

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**FAR EAST CONSORTIUM
INTERNATIONAL LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)



Kosmopolito Hotels International Limited

麗悅酒店集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.kosmohotels.com>

(股份代號：2266)

聯合公佈

須予披露及關連交易

建議成立合營企業

建議成立合營企業

二零一一年十月十一日，Subang Jaya與Mayland Valiant訂立合營企業協議，擬(其中包括)聯合發展項目。

Subang Jaya作為合營企業的所有者將提供項目之發展土地，Mayland Valiant作為合營企業的發展商則(其中包括)支付發展成本。Subang Jaya及Mayland Valiant各自有權獲得發展溢利之50%。

上市規則的規定

Mayland Valiant由Mayland Properties全資擁有，而Mayland Properties由丹斯里拿督邱達昌擁有約63.57%權益的公司Prestige Aspect全資擁有。丹斯里拿督邱達昌是FEC執行董事、主席、行政總裁兼控股股東並兼任麗悅非執行董事兼主席。根據上市規則第14A.11(4)條，Mayland Valiant為FEC及麗悅之關連人士。此外，對於FEC及麗悅，由於合營企業協議所涉交易之一個或以上相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，因此根據上市規則第14章及第14A章，訂立合營企業協議屬於FEC及麗悅的須予披露及關連交易。

合營企業協議須遵守上市規則的申報及公佈規定。

合營企業協議亦須待FEC獨立股東及麗悅獨立股東分別於FEC股東特別大會及麗悅股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。截至本公佈日期，(i)丹斯里拿督邱達昌持有FEC已發行股本約34.96%權益，因此為FEC之控股股東；及(ii)FEC持有麗悅已發行股本約73.1%權益。鑑於丹斯里拿督邱達昌持有FEC及麗悅已發行股本權益，以及擔任FEC及麗悅的董事及其他職務，丹斯里拿督邱達昌為FEC及麗悅之關連人士，並擁有合營企業協議的重大權益，故丹斯里拿督邱達昌及其聯繫人士將於FEC股東特別大會及麗悅股東特別大會上就有關合營企業協議的決議案放棄投票。

由於FEC為丹斯里拿督邱達昌的聯繫人士，故直接持有麗悅股份的FEC集團成員公司亦將於麗悅股東特別大會上放棄投票。

一般資料

FEC及麗悅所刊發載有(其中包括)合營企業協議其他詳情及(i)FEC獨立董事委員會的建議函、(ii)麗悅獨立董事委員會的建議函、(iii)獨立財務顧問致FEC獨立董事委員會、FEC獨立股東、麗悅獨立董事委員會及麗悅獨立股東的意見函、(iv)召開FEC股東特別大會的通告及(v)召開麗悅股東特別大會的通告的聯合通函將約於二零一一年十月十四日寄予FEC股東及麗悅股東。

建議成立合營企業

二零一一年十月十一日，麗悅的全資附屬公司Subang Jaya與Mayland Valiant訂立合營企業協議，擬(其中包括)聯合發展項目。FEC間接持有麗悅已發行股本約73.1%，因此，麗悅為FEC的附屬公司，而Subang Jaya為FEC的間接非全資附屬公司。

合營企業協議之條款概要

合營企業協議之主要條款如下：

協議日期：二零一一年十月十一日

訂約方：

- (i) Mayland Valiant由Mayland Properties全資擁有，而Mayland Properties由丹斯里拿督邱達昌擁有約63.57%權益的公司Prestige Aspect全資擁有。丹斯里拿督邱達昌為FEC執行董事、主席、行政總裁兼控股股東並兼任麗悅非執行董事兼主席。根據上市規則第14A.11(4)條，Mayland Valiant屬FEC及麗悅之關連人士。據FEC及麗悅董事作出一切合理查詢後所知，Mayland Valiant及其母公司Mayland Properties的主要業務為在馬來西亞發展物業；及
- (ii) Subang Jaya為麗悅的全資附屬公司及FEC的間接非全資附屬公司。

合營企業成立及其目的

根據合營企業協議，Subang Jaya及Mayland Valiant協定(其中包括)聯合發展項目。

Subang Jaya作為合營企業的所有者將提供項目之發展土地。根據於二零一一年八月二十四日出具的發展土地估值報告，訂約方對發展土地賦予馬幣65,000,000零吉(相當於約162,500,000港元)的價值。

Mayland Valiant作為合營企業的發展商須(其中包括)支付發展土地相關的所有出讓金、出資及其他款項，連同項目發展相關直接成本及現時或此後馬來西亞相關部門就項目發展收取或徵收的所有費用，惟須待該等相關部門信納條件及批准建設計劃方可作實。所有上述付款須撥作發展成本。儘管不會向Mayland Valiant轉讓發展土地的法定擁有權，惟Mayland Valiant(持有Subang Jaya的授權書)亦須負責從相關部門獲取項目相關的一切必要批文。於本公佈日期，Mayland Valiant(代表Subang Jaya)已取得當地議會的發展令。Mayland Valiant(代表Subang Jaya)亦

已遞交發展土地的建設計劃，預期將於二零一一年十二月獲得當地議會批准。Mayland Valiant及Subang Jaya預期取得建設計劃批文不會遇到障礙。

倘未能取得上述批文，Subang Jaya及Mayland Valiant同意項目不會進行，在上述情況下，Subang Jaya會承擔截至雙方確認終止項目之日期所產生的全部初步開支。

合營企業協議訂約方須達成下列條件以履行其責任：

- (i) Subang Jaya、FEC及麗悅已獲彼等各自董事會批准合營企業協議的內容及Subang Jaya簽署合營企業協議，及獲得Subang Jaya股東、FEC獨立股東及麗悅獨立股東（倘適用）的批准，以及Subang Jaya可能須獲得的任何相關監管機構的批准；及
- (ii) Mayland Valiant已獲其股東及董事會批准合營企業協議的內容及簽署。

倘並無自合營企業協議日期起計三個月內或Subang Jaya與Mayland Valiant可能相互協定的其他時間獲得條件所載批准，則任何一方有權發出30天的事先書面通知終止合營企業協議，而該30天屆滿後，Subang Jaya將退還Mayland Valiant根據或基於合營企業協議支付的所有款項（如有），包括項目相關的任何初步成本，以換取Mayland Valiant會（其中包括）讓出並無Mayland Valiant應佔產權負擔的發展土地。截至本公佈日期，初步開支總額包括就項目所支付有關顧問（建築師、工程師及工料測量師）的所有費用，約為馬幣1,500,000零吉（相當於約3,750,000港元）。

條件達成或Subang Jaya以交吉方式向Mayland Valiant交付發展土地（以較遲者為準）起計14天內，Mayland Valiant將向Subang Jaya支付預付款項（屬於Subang Jaya權利金的一部分）。

項目

目前計劃是將項目發展成為有約1,989個酒店式套房公寓單位的兩棟17層高公寓，並有一個提供約1,329個停車位的停車場。項目的總建築淨面積約為91,000平方米。

預計項目將於發展項目開始日期起計五年（除非Subang Jaya與Mayland Valiant相互協定押後）竣工。

項目發展管理

項目將按Subang Jaya與Mayland Valiant成立合營企業的基準發展，Subang Jaya毋須向Mayland Valiant支付管理費。為此，Subang Jaya已根據合營企業協議獲授權委任不少於Mayland Valiant董事會半數成員，其中一位為可投決定票的董事會主席。Subang Jaya所委任全部Mayland Valiant董事須於合營企業協議終止時退任。

溢利分攤

根據合營企業協議，Subang Jaya提供發展土地而Mayland Valiant則提供技術、商業、財務管理以及物業推廣及銷售專業知識，並負擔發展成本，Subang Jaya及Mayland Valiant各自有權獲得發展溢利之50%（分別為Subang Jaya權利金及Mayland Valiant權利金），即摘錄自根據馬來西亞於有關期間適用之公認及法定會計準則及慣例，經考慮（其中包括）項目完成及發展土地開發的所有發展成本及發展土地應佔價值後所編製Mayland Valiant經審核賬目的經審核除稅前溢利。

倘項目銷售並未完成，則須於接獲項目各期的驗收證書及各期完成之後以及從馬來西亞住房部及相關部門獲得相關批文起計一個月內向Subang Jaya及Mayland Valiant分派發展溢利。

根據合營企業協議，Subang Jaya及Mayland Valiant亦會各自負擔50%損失。有關合營企業協議的所有成本、印花稅費用及其他收費須由Mayland Valiant及Subang Jaya等額均分承擔。

成立合營企業之原因及益處

發展土地所屬土地現時由Grand Dorsett Subang Hotel佔用，而該酒店由麗悅集團擁有及經營。部分發展土地用作Grand Dorsett Subang Hotel的游泳池及泊車設施（游泳池及泊車設施將遷移，該等遷移成本會計作部分發展成本），餘下部分發展土地留作露天區。考慮到游泳池及泊車設施等現有設施會遷移，加上發展地盤在Grand Dorsett Subang Hotel外圍，故麗悅認為項目不會影響Grand Dorsett Subang Hotel現時的營運。合營企業提供開發發展土地的良機，而毋須麗悅集團注入任何額外發展資金。按麗悅二零一一年年報所載，麗悅集團積極物色投資以及輕資產且符合成本效益的其他商機，旨在增強品牌分佈及收益，為麗悅股東締造價值。麗悅董事相信，這兩項增長勢頭均將有助帶動麗悅品牌分佈及收益，而毋須投入大量資本開支或承擔重大成本。合營企業協議所涉安排與上述方針一致。

按二零一零年九月二十八日所刊發有關麗悅股份於聯交所上市的售股章程所披露，麗悅一直就若干位於Grand Dorsett Subang Hotel範圍過往未曾使用之空置土地制定規劃。麗悅董事認為，將有關空置土地發展為酒店式套房公寓出售予公眾可為麗悅股東創造最大價值及回報。然而，在缺乏當地發展經驗情況下，麗悅董事認為有必要與在馬來西亞有良好物業發展經營業績的發展商合作，從而增加回報並減低發展風險。憑藉Mayland Properties（一間於一九九五年成立的公司，至今已完成及交付超過20,000個住宅及商用物業單位）在馬來西亞發展創新優質住宅及商用物業的豐富經驗及良好市場聲譽，麗悅董事認為Mayland Properties的全資附屬公司Mayland Valiant為該項發展合適的合作夥伴。

Subang Jaya以發展土地形式向合營企業的出資價值乃Subang Jaya與Mayland Valiant經計及發展土地獲賦予的價值馬幣65,000,000零吉（相當於約162,500,000港元）及發展項目的估計總成本約馬幣297,000,000零吉（相當於約742,500,000港元）公

平協商釐定。發展項目的估計總成本由獨立於Subang Jaya及Mayland Valiant之工料測量師顧問根據所投入資源及Mayland Valiant管理層就發展土地開發所作的詳細研究估計。

由FEC全體獨立非執行董事組成的FEC獨立董事委員會已成立，以就合營企業協議之條款及所涉交易是否公平合理向FEC獨立股東作出推薦建議。

由麗悅全體獨立非執行董事組成的麗悅獨立董事委員會已成立，以就合營企業協議之條款及所涉交易是否公平合理向麗悅獨立股東作出推薦建議。

天達融資已獲委任為獨立財務顧問，就合營企業協議之條款向FEC獨立董事委員會、麗悅獨立董事委員會、FEC獨立股東及麗悅獨立股東提供建議。

合營企業協議的條款經訂約方公平協商釐定。FEC董事(包括經考慮獨立財務顧問之建議始發表意見之FEC獨立董事)認為，合營企業協議的條款按一般商業條款訂立，公平合理，符合FEC及FEC獨立股東的整體利益。

麗悅董事(包括經考慮獨立財務顧問之建議始發表意見之麗悅獨立董事)認為，合營企業協議的條款按一般商業條款訂立，公平合理，符合麗悅及麗悅獨立股東的整體利益。

FEC及麗悅所刊發載有(其中包括)合營企業協議其他詳情及(i)FEC獨立董事委員會的建議函、(ii)麗悅獨立董事委員會的建議函、(iii)獨立財務顧問致FEC獨立董事委員會、FEC獨立股東、麗悅獨立董事委員會及麗悅獨立股東的意見函、(iv)召開FEC股東特別大會的通告及(v)召開麗悅股東特別大會的通告的聯合通函將約於二零一一年十月十四日寄予FEC股東及麗悅股東。

上市規則的規定

Mayland Valiant由Mayland Properties全資擁有，而Mayland Properties由丹斯里拿督邱達昌擁有約63.57%權益的公司Prestige Aspect全資擁有。丹斯里拿督邱達昌是FEC執行董事、主席、行政總裁兼控股股東並兼任麗悅非執行董事兼主席。根據上市規則第14A.11(4)條，Mayland Valiant為FEC及麗悅之關連人士。此外，對於FEC及麗悅，由於合營企業協議所涉交易之一個或以上相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，因此根據上市規則第14章及第14A章，訂立合營企業協議屬於FEC及麗悅的須予披露及關連交易。

合營企業協議須遵守上市規則的申報及公佈規定。

合營企業協議亦須待FEC獨立股東及麗悅獨立股東分別於FEC股東特別大會及麗悅股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。截至本公佈日期，(i)丹斯里拿督邱達昌持有FEC已發行股本約34.96%權益，因此為FEC之控股股東；及(ii)FEC持有麗悅已發行股本約73.1%權益。鑑於丹斯里拿督邱達昌持有FEC及麗悅已發行股本權益，以及擔任FEC及麗悅的董事及其他職務，丹斯里拿督邱達昌為FEC及麗悅之關連人士，並擁有合營企業協議的重大權益，故丹斯里拿督邱達昌及其聯繫人士將於FEC股東特別大會及麗悅股東特別大會上就有關合營企業協議的決議案放棄投票。

由於FEC為丹斯里拿督邱達昌的聯繫人士，故直接持有麗悅股份的FEC集團成員公司亦將於麗悅股東特別大會上放棄投票。

此外，FEC及麗悅董事丹斯里拿督邱達昌並無且不會就相關的FEC及麗悅董事會決議案投票。

麗悅及Mayland Properties董事邱詠筠女士亦並無且不會就相關的麗悅董事會決議案投票。

一般資料

FEC為投資控股公司。FEC集團之主要業務包括物業發展及投資、酒店營運、停車場營運及財務管理。

麗悅為投資控股公司。麗悅集團之主要業務包括發展、擁有及經營有價值的中檔、高檔及精品酒店，以及投資、發展及買賣物業。

Mayland Valiant由Mayland Properties全資擁有，而Mayland Properties由丹斯里拿督邱達昌擁有約63.57%權益的公司Prestige Aspect全資擁有。就FEC董事及麗悅董事作出一切合理查詢後所知，Mayland Properties為丹斯里拿督邱達昌於一九九五年創立的物業發展公司，僅按公寓及服務式住宅計算，為馬來西亞最大的物業發展商之一及領先發展商。Mayland Properties在馬來西亞的吉隆坡、雪蘭莪、柔佛及布城等主要地區進行重大開發。

釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下相同涵義：

「預付款項」	指	自Subang Jaya達成條件或交吉發展土地（以較遲者為準）起計十四天內，Mayland Valiant應付Subang Jaya之款項馬幣100,000零吉（相當於約250,000港元）；
「聯繫人士」	指	上市規則所界定者；
「條件」	指	Mayland Valiant及Subang Jaya根據合營企業協議履行責任之先決條件；
「關連人士」	指	上市規則所界定者；
「控股股東」	指	上市規則所界定者；
「發展項目開始日期」	指	Mayland Valiant展開項目發展工作及發展土地發展開始之日期；

「發展成本」	指	規劃、監督、管理、實施、市場推廣、法律、樓宇建設、基礎設施、道路及排水、機械及工程工作所產生之成本及開支，一般包括完成項目樓宇及發展土地開發的所有費用，包括Grand Dorsett Subang Hotel遷移游泳池及泊車設施將產生的成本；
「發展土地」	指	該部分土地不包括麗悅集團所擁有及經營之酒店Grand Dorsett Subang Hotel使用的土地部分；
「發展溢利」	指	摘錄自根據馬來西亞於有關期間適用之公認及法定會計準則及慣例，經考慮(其中包括)項目完成及發展土地開發的所有發展成本及發展土地應佔價值後所編製Mayland Valiant經審核賬目的經審核除稅前溢利；
「FEC」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市，持有約73.1%麗悅股份，故為麗悅之控股股東；
「FEC董事」	指	FEC之董事；
「FEC股東特別大會」	指	將提呈決議案以考慮及酌情批准(其中包括)合營企業協議的FEC股東特別大會；
「FEC集團」	指	FEC及其附屬公司；
「FEC股東」	指	FEC股份持有人；
「FEC股份」	指	FEC股本中每股面值0.10港元之普通股；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；

「FEC獨立董事委員會」	指	全體FEC獨立董事組成的FEC董事委員會，就合營企業協議條款及所涉交易是否公平合理向FEC獨立股東提供推薦意見；
「FEC獨立董事」	指	FEC獨立非執行董事，即陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生；
「FEC獨立股東」	指	除丹斯里拿督邱達昌及其聯繫人士外之FEC股東；
「麗悅獨立董事委員會」	指	全體麗悅獨立董事組成的麗悅董事委員會，就合營企業協議條款及所涉交易是否公平合理向麗悅獨立股東提供推薦意見；
「麗悅獨立董事」	指	麗悅獨立非執行董事，即石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士；
「麗悅獨立股東」	指	除丹斯里拿督邱達昌及其聯繫人士外之麗悅股東；
「天達融資」或 「獨立財務顧問」	指	天達融資亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，為FEC獨立董事委員會、FEC獨立股東、麗悅獨立董事委員會及麗悅獨立股東之獨立財務顧問；
「合營企業」	指	Subang Jaya及Mayland Valiant根據合營企業協議條款聯合發展項目；
「合營企業協議」	指	Subang Jaya（所有者）與Mayland Valiant（發展商）就有關合營企業於二零一一年十月十一日簽訂之合營企業協議；

「麗悅」	指	麗悅酒店集團有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市，由FEC間接持有約73.1%權益，故為FEC之附屬公司；
「麗悅董事」	指	麗悅之董事；
「麗悅股東特別大會」	指	將提呈決議案以考慮及酌情批准(其中包括)合營企業協議的麗悅股東特別大會；
「麗悅集團」	指	麗悅及其附屬公司；
「麗悅股東」	指	麗悅股份持有人；
「麗悅股份」	指	麗悅股本中每股面值0.10港元之普通股；
「土地」	指	面積約19,474平方米的第一手永久業權土地(No. Hakmilik: 38842 No. Lot 4244, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor, Malaysia)及面積約18,308平方米的二手永久業權土地(No. Hakmilik 38843, No. Lot 4245, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor, Malaysia);
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「Mayland Properties」	指	Malaysia Land Properties Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立之公司，由Prestige Aspect全資擁有；
「Mayland Valiant」	指	Mayland Valiant Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立、由Mayland Properties全資擁有之公司，根據上市規則第14A.11(4)條屬於FEC及麗悅之關連人士；
「Mayland Valiant 權利金」	指	發展溢利之50%；

「Prestige Aspect」	指	Prestige Aspect Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立之公司，由丹斯里拿督邱達昌擁有約63.57%、丹斯里拿督邱達昌之配偶邱吳惠平女士擁有約31.22%，另外由獨立第三方Kock Kim Fah先生及Woo Thin Fook先生分別擁有約3.12%及約2.09%；
「項目」	指	建議發展發展土地之物業以售予公眾及其後由Mayland Valiant不時提呈且經Subang Jaya認可及批准之其他變化或修訂；
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣零吉；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Subang Jaya」	指	Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立之公司，為麗悅之全資附屬公司及FEC之非全資附屬公司；
「Subang Jaya權利金」	指	發展溢利之50%；
「丹斯里拿督邱達昌」	指	丹斯里拿督邱達昌，為FEC之執行董事、主席、行政總裁兼控股股東、麗悅之非執行董事兼主席、Subang Jaya之董事及Mayland Properties之行政總裁；及
「%」	指	百分比。

除另有指明者外，本公佈內以馬幣列值之金額按馬幣1.00零吉兌2.50港元之匯率換算為港元，僅作說明。概不表示任何金額可以或已於相關日期按上述匯率或其他匯率兌換。

承董事會命
**Far East Consortium
International Limited**
首席財務總監兼公司秘書
張偉雄

承董事會命
麗悅酒店集團有限公司
總裁兼執行董事
莫貴標

香港，二零一一年十月十一日

於本公佈日期，FEC執行董事為丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及Craig Grenfell WILLIAMS先生；FEC非執行董事為邱達強先生；FEC獨立非執行董事為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。

於本公佈日期，麗悅執行董事為莫貴標先生、朱志成先生、賴偉強先生及邱詠筠女士；麗悅非執行董事為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生及陳志興先生；麗悅獨立非執行董事為石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士。

本公佈最初以為英文編製，其後翻譯成中文，中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。