

投資者務請注意，自上市日期起，該等酒店的擁有權、營運及管理架構將有別於上市日期前及往績記錄期內的架構。具體而言，於上市日期前及直至當日止，該等酒店乃由鷹君集團旗下成員公司擁有、經營及管理，而自上市日期起，該等酒店將由本集團擁有，惟將繼續由鷹君集團旗下成員公司經營及管理。此外，自上市日期起，該等酒店（不包括位於逸東酒店的三個零售門店）將根據總租賃協議租賃予總承租人。詳情請參閱「未來營運論述」一節。

## 概覽

朗廷酒店投資將成為香港首個專注於酒店業的固定單一投資信託，成立本集團主要是為了擁有及投資於一個酒店投資組合，初步重點為位於亞洲的已落成酒店。於上市日期，本集團的初步酒店組合將由以下酒店組成：

- 香港朗廷酒店；
- 香港朗豪酒店；及
- 香港逸東酒店。

於上市時，本公司將透過其附屬公司間接擁有及控制該等酒店。根據總租賃協議，該等酒店（不包括逸東酒店的三個零售門店）將租賃予總承租人（其為鷹君的間接全資附屬公司），各租期為自上市日期起計14年。此外，根據酒店管理協議，該等酒店將由酒店管理人（為鷹君的另一間接全資附屬公司）管理，自上市日期起計為期30年，酒店管理人可選擇續期10年，其後可由各方互相協定再續期10年。

資產組合概覽

根據旅發局分類，朗廷酒店與朗豪酒店為甲級高價酒店，而逸東酒店則為乙級高價酒店，甲級高價酒店屬最高級別，而乙級高價屬第二高級別。該等酒店均位處香港九龍半島，屬繁華的商業休閒集中地，從購物、餐飲、娛樂到文化景點包羅萬有。該等酒店亦毗鄰四通八達的香港交通樞紐，住客可輕鬆往返香港其他休閒及商業區。下圖顯示該等酒店於香港的位置：



圖例

- |                 |              |        |
|-----------------|--------------|--------|
| 香港朗廷酒店          | 香港朗豪酒店       | 香港逸東酒店 |
| 鐵路              | 港鐵站          | 西九龍總站  |
| 廣深港高速鐵路—港段（建設中） | 環球貿易廣場       |        |
| 廣東道購物帶          | 星光大道（主要旅遊景點） |        |
| 西洋菜街（旺角主要購物街）   | 玉器市場（主要旅遊景點） |        |
| 廟街（主要旅遊景點）      |              |        |

## 業 務

### 該等酒店數據概要

下表載列該等酒店各自於（如適用）最後實際可行日期（另有指明除外）的若干主要資料：

	朗廷酒店	朗豪酒店	逸東酒店	總額
地址 .....	香港九龍 尖沙咀 北京道8號	香港九龍 旺角 上海街555號	香港九龍 油麻地 彌敦道380號	-
本集團開始 營運年份 .....	一九九四年	二零零四年	一九九零年	-
旅發局評級 .....	甲級高價	甲級高價	乙級高價	-
建築面積 (千平方呎) .....	375	580	339	1,294
客房數目 .....	498	666	465	1,629
餐飲設施數目 .....	5	5	5	15
宴會廳數目 .....	1	1	3	5
會議室／功能性 會議室數目 .....	4	3	2	9
截至二零一二年 十二月三十一日 止年度平均房租 (港元) .....	2,239	1,866	1,198	1,780 <sup>(1)</sup>
截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 入住率 .....	86.1%	89.2%	94.9%	89.8% <sup>(1)</sup>
截至二零一二年 十二月三十一日 止年度可出租客房 平均收入 (港元) .....	1,927	1,665	1,138	1,599 <sup>(1)</sup>
截至二零一二年 十二月三十一日 止年度收入 (千港元) .....	578,210	694,736	350,513	1,623,459

附註：

(1) 所有三間酒店的加權平均數

該等酒店以「朗廷」、「朗豪」及「逸東」品牌經營。酒店管理人已向託管人－經理、總承租人及本集團授出在該等酒店由酒店管理人管理期間，使用「朗廷」、「朗豪」及「逸東」商標的非獨家權利，以進行有關該等酒店的品牌建立及市場推廣活動。「朗廷」品牌沿自英國倫敦朗廷酒店，該酒店於一八六五年開業，為倫敦歷史最悠久的豪華酒店之一。「逸東」品牌於一九九零年由鷹君集團建立，集中於高檔及中檔酒店市場。該等酒店提供廣泛的住宿及設施，迎合不同市場層面。

於往績記錄期，集團在收入及盈利方面均錄得增長。截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，集團的總收入分別達1,265,700,000港元、1,490,500,000港元及1,623,500,000港元，而經營盈利分別達311,000,000港元、440,900,000港元及504,800,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度至截至二零一一年十二月三十一日止年度的收入增幅為17.8%，截至二零一一年十二月三十一日止年度至截至二零一二年十二月三十一日止年度的增幅為8.9%，至於有關期間內經營盈利的增幅分別為41.8%及14.5%。

## 競爭力

董事相信，該等酒店迄今取得成功、日後能保持競爭的潛力，以及本集團日後成功進行酒店收購的潛力，均主要有賴於以下競爭力：

**該等酒店位處香港九龍半島優越的策略地段，而預期區內新的大規模豪華酒店供應有限**

該等酒店均位處九龍半島優越的策略地段，董事相信，各酒店位置優越，定能繼續吸引新舊客戶，同時保持及提升可出租客房平均收入水平。

朗廷酒店為一間豪華酒店，臨近香港最繁華商業、購物及休閒區之一的尖沙咀核心區廣東道，全港最大型購物中心之一的海港城亦近在咫尺。董事相信廣東道是等同比華利山「Rodeo Drive」及紐約「Fifth Avenue」的香港購物大道。朗豪酒店為地處旺角核心區的唯一大型豪華酒店，並為包括朗豪坊及甲級辦公室在內的香港其中一個最大型綜合房地產發展項目的一部分。逸東酒店為地處油麻地彌敦道的最大酒店（就客房總數而言），而油麻地彌敦道乃尖沙咀與旺角之間的主幹道交匯處，因靠近廟街夜市、女人街和玉器市場等著名露天市場而成為熱門旅遊區。

該等酒店位置四通八達，鄰近具相當規模且不斷擴展的旅遊商業區。尖沙咀為不斷發展的商業中心，靠近西九龍環球貿易廣場(ICC)等大型辦公室發展項目，帶動區內商務住宿的需求增長。根據第一太平戴維斯的資料，尖沙咀被視為香港頂級的購物旅遊地點之一，而廣東道更是全港豪華零售店最集中的名店街。此外，由二零零九至二零一二年，尖沙咀有四個全新的購物商場(1881 Heritage、K11、iSquare及The One)落成，對消閒旅客更添吸引力。

董事相信，九龍本身已是一個旅遊熱點，而周圍基建項目的發展，將繼續為九龍帶來商業及旅遊活動，而該等酒店亦可從中受惠。

根據第一太平戴維斯的資料，在未來四年，預期新的大型豪華酒店在尖沙咀、旺角及油麻地的供應非常有限。因此，董事相信，現時預料在該等酒店周圍會有在規模上足以與該等酒店競爭的新酒店開業的機會甚微，這將支持並提供該等酒店可出租客房平均收入的增長潛力。

#### 集團酒店業務具備多元化的收入來源

該等酒店各自擁有來源地與類別分散的客戶群，在市場定位及客戶群方面分別與其他該等酒店各異，並且擁有多元化的業務組合。

- **客戶來源地分散**

該等酒店一直積極確保客戶群的來源地多元化，以減低客戶來自全球任何特定地區所涉的風險。董事相信，該等酒店多元化的客戶群，亦反映出集團業務與朗廷品牌在全球的認受性。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等酒店的客房收入中，約20.7%來自中國的客戶、30.6%來自亞洲(不包括中國、澳洲及紐西蘭)、13.8%來自澳洲及紐西蘭、12.6%來自美國，另有7.5%來自英國<sup>(1)</sup>。董事相信，該等酒店客戶群分散，有助得利於長途旅客市場的增長，以及中國及亞太地區的持續增長。

---

**附註：**

- (1) 該等數據乃以住客登記時收集的自行填報資料為依據，並未經獨立第三方審核或審閱。該等資料不包括來自航班人員及其他來自不明國家人士的客房收入以及其他雜項收入與服務費。

- **客戶類別多元化**

該等酒店擁有多元化類別的客戶群。截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自散客、企業及旅遊經營商客戶的客房收入（不包括雜項收入及服務費）分別佔總客房收入約48.9%、18.5%及18.1%。董事相信，企業及旅遊經營商類別為收入帶來一定的穩定性，而散客則使該等酒店有能力即時調整房租，以爭取最高的可出租客房平均收入。董事相信，該等酒店未來增長潛力雄厚，因集團具備靈活性可於時機出現時調高散客的比例（散客一般支付較高房租，對本集團帶來的利潤更高）。

- **該等酒店各自擁有不同的客戶群**

在收費評級及／或定價方面，該等酒店各自擁有不同的市場定位，且位於九龍不同地區，目標客戶群亦各異。董事相信，這有助於減低任何特定市場不景的影響，同時減少該等酒店間彼此競爭的程度，從而降低相互蠶食的風險。舉例而言，截至二零一二年十二月三十一日止年度，朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店各自的平均房租分別為2,239港元、1,866港元及1,198港元。朗廷酒店與朗豪酒店同為甲級高價酒店，分別座落於九龍不同地區，服務不同市場。因此，朗廷酒店於截至二零一二年十二月三十一日止年度的平均房租較朗豪酒店高出約20%。該等酒店各自不同的另一例子是，於往績記錄期內，朗廷酒店與朗豪酒店來自企業客戶的收入多於來自旅遊經營商客戶，而逸東酒店來自旅遊經營商客戶的收入則多於來自企業客戶。於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度，朗廷酒店來自中國客戶的收入亦首次較該等酒店中的其他酒店為高，董事相信，部分原因乃其鄰近深受中國遊客歡迎的名店。

- **多元化的業務組合**

除酒店客房外，該等酒店亦提供各式設施及服務，包括餐飲店、會議及會談設施、宴會服務及水療設施。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等酒店的總收入中約57.4%來自酒店客房，約39.2%來自餐飲（包括會議及宴會），約3.3%來自其他來源。

該等酒店提供高質量餐飲服務，旗下餐廳獲獎無數（包括米芝蓮星級及Hong Kong Tatler的獎項），有助在海外客戶乃至香港居民中建立聲名，使該等酒店能建立一個不受海外旅客需求變動所影響的客戶群。例如，在二零零八及二零零九年環球金融危機期間，可出租客房平均收入有所下降，但餐飲收入仍然維持相對穩定。董事相信，截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等酒店大部分餐飲收入並非來自該等酒店的住客。

此外，該等酒店的宴會廳及會議室亦讓其憑藉舉辦不同活動而賺取額外收入，尤其是一般針對香港本地市場的婚宴。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等酒店共舉行超過900場婚宴。根據第一太平戴維斯的資料，二零一一年香港酒店的所有餐飲類別均較二零一零年錄得正面增長，當中香港酒店的宴會業務於二零一一年錄得最高的餐飲人均消費，較其次的兩個類別，即中式餐廳及特式餐廳高出40%。該等酒店的宴會廳與會議室亦使該等酒店佔據有利位置，從增長中的香港會議展覽市場受惠，據第一太平戴維斯的資料，留宿的會議展覽訪客於二零一一年增至1,600,000人次，較二零零八年增長33.9%。

#### 集團擁有優質的酒店組合，能從規模經濟中受惠

根據旅發局分類，朗廷酒店與朗豪酒店為甲級高價酒店，而逸東酒店則為乙級高價酒店，此分級乃基於地點、職員與客房比例、房租、設施及商務組合等因素而釐定。甲級高價酒店屬最高級別，而乙級高價屬第二高級別。根據第一太平戴維斯的資料，於二零一二年，香港甲級高價與乙級高價酒店在平均房租及可出租客房平均收入水平方面均錄得歷史新高。然而，董事相信香港酒店的房租平均上仍然較例如倫敦、紐約及巴黎等部分其他環球金融中心的類似酒店的房租為低。

本集團透過定期維修保養及升級以維持該等酒店的吸引力，同時確保該等酒店相對於競爭對手處於有利位置。董事相信，集團維修保養與資本開支的方針，有助減低資本開支需求出現按年意外大幅增加的風險，因本集團能在營運效益許可時才產生資本開支。

此外，該等酒店亦受惠於以下各方面的規模經濟：

- 採購方面，三間酒店運用一個合併採購部，各酒店均能減省成本；及

- 銷售及市場推廣方面，能調配更多朗廷酒店服務的高級專業收益管理人員到三間酒店，更有效地監督其日常營運，而三間酒店亦能受惠於各客戶分部按不同價格點的交叉銷售，以及常客計劃。

### 該等酒店以國際知名的朗廷品牌管理

該等酒店以酒店管理人授出的「朗廷」、「朗豪」及「逸東」品牌經營。

「朗廷」品牌具有悠久歷史，其起源可追溯至一八六五年英國倫敦朗廷酒店開業之時。董事相信，以「朗廷」品牌經營的酒店與其他豪華酒店不同之處，在於其朗廷獨有的風格，憑藉度身訂製的豪華服務，盡顯富於歐洲傳統的典雅魅力。「朗豪」品牌盡攬「朗廷」品牌種種特色之餘，亦提供現代風格的豪華服務，充滿年輕活力。「逸東」品牌是朗廷的中高檔酒店品牌，於一九九零年建立，從現代化設計中體現出物有所值的理念。現時全球11個城市有15間酒店以朗廷品牌管理及／或擁有，朗廷品牌在國際間享負盛名，董事相信，隨著酒店管理人計劃於未來三年增添十間酒店，其品牌在國際間亦會聲望日隆。

該等酒店亦可受惠於朗廷酒店服務的市場推廣及廣告活動，根據集中服務及推廣協議，朗廷酒店服務負責朗廷品牌的市場推廣及廣告。該等酒店將繼續受惠於朗廷品牌於全球主要門戶城市日益提高的知名度以及國際市場推廣及廣告活動。該等酒店亦連接中央預約系統，讓住客可透過網站[www.langhamhotels.com](http://www.langhamhotels.com)（該網站連接到環球分配系統，將該等酒店與全球大部分旅行社聯繫）以及第三方網站，經網上分配資料庫及免費的話音預約服務預約該等酒店的房間，該等服務於該等酒店主要的客源市場均可使用。

董事相信，朗廷品牌強大的品牌認受性乃是令該等酒店得以於其競爭的市場中趨向高端定價的其中一個因素。董事相信，以朗廷品牌管理對該等酒店有莫大裨益，而隨著正在進行的全球擴展，朗廷品牌亦將有所提升。

### 本集團得到鷹君鼎力支持

緊隨重組及全球發售完成後（假設超額配售權並無行使），鷹君將擁有約57.4%之已發行股份合訂單位之權益。

鷹君已向本集團授出鷹君優先權藉以減低鷹君集團與本集團之間的利益衝突或競爭，並有助本集團從鷹君未來發展組合中以及向第三方爭取董事相信具收益增長或對本集團有利的機遇。香港酒店業競爭激烈，要物色及收購酒店殊非易事，而得到鷹君的支持，預期有助本集團能物色供未來收購的酒店。董事相信，鷹君授出的鷹君優先權能支持本集團長遠增長，有利於擴充其酒店組合，從而在亞洲區內擴張之餘更能邁向世界，並且從亞洲經濟增長中獲益。

總承租人已訂立總租賃協議，據此，該等酒店（不包括位於逸東酒店的三間零售門店）將租賃予總承租人。根據總租賃協議的條款，總承租人同意支付基本租金，其應付金額為固定，並不考慮該等酒店的表現。基本租金為本集團提供一個固定的收入來源，並為股份合訂單位持有人提供抗跌保障。總承租人亦將支付可更改租金，可讓股份合訂單位持有人可從該等酒店的表現中獲益。

#### **本集團董事會經驗豐富，擁有酒店業專門知識，而該等酒店乃由酒店管理人負責管理**

本集團董事會經驗豐富，而董事均有意充份發揮彼等於香港及世界各地酒店業以及物業及資產管理方面的深厚經驗。具體而言，部分董事因現時或過往於鷹君任職而從事鷹君於香港、倫敦、上海、北京、悉尼、波士頓、洛杉磯、墨爾本、奧克蘭、深圳及新德里等多個城市的豪華酒店的管理工作。多位董事亦具有酒店收購及發展方面的經驗，曾參與（其中包括）鷹君於中國大連的綜合發展項目以及美國芝加哥市中心的美國芝加哥朗廷酒店發展項目。

除本集團董事會擁有豐富經驗外，該等酒店亦由酒店管理人負責管理。酒店管理人已有逾20年的經營歷史，奠定香港最大型豪華酒店管理人及營運商之一的地位，不但擁有豐富的本地專門知識及經驗，在世界其他樞紐城市的涉獵亦與日俱增。在酒店管理人現時的管理下，該等酒店屢獲殊榮，包括TTG Asia頒發的2012年香港最佳城市酒店（朗廷酒店）、Tripadvisor.com旅行者之選香港排名前25位的酒店（朗廷酒店）、Condé Nast Gold List 2012、最佳豪華酒店水療、Tripadvisor.com旅行者之選中國排名前25位的酒店以及亞太區50間客房以上的最佳水療酒店／渡假村（朗豪酒店）、Hotel Club Hotel Awards 2012年香港最佳生態酒店（逸東酒店）及2012年資本企業家綠色大賞（逸東酒店）。集團預期憑藉酒店管理人的經驗，將有助確保維持該等酒店的服務及質素，而該等酒店亦能繼續將其名聲發揚光大。

## 業務策略

本公司及朗廷酒店投資（作為一項固定單一投資信託）之目標是主要專注於向股份合訂單位持有人作出份派。信託契約及本公司細則列明本公司董事現有意宣派及分派(a)由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各財政年度的100%本集團可分派收入，及(b)不少於其後各財政年度的本集團可分派收入的90%。託管人－經理（代表朗廷酒店投資）將於扣除朗廷酒店投資之營運開支後，向股份合訂單位持有人分派從本公司獲得的100%分派。本集團的目標亦為向股份合訂單位持有人提供具有可持續長遠增長潛力的分派，以及提升酒店組合的價值。為達此等目標，本集團擬優化該等酒店的表現及提升其整體質素，同時透過實行不同的投資及業務策略物色及尋求收購酒店資產的機遇。總租賃協議與酒店協議使本集團收入及成本結構可予預期，因而亦支持了上述策略。本集團的成立主要為擁有及投資於酒店組合，初步重點為於亞洲已落成的酒店，而本集團亦將透過以下策略旨在使其酒店組合進一步擴大。

## 積極的資產管理策略

本集團擬積極（會同酒店管理人）監督總承租人以及監督酒店管理人，務求保持並改進該等酒店的質素及價值，同時達到內部增長。酒店管理人的主要經營策略為優化平均房租和入住率，並且提升非客房收入。酒店管理人將透過（其中包括）致力維持客戶群類別及來源地方面多元化，以及致力控制及優化成本，藉以達致上述策略。為優化成本，本集團擬與酒店管理人及總承租人緊密合作，充分利用該等酒店享有的規模經濟（包括因鷹君集團擁有及管理其他酒店而產生的規模經濟）及推動營運效益。

酒店管理人亦會尋求其他改進的機遇，例如進一步改善該等酒店的餐飲門店、修繕客房及加添新設施，藉以增加客房與非客房及非住客收入，並且提升該等酒店的營運表現。本集團於往績記錄期曾進行多項改善工程，例如於二零一零年翻新浪廷酒店的朗廷會、於二零一二年將朗豪酒店的中餐廳明閣升級，以及於二零一二年將逸東酒店的94間客房重新裝修升級。逸東酒店客房的修繕工程乃為了使客房更合潮流及現代化，從而藉提高經翻新客房的房租以提升逸東酒店的價值。

本集團成功將朗豪酒店內本來並無帶來收入的庭院改建成露天餐廳酒吧The Backyard。本集團有意與總承租人及酒店管理人緊密合作，確保能有效執行此等資產管理策略。

## 收購增長策略

本集團擬物色及尋求在酒店業趨勢中產生的酒店資產收購機遇。酒店服務供應商趨向尋求釋出資本以擴充業務，而此可能增加酒店資產收購的可能性。本集團亦可能根據鷹君優先權向鷹君集團收購酒店資產。

於評核未來收購機遇時，本集團將注重下列投資準則：

- **總回報要求**

本集團將尋求收購的酒店資產，為董事相信計及監管、商業、政治及其他有關因素後，從回報及／或資本增長角度而言能提升股份合訂單位持有人總回報的酒店資產。

- **地理位置**

本集團將評估可予收購的酒店資產的位置，以及有關市場的業務增長潛力。本集團初步將集中其於亞洲的酒店資產，因亞洲屬高增長地區而且董事相信具備最雄厚的潛在收購機遇。然而，董事於未來亦可能會考慮亞洲以外的收購機遇。

- **穩固基礎、內部增長及資產提升潛力**

本集團亦可能收購下述酒店資產：董事相信能透過重新定位及重建品牌、改善酒店營運及管理或其他資產提升而對酒店管理人而言具有增值潛力及推高可出租客房平均收入的酒店資產。

## 資本及風險管理策略

本集團有意維持強健的資產負債狀況及合適的槓桿比率。本集團或會綜合利用銀行貸款、債券及其他形式的債務及股本工具以為未來收購及資產提升提供資金。本集團會於日後考慮分散其融資來源及進程，藉以減低融資成本及風險集中度，並會尋求透過使用定息借貸、調期及其他對沖工具以管理潛在利率及外匯波動風險。

## 該等酒店的節選營運數據

### 入住率

下表載列各間該等酒店於二零零三年至二零一二年（包括往績記錄期）各年的入住率：

### 該等酒店於二零零三年至二零一二年的入住率

	截至十二月三十一日止年度									
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
酒店										
朗廷酒店.....	58.4	80.9	82.9	87.2	87.2	80.5	72.8	79.8	81.4	86.1
朗豪酒店.....	不適用 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	86.2	88.7	83.8	75.5	84.6	87.2	89.2
逸東酒店.....	60.4	87.1	86.7	87.5	90.2	89.3	77.6	86.8	87.9	94.9
所有該等酒店平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>60.4<sup>(3)</sup></b>	<b>83.8<sup>(3)</sup></b>	<b>84.7<sup>(3)</sup></b>	<b>86.9</b>	<b>88.7</b>	<b>84.3</b>	<b>75.3</b>	<b>83.7</b>	<b>85.6</b>	<b>89.8</b>

**附註：**

- (1) 所有三間酒店的加權平均數。
- (2) 由於朗豪酒店於二零零四年才開業，其全部設施於二零零五年中才啟用。如大部分新開業的酒店一樣，朗豪酒店的營運需要若干時間步入穩定。因此，任何於二零零六年之前有關朗豪酒店的資料對朗豪酒店的正常營運水平不具代表性。
- (3) 不包括朗豪酒店。

入住率為有關期間內所出售客房晚數總數佔可供出售客房晚數總數的百分比。

### 可出租客房平均收入

下表載列該等酒店於往績記錄期的可出租客房平均收入：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(港元)	(港元)	(港元)
酒店			
朗廷酒店.....	1,419	1,732	1,927
朗豪酒店.....	1,258	1,559	1,665
逸東酒店.....	782	949	1,138
所有該等酒店平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>1,172</b>	<b>1,437</b>	<b>1,599</b>

**附註：**

- (1) 所有三間酒店的加權平均數。

## 業 務

### 收入貢獻

下表載列該等酒店於往績記錄期的酒店經營收入分析明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	二零一二年 (千港元)
<b>朗廷酒店</b>			
客房.....	255,948	312,916	349,150
餐飲.....	168,457	191,948	213,413
其他酒店經營收入.....	16,589	18,194	15,069
<b>總計.....</b>	<b>440,994</b>	<b>523,058</b>	<b>577,632</b>
<b>朗豪酒店</b>			
客房.....	298,821	369,368	398,091
餐飲.....	228,057	257,064	271,279
其他酒店經營收入.....	24,735	24,101	25,366
<b>總計.....</b>	<b>551,613</b>	<b>650,533</b>	<b>694,736</b>
<b>逸東酒店</b>			
客房.....	130,199	159,612	185,228
餐飲.....	130,814	142,919	152,485
其他酒店經營收入.....	5,544	5,573	4,516
<b>總計.....</b>	<b>266,557</b>	<b>308,104</b>	<b>342,229</b>
<b>酒店經營收入總額.....</b>	<b>1,259,164</b>	<b>1,481,695</b>	<b>1,614,597</b>

下表載列該等酒店於二零零三年至二零一二年各年的總收入：

### 該等酒店於二零零三年至二零一二年的收入

	截至十二月三十一日止年度									
	二零零三年 (千港元)	二零零四年 (千港元)	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)	二零零八年 (千港元)	二零零九年 (千港元)	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	二零一二年 (千港元)
<b>酒店</b>										
朗廷酒店.....	200,540	277,278	313,762	359,557	380,906	404,950	351,557	441,550	523,615	578,210
朗豪酒店.....	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(1)</sup>	416,057	485,825	521,774	429,795	551,613	650,533	694,736
逸東酒店.....	137,419	198,494	214,806	257,395	284,792	289,185	238,441	272,552	316,391	350,513
<b>總收入<sup>(1)(2)</sup>.....</b>	<b>337,959<sup>(4)</sup></b>	<b>475,772<sup>(4)</sup></b>	<b>528,568<sup>(4)</sup></b>	<b>1,033,009</b>	<b>1,151,523</b>	<b>1,215,909</b>	<b>1,019,793</b>	<b>1,265,715</b>	<b>1,490,539</b>	<b>1,623,459</b>

#### 附註：

- (1) 總收入的數字乃直接摘錄自該等酒店公司的經審核賬目。由二零一零年起的年度，經審核賬目的總收入包括自營運政策改變後收到的服務費用。於二零一零年之前，收到的服務費用與員工成本對銷。
- (2) 總收入包括出租逸東酒店的零售門店及朗廷酒店的特許店舖所得的收入，而於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度，總收入亦包括代理佣金收入及雜項收入等其他收入。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度，租金收入分別為5,036,000港元、5,256,000港元及5,537,000港元。同期的其他收入分別為1,515,000港元、3,588,000港元及3,325,000港元。

## 業 務

- (3) 由於朗豪酒店於二零零四年才開業，其全部設施於二零零五年中才啟用。如大部分新開業的酒店一樣，朗豪酒店的營運需要若干時間步入穩定。因此，任何於二零零六年之前有關朗豪酒店的資料對朗豪酒店的正常營運水平不具代表性。
- (4) 不包括朗豪酒店。

### 定價

#### 平均房租

朗廷酒店與朗豪酒店為甲級高價酒店，而逸東酒店則為乙級高價酒店。下表載列該等酒店於往績記錄期的平均房租：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(港元)	(港元)	(港元)
<b>酒店</b>			
朗廷酒店 .....	1,779	2,128	2,239
朗豪酒店 .....	1,487	1,788	1,866
逸東酒店 .....	900	1,079	1,198
<b>所有該等酒店平均數<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>1,400</b>	<b>1,679</b>	<b>1,780</b>

#### 附註：

- (1) 所有三間酒店的加權平均數。

收取住客的實際房租視乎不同因素，包括（但不限於）預訂日期及作出預訂的分銷渠道而有所不同。有關不同銷售分銷渠道種類的詳情請參閱下文「市場推廣及廣告－銷售分銷渠道」一節。

#### 餐飲

餐飲定價乃基於供應成本、競爭對手收取的價格以及集團於市場的經驗而釐定。宴會定價視乎季節及宴會日期而定。部分日子極受歡迎，尤其是在婚禮市場，定價可較高。餐廳定價亦視乎季節而定，而此等定價或會因應供求而迅速調節，因只有極少部分的餐廳業務會按固定價格事先預訂。

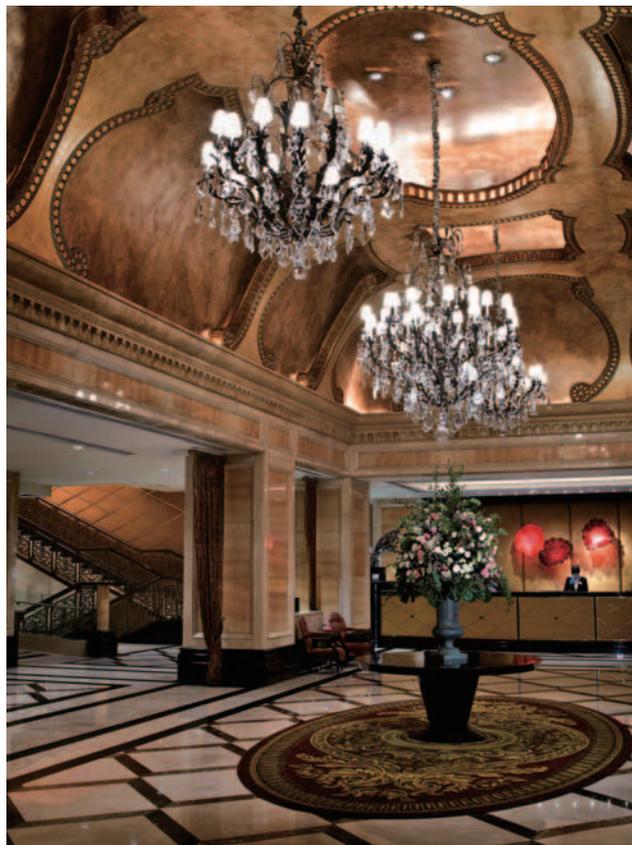
截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，該等酒店的餐飲收入總額分別達527,300,000港元、591,900,000港元及637,200,000港元，分別佔總收入的41.7%、39.7%及39.3%。

酒店介紹

朗廷酒店



朗廷酒店



朗廷酒店大堂

### 朗廷酒店概覽

朗廷酒店為甲級高價酒店，致力為賓客提供獨一無二的歐式精緻酒店服務。朗廷酒店為豪華酒店，臨近坐擁香港最多奢侈品零售商集中地之一的廣東道，地處香港最繁華購物及休閒區之一的尖沙咀核心區。酒店同時毗鄰香港最大型商場之一的海港城。尖沙咀不僅是購物區，亦是一個文化交匯點。朗廷酒店與一眾歷史建築、博物館和旅遊景點為鄰，其中包括香港鐘樓、星光大道及天星碼頭等。尖沙咀亦為日益重要的商業樞紐，附近的大型寫字樓發展項目如西九龍環球貿易廣場等，正帶動該區商務住宿業務的增長。

### 酒店客房



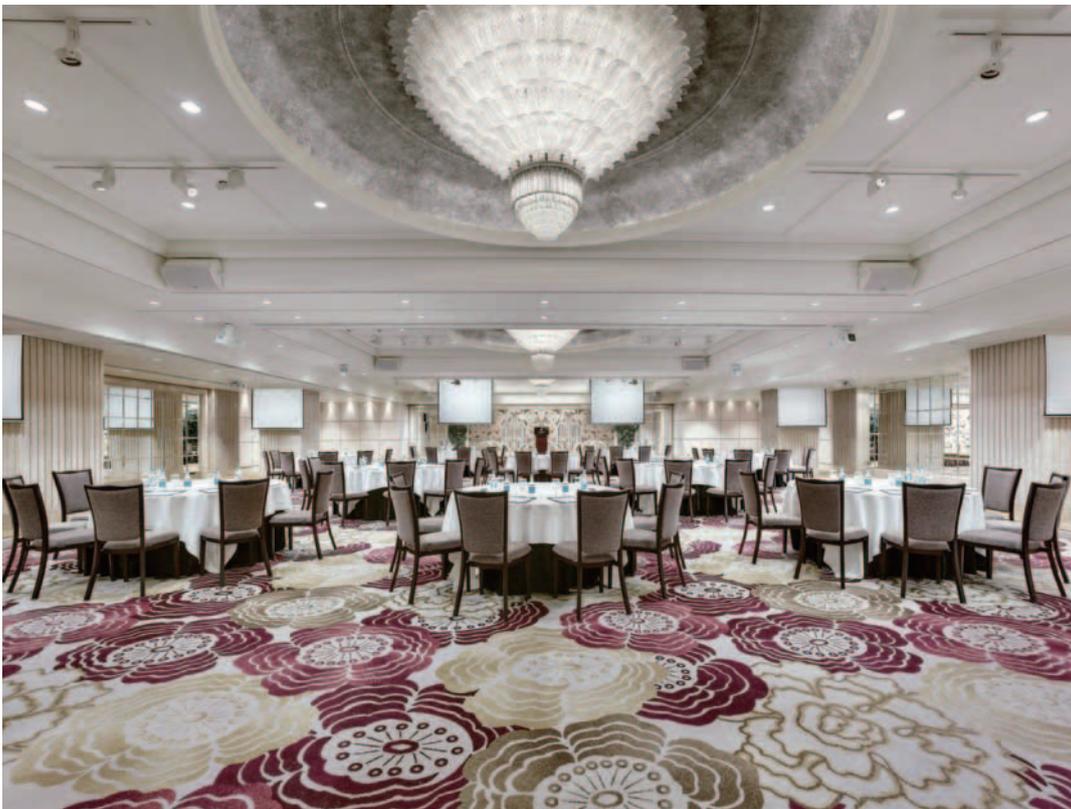
瑰麗豪華客房

## 業 務

朗廷酒店共有498間不同大小及配置的客房（包括27間套房）。每間客房均備有先進通訊設備及配套設施，房間大小由約320平方呎至約1,325平方呎不等。下表載列酒店客房於二零一二年十二月三十一日的若干資料：

酒店客房類別	面積（平方呎）	酒店客房數目
<b>套房</b>		
尊貴套房 .....	1,325	1
典雅套房 .....	952	1
時尚套房 .....	917	1
行政套房 .....	569	24
<b>客房</b>		
朗廷尊貴客房 .....	380	42
瑰麗豪華客房 .....	365	144
豪華客房 .....	350	71
典雅客房 .....	350	87
標準客房 .....	320	45
瑰麗客房 .....	320	82
<b>總計</b> .....		<b><u>498</u></b>

### 會議及活動設施



大宴會廳

朗廷酒店的會議及活動場地佔地約8,000平方呎，包括：

- 面積約5,300平方呎的大宴會廳，室內空間高12.8呎，可舉辦最多500人的聚會或33席宴會。大宴會廳亦可劃分為兩間面積較小的宴會廳，作會議、研討會、展覽或晚餐用途；
- 四間面積為430平方呎至635平方呎不等的會議室／功能性會議室。朗廷酒店會議室／功能性會議室的翻新工程剛於二零一二年竣工；以及
- 位於酒店大堂二十四小時商務中心內的會議中心，可劃分為兩個小型會議室，為商務旅客提供會議設施及商務服務。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，朗廷酒店約36.8%的餐飲業務收入乃來自宴會業收入。於二零一二年，有超過220場婚宴假朗廷酒店舉行。

### 餐飲設施



唐閣－米芝蓮一星級餐廳

朗廷酒店亦提供豐富的餐飲選擇，包括下列餐廳：

- **唐閣** – 得獎粵菜廳，曾獲以下獎項及認可：
  - 連續兩年（二零一一年至二零一二年）獲《米芝蓮指南香港澳門》評為一星級餐廳；
  - 於二零一二年獲Hong Kong Tatler「最佳食府」獎項；
  - 獲美國《Hotels》雜誌評選為全球十大酒店食肆之一；以及
  - 獲頒香港旅遊發展局組織的二零零二年度《美食之最大賞》「至高榮譽金獎」；
- **L'Eclipse** – 開放式廚房餐廳，全天候供應環球美饌；
- **Main St. Deli** – 二零零一年開業，為香港首間紐約傳統美食餐廳之一，提供Reuben三文治、燻牛肉黑麵包、鹹牛肉、牛胸肉、餡餅、硬麵包圈、沙律和猶太面球雞湯等經典紐約美食；
- **廷廊** – 擁有鍍金屏風及帳幔的豪華餐廳，供應歐陸式早餐及朗廷酒店的精選傳統英式下午茶，並有現場弦樂及爵士樂演奏；以及
- **美岸海鮮廳** – 波士頓式餐廳，提供扒類及海鮮佳餚，《米芝蓮指南》推薦食肆，名列香港權威餐飲典籍《香港最佳餐廳指南》（二零零七年至二零零九年）。此外，美岸海鮮廳提供的酒單包羅萬有，自二零一零年起已獲頒《Wine Spectator》獎項。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，朗廷酒店約36.9%的酒店經營收入來自餐飲業務。

### 休閒及其他設施

朗廷酒店的休閒及其他設施包括：

- 頂層室外恆溫游泳池，及游泳池旁的日光浴場；
- 按摩浴池、桑拿及蒸汽浴室；
- 提供桑拿、按摩及等水療設備的健身中心，以及提供各類面部及身體療程的療程室。本集團計劃在朗廷酒店加設「川」水療中心，以提升酒店的水療服務，預期有關裝修工程將於二零一三年年底動工；以及
- 二十四小時開放的健身中心，備有各種健身器材及專業教練服務。

### 朗廷會

朗廷會位於朗廷酒店十一樓，設計裝潢極富歐洲色彩，供支付較高房租的賓客享用。朗廷會專為商務客及高檔休閒旅客而設，貴賓可獲專人協助辦理入住及退房登記手續。朗廷會貴賓亦可享用若干優惠，例如室內免費寬頻上網服務、每日國際報章、圖書館服務、熨衣服務、歐陸式早餐、下午茶、晚間雞尾酒及開胃小菜等。

### 零售租戶

於最後實際可行日期，朗廷酒店有一間訂造西服及提供裁縫服務的零售租戶。

### 獎項

以下載列朗廷酒店近期取得的主要獎項及證書。

- 二零一三年TripAdvisor旅行者之選「中國排名前25的酒店」及「中國排名前25的最佳服務酒店」
- 二零一二年TTG Travel Awards「最佳城市酒店－香港」
- 二零一二年TripAdvisor旅行者之選「中國排名前25的豪華酒店」
- 二零一一年美國Condé Nast Traveller「讀者之選全球最佳酒店大獎」
- 二零一零年澳洲Luxury Travel「最佳海外酒店大獎」第八位

### 朗廷酒店所有權

朗廷酒店由發星國際有限公司根據九龍內地段第10722號政府租契持有，年期由一九八五年十月二十四日起至二零四七年六月三十日止。此政府租契乃在符合於一九八五年十月二十四日訂立的賣地協議及條件（已向土地註冊處存放及註冊為賣地條件第11856號）（經一九九九年十月二十二日發出，並已向土地註冊處註冊為備忘錄第UB7904883號的不反對通知書更改及修改）所載的條款及條件的情況下被視為已獲批予。

根據賣地條件第11856號，九龍內地段第10722號（朗廷酒店所在地）或任何在該處興建的建築物均只能用作非工業（不包括倉庫）而不能用作任何其他用途。

### 朗豪酒店



朗豪酒店

### 朗豪酒店概覽

朗豪酒店為甲級高價酒店，為賓客提供時尚豪華的住宿體驗，其時尚現代的設計源自當代中國藝術。廟街夜市、女人街及玉器市場等著名市集均在朗豪酒店的步程之內，酒店更可直達朗豪坊商場和旺角港鐵站。朗豪酒店亦連接一座辦公大樓。

朗豪酒店是旺角核心區唯一的大型豪華酒店，搭乘包括港鐵（香港鐵路有限公司，香港的大眾鐵路運輸網絡）在內的多種公共交通均可便捷到達。旺角區內遍佈商場、街舖和露天市集特賣場，吸引本地和海外顧客。除零售業外，旺角亦是一個娛樂和商業中心。

### 酒店客房



「川」悠然居套房

## 業 務

朗豪酒店樓高42層，共有666間不同大小及配置的客房（包括40間套房或附設小型廚房設備的公寓式客房）。每間客房均備有先進通訊設備及配套設施，房間大小由約280平方呎至約1,700平方呎不等。所有套房均在36樓以上，眺望香港景緻。朗豪酒店的規模及多元化的設施均是區內獨有，周邊其他酒店的平均客房數僅為30至50間。下表載列酒店客房於二零一二年十二月三十一日的若干資料：

<u>酒店客房類別</u>	<u>面積（平方呎）</u>	<u>酒店客房數目</u>
<b>套房</b>		
「傲」總統套房 .....	1,700	1
「尊」豪華套房 .....	1,200	1
公寓式客房 .....	900	2
「優」複式雙房套房 .....	800	3
「適」套房 .....	600	12
「居」套房 .....	600	18
「川」悠然居套房 .....	310-600	3
<b>客房</b>		
「智」家庭客房 .....	600	4
四人客房 .....	550	8
「俊」客房 .....	430	50
三人客房 .....	400-410	20
「智+」客房 .....	310	72
「智」客房 .....	310	212
「趣」客房 .....	280	<u>260</u>
<b>總計</b> .....		<b><u>666</u></b>

「川」悠然居套房包括「川」悠然居Serenity（310平方呎）、「川」悠然居Nirvana（430平方呎）及「川」悠然居Infinity（600平方呎），均與「川」水療中心同層。「川」悠然居套房住客可在其套房內享受「川」水療按摩及療程，「川」水療中心內的日式淋浴、東方式熱水池、蒸氣浴及桑拿等設施亦近在咫尺。

會議及活動設施



朗豪廳

朗豪酒店的會議及活動場地佔地約15,000平方呎，包括：

- 面積約6,600平方呎的朗豪廳，室內空間高23呎，可舉辦最多600人的聚會；
- 三間面積由1,750平方呎至3,400平方呎不等的會議室／功能性會議室。位於朗豪酒店頂層的星願亭面積為3,400平方呎，最多可容納300人。星願亭是九龍區最高的會議室／功能性會議室之一，九龍半島及香港島的美景盡收眼底；以及
- 為商務旅客提供設備及服務的商務中心。

此外，朗豪酒店內的The Backyard擁有一個佔地6,000平方呎的露天平台，內有休閒躺椅、芒果樹、瀑布及流水。最多可容納200人，並可舉辦戶外活動。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，朗豪酒店約45.7%的餐飲業務收入來自宴會業收入。二零一二年有超過360場婚宴假朗豪酒店舉行。

餐飲設施



明閣－米芝蓮二星級餐廳

朗豪酒店亦提供豐富的餐飲選擇，包括下列餐廳：

- **明閣**－得獎粵菜廳，連續四年（二零一零年至二零一三年）獲《米芝蓮指南香港澳門》評為二星級餐廳。餐廳以當代著名中國藝術家的一系列仿明朝陶器及水墨山水畫作裝飾。此外，明閣的藏酒量豐富，更自設「明酒窖」，收藏來自100多個地區超過430款的佳釀；
- **The Place**－全天候供應環球美食的餐廳；
- **The Backyard**－以瀑布、流水作點綴的露天茶座，供應餐飲及小吃；
- **Portal – Work & Play**－連接商務中心及雞尾酒吧的戶外空間，設有現場表演，供應海鮮冷盤及小吃；以及
- **Tokoro**－爐端燒日本料理及威士忌吧－提供和式料理的爐端燒餐廳，設有風格時尚的威士忌及清酒吧。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，朗豪酒店約39.0%的酒店經營收入來自餐飲業務。

休閒及其他設施



「川」水療中心

朗豪酒店的休閒及其他設施包括：

- 「川」水療中心－朗豪酒店的得獎水療中心。以風水為理念，提供以傳統中醫藥為本、強調陰陽調和的精選療程。「川」水療中心的設施包括日式淋浴、東方式熱水池、蒸氣浴及桑拿。水療中心設有九間療程室，提供超過60款美容及健康療程，包括按摩、身體護理和磨沙、面部護理及手部和足部護理。「川」水療中心會按傳統中醫學的五行，即金、木、水、火、土，以及賓客來訪時的特別需要提供個人化療程。水療中心曾獲取的獎項包括下列各項：
  - 二零一二年獲The SPA Traveller Awards評為「亞太區最佳水療酒店／度假村（超過50間客房）」；以及
  - 獲World Luxury Spa Awards評為「二零一二年香港優勝者－最佳豪華酒店水療」。
- 二十四小時開放的健身中心，位於朗豪酒店41樓，可飽覽香港景色。健身中心備有各種健身器材、專業教練服務及健身課程，包括定期舉行的腹部肌肉訓練工作坊、跆拳道和墊上練習等；以及

- 頂層室外恆溫游泳池及按摩浴池。游泳池裝有水下音響系統，可配合一排光纖水下照明播放音樂。

### **Club L貴賓會**

Club L貴賓會位於朗廷酒店36樓，二十四小時開放的貴賓室乃為套房及「樂」貴賓客房住客而設。Club L貴賓會賓客可獲專人協助辦理入住及退房登記手續，並可享用多項優惠，例如延遲退房、室內免費寬頻上網服務、國際報章、熨衣服務、可使用Club L貴賓會會議室、每日香檳、早餐、小吃、下午茶、晚間雞尾酒及開胃小菜等。

### **零售租戶**

於最後實際可行日期，朗豪酒店並沒有零售租戶。

### **獎項**

以下載列朗豪酒店近期取得的獎項及證書。

- 二零一二年TripAdvisor旅行者之選「中國排名前25的豪華酒店」
- 二零一二年Condé Nast Gold List
- 二零一二年Spa Traveller Awards
- 二零一一年《胡潤百富》最佳行政套房 – 最貼心人性化服務
- 被TTG China Ltd.的二零一一年TTG China Travel Awards 評為「香港最佳商務酒店」
- 二零一零年TripAdvisor旅行者之選「香港、澳門及台灣最佳酒店」
- 二零一零年《胡潤百富》胡潤總統獎 – 香港(i)最佳總統套房，(ii)最佳行政套房及(iii)最佳行政酒廊

### **朗豪酒店所有權**

朗豪酒店由朗豪酒店（香港）有限公司根據九龍內地段第11099號政府租契持有，年期由二零零零年二月十八日起至二零四七年六月三十日止。此政府租契乃在符合於二零零零年二月十八日訂立的換地協議及條件（已向土地註冊處存放及註冊為換地條件第12557號）（經二零零四年二月二十三日發出，並已向土地註冊處註冊為備忘錄第UB9146965號的修訂書更改及修改）所載的條款及條件的情況下被視為已獲批予。

## 業 務

根據換地條件第12557號，九龍內地段第11099號（朗豪酒店所在地）或任何在該處興建的建築物均只能用作非工業（不包括私人住宅、服務式公寓、加油站及倉庫）而不能用作任何其他用途。

香港逸東酒店（二零一三年二月前為逸東「智」酒店）



香港逸東酒店



### 逸東酒店概覽

逸東酒店為乙級高價酒店，座落於集購物、娛樂及商業於一身的香港著名街道彌敦道。逸東酒店位於尖沙咀和旺角之間，交通便利，多種公共交通均可便捷到達。

逸東酒店設計時尚簡單，以暖色調的大地色系和自然顏色為主。酒店以舒適、便利及連繫性為基礎，乃區內最生態環保的酒店之一。逸東酒店的企業社會政策為減少能源消耗以及為酒店賓客和訪客創設更健康的環境。有見及此，酒店大堂樓層設有一面落地玻璃窗，使大堂可自然採光；大堂的牆身是約高六米、寬八米的垂直花園，由三千多棵植物組成，有助淨化大堂區域的空氣。逸東酒店在生態環保方面的努力，亦在所得的獎項中得到肯定。詳情可參閱下文「－ 獎項」一節。

逸東酒店的房租水平雖與附近競爭對手相若，但酒店一直致力為賓客提供多元化的服務和設施，如餐廳、酒吧、休閒設施、會議場地及宴會廳等，務求在同業中脫穎而出。

### 酒店客房



商務客房

逸東酒店共有465間不同大小及配置的客房（包括31間套房）。每間客房均備有先進通訊設備及配套設施，房間大小由約212平方呎至約632平方呎不等，其中31間為套房。下表載列酒店客房於二零一二年十二月三十一日的若干資料：

<u>酒店客房類別</u>	<u>面積（平方呎）</u>	<u>酒店客房數目</u>
<b>套房</b>		
套房 .....	410-632	31
<b>客房</b>		
商務客房 .....	346-360	66
豪華客房 .....	220	325
時尚客房 .....	212-220	43
<b>總計</b> .....		<b><u>465</u></b>

會議及活動設施



逸東酒店宴會廳

逸東酒店的會議及活動場地佔地約28,000平方呎，包括：

- 三間總面積達19,000平方呎、可容納最多960人的聚會或80席宴會的宴會廳。各宴會廳均可劃分為小型宴會廳，作會議、研討會、展覽或晚餐用途。最大的宴會廳金鑽廳樓高三層，面積約12,570平方呎；以及
- 兩間面積分別為6,920平方呎及2,290平方呎的會議室／功能性會議室。各會議室／功能性會議室均可按活動規模劃分為最多八間小型房間。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，逸東酒店約51.2%的餐飲業務收入來自宴會業收入。在二零一二年，有超過330場婚宴假逸東酒店舉行。

餐飲設施



*Metro Buffet & Grill/Metro Lounge*

逸東酒店亦提供豐富的餐飲選擇，包括下列餐廳：

- **逸東軒** – 供應各類傳統中式佳餚的中菜廳，其中包括粵饌及地道點心；
- **Yagura** – 供應壽司、天婦羅及居酒屋小吃的日式餐廳；
- **Metro Buffet & Grill/Metro Lounge** – 全天候供應本地及環球美食的餐廳，備有自助餐或點菜就餐可供選擇；
- **Main St Cafe** – 選用阿拉比卡咖啡豆的即磨咖啡店，設有免費無線上網服務；以及
- **T吧** – 供應餐酒、雞尾酒及酒吧小吃。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，逸東酒店44.6%的酒店經營收入來自餐飲業務。

### **休閒及其他設施**

逸東酒店的休閒及其他設施包括：

- 頂層室外恆溫游泳池；以及
- 二十四小時開放的健身中心，備有各種健身器材及專業教練服務。

### **尊貴會**

尊貴會乃為套房及商務客房住客而設。尊貴會賓客可享用若干優惠，例如貴賓室內的上網服務、熨衣服務、每日早餐、晚間雞尾酒及開胃小菜等。

### **零售租戶**

於最後實際可行日期，逸東酒店共有三間零售租戶，包括消費零售店及一間琴行。

### **獎項**

以下載列逸東酒店近期取得的獎項及證書。

- HotelClub酒店獎項 (香港)「二零一二年香港最佳生態酒店」
- 資本企業家「二零一二年資本企業家綠色企業大賞」

### **逸東酒店所有權**

逸東酒店由展安發展有限公司根據九龍內地段第9127號政府租契持有，年期由一九零零年六月二十四日至二零五零年六月二十三日止。此政府租契乃在符合於一九七一年三月十一日訂立的重批協議及條件（已向土地註冊處存放及註冊為重批條件第9901號）所載的條款及條件的情況下被視為已獲批予。根據重批條件第9901號，逸東酒店所在地的九龍內地段第9127號，或任何在該處興建的建築物均不得用作工業用途，該處亦不可興建工廠大廈。

## 該等酒店的估值

獨立物業估值師威格斯採用現金流量貼現分析及比較法對該等酒店進行估值。下表載列酒店於二零一三年二月二十八日的估值。有關估值的詳細資料，可參閱「附錄四－物業估值」。

<u>酒店</u>	於二零一三年 二月二十八日 的估值 (百萬港元)	佔總估值 百分比 (百分比)
朗廷酒店 .....	6,210	35.0
朗豪酒店 .....	7,590	42.8
逸東酒店 .....	<u>3,946</u>	<u>22.2</u>
<b>總額 .....</b>	<b><u>17,746</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

下表載列該等酒店於二零一三年二月二十八日包括土地使用權在內的賬面淨值與「附錄四－物業估值」所載公平值的對賬。

	<u>(百萬港元)</u>
「附錄四－物業估值」所載該等酒店於 二零一三年二月二十八日的估值 .....	17,746
「附錄一－會計師報告」所載該等酒店 於二零一二年十二月三十一日的賬面淨值 .....	4,060
加：於二零一三年一月一日至 二零一三年二月二十八日期間添置 .....	9
減：於二零一三年一月一日至 二零一三年二月二十八日期間計入折舊 .....	(25)
該等酒店於二零一三年二月二十八日的賬面淨值 .....	<u>4,044</u>
估值盈餘 .....	<u>13,702</u>

## 市場推廣及銷售

根據集中服務及推廣協議，朗廷酒店服務應為該等酒店提供市場推廣、廣告及銷售服務。下文詳述朗廷酒店服務提供的該等服務詳情。

### 市場推廣及廣告

朗廷品牌大部份的市場推廣及廣告將由朗廷酒店服務根據集中服務及推廣協議進行。朗廷的國際銷售網絡於倫敦、香港、東京、新加坡、上海、北京、悉尼、紐約、洛杉磯、芝加哥及三藩市均有銷售部。此環球銷售網絡透過代表所有該等酒店建立伙伴關係和承辦業務來支援該等酒店。

該等酒店均連接至中央預約系統，使客戶可透過[www.langhamhotels.com](http://www.langhamhotels.com)網站預訂該等酒店的客房；系統同時連接至環球分配系統，使該等酒店可連繫世界各地的旅行社。該等酒店同時透過一個網上分配資料庫連接至第三方網站，以及為酒店主要客源市場提供免費電話預約服務。

此外，朗廷酒店服務營運一個免費電話預約系統，系統覆蓋來自世界各地共18個國家。不論朗廷酒店服務在該國是否有銷售部，潛在客戶均可使用便利的免費電話預約服務。此電話服務以當地語言提供。

### 銷售分銷渠道

該等酒店的預約一般透過下列五種主要分銷渠道之一進行：

- **零售渠道：**零售渠道涵蓋透過[www.langhamhotels.com](http://www.langhamhotels.com)網站直接向酒店預約，透過旅行社、第三方網站（例如網上旅行社的網站）或上文所述由朗廷酒店服務經營的免費電話預約系統預約的顧客。透過該等方法作出預約的零售渠道顧客可享「最佳價格」或套餐價格，酒店管理人會每日檢討有關房租，而我們可以因應（其中包括）酒店預期入住率更改該等房租，以獲取最大收入。此渠道下經旅行社（包括網上旅行社的網站）進行的預訂，我們一般需向旅行社支付佣金。
- **企業渠道：**酒店管理人會與企業客戶訂立為期主要為最多一年的合約，在客房供應情況許可下，該等企業客戶可按此合約享用較標準最佳價格優惠的特別房租，或在較少見的情況下，在合約期內享用固定或保證房租；惟上述兩種房租或因應該企業客戶在有關期間預約的客房數目多寡而有所更改。儘管企業房租一般較零售房租為低，該等企業合約可為該等酒店提供穩定收入，同時提高平日入住率以及配套設施、餐廳及設施的使用率。此外，若干企業客戶會預訂商務客房及套房，此舉可提高酒店客房的平均每日房租。
- **旅遊經銷商渠道：**酒店管理人會與旅遊業批發商（包括銷售旅遊套餐的旅遊公司及經營商）訂立合約，後者可在指定日子以低至淨零售房租七折的價錢預約一定數目的客房。該等房租乃預先商定及於特定時間內固定。該等旅遊業批發商因而在向客戶分銷客房時提高價格。酒店管理人亦會按協定房租為旅行團安排限量客房，惟該等房租會因應旅遊季節而有所更改。

## 業 務

- **團體渠道：**集體預約最少10間客房可獲六五折的團體優惠。度假旅客以及參與在該等酒店或其他地方舉行的會議、聚會或商貿活動的訪者均可享用團體優惠。
- **合資格優惠渠道：**旅行社職員及若干不時提供優惠的會員計劃的會員等客戶均可享有優惠。該等優惠會視乎有關會員計劃而不時有所更改。我們積極鼓勵旅行社職員入住該等酒店，因為我們相信這能令旅行社更熟識該等酒店及其配套設施，從而更能向住客介紹及促銷客房。

下表載列截至二零一二年十二月三十一日止年度來自各銷售分銷渠道的客房收入百分比：

	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	朗廷酒店 (百分比)	朗豪酒店 (百分比)	逸東酒店 (百分比)	整體 (百分比)
<b>銷售分銷渠道<sup>(1)</sup></b>				
零售.....	48.6	48.8	49.5	48.9
企業.....	23.2	18.7	9.4	18.5
旅遊經銷商.....	17.0	14.4	28.1	18.1
團體.....	8.2	8.5	10.9	8.9
合資格優惠.....	2.0	1.8	1.6	1.8
機組人員、短暫停留及長期居住 ..	1.0	7.8	0.5	3.8
<b>總計.....</b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

(1) 不包括其他雜項收入及服務費。

### 常客計劃

我們相信客戶關係乃主要及長期的優先考慮。為支援該等酒店的市場推廣活動，該等酒店會加入數個由朗廷酒店服務根據集中服務及推廣協議提供的常客計劃：

- **1865尊貴會：**此尊貴賓客住宿常客計劃專注於加強對顧客的認識，並致力在顧客回訪時提供切合其個人喜好的服務。賓客入住任何一間朗廷酒店後，可免費申請成為1865尊貴會Explorer會員，多次入住任何一間朗廷酒店後會籍可升至較高級別。不同級別的會籍為賓客提供不同程度的客房升級及禮遇。會員可按會籍級別在所有朗廷酒店享用一系列禮遇，例如延遲退房、個人化款待及升級至高一級客房等。有關喜好及需求記錄入一中央系統，全球朗廷酒店均可查閱。酒店管理人

相信通過給予特選客戶個人識別、優化獎勵以及以客為本的溝通，此計劃可為各該等酒店提供保留顧客的有力平台。於二零一二年十二月三十一日，此計劃約有143,000名登記會員。

- **Supper Club**：加入本餐飲常客計劃屬免費性質。任何符合若干條件（例如在任何該等酒店或其他由酒店管理人管理的其他酒店消費滿所需金額）的顧客均可申請成為Langham Supper Club會員。會員可享餐飲優惠、房租優惠、水療服務優惠及由不同酒店提供量身定制的禮遇。於二零一二年十二月三十一日，此計劃約有70,000名登記會員。
- **OUIDA**：Ouida為一預約經辦人計劃，旨在回饋為企業處理在任何該等酒店舉辦的業務及會議預約的經辦人。加入此計劃屬免費性質，獲取的積分可換取免費住宿或免費餐飲。於二零一二年十二月三十一日，此計劃約有2,000名登記會員。
- **[takethelead]**：此為會議展覽的專用銷售及客戶關係管理平台，旨在提供一站式活動管理。加入此計劃屬免費性質。會員舉辦的所有活動均可獲取積分。於二零一二年十二月三十一日，此計劃約有3,500名登記會員。

酒店管理人同時為22個飛行常客計劃的聯營者。此舉不僅有助該等酒店的市場推廣隊伍接觸酒店常客客源，由於飛行常客入住該等酒店時可在選定的飛行常客計劃累積里數，此舉更可鼓勵他們選擇該等酒店。

## 客戶

該等酒店均按旅客的類型（休閒或商務）及來自何地來分析客戶群。該等酒店均不時審視本身之客戶群，並致力通過定價和市場推廣策略確保擁有均衡的客戶分佈，而沒有過分依賴任何一個市場或業務分部。該等酒店亦透過研究客人預訂客房之銷售分銷渠道來分析客戶群（請參閱上文「*市場推廣及銷售－銷售分銷渠道*」）。

## 業 務

該等酒店吸引了來自世界各地的不同客戶。於往績記錄期，該等酒店受惠於來自世界各地的旅客（特別是來自中國和亞洲）的不斷增長需求。下表載列截至二零一二年十二月三十一日止年度按照旅客來自的國家／地區而劃分的客房收入的百分比。

旅客來自的國家／地區 <sup>(1)</sup>	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	朗廷酒店	朗豪酒店	逸東酒店	整體
中國.....	25.8	16.9	18.7	20.7
亞洲 <sup>(2)</sup> .....	25.4	33.3	35.3	30.6
澳洲及新西蘭.....	14.1	14.2	12.6	13.8
歐洲 <sup>(3)</sup> .....	9.8	9.6	10.3	9.8
美國.....	11.6	16.0	7.7	12.6
英國.....	7.9	6.1	9.4	7.5
其他.....	5.4	4.0	6.0	4.9
<b>總計.....</b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

**附註：**

- (1) 以上數據是基於住客登記時所報的數據，並未經獨立第三方審核或審閱。有關數據不包括來自航空公司機組人員和來自國家不詳的住客的客房收入以及其他雜項收入和服務費。
- (2) 就上表而言，亞洲不包括中國、澳洲和新西蘭。
- (3) 就上表而言，歐洲不包括英國。

鑑於該等酒店業務的性質，於往績記錄期，該等酒店並沒有任何單一客戶對收入作出超過5%的貢獻，或在其他方面對我們的業務為重要。

### 競爭

香港酒店業的競爭非常激烈。酒店業的主要競爭因素包括所在地點、聲譽及品牌知名度、房價、服務和設施的種類、住宿質素及服務水平。該等酒店均要面對來自香港現存或未來可能投入營運的其他住宿選擇的競爭。朗廷酒店面臨來自附近其他豪華酒店以及香港其他豪華酒店的競爭，特別是那些房價與朗廷酒店接近的酒店。朗豪酒店是旺角心臟地帶的唯一大型豪華酒店，但也面對同樣位於香港的多個類近對手的競爭。逸東酒店面對來自附近或沿彌敦道一帶的其他中型酒店以及香港其他中型酒店的競爭。

香港飲食業的競爭亦非常激烈。該行業的主要競爭因素包括美食種類、食物選擇、食物質素和一致性、服務質素、價格、用餐體驗、餐廳的位置和設施的氛圍。我們在各區面對來自不同市場分部內多種餐廳的競爭，包括本地人士經營的餐廳，以及地區及國際連鎖店。

本公司已委託獨立市場顧問第一太平戴維斯編製有關香港酒店業的第一太平戴維斯市場報告，並載於「附錄五－第一太平戴維斯市場報告」

## 供應商

於往績記錄期，中華電力（香港）有限公司是本集團的最大供應商並向本集團供應電力。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的最大供應商分別佔本集團於該等期間的總經營開支約4.6%、4.2%及4.2%。本集團向五大供應商的採購分別佔本集團於該等期間的總經營開支約10.7%、9.7%及9.3%。

就董事所知及所信，概無董事或彼等的聯繫人或任何股份合訂單位持有人（即就董事所知，實益擁有5%以上的股份合訂單位者）於往績記錄期擁有本集團五大供應商的任何權益。

## 總承租人

上市後，該等酒店（不包括逸東酒店內的三間零售門店）均根據總租賃協議出租予總承租人，各項總租賃協議均由上市日期起計為期14年。根據總租賃協議，總承租人已同意就租賃該等酒店向總出租人支付每年合共225,000,000港元的基本租金（若任何期間不足一年則按比例計算）及可更改租金。直至二零一九年十二月三十一日，根據總租賃協議應付的可更改租金將根據該等酒店的總經營毛利（未扣除各間該等酒店公司應付的全球市場推廣費用）的70%計算。其後，應付的可更改租金將根據本公司將委聘的一名獨立物業估值師就二零二零年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間以及二零二四年一月一日至總租賃協議餘下年期所釐定的基準計算，該基準將參考該等酒店未扣除各該等酒店公司於有關期間應付的全球市場推廣費用的合計經營毛利而釐定。如獨立物業估值師釐定該等期間根據總租賃協議的可更改租金按少於該等酒店合計經營毛利的70%計算，本公司須就總租賃協議重新符合上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。基本租金將為本集團提供一個固定的收入來源，以及為股份合訂單位持有人提供收入倒退時的保障，而可更改租金將讓股份合訂單位持有人可從該等酒店的表現獲益。有關進一步詳情，請參閱「[關連交易](#)」。

此外，鷹君將就總承租人根據各項總租賃協議而不時應付予各間該等酒店公司的所有款項（包括租金款項）而向各間該等酒店公司作出保證。

有關終止總租賃協議的資料，請參閱「[關連交易](#)」一節。

## 酒店管理人

酒店管理人擁有超過20年的經營往績，並已奠定其為香港其中一名最大的豪華酒店管理人及營運商，並不斷接連到世界其他門戶城市。酒店管理人目前以「朗廷」、「朗豪」及「逸東」品牌在全球各地管理所有酒店。酒店管理人的管理團隊由行政總裁Brett Butcher先生帶領，彼於亞太及北美的酒店管理積逾30年經驗，自二零零二年起服務鷹君集團。

上市後，酒店管理人將根據酒店管理協議獲委任負責管理該等酒店的日常運作和市場推廣，各份酒店管理協議均由上市日期起計初步為期30年，酒店管理人可選擇續期10年，其後經相互協定可再續期10年。酒店管理人是鷹君的間接全資附屬公司，其主要業務是酒店管理。酒店管理人目前是該等酒店的酒店管理人，自該等酒店的各自開業／收購日期開始便已管理該等酒店，亦為香港以外的其他朗廷酒店的酒店管理人。

此外，酒店管理人已向託管人－經理及本集團授出在該等酒店由酒店管理人管理的期間，使用「朗廷」、「朗豪」及「逸東」商標的非獨家權利，以進行有關我們及該等酒店的品牌建立及市場推廣活動。

酒店管理人將有權根據酒店管理協議及商標許可協議收取下列費用，於上市日期至二零一七年十二月三十一日期間，有關費用須透過向酒店管理人發行新股份合訂單位的方式支付，其後則可由酒店管理人選擇以向其發行新股份合訂單位的方式或以現金或同時運用兩者的方式支付：

- 基本費用－有關酒店的總收入的1.5%；
- 獎勵費用－有關酒店的經調整經營毛利的5%；及
- 許可費－有關酒店的總收入的1%。

有關進一步詳情，請參閱「[關連交易](#)」及「[與鷹君的關係](#)」。

## 朗廷酒店服務

各間該等酒店公司已經與朗廷酒店服務及總承租人訂立獨立的集中服務及推廣協議，據此，朗廷酒店服務將向該等酒店提供朗廷品牌的全球市場推廣和宣傳、集中預訂和其他為酒店度身訂造的服務。各份集中服務及推廣協議的年期與酒店管理協議的年期相同。有關所提供的市場推廣、宣傳及銷售服務以及集中服務及推廣協議的更多資料，請參閱上文「市場推廣及銷售」及「關連交易」。

## 鷹君優先權

根據鷹君優先權，鷹君已向本公司授出有關以下各項的優先選擇權（惟鷹君及本公司須遵守任何適用的合同、法律及監管規定）：

- (a) 亞洲區內任何已落成的獨立酒店，鷹君集團擁有其中超過30%的權益以及有關酒店正以朗廷品牌或其他逸東品牌管理，而鷹君集團擬將之出售；
- (b) 亞洲區內任何已落成並將以朗廷品牌或其他逸東品牌管理的獨立酒店，而鷹君集團有機會可收購其超過30%的權益；
- (c) 亞洲區內任何將於完成時以朗廷品牌或其他逸東品牌管理的未落成獨立酒店發展項目，以及任何將從其原屬一部份的多用途發展項目中分拆出來的，而鷹君集團擁有其超過30%權益的任何已落成酒店，惟須於鷹君優先權屆滿前落成或分拆（如適用）；及
- (d) 亞洲區內任何已落成的獨立酒店，鷹君集團擁有其中超過30%的權益而其將有關酒店打造成朗廷品牌或其他逸東品牌下的酒店。

根據鷹君優先權授予本公司的權利由上市日期起生效並於以下最早發生者結束：

- (i) 本集團所擁有的酒店物業概無出租予鷹君集團或由鷹君集團管理的日期；
- (ii) 鷹君集團不再直接或間接在不少於30%的已發行股份合訂單位擁有權益的日期；及
- (iii) 股份合訂單位不再在聯交所上市的日期。

有關進一步詳情，請參閱「與鷹君的關係－潛在利益衝突－鷹君優先權契據」。

## 保險

於上市日期，該等酒店公司及酒店管理人將會按照香港行業慣例為該等酒店投保。目前及於上市日期，就各間該等酒店投購的保險包括(a)財物全險（建築物及財物），(b)業務中斷保險，(c)公眾責任保險及(d)所屬行業及／或法律規定慣常購買的保單。這些保單並無規定重大或不尋常的超額或扣減金額。然而，這些保單並不涵蓋若干類型的風險，包括戰爭行為、恐怖主義、爆炸、環境污染、違反環境法律及法規。

該等酒店公司及／或酒店管理人在未來將於需要時投購額外的保險。

## 知識產權

根據商標許可協議，酒店管理人已向託管人－經理、總承租人及本集團授出在該等酒店由酒店管理人管理的期間，使用「朗廷」、「朗豪」及「逸東」商標的非獨家權利，以進行有關該等酒店的品牌建立及市場推廣活動。有關進一步詳情，請參閱「*關連交易－須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－商標許可協議*」。酒店管理人已在香港正式註冊「朗廷」及「朗豪」商標並正在申請「逸東」商標的註冊。

## 僱員

於上市日期，我們將有五名僱員，三名為全職僱員而兩名為兼職僱員，彼等亦屬鷹君集團僱員。本公司僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及津貼。我們在香港須遵守僱傭條例、僱員補償條例、強制性公積金計劃條例及最低工資條例。此外，於最後實際可行日期，本集團亦有下文所述的一般酒店員工。

## 業 務

下表載列於最後實際可行日期從事該等酒店的營運及管理工作的酒店管理人及其附屬公司僱員的明細：

<u>酒店</u>	<u>僱員人數</u>
朗廷酒店 .....	475
朗豪酒店 .....	582
逸東酒店 .....	333
<b>總計 .....</b>	<b><u>1,390</u></b>

<u>職能</u>	<u>僱員人數</u>
客房 .....	511
餐飲 .....	539
銷售及市場推廣 .....	119
其他 .....	221
<b>總計 .....</b>	<b><u>1,390</u></b>

根據重組，該等酒店公司在該等酒店的營運中所聘用的絕大部份僱員將轉移至酒店管理人。於最後實際可行日期，一名正在放有薪病假的僱員（屬普通員工）仍然受僱於該等酒店公司。然而，在香港僱傭法例許可的情況下，我們計劃於可行範圍內盡快安排該餘下僱員轉為由酒店管理人僱用。

### 環保事宜

該等酒店的營運須遵守多項環境法律。該等酒店過往一直遵守適用的環境法律和法規，包括有關廢物處理、水污染控制、空氣污染控制和噪音控制的法律和法規，展望未來，而酒店管理人在將來亦須根據酒店管理協議確保該等酒店繼續遵守上述的適用環境法律和法規。於往績記錄期，遵守適用環境法律和法規的每年平均費用約為1,400,000港元。未來的遵例成本預期將約為1,800,000港元。概無本集團成員公司曾收到與違反任何環保法律或法規有關的任何罰款或處罰。

## 企業社會責任

酒店管理人明白到該等酒店的業務、產品和服務對環境和本地社區所帶來的潛在環境和社會影響，贊同以負責任的方式營運該等酒店對於為下一代保護社區和環境甚為重要。此項信念是酒店管理人的可持續發展承諾的關鍵，並在該等酒店的日常慣例中充份體現。為了確保此等有關環境和社會責任的原則、價值觀和目標得到採納，各間酒店均有專責員工負責確保集團一直以來的環保表現及實行環境和社會可持續發展的措施。自二零零八年以來，該等酒店與酒店管理人推出了「Guests of the Earth」及「Green Team」計劃，邀請客人和員工一同參與積極保護環境的工作。

## 法律及監管事宜

### 訴訟、申索及仲裁

於最後實際可行日期，朗廷酒店投資、託管人－經理或本集團任何成員公司概無涉及任何重要訴訟、申索或仲裁，而就吾等所知，朗廷酒店投資、託管人－經理或本集團任何成員公司概無任何待決的或威脅對其提起的任何重要訴訟、申索或仲裁。

### 適用於本集團之主要法律及規例

下文載列適用於本集團香港業務之主要法律及規例。

#### **酒店牌照**

酒店牌照由民政事務總署旅館業監督發出，民政事務總署旅館業監督為香港唯一批授酒店牌照之機關。旅館業監督負責按照旅館業條例條文處理所有酒店新牌照的申請、牌照換發及轉讓。

根據旅館業條例，「酒店」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。除非獲發豁免證書，否則所有新建酒店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連同所需證明文件送呈旅館業監督。

於接獲申請後，旅館業監督將聯絡申請人以檢驗有關物業。旅館業監督其後將發出函件，當中載列所有須進行之升級工程，並隨附「完工報告」表格。待有關酒店之全部工程完成後，申請人必須填妥「完工報告」，並連同所有證書及有關文件交回旅館業監督。於接獲完工報告後，旅館業監督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，則會獲旅館業監督發出牌照。

當旅館業監督滿意所有已完成之工程，而所有所需證書及文件已驗明妥當，旅館業監督會通知申請人支付指定費用及領取牌照。牌照可於到期時重續，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、公契及香港其他法律及規例。

於最後實際可行日期，該等酒店均已根據旅館業條例之規定取得酒店牌照，該等酒店之酒店牌照是分別以發星國際（就朗廷酒店而言）、朗豪酒店（香港）（就朗豪酒店而言）及酒店管理人（就逸東酒店而言）之名義登記。朗廷酒店之酒店牌照將於二零一四年屆滿、朗豪酒店之酒店牌照將於二零一五年屆滿而逸東酒店之酒店牌照將於二零一四年屆滿。

基於歷史原因，自香港政府於一九九一年制定旅館業條例引入有關牌照機關的旅館發牌制度以來，逸東旅館牌照一直由酒店管理人持有。

根據旅館業條例，經營、開設、管理或以其他方式控制旅館的任何人士可申請及持有旅館牌照，故可由旅館擁有人或旅館營運商申請及持有牌照。因此，目前由酒店管理人持有逸東旅館牌照的安排符合必要的監管規定。董事亦相信，由旅館擁有人或營運商持有旅館牌照實屬慣例。

由於發出旅館牌照須視乎旅館的硬件（即平面圖、空間配置、格局、設備、防火安全規例的合規情況等）是否達到有關牌照的發牌標準，而並非視乎登記人的身份而定，董事認為逸東酒店的旅館牌照的發牌並不取決於酒店管理人，故本公司就此並無在營運上依賴酒店管理人。

倘本集團（透過展安發展）申請將逸東酒店的旅館牌照由酒店管理人轉讓至本集團，則有關牌照機關將按個別情況根據旅館業條例考慮該項申請，並擁有酌情權決定是否批准該項申請。有關牌照機關會根據條例考慮多種因素。儘管董事相信將逸東酒店的旅館牌照由酒店管理人轉讓至展安發展上並無任何法律障礙，但本公司難以合理估計有關牌照機關完成審批該項轉讓的時間。此外，有關牌照機關可能於十二個月後要求已轉讓的旅館牌照續期。

現時逸東酒店的旅館牌照將於二零一四年八月到期。倘本集團於現階段申請將逸東酒店的旅館牌照轉讓至本集團，該項已轉讓旅館牌照會於二零一四年八月前到期（視乎轉讓申請的審批時間及有關牌照機關於已轉讓旅館牌照到期日的決策而定）。

董事經考慮上述各項因素後，並無發現於現階段將逸東酒店的旅館牌照轉讓至本集團有任何商業利益。然而，本公司將盡合理的努力於現時的逸東酒店旅館牌照於二零一四年八月到期前，申請(i)逸東酒店的新旅館牌照將由本集團成員持有；或(ii)將現時的逸東酒店旅館牌照轉讓予本集團成員及續期。

董事無論如何將會密切監察情況，並安排轉讓旅館牌照及／或促使本公司申請旅館牌照以免影響逸東酒店的營運。

有關條文亦已載於酒店管理協議，讓酒店管理人於有關酒店管理協議屆滿或終止後以其名義向本公司轉讓所有牌照。

酒店牌照的續期須經旅館業監督批准。根據旅館業條例第9(5)條，如在旅館業監督對續期申請作出決定前，已提出續期申請的有關酒店牌照的有效期已告屆滿，則該牌照在旅館業監督作出決定前繼續有效。倘有關任何該等酒店的酒店牌照續期申請被拒，並非以有效牌照經營該等酒店將違反旅館業條例，其時該等酒店可能（其中包括）需要暫停營業。詳情請參閱「風險因素－與我們的經營、業務策略及公司架構有關的風險－經營該等酒店及我們於將來收購的任何酒店須要取得旅館牌照，倘未能取得、重續或受轉讓有關牌照，我們的營運或會受到不利影響」。

於最後實際可行日期，就吾等所知，並無任何事宜可阻止該等酒店之酒店牌照於未來續期。

#### **普通食肆牌照、小食食肆牌照及／或酒牌**

食物環境衛生署視乎於處所提供之食物類別根據香港法例第132章公眾衛生及市政條例發出普通食肆牌照或小食食肆牌照。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。於獲發正式牌照前，將會向符合衛生、樓宇安全和消防安全各項基本規定之處所發出有效期為六個月之暫准牌照，以確保持牌人可以暫准形式經營餐廳，其後，持牌人須履行所有尚未遵行的規定，才會獲發正式牌照。

酒牌由食物環境衛生署酒牌局發出。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。

於最後實際可行日期，該等酒店均已獲發必須的食肆牌照、小食食肆牌照及／或酒牌，就吾等所知，並無任何事宜可阻止該等酒店之食肆牌照及／或酒牌於未來續期。

#### **香港的土地制度**

除聖約翰大教堂外，香港所有土地的永久業權均歸香港政府所有。香港政府一般以長期租約形式將土地租予私人。這種租賃協議採取「政府租契」的形式，當中通常包括一些標準的限制條款並收取象徵式的年租，或採取「批地條件」形式（通常含有較多限制，年租與應課差餉租值有關，承租人（在遵守有關條件的情況下）據其有權租用土地）。政府租契或批地條件的承租人通常被稱為租賃物業的擁有人。

批地條件中通常訂有，而政府租契中有時訂有不同的限制性契諾，包括土地用途限制。如果承租人希望修改政府租契或批地條件中的用途限制條款或者取消或修改其中的發展限制條款，承租人必須向地政總署署長申請，通常須就此補繳地價。

### 公契及多層樓宇

在香港，多層樓宇非常普遍。香港政府不會就多層樓宇的每個單位發出獨立的政府租契。一般而言，根據政府租契或批地條件批出的樓宇及土地由一份稱為「公契」的文件象徵式劃分為若干同等不可分割份數。該樓宇各單位的業主集體擁有有關的土地及樓宇。土地及樓宇由共同業主（作為分權共有人）按照上述不可分割份數的比例共同持有，不可分割份數通常與各業主所持該樓宇個別單位的大小有一定關係。

公契中載有共同業主就規範其對土地及樓宇的共同業權以及有效保養和管理樓宇所達成的協議。部分公契亦規定各單位應佔的管理份數，以供計算共同業主應分擔的管理費用。根據公契，每位共同業主獲分配某一數目的份數，使該共同業主有權獨家使用和佔用其單位（排除其他共同業主），並且賦予每位共同業主關於使用、保養和維修該樓宇公用部分及公用設施的若干權利及義務，相應地，每位共同業主須就其單位應佔的不可分割份數或管理份數按比例分擔有關的費用及開支。大部份公契亦要求共同業主在接管其單位前支付管理費按金並作出管理基金供款。

### 佔用許可證

佔用許可證為屋宇署按照香港法例第123章建築物條例條文發出之文件，規定物業之指定用途。該許可證可就新樓宇之全部或部分發出。倘擬大幅改變物業用途會與佔用許可證所載指定用途抵觸，則須就擬作出之變動向屋宇署以指定格式發出一個月之通知，倘屋宇署認為樓宇基於建築結構不適合其現時或擬定用途，則可能禁止改變有關用途。對於建築物單位之買家來說，由於佔用許可證將確認已遵守建築物條例下有關樓宇落成之法定要求，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。

### 香港之政府租契年期

香港之政府租契年期各不相同。於以往不同時期，香港之政府租契的年期為75年、99年或999年，其中附帶或不附帶續期權利。目前，香港之政府租契或政府批地書的年期通常為50年，於獲批之日起計。

自一九九七年七月一日香港成為中華人民共和國香港特別行政區，香港特別行政區基本法（「基本法」）即適用於香港。基本法第八條規定，香港原有法律，即普通法、衡平法、條例、附屬立法和習慣法，須予以保留。惟同基本法相抵觸或經香港立法機關作出修改者除外。因此，對於二零四七年六月三十日前到期的現有政府租契，基本法規定其將繼續獲香港法律承認和保護。對於不附帶續期權利的政府租契，基本法第123條規定將由香港政府按照其制定之法律和政策處理。

目前有關情況是根據規劃環境地政局於一九九七年七月十五日作出之政策聲明處理。根據該政策聲明，除若干特殊用途契約外，並無續期權的政府租契的年期可在屆滿時按香港政府的酌情權延長五十年，無須補繳額外地價，惟須繳納的每年地租為相當於土地不時的應課差餉租值的3.0%。

在新界，根據新界土地契約（續期）條例（香港法例第150章），除短期租賃協議及特殊用途契約外，政府租契的年期已自動延長至二零四七年六月三十日，無須補繳額外地價，惟自延長日期起向香港政府繳納的每年地租將調整為相當於土地不時的應課差餉租值的3.0%。

#### 遵守法律及規例

吾等確認，於往績記錄期至最後實際可行日期，並無重大違反或干犯適用於本集團之法律或規例而會對本集團之整體業務或財務狀況造成重大不利影響。於往績記錄期至最後實際可行日期，吾等已取得在經營業務所屬司法權區所必須之一切重要牌照及執照。