漢	中級	384 <sup>2</sup>	二零零八年六月 <sup>3</sup>
上海麗悅酒店	上海	精品	264	二零一零年二月
<i>擁有及發展／計劃中</i>				
成都市中心麗悅酒店	成都	高級	547	二零一一年六月
<i>已訂約收購及計劃中</i>				
中山商業區帝盛酒店 <sup>4</sup>	中山	中級	416	二零一一年九月
<i>將由我們管理</i>				
Hotel Kosmopolito Huangshi	黃石	高級	400	二零一三年
<b>中國總計</b>			<b><u>2,011</u></b>	
<b>馬來西亞</b>				
<i>擁有及經營</i>				
吉隆坡 Dorsett Regency Hotel	吉隆坡	中級	320	一九九八年四月
Grand Dorsett Subang Hotel	Subang	高級	478 <sup>5</sup>	二零零七年二月 <sup>6</sup>
Grand Dorsett Labuan Hotel	納閩	高級	178	二零零七年九月 <sup>7</sup>
Maytower Hotel	吉隆坡	中級	179	二零零八年十月
Dorsett Johor Hotel	柔佛州	經濟	252	二零零八年十月
<b>新加坡</b>				
<i>擁有及計劃中</i>				
新加坡新橋路帝盛酒店	新加坡	中型	285	二零一三年六月
<b>東南亞總計</b>			<b><u>1,692</u></b>	

附註：

- <sup>1</sup> 根據我們之品牌重組計劃，上述酒店名稱日後可能變動。有關詳情載於本文件「業務—我們之品牌」一節。
- <sup>2</sup> 武漢麗悅酒店現正進行翻新。所列之客房數目為估計於所有翻新工程完成後之數字。
- <sup>3</sup> 我們於二零零七年收購武漢麗悅酒店。其後關閉進行翻新，並於二零零八年六月重新開業。
- <sup>4</sup> 於最後可行日期，我們尚未完成收購及正辦理手續領取中山商業區帝盛酒店之擁有權證。
- <sup>5</sup> Grand Dorsett Subang Hotel現正分階段進行酒店翻新。所列之客房數目為估計於所有翻新工程完成後之數字。
- <sup>6</sup> 我們於二零零七年二月收購Grand Dorsett Subang Hotel，而該酒店於收購前在獨立第三方管理下營運。
- <sup>7</sup> 我們於二零零七年九月收購Grand Dorsett Labuan Hotel，而該酒店於收購前在獨立第三方管理下營運。

## 業 務

### 我們之優勢

我們相信，我們現時之成就及於未來有效競爭之能力主要由以下因素共同帶動：

#### 我們能夠識別極可能增值之地點

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

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

#### 我們能夠透過酒店組合提供高回報

我們相信，按EBITDA率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。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，我們之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，高於香港市場平均數。我們之優勢部分來自中央採購團隊，我們相信加強議價能力，可豐富於取得優質而具成本效益之供應及材料(主要來自中國)作酒店內部裝修方面之經驗。我們亦專注處理我們目標賓客最關心之服務，而洗衣及專車接送服務等附屬服務則外判予第三方，我們相信此做法更具成本效益。此外，我們認為，透過培訓大部分員工處理多種工作及職務，使旗下員工可於清閒時繼續為我們的業務作出貢獻。於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，我們之總員工數目對客房數目比例分別為0.36、0.50及0.55。

## 業 務

我們於二零一零年六月三十日之酒店組合未變現重估盈餘4,987,000,000港元亦可體現出我們自酒店組合獲取強勁回報及創造增值之能力。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觸目之價值。

**根據我們營運中加上計劃或發展中之酒店客房，我們為按客房數目計香港最大之酒店經營者之一**

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

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

## 業 務

### 我們擁有經驗豐富之管理團隊，以及訓練有素及以客為尊之員工

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

### 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、中級、高級及精品酒店，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級酒店、五間中級酒店、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級酒店、五間中級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；

## 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。憑藉旗下之涵蓋經濟至高檔之品牌，加上精品酒店之概念、洞察市場能力以及於香港之穩固地位，我們預期將發揮特定地盤所提供機會推行酒店發展計劃。

### 擴大我們之酒店管理業務

我們自一九九八年起擁有及經營酒店，而憑藉於酒店管理業務獲得之豐富經驗，連同我們所建立之品牌平台，我們將可把業務擴展至酒店管理業。我們擬於日後取得更多由第三方完全或部分擁有之物業之管理協議，善我們之管理專業知識及聲譽，包括出售若干酒店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。我們於二零一零年開始酒店管理業務。於最後可行日期，我們訂立具法律約束力之意向書，以「Hotel Kosmopolito」品牌管理位於河北省黃石市、約有400間客房之第三方酒店。我們現正與其他獨立第三方酒店投資商商討，以我們之品牌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入來源，並為提升品牌知名度及擴大其酒店業務規模之機會。我們計劃擴展中國之酒店管理業務，並可能於機會出現時將業務擴展至亞太區其他區域。此外，為進一步就我們之若干酒店制定輕資產業務模式，我們一直及預期將繼續與獨立第三方磋商有關酒店出售項目，當中我們透過與酒店買家與我們所訂立之管理協議保留管理酒店之權利。我們亦討論有關於澳洲及新西蘭成為更多酒店之承租人及經營商之可能商機。

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、朱志成先生、莫貴標先生、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。

## 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

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線及三線城市，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，我們現時亦有兩間計劃或發展中酒店，該等酒店將合共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。我們最近簽立具法律約束力之意向書，以「Hotel Kosmopolito」品牌管理位於中國河北省黃石市、約有400間客房之酒店。我們亦正與其他物業發展商討論，以簽訂更多酒店管理協議。

於二零零九年九月，我們收購第一間新加坡酒店新加坡新橋路帝盛酒店，當時直正全球金融危機，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再次惠顧的機會

於往績記錄期間，我們以「麗都(Cosmopolitan)」、「麗悅(Cosmo)」、「帝豪(Dorsett)」及「Grand Dorsett」品牌經營酒店，亦同時經營蘭桂坊酒店@九如坊、中環麗栢酒店及麗悅酒店等獨立精品酒店。雖然我們相信該等品牌已建立強勁客戶知名度，我們相信現時仍欠缺「建基於亞洲」之具質量、具規模酒店品牌名稱，故我們相信具備龐大潛力供我們整合及建立強大之亞洲品牌平台，藉此將酒店組合擴展至國際。

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

## 業 務

### 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，我們另有七間計劃或發展中之經濟至高級酒店，其中四間位於香港，兩間位於中國及一間位於新加坡。我們亦已訂立意向書，以「Hotel Kosmopolito」品牌管理第三方酒店。我們大部分酒店均鄰近旅遊景點或商業區，或鄰近公共交通。

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

	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>

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益：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
<b>香港</b>			
<b>擁有及經營</b>			
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
平均每間客房收益(港元).....	830	791	654
麗悦酒店，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
平均每間客房收益(港元).....	775	754	601

## 業 務

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
<b>中環麗栢酒店，上環</b>			
總出租客房晚數	48,763	50,152	51,830
入住率(%)	79.8	74.8	74.3
平均房租(港元)	900	883	725
平均每間客房收益(港元)	719	661	539
<b>蘭桂坊酒店@九如坊，中環</b>			
總可出租客房晚數	59,292	59,130	59,130
入住率(%)	83.7	76.6	73.0
平均房租(港元)	1,392	1,472	1,322
平均每間客房收益(港元)	1,166	1,127	964
<b>帝豪海景酒店，油麻地</b>			
總可出租客房晚數	98,088	97,820	83,601
入住率(%)	97.2	98.1	95.1
平均房租(港元)	494	521	443
平均每間客房收益(港元)	481	511	421
<b>帝豪九龍酒店，大角咀</b>			
總可出租客房晚數	51,606	51,465	51,465
入住率(%)	95.3	97.6	96.0
平均房租(港元)	495	512	402
平均每間客房收益(港元)	471	500	386
<b>遠東帝豪酒店，荃灣</b>			
總可出租客房晚數	87,840	87,600	87,600
入住率(%)	88.3	95.7	91.5
平均房租(港元)	419	436	363
平均每間客房收益(港元)	369	417	333
<b>中國</b>			
<b>擁有及經營</b>			
<b>上海麗悅酒店，上海</b>			
總可出租客房晚數	—	—	6,922
入住率(%)	—	—	35.8 <sup>1</sup>
平均房租(人民幣)	—	—	502
平均每間客房收益(人民幣)	—	—	180
<b>武漢麗悅酒店，武漢</b>			
總可出租客房晚數	—	51,260	59,320
入住率(%)	—	37.1	50.3
平均房租(人民幣)	—	230	213
平均每間客房收益(人民幣)	—	85	107

## 業 務

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
<b>馬來西亞</b>			
<b>擁有及經營</b>			
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
平均每間客房收益(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
平均每間客房收益(馬幣) . . . . .	—	80	105
Grand Dorsett Subang Hotel, Subang			
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
平均每間客房收益(馬幣) . . . . .	177	167	137
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
平均每間客房收益(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
平均每間客房收益(馬幣) . . . . .	188	208	198

附註：

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

## 業 務

### 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爆發H1N1後之最近表現，顯示我們的酒店表現已復甦，尤以香港最為顯著。

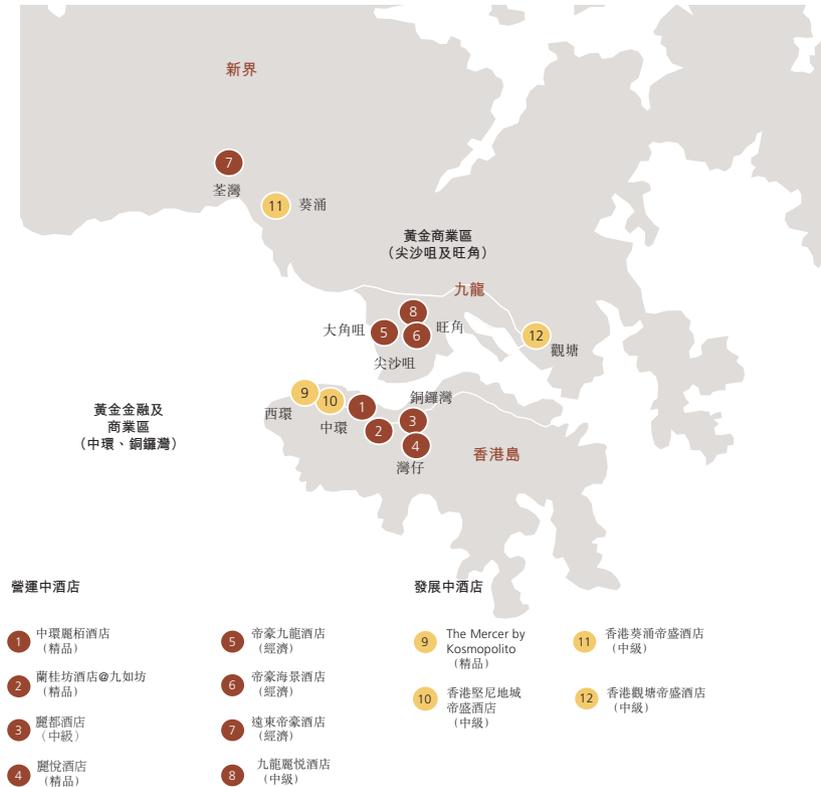
於截至二零一零年三月三十一日止六個月(即我們截至二零一零年三月三十一日止年度下半年)，入住率、平均房租及平均每間客房收益分別較截至二零零九年九月三十日止六個月(即我們截至二零一零年三月三十一日止年度上半年)增加16.1%、25.9%及53.1%，主要歸因於該段期間之商旅及休閒旅客增加。

	截至三月三十一日止年度			截至 九月三十日 止六個月	截至 三月三十一日 止六個月	截至六月 三十日止 三個月
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零一零年
<b>入住率(%)</b>						
香港 .....	88.9%	88.2%	83.3%	75.1%	91.2%	89.0%
馬來西亞.....	77.3%	66.5%	68.8%	67.4%	70.2%	76.1%
中國 .....	—	37.1%	48.8%	48.1%	49.1%	58.6%
<b>平均房租(港元)</b>						
香港 .....	771	769	672	587	739	724
馬來西亞.....	485	494	424	436	412	441
中國 .....	—	258	267	247	277	581
<b>平均每間客房收益(港元)</b>						
香港 .....	685	678	560	441	675	644
馬來西亞.....	375	329	292	294	289	336
中國 .....	—	96	130	119	136	340

## 業 務

### 香港業務

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



### 營運中酒店－香港香港島

#### 灣仔麗都酒店



## 業 務

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

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

### 灣仔麗悅酒店

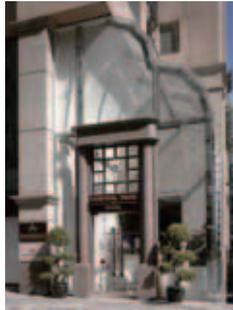


## 業 務

麗悅酒店與麗都酒店只有兩幢大廈之隔，乃由一幢商業大廈改建而成，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。酒店之總建築面積達59,699平方呎，設有142間客房，包括套房。為使麗悅酒店與麗都酒店有所區分，我們將麗悅酒店定位為精品酒店，目標客戶群主要為無拘無束的年青旅客。由於鄰近麗都酒店，我們設有聯合管理團隊監察麗都酒店及麗悅酒店之日常營運，發揮有效管理及最佳經濟規模效益。

位於麗悅酒店地面之Nooch Bar設計成獨等時尚之會所，提供多款美酒及雞尾酒，場內設有掛牆電視播放體育及其他節目。位於酒店五樓之露天茶座Breeze有室內及室外露台部分，為酒店賓客提供自助咖啡及輕食，以及免費無線上網服務。酒店提供免費穿梭巴士往來港場快線香港站、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。酒店於二零零七年下半年進行大型翻新，總建築面積達51,076平方呎，設有142間客房，包括行政套房。中環麗栢酒店為精品酒店，與中環及潮流餐飲娛樂集中地蘇豪區及蘭桂坊僅數步之遙。酒店所處一帶以中式古董店聞名，鄰近荷李活道及西區文物徑等旅遊點。中環麗栢酒店為二零零八年世界旅遊大獎(World Travel Awards)「香港最佳精品酒店」入圍酒店。

## 業 務

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

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

### 中環蘭桂坊酒店@九如坊



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

我們將蘭桂坊酒店@九如坊定位為對準商務及休閒旅客之高端精品酒店。

## 業 務

酒店內有一間提供中菜之米芝蓮星級餐廳名人坊高級粵菜。酒店七樓及四樓設有另外兩間餐室，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



帝豪海景酒店於一九九四年開業，當時由前投資商經營，後於二零零七年一月被我們收購。酒店於二零零九年二月及十月進行大型翻新，以翻新客房及使其更現代化。我們計劃於二零一一年內為大堂範圍進行升級工程。酒店位於香港其中一個商業、購物、飲食及娛樂中心油麻地，離尖沙咀購物區只有數步之遙。由酒店步行五分鐘便能抵達廟街夜市及玉器市場等景點。酒店大樓之總建築面積約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

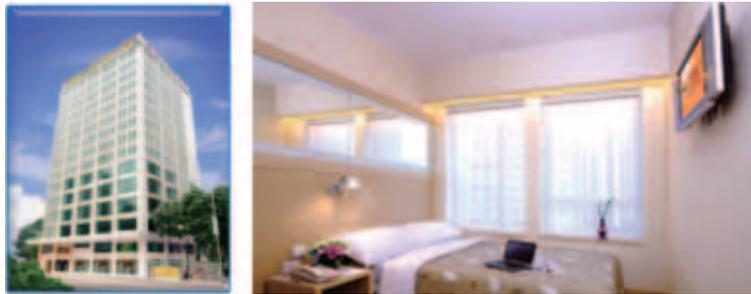


## 業 務

帝豪九龍酒店由FEC集團發展，於二零零五年五月開業。酒店之總建築面積為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察，藉以提升管理效率及享受更佳之規模經濟。

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

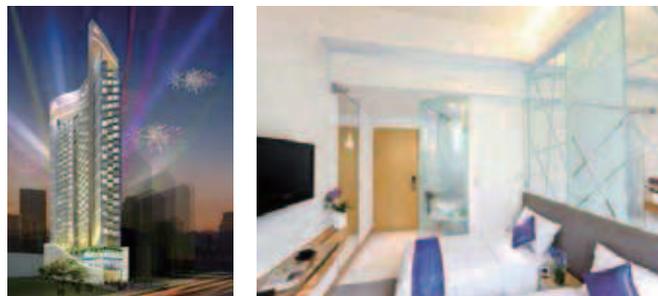
### 荃灣遠東帝豪酒店



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。酒店大樓包括位於樓宇地下之大堂及最高九層之客房。我們擁有該樓宇之部分總建築面積55,761平方呎。酒店設有240間客房。酒店位於香港其中一個主要衛星城市荃灣之青山公路，港鐵荃灣站近在咫尺，毗連該區著名購物、商業及娛樂設施。

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

### 大角咀九龍麗悅酒店



## 業 務

九龍麗悅酒店建設工程已於二零一零年第一季竣工，而酒店已於二零一零年七月開業。酒店所在地前身為工業大廈，我們於收購後拆毀，以興建酒店。其與帝豪九龍酒店僅一街之遙。酒店大樓之總建築面積為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、正物色酒店作為貿易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，建議發展為中型酒店項目，計劃設有217間客房。樓宇總建築面積為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四季落成，並可望於二零一一年第二季開業。

#### **上環The Mercer by Kosmopolito**

The Mercer by Kosmopolito擬發展為精品酒店，與中環核心地區近在咫尺，計劃建設55間無房及一房間格之房間，設計獨特時尚。建議中之酒店總建築面積為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三季展開。酒店預期於二零一一年第四季開業。

#### **香港觀塘帝盛酒店**

香港觀塘帝盛酒店為一項位於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間客房之中型酒店。完成時，其總建築面積為119,277平方呎。建築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。

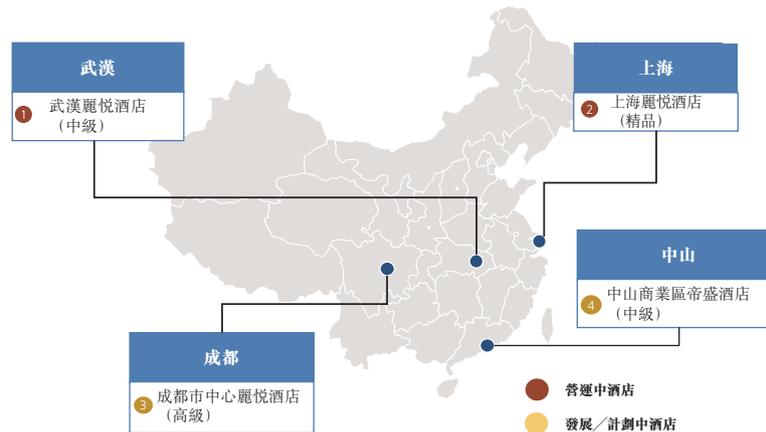
#### **香港葵涌帝盛酒店**

我們於二零零八年收購現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型酒店。翻新工程包括拆除大廈現有之側翼部分，令酒店所有客房光線更加充足；並在現有結構上加建八層，以盡量使用許可建築面積及提供更多客房。該項目之總建築面積為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二零一二年第二季完成。預計酒店可於竣工後隨即開業。酒店將配備多間餐廳、豪華舞廳、會議設施、游泳池及健身房。

## 業 務

### 中國業務

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



### 營運中之酒店－中國

#### 上海麗悅酒店

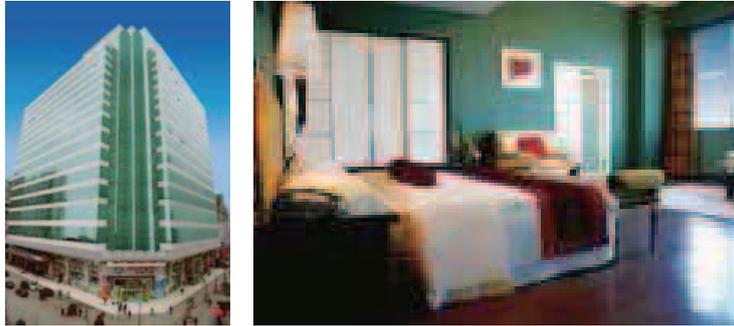


上海麗悅酒店為我們於中國之首間精品酒店，酒店由住宅樓宇改建而成，於二零一零年二月開業。酒店位於上海浦東區，毗鄰世紀公園。酒店所處大樓總建築面積為170,003平方呎，包括總建築面積150,850平方呎之酒店部分，設有264間客房，包括各類型套房。酒店設計及風格現代，色彩豐富創新，裝修豪華而實用，富有中國風。我們之客房均設有露台，為賓客提供寫意空間欣賞世紀公園及市內全景。酒店位置便利，鄰近上海新國際博覽中心及地鐵世紀公園站，與上海金融及銀行中心陸家嘴只相隔四個地鐵站。

## 業 務

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

### 武漢麗悅酒店



我們將於二零零七年十一月向一名獨立第三方收購武漢麗悅酒店，該酒店於二零零八年六月由我們之管理層經營。酒店所在樓宇樓高19層，而我們之酒店則位於11至16樓。於翻新完成後，我們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一間中型酒店，對準不同類型之休閒、旅行團及企業客戶。

### 計劃或發展中酒店－中國

#### 成都市中心麗悅酒店

成都市中心麗悅酒店位於成都市中心商業區之核心地帶，鄰近主要金融及娛樂綜合大廈，擬發展為一間時尚高級酒店。該樓宇為我們於二零零七年收購之已落成商業大廈，現正進行翻新工程。我們預期建設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，總建築面積為727,829平方呎。

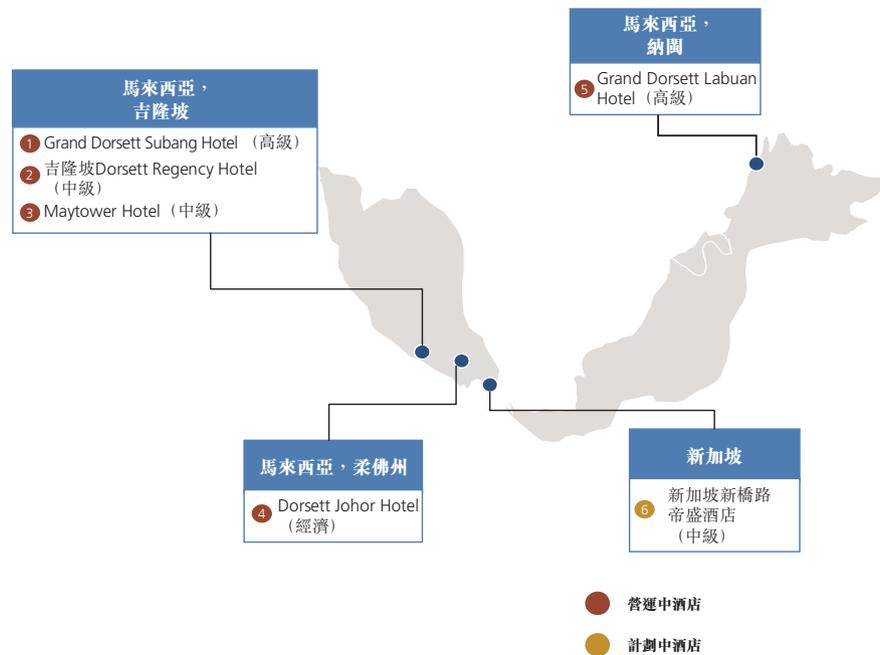
## 業 務

### 中山商業區帝盛酒店

中山商業區帝盛酒店為建議中之中型酒店發展項目，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。酒店之總建築面積為457,072平方呎。酒店鄰近中山展覽中心及商業區。酒店現時預期於二零一一年第三季開業。

### 馬來西亞及新加坡業務

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



## 業 務

### 營運中酒店－馬來西亞

#### 吉隆坡吉隆坡 *Dorsett Regency Hotel*

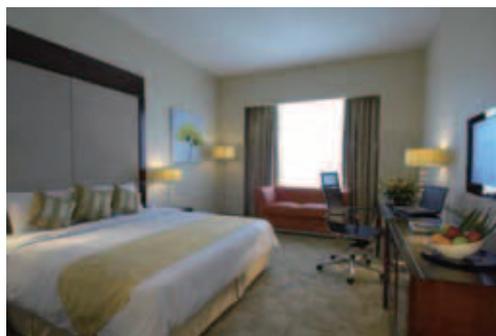


吉隆坡 Dorsett Regency Hotel 為我們旗下之中型酒店，是我們經營之首間酒店。該酒店由 FEC 興建，於一九九八年四月開業。該物業樓高 30 層，總建築面積為 298,726 平方呎，設有 320 間客房，包括套房及特選樓層。酒店位於吉隆坡市中心，以及著名 Bintang Walk 之起點，位置便利。

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

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

#### 吉隆坡 *Maytower Hotel*



Maytower Hotel 原先興建作住宅樓宇。我們於二零零六年五月購入該樓宇中央部分，改建成酒店，於二零零八年十月開業。該物業之總建築面積為 60,529 平方呎，由 179 間客房組成，當中部分設有廚房設施，便利長住賓客。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。

## 業 務

我們將Maytower Hotel定位為一間中型酒店，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。酒店八樓設有游泳池，九樓則設有健身中心。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。

### ***Grand Dorsett Subang Hotel, Subang***



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

我們將Grand Dorsett Subang Hotel部署為高級酒店，迎合MICE分部所需，主要賓客為商業、公司以及會議及交易展之旅客。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之非房間收益分別佔酒店總收益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為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。由於採用少柱設計，如屬飲宴場合，宴會廳可容納多達1,100名賓客；如屬講座場合，則可容納1,800人。停車場位於宴會廳旁，便利賓客。宴會廳可分隔為三個會議大堂，每個大堂均設有電動屏幕，支援衛星會議系統等影音設施。酒店設有內部影音管理團隊為賓客提供支援。酒店亦為所有室外或室內活動提供全面服務。酒店設有六間餐飲設施：

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

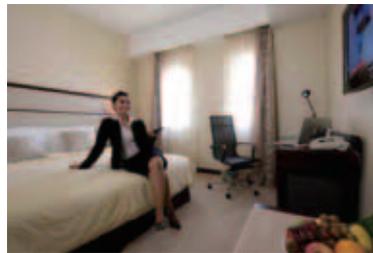
## 業 務

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

酒店榮獲多個獎項，如Business Productivity頒發之「Gold Winner of Global Award 2010」。酒店總經理於二零零一年及二零零八年獲亞洲白金款待大獎(Hospitality Asia Platinum Awards)頒發「年度最佳經理(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之間置土地制定規劃。

### 柔佛巴魯 *Dorsett Johor Hotel*



我們於二零零六年購入Dorsett Johor Hotel作為現有物業，並將其改建成有252間客房(包括套房)之酒店。酒店於二零零八年十月開業。該物業之總建築面積約94,766平方呎。酒店位於柔佛巴魯市中心與Iskandar Development Region之Eastern Gate Development Zone之間，非常接近Sultan Ismail國際機場，距離馬來西亞與新加坡接壤邊境約20公里之內。Dorsett Johor Hotel獲柔佛州旅遊局(Johor Ministry of Tourism)嘉許為「柔佛州最佳三星級酒店」，並榮獲二零零九年「柔佛州旅遊大獎－寶石大獎(Johor Tourism Award–Gem’s Award)」。

由於酒店所在地點鄰近週邊之油氣業務活動，加上鄰近新加坡。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，提供小食及飲品；以及室外用餐區，提供本地及娘惹美食。

## 業 務

此外，酒店設有宴會廳及一個舞廳，可容納20至200人不等。

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。我們預期可於二零一零年第四季結束時完成草坪工程。我們已購入地下八個原先於二零零八年並無購入之單位，並正改建該等單位為高級水療中心，水療中心將由外界獨立第三方管理，我們則收取定期租金收入。

### **納閩Grand Dorsett Labuan Hotel**



Grand Dorsett Labuan Hotel過往以Sheraton之品牌營運，我們於二零零七年九月向一名獨立第三方收購，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為232,124平方呎，設有178間客房，包括套房。所有客房及套房均可盡享港灣風景或城市風光。酒店鄰近納閩機場及正對Financial Park，地點極具策略優勢。酒店位處免稅島上，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，Grand Dorsett Labuan Hotel主要服務企業客戶。

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

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

## 業 務

### 計劃中酒店－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。於二零一零年七月三十一日，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●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。地盤總建築面積約為178,001平方呎，位置便利，位於集體運輸工具(大眾快速交通－地鐵MRT, Mass Rapid Transit)入口之上。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●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，而物業部分將有68個單位，面積介乎484平方呎至1,206平方呎不等。我們就出售酒店與一名第三方進行初步磋商，並就我們所管理之酒店訂立管理協議。

#### 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，概列於下表：

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

我們收購地盤之過程概列如下：



## 業 務

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

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

初步視察地盤後，我們會研究收購目標之潛力，並考慮該地盤是否適合興建酒店或現有樓宇是否適合改建成酒店，有關研究包括全面評估發展及翻新酒店及使其全面營運所須之資本開支及時間、該地區對酒店之潛在需求、估計可達致之平均客房收費及潛在競爭。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之擁有人磋商，並進行業務及法定盡職審查。

由於香港政府近期之政策變動，鼓勵投資者活化現有工業大廈，遂推出政策豁免收取更改現時樓齡15年或以上、位於「工業」、「商業」或「其他指定用途(商貿)」地帶之樓宇之用途應付之地價。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開業。該政策為我們帶來更多機會以符合成本效益之方式擴展酒店業務。我們擬繼續物色投資機會，購入現有工業大廈並將其發展成酒店，藉以充分受惠於有關政策。

## 業 務

### 項目管理

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

- 審視完成設計規劃；
- 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；
- 選擇及採購建材及室內裝置；
- 與室內設計團隊合作挑選裝置及材料；及
- 查驗已完落成之酒店，確保彼等符合合約訂明之規格及其他適用規定。

### 裝修及擴展計劃

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

### 室內設計

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

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

## 業 務

### 酒店管理

為善用我們的酒店經驗，我們最近已按中國法律顧問之意見訂立具法律約束力之意向書，以「Hotel Kosmopolito」品牌管理一間位於中國河北省黃沙約有400間客房之第三方酒店，預期將簽訂一份自本文件日期起計十二個月之正式酒店管理合約。所有主要條款將載入與第三方酒店訂立之意向書。

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，包括出售若干酒店以及保留我們與酒店買家所訂立管理協議項下之管理權。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益，而毋須投入大量資本開支或承擔重大成本。有關我們擴充至酒店管理業務之策略進一步資料可參閱本文件「業務－策略－擴充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益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。我們之責任為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、市場推廣及銷售政策及人事政策。我們現物色訂立介乎五至十年不等之酒店管理合約。作為酒店經營者，我們將作為第三方酒店之代理聘請僱員，並會就酒店日常業務購買所需相關社會及監管保險。然而，所有有關酒店擁有權之保險將由相關第三方酒店投資商購買。

下表載列我們酒店管理業務現時之推行計劃。

步驟	預期時限
擴充業務發展部門，負責物色有與趣之第三方酒店 .....	二零一零年底
進一步建立技術服務顧問團隊，為根據酒店管理合約提供之 其他相關產品服務向酒店發展商提供有關設計、工程及 資訊科技所需之意見 .....	二零一零年底
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

## 業 務

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

### 我們之品牌

於往績記錄期間，旗下酒店以「麗都」、「麗悅」、「帝豪」及「Grand Dorsett」品牌經營，並同時經營蘭桂坊酒店@九如坊、中環麗栢酒店、麗悅酒店及上海麗悅酒店等獨立精品酒店。

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

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

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

- 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，使本集團因應酒店位置及目標分部按策略選用各品牌。我們預期我們之酒店品牌將如下品牌重新建立名牌：

現有品牌	主要特色	新品牌
	高級、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級商務酒店	
	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、創新及簡約之觀念。「Hotel Kosmopolito」品牌之紅酒顏色亦象徵現代、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。我們的目標為Hotel Kosmopolito酒店可為觸覺敏銳之商務及休閒旅客帶來一個以設計為主之高級經驗。旗下之Grand Dorsett Lubuan酒店及Grand Dorsett Subang酒店擬根據品牌重列入「Hotel Kosmopolito」品牌旗下，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」作進行市場推廣。我們之蘭桂坊酒店@九如坊、中環麗栢酒店、麗悅酒店、上海麗悅酒店及The Mercer by Kosmopolito擬於其名字中加入「Boutique Series by Kosmopolito」，我們之模範酒店擬定為蘭桂坊酒店@九如坊。

## 業 務

「Dorsett Regency」品牌：為迎合目標客戶之喜好，我們已更新Dorsett Regency品牌之定位，成為更清新、更現代化及更具環保意識之品牌。我們旨在提升Dorsett Regency之品牌，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酒店呈現之整體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，本集團擬將重建我們經濟酒店之品牌，使其成為「Silka Hotel」旗下酒店。我們希望「Silka Hotel」旗下酒店為顧客提供設計創新之空間，以及顧客無法想像可於經濟酒店獲得之賓至如歸服務。我們之Dorsett Johor Hotel、遠東帝豪酒店、帝豪九龍酒店及帝豪海景酒店擬根據品牌重建列入「Silka Hotel」品牌旗下，我們之模範酒店擬定為帝豪海景酒店。

於本文件日期，我們用作部分品牌重組計劃之商標已經或正在註冊。此外，我們的商標「KHI Kosmopolito 」第1359363號正於香港辦理註冊手續。有關知識產權之進一步資料，請參閱本文件附錄六「2.知識產權」一節。

我們於中國擴充時，亦將憑藉多元代之酒店品牌採取與別不同之策略。

### 新品牌

### 目標市場



- 二至三線城市



- 一線城市



- 直接管轄市
- 省會



- 受歡迎旅遊景點

我們正為新品牌註冊新字號及商標。為確保可就新品牌取得知識產權，我們於提交申請前會先搜查字號，確保過往並無登記有關字號。就商標而言，我們的目標為設計獨一無二之商標，確保商標可成功登記。倘我們無法就新品牌註冊相關知識產權，我們準備設計新字號及商標。

## 業 務

### 設施

#### 餐飲設施

於最後可行日期，除蘭桂坊酒店@九如坊之名人坊高級粵菜及位於中環麗栢酒店同一大廈內之Wagyu Kaiseki Den餐廳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經營。進一步資料請參閱本文件「關連交易」一節。FEC及各酒店內之餐飲場所之獨立第三方經營者就其經營業務向我們本集團支付月租。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益約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益帶來重大貢獻。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益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益約30.5%、29.3%及29.2%。

#### 會議設施

我們旗下各酒店均設有會議室或宴會廳設施，可供賓客及外界組織／團體舉行聚會、會議及其他活動。Grand Dorsett Subang Hotel、Grand Dorsett Labuan Hotel、麗都酒店及武漢麗悅酒店等我們旗下部分酒店主要以MICE客人為目標客戶，故此等酒店設有較大之會議室或宴會廳以迎合有關顧客之需要。會議室或宴會廳亦可用作舉辦婚宴場地。我們相信，提供此等會議設施將可吸引MICE客人選擇我們。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可容納超過580人之大型宴會廳。

#### 其他設施及服務

我們旗下部分酒店設有健身設施及／或游泳池，供酒店客人免費使用。大部分健身及游泳池設施由我們擁有及管理，而部分則由第三方擁有及管理。例如，住於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月租。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。我們會不時根據客人需要評估穿梭巴士服務，並將於有需要時安排額外穿梭巴士服務。

## 業 務

### 銷售及市場推廣

於往績記錄期間，銷售及市場推廣所用總額(不包括員工成本及銷售佣金)分別佔我們之總收益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。我們透過監察，為各酒店設定及維持年度收益及成本預算。

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

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

我們之酒店一般採用多樣化銷售及市場推廣方式為酒店帶來客源，包括：

### 旅行社

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

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

## 業 務

我們之旅行社客戶全部並非●所定義關連人士，包括CITS等傳統旅行社，以及經營其本身旅行社代理服務及向其客戶銷售旅行套票之航空公司，包括國泰航空、馬來西亞航空、中國國際航空及澳航等航空公司等。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，來自旅行社之收益分別佔我們各相關年度之總收益約為25%、22%及21%。

### 公司集團客戶

我們酒店之銷售人員定期與現有公司客戶及與於接鄰或十分接近我們酒店之地區內擁有大量業務或利益之公司客戶聯絡，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日數。我們與公司客戶按年訂立合約。然而，我們會能向該等能保證有較多賓客入住我們酒店之公司客戶提供較佳之房價及折扣。與公司客戶訂立之合約一般為期一年，房價會定期調整。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，來自公司客戶之收益分別佔我們各相關年度之總收益約為18%、15%及16%。

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

### 互聯網網站

隨著越來越多人可使用互聯網，並利用其比較計價，以及計劃及預訂其旅程，互聯網已成為我們日益重要之銷售渠道。我們透過本身之獨立酒店網站以及透過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。

旅遊業其中一個趨勢為旅客預訂其住宿之時間與出遊之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向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益分別佔我們各相關年度之總收益約為21%、20%及26%。

## 業 務

於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止各年度，已付旅行社及網站之佣金總額分別為10,500,000港元、12,000,000港元及11,400,000港元，相當於各相關年度之總收益分別1.7%、1.8%及1.8%。

### 其他

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

### 酒店建設

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

### 採購

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

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，亦可確保為酒店客人提供一致水平之產品。

## 業 務

### 客戶及供應商

#### 客戶

我們之客戶主要包括旅行社、公司客戶及我們酒店之賓客。截至二零一零年三月三十一日止三個年度，本集團五大客戶合共佔我們之收益分別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之提供者。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，而總建築面積則約為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，總建築面積則約為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，總建築面積則約為1,151,836平方呎；而於新加坡則擁有一項物業，總建築面積為50,057平方呎，總建築面積則約為178,001平方呎。此外，於最後可行日期，正辦理手續取得中山商業區帝盛酒店之擁有權證，該物業之建築面積約為457,072平方呎。

下頁列表載有我們物業之概要及彼等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

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱網上預覽資料集封面「警告」一節。

## 業 務

	客房數目	總建築面積 (平方呎) <sup>1</sup>	賬面值 (百萬港元) <sup>1</sup>		現況下 資本值(百萬港元) <sup>1</sup>	重估盈餘 (百萬港元) <sup>1,2</sup>	現況下之資本值 <sup>1</sup>	
			未經審核				每間客房 千港元	每平方呎 港元
<b>香港營運中之酒店</b>								
麗都酒店	454	171,095	333		1,622	1,289	3,573	9,480
中環麗柏酒店	142	51,076	127		429	302	3,021	8,399
帝豪九龍酒店	141	34,554	122		250	128	1,773	7,235
麗悅酒店	142	59,699	145		490	345	3,451	8,208
蘭桂坊酒店@九如坊	162	60,773	206		797	591	4,920	13,114
帝豪海景酒店	268	65,286	470		542	72	2,022	8,302
遠東帝豪酒店	240	55,761	163		336	173	1,400	6,026
<b>小計</b>	<b>1,549</b>	<b>498,244</b>	<b>1,566</b>		<b>4,466</b>	<b>2,900</b>	<b>2,883</b>	<b>8,963</b>
<b>香港發展中之酒店</b>								
九龍麗悅酒店	285	67,002	291		537	246	1,884	8,015
The Mercer by Kosmopolito	55	37,941	182		222	40	4,036	5,851
香港堅尼地城帝盛酒店	217	73,271	258		481	223	2,217	6,565
香港觀塘帝盛酒店	380	119,277	248		426	178	1,121	3,572
香港葵涌帝盛酒店 <sup>3</sup>	506	214,680	288		270	(18)	534	1,258
<b>小計</b>	<b>1,443</b>	<b>512,171</b>	<b>1,267</b>		<b>1,936</b>	<b>669</b>	<b>1,342</b>	<b>3,780</b>
<b>香港酒店總計</b>	<b>2,992</b>	<b>1,010,415</b>	<b>2,833</b>		<b>6,402</b>	<b>3,569</b>	<b>2,140</b>	<b>6,336</b>
<b>中國營運中之酒店</b>								
武漢麗悅酒店 <sup>4</sup>	384	724,489	540		769	229	2,004	1,062
上海麗悅酒店	264	170,003	411		514	103	1,947	3,024
<b>小計</b>	<b>648</b>	<b>894,492</b>	<b>951</b>		<b>1,283</b>	<b>332</b>	<b>1,981</b>	<b>1,435</b>
<b>中國發展/計劃中之酒店</b>								
成都市中心麗悅酒店	547	727,829	390		713	323	1,303	980
中山商業區帝盛酒店 <sup>5</sup>	416	457,072	110		253	143	608	554
<b>小計</b>	<b>963</b>	<b>1,184,901</b>	<b>500</b>		<b>966</b>	<b>466</b>	<b>1,003</b>	<b>815</b>
<b>中國酒店總計</b>	<b>1,611</b>	<b>2,079,393</b>	<b>1,451</b>		<b>2,249</b>	<b>798</b>	<b>1,882</b>	<b>1,082</b>

附註：

- 1 除 Grand Dorsett Subang 僅列作酒店物業外，其包括酒店及非酒店物業部分。
- 2 重估盈餘為其現況下之資本值減賬面值。
- 3 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，酒店尚未完工，因此，物業價值較首次購入時低。
- 4 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。
- 5 於最後可行日期，我們正辦理手續取得中山商業區帝盛酒店之擁有權證。

## 業 務

客房數目	總建築面積 (平方呎) <sup>1</sup>	賬面值 (百萬港元) <sup>1</sup>		資本值(百萬港元) <sup>1</sup>		重估盈餘 (百萬港元) <sup>1,2</sup>	現況下之資本值 <sup>1</sup>	
		未經審核	現況下	現況下	完成時		每間客房 千港元	每平方呎 港元
東南亞(馬來西亞/新加坡)								
經營選中之酒店								
吉隆坡 Dorsett Regency Hotel . . .	320	298,726	138	335	335	197	1,046	1,120
Grand Dorsett Subang Hotel <sup>3</sup> . . . .	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) <sup>4</sup>	1,028	3,040
Dorsett Johor Hotel . . . . .	252	94,766	122	182	182	60	721	1,917
<b>小計 . . . . .</b>	<b>1,407</b>	<b>1,151,836</b>	<b>904</b>	<b>1,474</b>	<b>1,474</b>	<b>570</b>	<b>1,047</b>	<b>1,279</b>
東南亞(馬來西亞/新加坡)								
計劃中之酒店								
新加坡新橋路帝盛酒店 . . . . .	285	178,001	423	473	不適用	50	1,658	2,655
<b>小計 . . . . .</b>	<b>285</b>	<b>178,001</b>	<b>423</b>	<b>473</b>	<b>不適用</b>	<b>50</b>	<b>1,658</b>	<b>2,655</b>
東南亞(馬來西亞/新加坡)酒店								
<b>總計 . . . . .</b>	<b>1,692</b>	<b>1,329,837</b>	<b>1,327</b>	<b>1,946</b>	<b>1,474</b>	<b>619</b>	<b>1,150</b>	<b>1,463</b>
小計一營運中之酒店 . . . . .	3,604	2,544,572	3,421	7,223	7,223	3,802	2,004	2,839
小計一發展/計劃中物業 . . . . .	2,691	1,875,073	2,190	3,375	4,096	1,185	1,254	1,800
<b>總計 . . . . .</b>	<b>6,295</b>	<b>4,419,645</b>	<b>5,611</b>	<b>10,598</b>	<b>11,319</b>	<b>4,987</b>	<b>1,683</b>	<b>2,398</b>

附註：

- 1 除Grand Dorsett Subang僅列作酒店部分外，其包括酒店及非酒店物業部分。
- 2 重估盈餘為其現況下之資本值減賬面值。
- 3 Grand Dorsett Subang Hotel現正分階段進行酒店翻新。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。

## 業 務

### a) 違反批地條款

中環麗栢酒店：

中環麗栢酒店所在其中一幅名為內地段第568號 A段餘段之地段(「地段1」)之政府租契訂明，在未獲得地政總署署長事先許可前，地段1於政府租契有效年期內不可亦將不會於地段1或其任何部分內或其上使用作、進行或從事黃匠、屠宰、肥皂製造、糖廠、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾之行業或業務，或任何其他嘈吵、有害健康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(「許可函件」)，地段1獲准於地段1上進行糖廠、肉食店、旅館及酒館行業或業務。

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執行地契之風險。為糾正有關違反，於二零零九年十一月五日，Caragis向地政總署署長申請經修訂之許可函件取代許可函件，並預期可於兩至三個月內取得經修訂之許可函件。預期根據新許可函件，Caragis將獲准就中環麗栢酒店地下高層之商舖設立租賃。地政總署署長仍未發出新許可，儘管許可獲發出，根據租賃協議設立之租賃在技術上仍然違反政府租契，故仍然存在香港政府就有關技術性違反執行地契之風險。

## 業 務

### 蘭桂坊酒店@九如坊

蘭桂坊酒店@九如坊之政府租契訂明，蘭桂坊酒店(作為承授人)須以地政總署署長接納之方式劃定地段之酒店部分作為酒店部分，而蘭桂坊酒店(作為承授人)不可將酒店部分或其不分割分數或當中任何權益(全部權益除外)轉讓、按揭、押記、放棄擁有權或出售。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執行地契之風險。為糾正有關違反，蘭桂坊酒店已於二零一零年七月十五日向地政總署署長申請修訂政府地契。於最後可行日期，我們取得政府地契修訂，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，並就前述違反政府地契獲得豁免。

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

於截至二零一零年三月三十一日止年度，來自中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店@九如坊之收益分別佔我們總收益約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@九如坊之租金收入佔總收益分別約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，我們經營及擁有15間酒店，預期將於未來三年發展另外七間酒店。有關進一步資料，請參閱本文件「我們違反部分批地條款，並可能因而被香港政府強制執行—風險因素」一節。

截至最後可行日期，除上述違反批地條款外，本公司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批授條款，以確保有關條款適合作建議用途及正式取得任何租約修訂，並於需要時尋求獨立法律意見。

## 業 務

### b) 土地業權

#### 香港

本公司有關香港業權之法律顧問表示，本公司擁有麗都酒店、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，並預期可於●前取得證書。

#### 中國

就本公司中國物業之土地權證而言，我們獲表示(i)本公司已就武漢麗悅酒店及上海麗悅酒店各自之營運取得恰當及有效之證書；(ii)位於成都之成都市中心麗悅酒店現時正興建中，本公司已就該物業之土地取得土地使用權證，而就在建工程而言，相關建設部門已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登記於彼等各自之控股公司名下。

吉隆坡Maytower Hotel所處地塊之個別土地擁有權已登記於Mayland Boulevard Sdn. Bhd.名下，此乃由於單位之個別業權仍未發出，令Venue Summit Sdn. Bhd.向Mayland Boulevard Sdn. Bhd.購入單位之分散業權乃未完成所致。儘管Venue Summit Sdn. Bhd.之名字並無印列於土地業權上，然而，Mayland Boulevard Sdn. Bhd.與Venue Summit Sdn. Bhd.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 Sdn. Bhd.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 Sdn. Bhd.之名字並無正式印列於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 Sdn. Bhd.向Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd.購入之單位仍未完成轉讓。Success Range Sdn. Bhd.與Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd.訂立之買賣協議及轉讓契據確定了Success Range Sdn. Bhd.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 Sdn. Bhd.則獲確認為Dorsett Johor Hotel所處地塊之法定權益之實益擁有人。

## 業 務

截至二零二零年三月三十一日止年度來自Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel之收益分別佔我們之總收益3.5%及3.2%，對我們之酒店業務並不重大。

### 新加坡

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

### c) 彌償保證

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

### 租賃物業

於二零二零年三月三十一日，本集團於中國成都及新加坡租賃合共5,471.2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 ● 個商標、於中國註冊 ● 個商標、於新加坡註冊 ● 個商標、於澳門註冊 ● 個商標及於台灣註冊 ● 個商標。該等商標包括我們之酒店品牌，如Dorsett、Dorsett logo、Central Park Hotel、麗悅、麗栢及Cosmo Hotel。我們亦已於香港申請註冊 ● 個商標、於中國申請註冊 ● 個商標、於馬來西亞申請註冊 ● 個商標、於新加坡申請註冊 ● 個商標、於印尼申請註冊 ● 個商標、於台灣申請註冊 ● 個商標、於澳門申請註冊 ● 個商標，以及於澳洲申請註冊 ● 個商標。該等商標包括我們之「Hotel Kosmopolito」及「Silka」品牌及部分酒店品牌。

我們相信，由於我們於往績記錄期間一直經營酒店，除蘭桂坊酒店@九如坊外，我們已取得經營酒店規定一切所需之知識產權，而並無對業務造成影響。進一步資料請參閱本文件「業務-訴訟」一節。

於本文件日期，我們的商標「KHI Kosmopolito 」第1359363號正於香港辦理註冊手續。作為重組品牌計劃其中一環，我們之酒店將以「Hotel Kosmopolito」品牌連同「Kosmopolito 」商標、「Boutique Series by Kosmopolito」品牌連同「Kosmopolito 」商標、「Dorsett Regency」品牌連同「Dorsett Regency 」商標及「Silka Hotel」品牌連同「Silka Hotel 」商標一併重新命名。我們用作部分品牌重組計劃之商標已經或正在註冊。

本集團為 ● 個域名之擁有人，當中包括本集團集團網站 ● 。

有關我們之知識產權之更多資料，請參閱本文件附錄六「2.-知識產權」一節。

## 業 務

於最後可行日期，於第35及45類登記「Hotel LKF蘭桂坊酒店」之商標被提出反對，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文件「業務—訴訟」一節。除上述者外，我們並無牽涉或面臨任何違反知識產權之索償(不論為作為原告或被告)。

### 競爭

酒店業存在激烈競爭。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，香港、馬來西亞及中國等本集團酒店所在之旅遊目的地，與其他地區之旅遊目的地競爭休閒旅客市場。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，以及商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／地區性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，彼等之知名度及分銷只局限於少數大形對外城市。國際品牌一般成本較高，於房間大小及設計，以至酒店設施及服務等實行方面有比較嚴格之規定。國際品牌之優勢在於直接產品銷售及長期支持之客戶群，惟這些優勢僅局限於細小市場。大部分酒店客房均透過網上中介分銷。

本集團之酒店現時正個別與旅行社、分銷商及網上中介磋商。通過本集團品牌整合，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，將由集團中央進行，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，以及符合彼等要求之友善可靠服務。此乃由於我們能有效管理營運成本，故能提供具競爭力之房價。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獨特及難忘酒店體驗競爭。

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僅於近年方進入中國市場，品牌知名度低於彼等於其國家及發展較完善之市場所擁有者。此外，憑藉我們經營酒店之強勁往績記錄、我們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益均大幅下跌，惟隨著二零一零年上半年舉行一級方程式大賽等活動、新綜合度假村開幕及二零一零年青年奧運會揭幕，已於近日出現復甦跡象。新加坡市場為相對發展較成熟之市場，大部分國際酒店均於當地設有業務，預期未來數年數目將會增加。儘管我們於新加坡尚未

## 業 務

有計劃中之酒店，我們認為我們發展中之新加坡新橋路帝盛酒店位處策略地段，鄰近著名旅遊景點，極具潛力。

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

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

於馬來西亞，酒店經營者主要在訂價及地點方面競爭，而品牌知名度及客戶服務質素亦為客戶選擇之主要考慮因素，尤其為四及五星級酒店分部。由於當地市場需求殷切，以及廉價酒店於網站及旅遊入門網站之暴光率極高，進入馬來西亞之廉價酒店數目不斷急升。

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

### 僱員

於最後可行日期，本集團有1,690名全職僱員。下表顯示按部門及職能分類之全職僱員分析：

職能	僱員數目	佔總數百分比
總經理 .....	14	0.8%
酒店營運.....	1,184	70.2%
工程 .....	112	6.6%
保安 .....	104	6.2%
銷售及市場推廣.....	116	6.9%
會計 .....	109	6.5%
人力資源.....	37	2.2%
酒店支援員工.....	14	0.7%
總計 .....	<u>1,690</u>	<u>100%</u>

## 業 務

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，並定期檢討其表現。有關檢討結果乃用作其薪酬檢討、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例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三個年度，我們之僱員成本分別為139,300,000港元、152,900,000港元及167,300,000港元，分別佔我們於該等期間之總收益約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，以不斷提升彼等之技術及知識。新入職僱員需參加內部培訓課程，以確保彼等具備好所需技能以履行其職責。

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，以致我們之營運受到重大影響。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團談判協議或參與任何工會。

## 業 務

### 僱員福利

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

### 一般

### 保險

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

### 訴訟

#### (a) 香港(特區)酒店

香港(特區)酒店向就興建香港堅尼地城帝盛酒店聘用之獨立第三方永基建業有限公司(「被告」)提出訴訟，香港(特區)酒店(原告)分別於二零零九年十一月三日及二零一零年一月二十六日向香港高等法院提交申索陳述書，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離開我們香港香港堅尼地城帝盛酒店建築地盤，向被告發出申索陳述書。
- (ii) 於二零一零年一月二十六日，香港(特區)酒店就被告(a)未能於建築合約指明時間完成工程；(b)未能遵守安全規定；(c)未能遵從建築師指示；及(d)未有離開香港香港堅尼地城帝盛酒店建築地盤，向被告發出申索陳述書。

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

我們相信，索償金額並不重大，將不會對我們的業務及財務狀況構成重大影響。

#### (b) 蘭桂坊酒店

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

## 業 務

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

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

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

於二零零八年初，賣方將其於酒店之權益出售予一名同樣亦進行酒店管理業務之買方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、申索陳述書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生效力，而終止Dorsett Regency Hotel (M)為酒店經理乃違法及無效。於最後可行日期，法律程序仍在進行。

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

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

### 環境問題

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

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

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