

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Far East Consortium International Limited(「本公司」)股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函所載資料可予以修訂，且須待售股章程(定義見本通函)落實及獲批准方可作實。此外，除非另有說明，本通函內麗悅集團(定義見本通函)之歷史財務資料乃未經審核及可能有別於將收錄於售股章程之麗悅集團經審核財務資料。因此，本公司之證券股東及有意投資者於詮釋本通函所載資料及買賣該等證券時務請格外審慎行事。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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)

關於

建議分拆

麗悅酒店集團有限公司

在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市之

可能進行之主要交易及

建議採納麗悅購股權計劃

股東之獨立財務顧問

**Access
Capital**

股東之獨立財務顧問卓怡融資所發出載有其就建議分拆發表意見之函件載於本通函第43至72頁。

本公司謹訂於二零一零年九月十七日星期五下午三時三十分假座香港九龍大角咀道88號九龍麗悅酒店二樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-3頁。不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格所印列指示將表格填妥，並無論如何於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上表決。

二零一零年九月二日

預期時間表

二零二零年

按優先發售連權基準買賣股份之最後日期	九月十日星期五
按優先發售除權基準買賣股份之首日	九月十三日星期一
遞交股份過戶文件以符合優先發售資格 之最後時限(附註)	九月十四日星期二 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記手續(附註)	九月十五日星期三 至九月十七日星期五
交回股東特別大會代表委任表格 之最後時限	九月十五日星期三 下午三時三十分
確定優先發售配額以及出席股東特別大會 並於會上表決資格之記錄日期(附註)	九月十七日星期五
股東特別大會	九月十七日星期五 下午三時三十分
本公司恢復辦理股份過戶登記	九月二十日星期一

上述所有時間均指香港本地時間。務請注意，上述暫定時間表很大程度上須視乎建議分拆之最終時間表，因此可能有進一步改動。本公司將於適當時候刊發公佈。

注意：董事會可能另訂本公司暫停辦理股份過戶登記及確定優先發售配額之日期，於該情況下將會另行刊發公佈知會股東。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	9
建議分拆	10
優先發售	35
暫停辦理股份過戶登記	37
麗悅購股權計劃	37
上市規則之涵義	38
股東特別大會	39
以按股數投票方式表決	39
推薦意見	39
一般資料	40
其他資料	41
獨立董事委員會函件	42
卓怡融資函件	43
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 麗悅集團旗下酒店之估值報告	
a. 香港、中國及新加坡	II-1
b. 馬來西亞	II-39
附錄三 — 麗悅購股權計劃之主要條款概要	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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，由本公司直接全資擁有。於最後可行日期，為麗悅之唯一股東
「章程細則」	指	本公司不時修訂之組織章程細則
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「保證配額」	指	合資格股東根據優先發售申請認購預留股份數目之配額，基準為於記錄日期下午五時正時各合資格股東每持有1,000股股份(一手股份)(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	為酒店概念，一般具備房間數目較少及地勢優越等特點，通常由現有建築物改建而成，其時尚鮮明之室內設計使之成為所處城市之地標，並與主流品牌清晰區分。精品酒店之獨特性質一般對準特定顧客種類而設。高度個人化及殷勤(優質)服務可提升表現水平。精品酒店透過提供深受本地居民歡迎之優秀餐飲服務進一步加強其獨特性，並被譽為潮流熱點。普遍僅設有基本或極有限之會議設施
「資本化發行」	指	向麗悅唯一股東或可能指示之有關人士發行麗悅股份，並同時透過將麗悅應付本公司之貸款1,859,812,000港元撥充資本之方式完成全球發售及受其所限，而有關新麗悅股份將於各方面與當時現有麗悅股份享有同等權益，有關詳情將載於售股章程

釋 義

「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「本公司」或「我們」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「不競爭承諾契據」	指	丹斯里拿督邱達昌與本公司(就其本身及作為餘下集團各成員公司之信託人)就麗悅集團利益發出之不競爭承諾契據
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為(其中包括)批准建議分拆及採納麗悅購股權計劃而將於二零一零年九月十七日星期五舉行之股東特別大會
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括麗悅集團)
「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高等級
「中央結算」	指	香港中央結算有限公司

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	麗悅根據香港公開發售初步提呈按發售價認購之新麗悅股份(可予調整)
「香港公開發售」	指	根據並受限於售股章程及相關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之香港發售股份要約
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就建議分拆向股東提供意見
「香港旅遊發展局」	指	為政府資助團體，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推廣及宣傳香港作為世界各地之旅遊目的地，並提升旅客之體驗，包括就一系列旅客設施及質素向香港政府及其他相關團體作出建議
「獨立財務顧問」或 「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第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(資產管理)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及股東有關建議分拆之獨立財務顧問
「國際發售股份」	指	根據國際發售麗悅初步提呈以供認購之新麗悅股份及售股股東將予提呈之麗悅股份，連同(如有關)根據超額配股權獲行使時已發行或出售之任何其他麗悅股份，有關數目可進一步調整及重新分配

釋 義

「國際發售」	指	誠如售股章程所述由國際包銷商有條件向機構、專業及其他投資者配售國際發售股份，當中包括優先發售
「麗悅」	指	Kosmopolito Hotels International Limited麗悅酒店集團有限公司，前稱Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited及Dorsett International Group Limited，為於二零零七年一月二十三日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司
「麗悅控股股東」	指	本公司及Ample Bonus
「麗悅集團」	指	麗悅及其附屬公司
「麗悅購股權計劃」	指	麗悅建議採納之購股權計劃，須待(其中包括)麗悅股份在聯交所主板開始買賣後，方會生效
「麗悅股份」	指	麗悅股本中每股面值0.10港元之普通股
「最後可行日期」	指	二零一零年八月二十七日，即本通函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	麗悅股份於聯交所主板上市
「上市批准」	指	聯交所上市委員會批准麗悅股份在聯交所主板上市及買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「Mayland」	指	Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.，於一九九五年二月二十四日註冊成立之有限公司，由本公司其中一名執行董事丹斯里拿督邱達昌控制

釋 義

「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
「中級」	指	中國及馬來西亞中高級三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，房租及設計相對高級酒店而言較低及實用
「發售價」	指	誠如售股章程所述，根據全球發售將予發行之麗悅股份之每股麗悅股份最終發售價格（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）
「超額配股權」	指	售股股東及／或麗悅根據國際發售預期將授予國際包銷商之購股權，穩定價格操作人可能規定售股股東出售及／或麗悅配發及發行根據全球發售初步提呈發售之麗悅股份合共最多約15%
「海外股東」	指	於記錄日期下午五時正於本公司股東名冊上之地址為香港、中國、法國、澳門及紐西蘭境外之股份登記持有人
「許可綜合發展」	指	(i)均位於馬來西亞Plaza Damas 3及Cheras Central內任何酒店之發展，現時由丹斯里拿督邱達昌其中一家聯營公司Mayland發展；及(ii)發展計劃並無酒店發展之綜合物業發展項目(即包括住宅及商業發展)
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「優先發售」	指	遵照及根據售股章程及藍色申請表格所載條款及條件，按發售價向合資格股東優先發售預留股份
「建議分拆」	指	建議通過麗悅股份於聯交所主板獨立上市方式出售本公司於麗悅之部分權益
「售股章程」	指	麗悅就全球發售發行之售股章程
「合資格股東」	指	於記錄日期下午五時正名列本公司股東名冊並持有1,000股或以上股份之本公司股東(不包括海外股東)，有權按全球發售所決定之優先基準認購麗悅股份
「記錄日期」	指	二零一零年九月十七日，即確定獲得保證配額合資格股東以及有權出席股東特別大會並會於會上表決之股東之記錄日期
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「餘下集團」	指	不包括麗悅集團之本集團
「預留股份」	指	全球發售項下可供根據優先發售提呈發售之麗悅股份，可根據售股章程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)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「售股股東」	指	Ample Bonus
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「借股協議」	指	就全球發售獲委任之穩定價格操作人與 Ample Bonus 預期將訂立之借股協議，據此，Ample Bonus 將同意向穩定價格操作人借出麗悅股份之有關數目，相等於全球發售所涉及麗悅股份最多約15%
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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、補充或另作修改)
「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
「高級」	指	中國及馬來西亞高級四星級或低級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，高級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次等

* 本公司並無經營任何旅客賓館。上述資料僅供參考。

釋 義

「經濟級」 指 中國及馬來西亞中級兩星級至中級三星級酒店以及香港中價酒店或旅客賓館，一般僅提供基本設施，甚或共用設施

「%」 指 百分比

於本通函內，日圓乃按100日圓兌9.126港元之匯率換算成港元。



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)

董事會：

執行董事：

邱德根先生

丹斯里拿督邱達昌

邱達成先生

Craig Grenfell Williams 先生

註冊辦事處：

Caledonian Bank & Trust Limited

P.O. Box 1043, Ground Floor

Caledonian House, Mary Street

George Town, Grand Cayman

Cayman Islands, British West Indies

非執行董事：

邱裘錦蘭女士

邱達強先生

主要營業地點：

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

獨立非執行董事：

江劍吟先生

陳國偉先生

王敏剛先生

敬啟者：

關於

建議分拆

麗悅酒店集團有限公司

在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市之

可能進行之主要交易及

建議採納麗悅購股權計劃

緒言

於二零一零年六月三十日，董事會宣佈，於二零一零年四月二十八日，本公司根據第15項應用指引就建議分拆麗悅向聯交所遞交分拆建議書。於二零一零年六月二十三日，聯交所批准本公司根據第15項應用指引遞交之分拆建議書，並確認本公司可進行建議分拆。

董事會函件

於二零一零年六月三十日，麗悅向聯交所遞交上市申請表格(就股本證券及債務證券)(A1表格)，以申請於售股章程日期已發行之麗悅股份、根據全球發售、資本化發行將予發行之麗悅股份(包括因超額配股權獲行使時將予發行之麗悅股份)及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權獲行使時將予發行之麗悅股份，在聯交所主板上市及買賣。

本通函旨在：(1)向股東提供有關建議分拆及麗悅建議採納麗悅購股權計劃之原因及裨益的資料(連同上市規則就本公司主要交易規定之其他建議分拆資料)；及(2)載列獨立董事委員會就建議分拆向股東發出之推薦意見；(3)載列卓怡融資之意見函件，當中載有其就建議分拆條款向獨立董事委員會及股東作出之推薦意見以及就建議分拆投票表決向股東作出之推薦意見；及(4)向股東特別大會之股東發出通知，會上將提呈普通決議案以批准建議分拆及有關交易，並採納麗悅購股權計劃。

股東及有意投資者務請注意，建議分拆及全球發售須待(其中包括)董事會及麗悅董事會之最終決定以及股東及聯交所之批准後方可作實，且不一定進行。因此，股東及有意投資者於買賣股份時，務須審慎行事。

建議分拆

建議分拆預期將以全球發售方式進行。全球發售將包括香港公開發售及國際發售，並同時將麗悅股份於聯交所主板獨立上市。建議分拆之最終結構(包括全球發售之規模及香港公開發售與國際發售之間之實際分配比例)將由董事會及麗悅董事會決定。待全球發售圓滿結束後，麗悅股份將於聯交所主板上市。

全球發售預期包括提呈發售香港發售股份(公開供香港公眾股東、機構及專業投資者認購)及國際發售股份(選擇性向售股章程所述之機構及專業投資者以及其他投資者進行營銷)。

董事會函件

在國際發售項下可供認購之麗悅股份中，將撥出一部分麗悅股份，以根據優先發售供合資格股東認購。有關優先發售之詳情，請參閱下文「優先發售」一節。另預期售股股東及／或麗悅將向國際發售下之包銷商授予超額配股權，可要求售股股東出售及／或麗悅按發售價配發及發行根據全球發售初步提呈發售之麗悅股份合計最多約15%，以補足國際發售之超額分配。

根據上述發售架構之基準，緊隨建議分拆完成後，(不計及根據超額配股權獲行使時可能配發及發行之任何麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能須發行之麗悅股份)麗悅之公眾持股量將不少於其經擴大已發行股本25%。根據全球發售將予發行之新麗悅股份，在所有方面均與當時已發行之所有其他麗悅股份享有同等地位。

建議分拆須待下文「建議分拆之先決條件」分節所載條件達成後，方可作實。

麗悅股份獨立上市

麗悅控股股東將受出售麗悅股份之限制所限，據此，除根據全球發售、超額配股權或借股協議外，麗悅控股股東將不會(i)自售股章程所訂明日期起至上市日期後滿六個月當日止期間，就售股章程所示由彼等實益擁有之任何麗悅證券出售或訂立任何協議出售或以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及(ii)於上文(i)所指期滿後當日起計六個月期間，就上文(i)所述之任何麗悅證券出售或訂立任何協議出售或以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，倘於緊隨有關出售後或行使或強制執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，麗悅控股股東將共同不再有權於麗悅股東大會上行使或控制行使30%表決權。由於有關限制，餘下集團應至少於上述期間內保留其將持有之麗悅股份。

董事會函件

於建議分拆實行後，股份將繼續於聯交所主板上市。麗悅股份於聯交所主板上市須待下文「建議分拆之先決條件」分節所述條件達成或獲豁免後，方可作實。於二零二零年六月三十日，麗悅已向聯交所遞交正式申請，以申請於售股章程刊發日期已發行麗悅股份、根據全球發售予以發行之麗悅股份(包括因超額配股權獲行使時將予發行之麗悅股份)、資本化發行及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權獲行使時將予發行之麗悅股份在聯交所主板上市及買賣。

本公司須遵守第15項應用指引。董事確認，本公司將會就建議分拆遵守上市規則之所有規定，惟須待股東於股東特別大會上通過一項普通決議案批准建議分拆。

待麗悅股份獲准於聯交所主板上市及買賣，以及在符合香港結算之股份收納規定之情況下，麗悅股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自麗悅股份上市當日或香港結算可能決定之其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。於任何交易日內，聯交所參與人士間交易之交收須在其後第二個營業日在中央結算系統內進行。中央結算系統內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。

建議分拆對股權之影響

建議分拆前之麗悅集團股權結構

於最後可行日期，麗悅由本公司間接持有100%。

董事會函件

麗悅集團於建議分拆完成後之股權結構

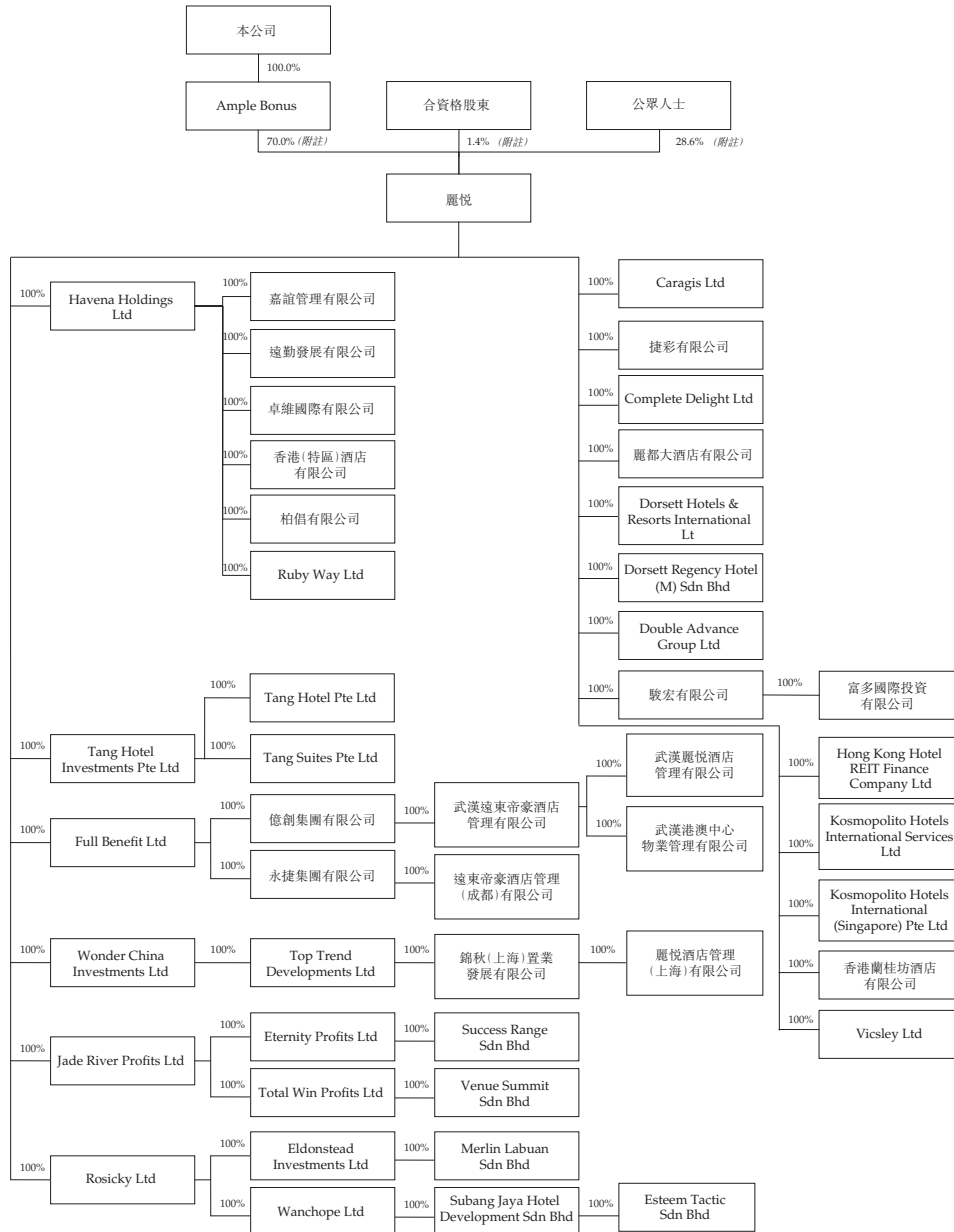
本集團成員公司將於建議分拆前進行重組。建議分拆完成後，根據全球發售預期發售最多約30.0%麗悅股份，倘無計及麗悅可能配發及發行之任何麗悅股份及／或由售股股東售出根據超額配股權獲行使時及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能須發行之麗悅股份，本公司於麗悅之股本權益將減少至最少約70.0%。倘超額配股權獲悉數行使，麗悅將配發及發行及／或由售股股東出售額外麗悅股份(相當於根據全球發售初步提呈發售之麗悅股份總額最多約15%)。因此，本公司於麗悅之股本權益可進一步減少至最少約66.3%。

下表載列麗悅集團於緊隨建議分拆完成後之企業架構(並無計及麗悅根據超額配股權獲行使時可能配發及發行及／或由售股股東出售之任何麗悅股份以及根

董事會函件

據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能須發行之麗悅股份)：

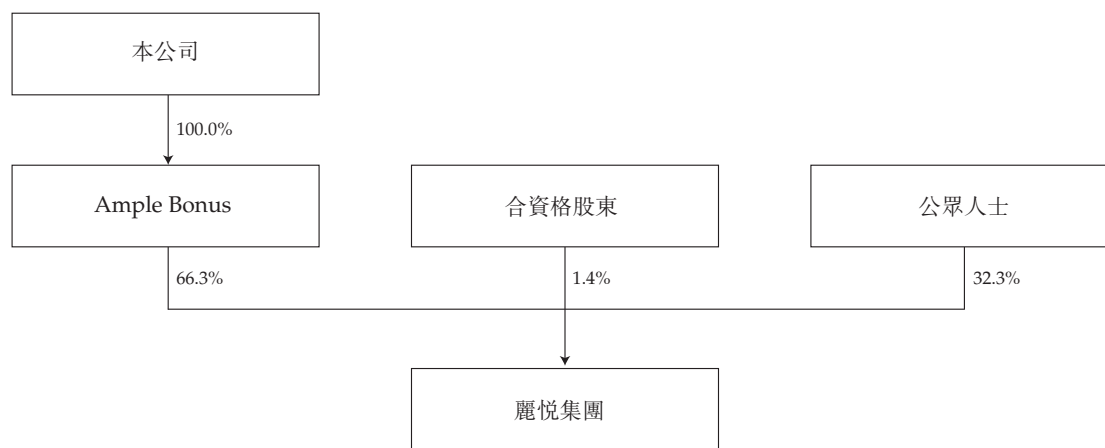
緊隨建議分拆完成後之麗悅集團企業架構



附註：Ample Bonus、合資格股東及公眾人士各自所持麗悅股份之百分比，乃按根據全球發售發售最多約30.0%麗悅股份之假設作出(並無計及麗悅根據超額配股權獲行使時可能配發及發行及/或由售股股東出售之任何麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能須發行之麗悅股份)。合資格股東所持麗悅股份之百分比乃按根據優先發售提呈發售之所有麗悅股份獲合資格股東悉數認購之假設計算。麗悅可能根據全球發售發售較低百分比之麗悅股份。計及根據全球發售之預留股份，麗悅將於任何情況下發售最少27%股份。

董事會函件

下表載列麗悅集團於緊隨建議分拆完成後之股權結構(計及麗悅根據超額配股權獲悉數行使時可能配發及發行及/或售股股東出售之麗悅股份，而不包括根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能須發行之麗悅股份)：



附註：Ample Bonus、合資格股東及公眾人士各自所持麗悅股份之百分比，乃按根據全球發售發售最多約33.7%麗悅股份之假設作出(經計及麗悅根據超額配股權獲行使時可能配發及發行及/或由售股股東出售之任何麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能須發行之麗悅股份)。合資格股東所持麗悅股份之百分比乃按根據優先發售提呈發售之所有麗悅股份獲合資格股東悉數認購之假設計算。麗悅可能根據全球發售發售較低百分比之麗悅股份。計及根據全球發售之預留股份，麗悅將於任何情況下發售最少27%股份。

麗悅集團之業務概覽

麗悅集團為亞洲經濟至高級及精品酒店之高速增長發展商、擁有人及經營者，於香港及馬來西亞擁有多項業務，主要重點為擴充至中國及亞太區。麗悅集團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，至今其酒店客房組合已擴大逾十倍。緊接全球發售前，麗悅集團將擁有及經營之酒店中，合共有八間位於香港、五間位於馬來西亞及兩間位於中國，共計有3,889間客房。麗悅集團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，額外可提供2,406間客房，預期將令麗悅集團之客房總數於二零一三年底增至超過6,295間。

董事會函件

下表顯示按開業日期或預期開業日期，麗悅集團於上市時將擁有及經營之酒店或發展中酒店，以及麗悅集團已訂約管理之第三方酒店：

酒店名稱	地點	類別	客房	
			總數／預計 客房數目 ¹	開始／預計 開業日期 ¹
香港				
擁有及經營				
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 ²
九龍麗悅酒店	大角咀	中級	285	二零一零年七月
擁有及發展中				
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
香港總計			2,992	

附註：

- 1 最後可行日期後之預計客房數目及預期開業日期代表管理層之預期，可能就項目進度更改。
- 2 帝豪海景酒店於一九九四年開始營運，本公司於二零零零年透過收購前擁有人債務按不良資產收購該物業，其後於二零零七年一月始將本公司於債務之權益轉換為股本。

董事會函件

酒店名稱	地點	類別	客房 總數/預計 客房數目 ¹	開業/預計 開業日期 ¹
中國				
<i>擁有及經營</i>				
武漢麗悅酒店	武漢	中級	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>擁有及發展中</i>				
成都市中心麗悅酒店	成都	高級	547	二零一一年六月
中山商業區帝盛酒店 ⁴	中山	中級	416	二零一一年九月
<i>將由麗悅集團管理</i>				
Hotel Kosmopolito Huangshi ⁵	黃石	高級	400	二零一三年
中國總計			2,011	
馬來西亞				
<i>擁有及經營</i>				
Dorsett Regency Hotel				
Kuala Lumpur	吉隆坡	中級	320	一九九八年四月
Grand Dorsett Subang Hotel	雪邦	高級	478 ⁶	二零零七年二月 ⁷
Grand Dorsett Labuan Hotel	納閩	高級	178	二零零七年九月 ⁸
Maytower Hotel	吉隆坡	中級	179	二零零八年十月
Dorsett Johor Hotel	柔佛	經濟	252	二零零八年十月
新加坡				
<i>擁有及發展中</i>				
新加坡新橋路帝盛酒店	新加坡	中型	285	二零一三年六月
東南亞 總計			1,692	

附註：

- 最後可行日期後之預計客房數目及預期開業日期代表管理層之預期，可能就項目進度更改。
- 武漢麗悅酒店現正進行翻新。所列客房數目為估計於所有翻新工程完成後之數字。
- 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復業。
- 於最後可行日期，我們正辦理手續領取中山商業區帝盛酒店之擁有權證。
- 於最後可行日期，麗悅與一名獨立第三方已就麗悅集團經營此酒店而簽訂意向函件。
- Grand Dorsett Subang Hotel現正進行翻新。所列客房數目為估計於所有翻新工程完成後之數字。
- 我們於二零零七年二月收購Grand Dorsett Subang Hotel，但該酒店乃在前擁有人管理層之管理下開業。
- 我們於二零零七年九月收購Grand Dorsett Labuan Hotel，但該酒店乃在前擁有人之管理下開業。

分拆後之餘下集團及麗悅集團

(1) 業務區分

建議分拆前，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、經營、管理及發展；及(iii)停車場投資及管理業務。於建議分拆後，餘下集團與麗悅集團業務之間將有清晰分野：

- (i) 餘下集團將集中物業發展及投資、停車場投資及管理。餘下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，麗悅集團將發展或重新發展(視適用情況而定)酒店部分，而麗悅集團將進行酒店投資、營運、管理及發展。倘並無發展酒店，餘下集團將獲准進行綜合發展項目(即住宅及商業發展)。倘用途更改以致部分綜合發展項目包括酒店，則本集團可發展酒店，但麗悅集團將獲賦予優先選擇權利按不遜於向第三方提供之條款管理酒店。本集團不得自行經營及管理酒店；及
- (ii) 麗悅集團將集中酒店投資、營運、管理及發展(「受限制活動」)。

此外，只要丹斯里拿督邱達昌(執行董事之一)及彼之聯繫人士直接或間接(不論個別或共同)繼續為麗悅之控股股東，彼將不會及促使彼之聯繫人士將不會於亞太區(包括但不限於澳洲、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，倘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。麗悅集團目前無意於日本或亞太區以外發展其酒店業務。此外，東海觀光株式會社現時經營日式酒店、於日本及馬來西亞經營紀念公園(即墓園)以及於日本經營當地房地產發展之租賃。此業務組合與麗悅集團僅專注於酒店不同；及
- (ii) 許可綜合發展。就此，彼其中一名聯繫人士Mayland於馬來西亞持續發展之項目Plaza Damas 3及Cheras Central將不會轉讓予麗悅集團及無酒店項目之綜合發展項目(包括住宅及商業發展)。倘用途更改以致部分

董事會函件

綜合發展項目包括酒店，則丹斯里拿督邱達昌及彼之聯繫人士可發展酒店，但麗悅集團將獲賦予優先選擇權利，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不得自行經營及管理酒店。

Plaza Damas 3及Cheras Central之酒店部分詳情載列如下：

發展 項目名稱	位置	房間	酒店部分 建築面積 (平方呎)	佔發展項目 之總建築 面積百分比	佔麗悅於
					馬來西亞 之總建築 面積百分比
Plaza Damas 3	吉隆坡 Sri Hartamas	857個單位， 27層高酒店 服務式公寓	約120,000	約9%	約5.6%
Cheras Central	吉隆坡 Cheras	仍處於 規劃階段	約162,200	約15%	約7.6%

我們獲悉，於發展或項目完成前，建議分割Plaza Damas 3及Cheras Central開拓地盤作酒店發展屬不切可行。如麗悅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)之申請一般於項目中段進行，惟分拆業權事宜僅於發展或項目完成後進行，原因為測量師於當時始作出最後測量，以確定最後興建面積或公用地方。我們獲悉，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。

麗悅之Maytower Hotel及Dorsett Regency Hotel Kuala Lumpur與吉隆坡市中心步程甚近，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，由於吉隆坡之麗悅酒店較Plaza Damas 3及Cheras Central鄰近市中心，故可迎合更多商務旅客。

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，除透過麗悅集團外，丹斯里拿督邱達昌於一般情況下不得於酒店管理實體中擁有任何權利。

董事會函件

倘有任何許可綜合發展，麗悅集團將獲賦予管理任何酒店部分之優先選擇權。倘經審慎考慮後，麗悅集團認為酒店管理合約之建議條款不符合麗悅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其他人士，其條款不優於向麗悅集團提供者。即使並無其他人士表示對該等管理權感興趣，丹斯里拿督邱達昌根據不競爭承諾契據之條款，不得自行或透過彼之聯繫人士管理該酒店。

倘丹斯里拿督邱達昌或麗悅控股股東(或相關聯繫人士)決定出售許可綜合發展之落成酒店，麗悅集團之任何成員公司將獲授優先選擇權以收購有關酒店，條款不遜於向第三方提供者。

本公司(就本公司之承諾而言，就及代表其本身及餘下集團)及丹斯里拿督邱達昌承諾之不競爭條款進一步詳情以及丹斯里拿督邱達昌於日本及透過Mayland之競爭或潛在競爭詳情，載於本通函附錄四「董事權益」一節並將於售股章程披露。

(2) 本公司及丹斯里拿督邱達昌不競爭承諾之詳情

(a) 本公司承諾之詳情

根據不競爭承諾契據，本公司(就本公司之承諾而言，就及代表其本身及餘下集團)將承諾及與麗悅契諾(就其本身及代表麗悅集團)，只要餘下集團及/或彼等各自之聯繫人士直接或間接(不論個別或共同)仍為麗悅之控股股東，彼等各自將不會及將促使其聯繫人士不會：

- (i) 直接或間接(不論以當事人或代理身分)單獨或與其他自然人、法人實體、企業或其他(包括但不限於不論以股東、合夥人、代理、僱員或以其他身分，亦不論有否獲得溢利、回報或其他利益)參與任何業務、於任何業務擁有權益及/或以任何形式或方式涉及任何業務，而直接或間接與任何受限制活動構成競爭或可能構成競爭；
- (ii) 直接或間接招攬、干預或誘使麗悅集團任何成員公司、任何按丹斯里拿督邱達昌及本公司於不競爭承諾契據日期及其後不時所知，於不競爭承諾契據日期當時、曾經或其後將會為麗悅集團任何成員公司之客戶、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

董事會函件

(iii) 運用彼自麗悅集團取得的知識或資料直接或間接與受限制活動競爭。

本公司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(可能屬受限制活動或許可綜合發展之項目)提供麗悅(包括麗悅獨立非執行董事及麗悅集團申報會計師)就監察及審閱有關潛在利益衝突所需之一切資料(包括關於許可綜合發展之優先選擇權及任何業務機會轉介);及(ii)每年於麗悅年報聲明已遵守不競爭承諾契據,直至本公司不再實益擁有及/或控制麗悅已發行股本30%或以上之日為止。

(b) 丹斯里拿督邱達昌之承諾詳情

根據不競爭承諾契據,本公司執行董事之一丹斯里拿督邱達昌將向麗悅承諾及契諾,只要丹斯里拿督邱達昌及/或彼各自之聯繫人士直接或間接(不論個別或共同)仍為麗悅控股股東,彼將不會並將於彼之權力或控制範圍內促使彼之聯繫人士將不會:

- (i) 直接或間接以當事人或代理身分個別或聯同其他自然人、法人、企業或其他人士(包括但不限於以股東、合夥人、代理、僱員或其他身分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/或參與任何直接或間接與任何受限制活動構成或可能構成競爭之業務,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;
- (ii) 直接或間接招攬、干預或誘使麗悅集團任何成員公司、任何按丹斯里拿督邱達昌及本公司於不競爭承諾契據日期及其後不時所知,於不競爭承諾契據日期當時、曾經或其後將會為麗悅集團任何成員公司之客戶、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) 運用彼自麗悅集團取得之知識或資料於亞太區進行直接或間接與受限制活動競爭之活動,包括但不限於澳洲、香港、中國、馬來西亞、新加坡,但不包括日本。

董事會函件

為免疑慮，倘丹斯里拿督邱達昌及彼等各自聯繫人士於任何實體之本公司權益為50%或以下或屬上市公司權益，而丹斯里拿督邱達昌須根據該司法權區之上市規則放棄表決，則彼之促使責任將為根據適用法律、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。

由於進行初步評估後，日本營商環境有別而進軍日本對麗悅集團而言可能代價高昂，故麗悅集團目前無意於日本或亞太區以外地區發展其酒店業務，且丹斯里拿督邱達昌透過彼於東海觀光株式會社之持股權益於日本兩家日式酒店擁有權益，故丹斯里拿督邱達昌之承諾僅涵蓋於亞太區(不包括日本)之受限制活動，而非更大範圍。

有關東海觀光株式會社之進一步詳情載於本通函附錄四「董事權益」一節，並將於售股章程披露。

(c) 不競爭承諾之進一步詳情

本公司及丹斯里拿督邱達昌作出之上述承諾須取決於上市，方始作實，且：

- (i) 任何獲准之麗悅集團任何成員公司股份權益；
- (ii) 准許涉及許可綜合發展之酒店發展業務，且麗悅集團任何成員公司已獲優先提呈按不遜於第三方獲提供之條款於落成後管理該酒店或已與麗悅集團商討有關機會；
- (iii) 在丹斯里拿督邱達昌或麗悅控股股東(或相關聯繫人士)決定出售上文(ii)段所擬定興建並已落成酒店之情況下，麗悅集團任何成員公司將獲授予優先選擇權，按不遜於第三方獲提供之條款購買該酒店；
- (iv) 倘麗悅集團欲發展包括酒店以外物業部分之綜合發展項目，且擬就任何住宅部分委聘獨立第三方發展商，則麗悅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餘下集團提供類似優先權；及

董事會函件

- (v) 丹斯里拿督邱達昌或麗悅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：倘麗悅有關控股股東(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少於10%，且丹斯里拿督邱達昌、麗悅有關控股股東(及彼等各自之聯繫人士)不論個別或共同無權委任該上市公司大部分董事，及於所有時間有持股人擁有該上市公司之股份多於丹斯里拿督邱達昌、麗悅有關控股股東及其相關聯繫人士共同持有之股權。

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、本公司或Ample Bonus(視情況而定)終止實益擁有及／或控制於麗悅股東大會之表決權30%或以上；或(ii)麗悅股份不再於聯交所主板上市。

(3) 利益衝突之解決辦法

為解決餘下集團與麗悅集團之間的任何潛在利益衝突，將採取以下程序：

- (i) 本公司將(就其本身及代表餘下集團)就麗悅(就其本身及代表麗悅集團)之利益訂立不競爭承諾契據，據此，餘下集團將承諾不參與受限制活動(須受其條款所限)。進一步詳情於上文「本公司及丹斯里拿督邱達昌不競爭承諾之詳情」一節討論；
- (ii) 餘下集團將自麗悅集團維持足夠程度之董事及管理層獨立性。進一步詳情於下文「本集團及麗悅集團之董事及管理層獨立性」一節討論。餘下集團將獨立營運，並符合本公司及其股東之整體利益。餘下集團大部分董事將不會於麗悅集團擔任任何職務，且獨立於麗悅集團。兼任麗悅集團董事之董事，將不會於建議分拆後參與麗悅集團之日常營運及／或管理，並將就其及／或本公司擁有重大權益之任何麗悅相關董事會決議案放棄表決；
- (iii) 餘下集團全職高級管理層團隊及僱員並無參與麗悅集團之日常運作。概無麗悅之執行董事為本公司董事；

董事會函件

- (iv) 於上市後，餘下集團將有本身獨立內部監控及會計制度、會計及財務部門、現金收支庫存職能及獲取第三方融資；及
- (v) 餘下集團與麗悅集團間之關連交易及持續關連交易(如有)將依照上市規則進行。

本集團及麗悅集團之董事及管理層獨立性

上市完成後，本公司與麗悅之董事會將各自獨立運作。本公司與麗悅之實際董事及管理層架構將於售股章程刊發前落實，惟建議將有11名麗悅董事(當中包括四名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事)，詳情載列如下：

- (i) 緊接及緊隨建議分拆前後之董事會將維持不變，並載列如下：

董事姓名	職位
邱德根	執行董事
邱達昌	執行董事
邱達成	執行董事
WILLIAMS Craig Grenfell	執行董事
邱裘錦蘭	非執行董事
邱達強	非執行董事
江劍吟	獨立非執行董事
陳國偉	獨立非執行董事
王敏剛	獨立非執行董事

- (ii) 建議分拆前及於最後可行日期以及建議緊隨上市完成後麗悅之董事會如下：

建議分拆前及於最後可行日期

董事姓名	職位
莫貴標	執行董事
朱志成	執行董事
賴偉強	執行董事
邱詠筠	執行董事
邱達昌	非執行董事
葉海華	非執行董事
孔祥達	非執行董事
陳志興	非執行董事

董事會函件

緊隨上市完成後

董事姓名	職位
莫貴標	執行董事
朱志成	執行董事
賴偉強	執行董事
邱詠筠	執行董事
邱達昌	非執行董事
葉海華	非執行董事
孔祥達	非執行董事
陳志興	非執行董事
石禮謙	獨立非執行董事
杜彼得	獨立非執行董事
廖毅榮	獨立非執行董事

麗悅董事會之最終組合將載於售股章程。

餘下集團將自麗悅集團維持足夠程度之董事及管理層獨立性，且並無全職高級管理層及僱員參與麗悅集團之日常運作。

九名董事當中，僅丹斯里拿督邱達昌將為麗悅之非執行董事。本公司董事總經理孔祥達先生及本公司首席營運總裁陳志興先生將為麗悅之候任非執行董事。各麗悅有關非執行董事於上市後均不會參與麗悅集團之日常管理，且彼等於上市後在餘下集團之角色將不會有變。各有關麗悅非執行董事須根據細則條文就當中出現利益衝突之本公司任何相關董事會決議案放棄表決。

儘管彼等為不會參與麗悅集團日常業務之麗悅非執行董事，麗悅董事會或不時善用丹斯里拿督邱達昌及陳志興先生於酒店管理、營運及業務發展方面之豐富經驗，以及丹斯里拿督邱達昌及孔祥達先生於資本市場及酒店之經驗。董事會並無理由憂慮並相信，兼任麗悅非執行董事之董事可以及將繼續履行彼等作為本公司董事或高級職員之受委託職責。

董事會函件

莫貴標先生(「莫先生」)現時為本集團之首席財務總監。莫先生擬於上市完成前放棄彼於本集團之首席財務總監職位，但將繼續留任本公司之公司秘書，直至物色到合適人選為止。於有關期間內，莫先生將同時出任本公司及麗悅之公司秘書。本公司擬於二零一零年九月三十日或前後宣佈新首席財務總監之詳情。

麗悅之財務資料

經營業績及財務狀況

以下為麗悅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未經審核經營業績概要：

	截至三月三十一日止年度(未經審核)		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
收益	633,635	681,905	616,253
毛利	383,660	403,727	331,745
除稅前溢利	256,891	98,625	55,619
所得稅開支	(30,415)	(11,948)	(9,806)
年內溢利	226,476	86,677	45,813
資產總值	3,852,279	5,288,860	6,340,759
負債總額	3,586,445	5,190,060	6,156,754
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%

根據負債淨額結餘約3,435,000,000港元及假設最低股本價值3,400,900,000港元，於二零一零年三月三十一日，麗悅集團之企業價值約為6,835,900,000港元。

董事會函件

經調整除利息、所得稅、折舊及攤銷前盈利

下表載列麗悅集團經調整除利息、所得稅、折舊及攤銷前盈利及各年度溢利之對賬。麗悅集團經調整除利息、所得稅、折舊及攤銷前盈利指除稅項、利息收入、融資成本、折舊及攤銷、開業前支出、管理費(將予終止)、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溢利。管理層利用經調整除利息、所得稅、折舊及攤銷前盈利作為麗悅集團物業營運表現之主要計量，並與其競爭對手物業營運之表現作對比。然而，經調整除利息、所得稅、折舊及攤銷前盈利不應當作獨立參考數據，亦不應視作能替代溢利或經營溢利，或香港財務報告準則項下營運表現及其他合併營運或替代現金流量數據之指標，或視作替代現金流量作為流動資金計量指標。於本通函呈列之經調整除利息、所得稅、折舊及攤銷前盈利不一定能與其他公司之其他類似名稱計量指標作比較。

	截至三月三十一日止年度(未經審核)		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元		
本年度溢利	226,476	86,677	45,813
所得稅開支	<u>30,415</u>	<u>11,948</u>	<u>9,806</u>
除稅前溢利	256,891	98,625	55,619
利息收入 ⁽¹⁾	<u>(2,612)</u>	<u>(2,258)</u>	<u>(2,467)</u>
融資成本	56,185	90,225	76,612
折舊及攤銷	<u>56,290</u>	<u>65,027</u>	<u>68,325</u>
除利息、所得稅、折舊及攤銷前盈利	<u>366,754</u>	<u>251,619</u>	<u>198,089</u>
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⁾	<u>(66,140)</u>	<u>7,200</u>	<u>—</u>
經調整除利息、所得稅、折舊及攤銷前盈利	<u><u>317,833</u></u>	<u><u>313,552</u></u>	<u><u>238,105</u></u>

(1) 利息收入包括來自最終控股公司之利息收入及銀行利息收入。

(2) 開業前支出包括員工成本及酒店開業前產生之其他雜項開支。

(3) 管理費反映向Sheraton Overseas Management Corporation及本公司支付之管理費，並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附屬公司之折扣及應收同系附屬公司之共同控制實體款項之呆壞賬撥備。

建議分拆之財務影響

建議分拆對本公司造成以下估計財務影響，僅供說明用途。

資產淨值

於二零一零年三月三十一日，扣除本集團非控股權益之經審核綜合資產淨值約為6,061,000,000港元。於二零一零年三月三十一日，麗悅集團未經審核合併資產淨值約184,000,000港元。考慮到預期麗悅於二零一零年三月三十一日根據資本化發行將應付餘下集團淨額約1,860,000,000港元撥充資本，於二零一零年三月三十一日麗悅集團未經審核備考合併資產淨值約為2,044,000,000港元。資本化發行對本公司綜合資產及負債總額並無任何影響。

假設超額配股權及麗悅購股權計劃可能授出之購股權未獲行使，麗悅於上市時之預期最低市值約為3,900,000,000港元。經計及最低所得款項淨額總額約1,002,000,000港元(假設根據全球發售將予提呈27%麗悅股份)，於二零一零年三月三十一日麗悅集團之未經審核備考合併資產淨值將約為2,543,000,000港元。

假設超額配股權獲行使但根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權未獲行使，麗悅於上市時之預期最低市值約為3,980,000,000港元。經計及最低所得款項淨額總額約1,159,000,000港元，於二零一零年三月三十一日麗悅集團之未經審核備考合併資產淨值將約為2,623,000,000港元。

按照全球發售之現行建議結構，董事會預期本公司將因建議分拆確認最低收益淨額約315,000,000港元(包括出售收益總額343,000,000港元及股份出售開支28,000,000港元)(假設超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權未獲行使)。

然而，謹請注意，上述收益淨額乃按多項假設估計，包括(其中包括)上市時估計市值及假設全球發售於二零一零年三月三十一日完成，且並無計及麗悅集團於二零一零年三月三十一日後之財務狀況。因此，需參考全球發售完成時麗悅集團財務狀況計算，獲本集團確認之實際收益淨額可能與上述估計不同。假設建議分拆於二零一零年十月三十一日前後完成，並按照全球發售之最低建議發售規模

董事會函件

及結構之基準，該收益淨額將獲確認為截至二零一一年三月三十一日止年度本公司之儲備變動。因此預期本集團資產淨值(扣除少數股東權益後)之增幅與該收益淨額之金額相同。

盈利

建議分拆對本集團未來盈利之影響將取決於(其中包括)自全球發售籌得之所得款項產生之回報及麗悅集團業務經營之增長。

按照截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個年度各年本集團經審核綜合財務報表，本集團經審核綜合除稅前溢利分別約221,900,000港元及約494,600,000港元。截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個年度各年，本集團經審核綜合除稅後溢利及少數股東權益分別約為85,500,000港元及約305,500,000港元。

按照截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個年度各年麗悅集團之未經審核合併財務報表，麗悅集團未經審核合併除稅前溢利分別約為98,600,000港元及約55,600,000港元。截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個年度各年，麗悅集團未經審核合併除稅後溢利分別約為86,700,000港元及約45,800,000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三個年度各年麗悅集團經審核合併業績之詳情將載於售股章程。

建議分拆完成後，由於本公司於麗悅之權益將由100.0%減至最少約70.0%(假設超額配股權及根據麗悅超額配股權可能授出之購股權未獲行使)，故本集團應佔麗悅集團之盈利預期將會減少，而麗悅將仍為本集團之附屬公司。因此，麗悅集團之財務業績將繼續於本集團賬目一併計入。由於建議分拆導致本集團出售部分麗悅集團，本集團少數股東權益預期增加。

進行建議分拆之原因及裨益

董事會認為，建議分拆符合本集團及股東以及麗悅集團整體利益，原因如下：

- (i) 建議分拆將給予麗悅集團靈活性，並提供一個獨立集資平台，向資本市場籌集資金，以支持其持續內部增長及收購事宜；
- (ii) 建議分拆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商機，以投資於具備特定專門知識之集團以及專注從事中國及亞太區酒店業業務之新投資者。投資者將可選擇投資於該兩個業務組別之其中一個或兩個；
- (iii) 建議分拆將確保本集團及麗悅集團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程序以及應對市場變動之效率；
- (iv) 本公司擬維持擁有麗悅逾50%股本權益。因此，本公司將透過綜合麗悅集團之財務業績，繼續受惠於麗悅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
- (v) 作為一家上市公司，麗悅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掛鈎。因此，麗悅將具備更理想條件，藉著獎勵計劃激勵僱員，這與為麗悅股東創造價值之目標相符。

建議分拆之先決條件

建議分拆須待以下各項(其中包括)達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准建議分拆、已發行及根據全球發售將予配發及發行之麗悅股份(包括根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權及超額配股權(如有)獲行使時將予配發及發行之麗悅股份)上市及買賣；

董事會函件

- (ii) 本公司、麗悅以及瑞士信貸(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司及蘇格蘭皇家銀行香港分行(按英文名稱字母排序)連同聯席賬簿管理人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席保薦人之間協定全球發售之條款及架構；
- (iii) 股東於股東特別大會以按股數投票表決方式通過普通決議案，批准執行建議分拆及其他相關事項；及
- (iv) 於(其中包括)本公司、麗悅與包銷商就全球發售所訂立包銷協議於指定日期及時間或之前，包銷商根據包銷協議之責任於各方面成為無條件及包銷協議並無根據其各自之條款或以其他方式終止。

倘任何此等及其他適用條件未獲達成或豁免(如適用)，於指定日期及時間前，建議分拆將不再進行，並即時知會聯交所，而本公司其後將於可行情況下盡快刊發公佈。

所得款項擬定用途

假設超額配股權及麗悅購股權計劃可能授出之購股權未獲行使，售股股東及麗悅來自建議分拆之最低估計所得款項淨額載列如下(僅供說明用途)：

	百萬港元
說明代價	1,062
— 對售股股東	531
— 對麗悅	531
減：	
預期建議分拆涉及之交易成本	<u>(60)</u>
預期來自建議分拆之最低所得款項淨額	<u><u>1,002</u></u>

董事會函件

本公司現時擬按下列方式運用應付售股股東之全球發售所得款項淨額：

- 應付售股股東所得款項淨額約50%用作投資於我們之物業發展業務；及
- 應付售股股東所得款項淨額約50%用作一般營運資金。

倘售股股東之所得款項淨額不足以支付上述用途，本公司擬透過多種渠道支付餘額，包括自本集團營運產生之現金及銀行融資等。董事相信，與該等其他融資來源合計時，售股股東所得款項淨額足以應付上述用途。

麗悅現時擬按下列方式運用自全球發售應付麗悅之所得款項淨額：

- 佔應付麗悅所得款項淨額約80%，將用作繼續擴充麗悅之酒店組合；
- 佔應付麗悅所得款項淨額約20%，將用作麗悅擴充麗悅之酒店管理業務，當中將包括麗悅品牌重組活動。

有關麗悅就其酒店管理業務之推行計劃及品牌重組策略之進一步詳情，將於售股章程披露。

上述初步百分比僅供說明用途，而最終百分比將載於售股章程。鑑於發行新麗悅股份之所得款項淨額不足以支付上述用途，麗悅擬透過多種渠道支付餘額，包括自麗悅營運產生之現金及銀行融資等。麗悅董事相信，當發行新麗悅股份之所得款項淨額與該等其他融資來源合計時，足以應付上述用途。

包銷協議、借股協議及彌償保證

就建議分拆而言，本公司將與麗悅、全球發售之包銷商及聯席全球協調人就全球發售訂立包銷協議。此外，我們之全資附屬公司及麗悅之唯一股東Ample Bonus將與全球發售之價格穩定經辦人訂立借股協議。本公司亦將向麗悅集團提供有關麗悅集團若干稅項負債之若干彌償保證，須受若干豁免所限，包括但不限於以下各項：

- (i) 麗悅集團之任何負債以任何形式之稅項(包括但不限於預扣稅及根據國稅函第698號該等其他稅項)、稅務、差餉、減免、預扣稅、徵稅、費用、收費、社保供款或其他徵收(包括該等屬暫繳性質者)不論於香港、中國、新加坡、馬來西亞或世界任何地方所設立或實施，且不損害前述事項之一般原則，包括就溢利或收入計算之任何稅項、按資本資產計算之任何稅項、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、繼承稅、贈予稅、轉讓稅、遺產稅、死亡稅、資本稅、印花稅、薪金稅、僱傭稅、預扣稅、差餉、關稅及消費稅，以及本集團公司應付香港、中國、新加坡、馬來西亞或全球任何地方稅局或財務機構之一般其他債項；
- (ii) 麗悅於中國之附屬公司過往並無為其各自之僱員支付住房公積金(包括但不限於武漢遠東帝豪酒店管理有限公司、武漢港澳中心物業管理有限公司及武漢麗悅酒店管理有限公司)；
- (iii) 錦秋(上海)置業發展有限公司並無就中國中山商業區帝盛酒店取得所有權證；
- (iv) 麗悅集團違反過往規定，包括Caragis Limited及Vicsley Limited有關中環麗栢酒店以及香港蘭桂坊酒店有限公司有關蘭桂坊酒店@九如坊之土地出讓條款；及
- (v) 未能適時轉讓Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel之相關土地權證。

包銷協議、借股協議及彌償保證之進一步詳情將載於售股章程。

優先發售

待聯交所批准麗悅股份於聯交所主板上市及買賣後，根據建議分拆之現行結構，假設根據全球發售提呈最低約27%及最高約30%麗悅股份，董事會預期麗悅將提呈預留股份，相當於全球發售項下初步可供發售之麗悅股份分別約5.28%及4.76%(並無計及根據超額配股權獲行使時麗悅可能配發及發行而售股股東可能出售之任何麗悅股份以及根據將採納麗悅購股權計劃可能授出之購股權獲行使時發行之麗悅股份)，供合資格股東根據優先發售按發售價認購。預留股份將自國際發售股份中分配。預期合資格股東將有權按於記錄日期下午五時正時，每持有完整1,000股(一手股份)倍數股份之保證基準，以發售價認購15股預留股份，惟任何於記錄日期下午五時正時持有少於1,000股股份(一手股份)之合資格股東將不得申請認購預留股份。因此，合資格股東將獲提供機會根據優先發售按保證基準維持彼等於麗悅之權益至最多約1.4%(假設超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權未獲行使)。然而，最終獲保證配額將取決於合資格股東於記錄日期下午五時正時持有之股份數目。本公司將於記錄日期或之後刊發公佈，確認合資格股東就預留股份之配額。

除預留股份外，合資格股東亦有權根據香港公開發售認購香港發售股份。根據優先發售，任何已登記股東於記錄日期下午五時正時於本公司登記冊之地址位於香港境外者則無權認購麗悅股份。

於根據上市規則第13.36(2)條所載規定，除海外股東將無權申請任何預留股份。任何持有少於1,000股股份(一手股份)之合資格股東將無權按保證基準申請預留股份。

根據最後可行日期本公司之股東名冊，本公司之海外股東地址計有澳洲、汶萊、加拿大、中國、法國、澳門、馬來西亞、紐西蘭、新加坡、英國及美國。本公司已向各海外股東相關海外司法權區之法律顧問作出查詢。根據相關國家之適用法律項下法律限制及按照適用登記或存檔要求之成本及時間，董事會認為，自優先發售剔除有關海外股東將為必要或合宜。

董事會函件

任何合資格股東作為代名人、受託人或其他身分登記持有人持有股份，將不會被視為與任何其他登記持有人不同。股份實益擁有人以代名人、受託人或任何其他身分登記持有人之名義登記股份，應與該等代名人、受託人或登記持有人就獲保證配額作出安排。任何該等人士可考慮是否於記錄日期前安排以實益擁有人名義登記相關股份。

一份藍色申請表格連同於唯讀記憶光碟之電子售股章程將寄發予各合資格股東，而售股章程則將寄發予各海外股東，僅供參考。根據優先發售，合資格股東將獲准申請相等或少於其獲保證配額數目之預留股份。在售股章程及藍色申請表格所載條款及條件規限下，預留股份數目少於或相等於合資格股東保證配額之有效申請將獲全數接納。倘申請之預留股份數目多於合資格股東保證配額，則保證配額將獲悉數接納，惟超額申請部分僅因合資格股東拒絕承購部分或全部保證配額以致有足夠預留股份可供接納。倘合資格股東申請之預留股份數目少於保證配額，則建議申請人按藍色申請表格背頁所載列倍數及應繳款項一覽表之完整倍數申請其中一項申請，藍色申請表格亦載列申請各預留股份完整買賣單位倍數應繳之款項；倘申請少於獲保證配額之申請人並無遵從此項建議，則申請人須使用藍色申請表格背頁之倍數及應繳款項一覽表所列公式，計算申請預留股份數目時應繳之正確金額。任何並無附有正確金額申請股款之申請可能會視作整份無效，且不會向該名申請人配發任何預留股份。

除申請預留股份外，合資格股東有權根據全球發售申請香港發售股份。

股東須注意，預留股份之保證配額可能並非麗悅股份之每手完整買賣單位1,000股麗悅股份之倍數，而買賣零碎麗悅股份之價格可能低於當時市價。

合資格股東之獲保證配額不得轉讓，且未繳款配額亦不得在聯交所買賣。合資格股東未有認購之任何獲保證配額將按公平合理基準優先分配，以滿足合資格股東對預留股份之超額認購，並於其後分配至國際發售。

暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格股東之優先發售配額及股東出席股東特別大會及於會上表決的資格，本公司將由二零一零年九月十五日星期三起至二零一零年九月十七日星期五止(包括首尾兩日)(或董事會可能決定及公佈之該等其他日期)暫停辦理股份過戶登記手續。期間將不會登記任何股份過戶。為符合資格參與優先發售及合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有轉讓表格連同相關股票必須於二零一零年九月十四日星期二下午四時三十分前(或董事會可能決定及公佈之該等較後日期)交回股份過戶登記處，而行使尚未兌換可換股債券附有之任何換股權及/或行使相關可換股債券證正式附有之本公司購股權計劃項下購股權之所有文件及/或行使通知，必須於二零一零年九月十四日星期二下午四時三十分前(或董事會可能決定及公佈之該等較後日期)交回本公司。按優先發售連權基準買賣股份之最後日期預期為二零一零年九月十日星期五。

麗悅購股權計劃

建議麗悅將採納其本身之購股權計劃。麗悅購股權計劃旨在確保麗悅向指定參與人授出購股權，作為其對麗悅集團貢獻之獎勵或獎賞。因此，該計劃可讓麗悅獎賞其董事及僱員以及其附屬公司董事及僱員及其他指定參與人對麗悅集團作出之貢獻，並鼓勵彼等對麗悅集團之發展作出貢獻。

麗悅購股權計劃構成上市規則第17章規管之購股權計劃。由於麗悅董事有權按不同情況確定適用於購股權之任何表現目標及最低持有期，並釐定認購價，預期有助鼓勵購股權承授人對麗悅集團之發展作出貢獻。

根據上市規則第17.03(3)條附註(1)，根據購股權計劃及任何其他計劃將予授出之全部購股權獲行使時可能發行之證券總數，合共不得超過批准計劃日期已發行之上市發行人(或附屬公司)有關證券類別之10%〔**一般計劃上限**〕。

經計及(i)直至上市為止(及除非進行上市)，麗悅購股權計劃將不會生效，而倘並無上市，則麗悅購股權計劃將告失效；(ii)於股東特別大會日期之已發行麗悅股份數目與上市日期後之已發行麗悅股份數目出現重大差異，故於股東特別大會日期設定麗悅購股權計劃之一般計劃上限為不切可行。本公司因此向聯交所申請

董事會函件

並獲聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第17.03(3)條附註(1)，有關一般計劃上限須以麗悅股份首次於聯交所買賣時之已發行麗悅股份總數為準。

麗悅購股權計劃之主要條款概要載於本通函附錄三。採納麗悅購股權計劃須待：(i)股東於股東特別大會通過普通決議案批准麗悅購股權計劃，以及麗悅股東通過普通決議案批准並採納麗悅購股權計劃；(ii)聯交所上市委員會批准根據麗悅購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使時將予發行之該等數目麗悅股份上市及買賣；及(iii)麗悅股份開始於聯交所主板買賣後，方可作實。

董事認為，不適宜披露根據麗悅購股權計劃可能授出並猶如於最後可行日期授出之購股權之價值。任何有關估值均須要根據若干期權定價模式或其他方法作出，而有關模式或方法須視乎多項假設，其中包括行使價、行使期、利率、預期波幅及其他變數。由於在最後可行日期尚未授出麗悅購股權，故無法取得若干變數，以計算麗悅購股權之價值。董事及麗悅董事相信，按照多項猜測性假設計算麗悅購股權於最後可行日期之價值並無意義及將會誤導投資者。

上市規則之涵義

根據建議分拆之現行結構及計及根據超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權獲行使時可能發行之任何麗悅股份，本公司緊隨建議分拆實行後於麗悅之間接權益將初步由100.0%減少至最少約70.0%，而倘超額配股權獲全面行使，則進一步減少至最少約66.3%。根據上市規則第14.29條，建議分拆(計及根據行使超額配股權可能發行之任何麗悅股份，但不包括根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能須發行之股份)將購成視作出售事項，而鑑於按照上市規則第14.06條計算之適用百分比率高於25%但低於75%，故根據上市規則第14章，建議分拆(如進行)將構成本公司之主要交易。根據第15項應用指引，建議分拆亦須經股東批准。上市後，麗悅將繼續為本公司之附屬公司。此外，麗悅購股權計劃亦須根據上市規則第17章待股東批准。

股東特別大會

由於並無股東於建議分拆擁有有別於其他股東之重大權益，因此所有股東均有權就批准建議分拆及採納麗悅購股權計劃之普通決議案於股東特別大會上表決。

本公司將於二零一零年九月十七日星期五下午三時三十分假座香港九龍大角咀道88號九龍麗悅酒店二樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按照隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，並連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

以按股數投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上必須以按股數投票方式表決。因此，所有於股東特別大會提呈之決議案必須以按股數投票方式表決。於股東特別大會結束後，表決結果將刊載於聯交所及本公司各自之網站。

推薦意見

董事(不包括獨立非執行董事)認為，建議分拆之條款對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。董事(包括獨立非執行董事)認為，建議採納麗悅購股權計劃對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。獨立董事委員會已告成立，就建議分拆向股東提供意見。卓悅融資獲委任為獨立財務顧問，就該事宜向獨立董事委員會及股東提供意見。卓悅融資認為，建議分拆符合本公司及股東之整體利益，而其條款對本公司及股東而言屬公平合理。因此，卓悅融資建議獨立董事委員會推薦而卓悅融資亦推薦股東表決贊成有關建議分拆之決議案。載有卓悅融資就建議分拆提供之意見連同其得出意見之因素及理由所發出之函件，載於本通函第43至第72頁。

董事會函件

獨立董事委員會在考慮卓悅融資之意見後，認為建議分拆之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會推薦股東表決贊成於股東特別大會通告載列之普通決議案，批准建議分拆，大會通告載於本通函EGM-1至EGM-3。

董事會獲邱德根先生及丹斯里拿督邱達昌通知，彼等及由彼等控制之公司將於股東特別大會表決贊成建議分拆及麗悅購股權計劃。

一般資料

瑞士信貸(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司及蘇格蘭皇家銀行香港分行(按英文名稱字母排序)已獲委任為全球發售之聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席全球協調人及聯席保薦人。董事會預期，載有(其中包括)優先發售詳情(包括分配基準)之售股章程將於適當時候寄發予合資格股東。

本集團主要業務包括(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；以及(iii)停車場投資及管理。

麗悅為本公司全資附屬公司。麗悅集團將於建議分拆後成為亞洲經濟至高級精品酒店之發展商、擁有人及經營者，於香港及馬來西亞擁有多項業務，主要重點為於中國及亞太區擴展。

本公司確認，在作出一切合理查詢後就董事所深知、全悉及確信，根據全球發售，除合資格股東根據優先發售外，麗悅股份預期將向本公司獨立第三方提呈發售。

就全球發售而言，麗悅股份之價格可能根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則予以穩定。任何擬定穩定價格及將如何根據香港法例第571章證券及期貨條例規管之詳情，將載於計劃就香港公開發售而刊發之售股章程。

董事會函件

其他資料

本通函乃分派予股東。本通函並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，且並非用作邀請任何有關要約或邀請。本通函或當中所載任何內容並不構成任何合約或任何形式之承諾。

謹請閣下垂注本通函附錄載列之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表

Far East Consortium International Limited

首席財務總監兼公司秘書

莫貴標

謹啟

二零一零年九月二日



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)

敬啟者：

關於
建議分拆
麗悅酒店集團有限公司
在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市
可能進行之主要交易及
建議採納麗悅購股權計劃

吾等謹提述本公司致股東日期為二零一零年九月二日之通函(「通函」)，本函件亦為通函之一部分。除非文義另有所指，否則通函所用詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

根據上市規則，建議分拆構成一項主要交易及根據上市規則第14.29條視作本公司出售一家附屬公司，而根據上市規則第15項應用指引，有關事項須經股東批准。

吾等已獲董事會委任，負責考慮建議分拆之條款，並根據吾等之意見，就建議分拆之條款是否公平合理，以及是否符合本公司及其股東之整體利益，向股東提供意見。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，就此向吾等及股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函所載董事會函件及卓怡融資函件。經考慮卓怡融資之意見函件所載其曾經考慮之主要因素和理由以及意見後，吾等認為，建議分拆之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議股東於股東特別大會上表決贊成普通決議案，以批准建議分拆。

此致

列位股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生
謹啟

二零一零年九月二日

以下為卓怡融資有限公司致獨立董事委員會及股東之意見函件全文，以供載入本通函。



香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
6樓606室

敬啟者：

關於
建議分拆
麗悅酒店集團有限公司
在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市之
可能進行之主要交易

I. 緒言

茲提述吾等就建議分拆獲委任為獨立董事委員會及股東有關之獨立財務顧問，詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零一零年九月二日之通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)，本函件為其中部分。除非另有所指，本函件所用詞彙與通函所用者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於二零一零年六月三十日，董事會宣佈，於二零一零年四月二十八日， 貴公司根據第15項應用指引就建議分拆麗悅向聯交所遞交分拆建議書。於二零一零年六月二十三日，聯交所批准 貴公司根據第15項應用指引遞交之分拆建議書。

貴公司另於二零一零年六月三十日宣佈，麗悅向聯交所遞交上市申請表格(就股本證券及債務證券)(A1表格)，以申請於售股章程日期已發行之麗悅股份、根據全球發售(包括根據超額配股權獲行使時將予發行之麗悅股份)及資本化發行將予發行之麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權獲行使而將予發行之麗悅股份在聯交所主板上市及買賣。

根據建議分拆之現行架構以及不計及就超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權獲行使而可能發行之任何麗悅股份，貴公司緊隨建議分拆實行後於麗悅之間接權益將初步由100%減少至最低約70.0%，而倘超額配股權獲全面行使，則進一步減少至最低約66.3%。根據上市規則第14.29條，建議分拆(計及根據行使超額配股權可能發行之任何麗悅股份，但不包括根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行之股份)將購成視作出售事項，而鑑於按照上市規則第14.06條計算之適用百分比率高於25%但低於75%，故根據上市規則第14章，建議分拆(如進行)將構成貴公司之主要交易。根據第15項應用指引，建議分拆亦須經股東批准。

II. 獨立董事委員會

董事會現由九名董事組成，分別為執行董事邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及Craig Grenfell Williams先生；非執行董事邱裘錦蘭女士及邱達強先生；以及獨立非執行董事江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就建議分拆向股東提供意見。作為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問，吾等之角色為就建議分拆之條款是否公平合理以及建議分拆是否符合貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

III. 吾等之意見基準及假設

於達致吾等之意見時，吾等依賴本通函所載聲明、資料、意見及陳述，以及貴集團及／或其管理層員工(「管理層」)及／或董事向吾等提供的資料及陳述。吾等假設，通函所載或所述由貴集團及／或管理層及／或董事提供(彼等對此負全責)之所有聲明、資料、意見及陳述於作出時均屬真實準確，且於本函件日期仍屬真實準確。吾等並無理由相信，向吾等提供以供吾等制定意見之任何資料或陳述屬不實、不確或誤導，亦不知悉任何重大事實遭遺漏，而導致向吾等提供的資料及陳述屬不實、不確或誤導。吾等假設，載於通函由董事及／或管理層作出或提供有關貴集團事宜之所有意見及陳述乃於合理審慎查詢後合理作出。吾等認為，

吾等已審閱足夠資料，以便吾等就所發表意見提供合理基礎。然而，吾等並無就所獲提供資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司及其附屬公司之業務及事務或其所經營市場之前景作出任何形式之深入調查。

IV. 就建議分拆考慮之主要因素及理由

於制定有關建議分拆之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 建議分拆結構

建議分拆之最終結構(包括全球發售規模以及香港公開發售與國際發售間之實際分配)將由董事會與麗悅董事會決定。於最後可行日期，預期建議分拆及全球發售之結構及條款如下：

A. 建議分拆及全球發售

誠如董事會函件所載，全球發售預期包括提呈發售香港發售股份(公開供香港公眾人士、機構及專業投資者認購)及國際發售股份(選擇性向機構及專業投資者以及其他投資者營銷)。

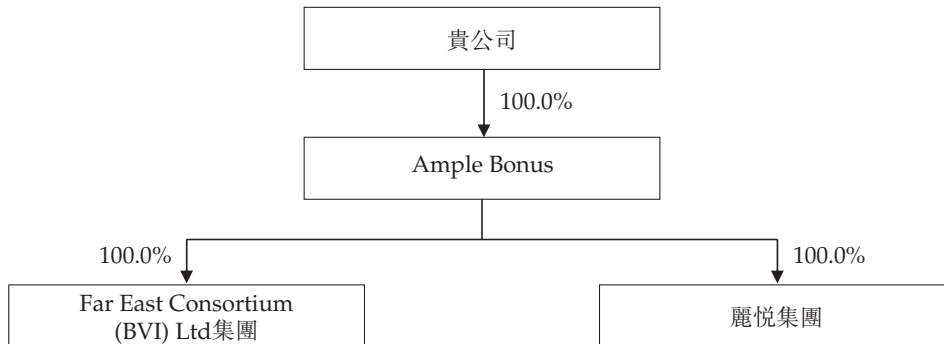
在國際發售項下可供認購之麗悅股份中，將撥出一部分麗悅股份，以根據優先發售供合資格股東認購。另預期售股股東及／或麗悅將向國際發售下之包銷商授予超額配股權，可要求售股股東出售及／或麗悅按發售價配發及發行根據全球發售初步提呈發售之麗悅股份合計最多約15%，以補足國際發售之超額分配。

卓怡融資函件

根據上述發售結構，緊隨建議分拆後，(不計及根據超額配股權獲行使時可能配發及發行之任何麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能須發行之麗悅股份)麗悅之公眾持股量將不少於其經擴大已發行股本25.0%。根據全球發售將予發行之新麗悅股份在所有方面均與當時已發行之所有其他麗悅股份享有同地位。

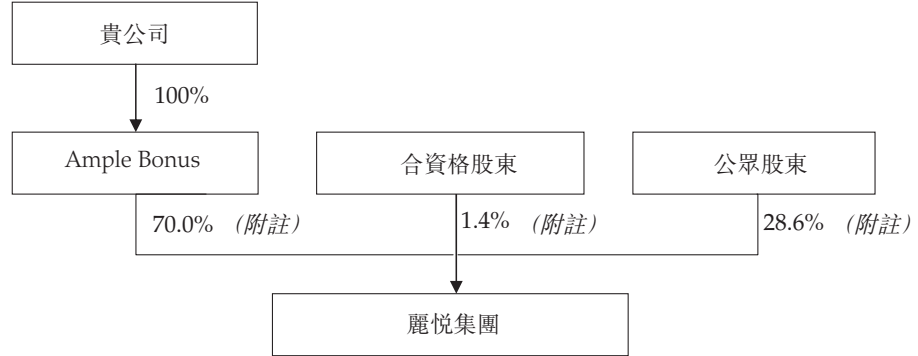
下表載列麗悅集團於以下情況之股權結構(i)於最後可行日期；(ii) 貴集團成員公司將於建議分拆前進行重組。建議分拆完成後，根據全球發售預期獲發售最多約30.0%麗悅股份，在無計及根據超額配股權獲行使時麗悅可能配發及發行及/或售股股東可能出售之任何麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能須發行之麗悅股份下，貴公司於麗悅之股本權益將減至最低約70.0%；及(iii)建議分拆完成後(計及麗悅根據超額配股權獲悉數行使時可能配發及發行及/或售股股東出售之麗悅股份，而非根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行之任何麗悅股份)。因此，貴公司於麗悅之股本權益可能進一步減至最低約66.3%：

(i) 於最後可行日期之股權結構



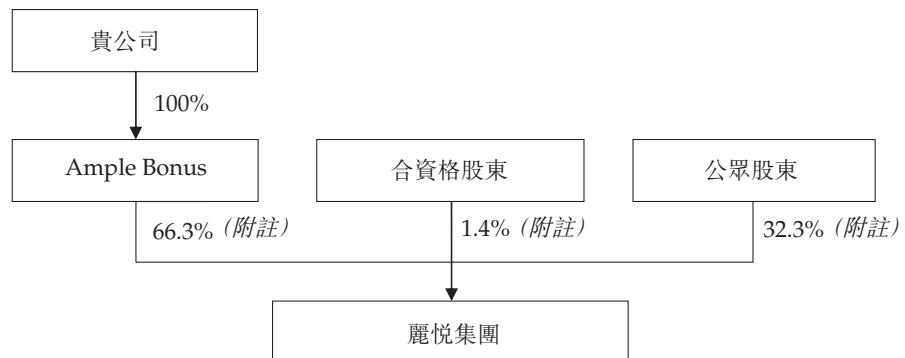
卓怡融資函件

- (ii) 貴集團成員公司將於建議分拆前重組。於建議分拆完成後(不計及根據超額配股權獲行使時麗悅可能配發及發行及/或售股股東可能出售之任何麗悅股份及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行之麗悅股份)



附註：Ample Bonus、合資格股東及公眾人士各自所持麗悅股份之百分比，乃按根據全球發售發售最多約30.0%麗悅股份之假設作出(並無計及麗悅根據超額配股權獲行使時可能配發及發行及/或由售股股東出售之任何麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能須發行之麗悅股份)。合資格股東所持麗悅股份之百分比乃按根據優先發售提呈發售之所有麗悅股份獲合資格股東悉數認購之假設計算。麗悅可能根據全球發售發售較低百分比之麗悅股份。計及根據全球發售之預留股份，麗悅將於任何情況下發售最少27%股份。

- (iii) 於建議分拆完成後，麗悅根據超額配股權獲悉數行使時可能配發及發行及/或售股股東出售之麗悅股份，而非根據麗悅購股權計劃所授出之購股權獲行使時可能須發行之任何麗悅股份下



附註：Ample Bonus、合資格股東及公眾人士各自所持麗悅股份之百分比，乃按根據全球發售發售最多約33.7%麗悅股份之假設作出(經計及麗悅根據超額配股權獲行使時可能配發及發行及/或由售股股東出售之任何麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能須發行之麗悅股份)。合資格股東所持麗悅股份之百分比乃按根據優先發售提呈發售之所有麗悅股份獲合資格股東悉數認購之假設計算。麗悅可能根據全球發售發售較低百分比之麗悅股份。計及根據全球發售之預留股份，麗悅將於任何情況下發售最少27%股份。

誠如董事會函件所述，麗悅擬尋求麗悅股份透過全球發售方式於聯交所主板獨立上市，全球發售將包括香港公開發售及國際發售。建議分拆之最終架構(包括全球發售之規模及香港公開發售與國際發售之間之實際分配比例)將由董事會及麗悅董事會決定。待全球發售圓滿結束後，麗悅股份將於聯交所主板上市。

在國際發售項下可供認購之麗悅股份中，將撥出一部分麗悅股份，以根據優先發售供合資格股東認購。誠如董事會函件所述，根據建議分拆現時結構，預期麗悅將提呈預留股份供合資格股東根據優先發售按發售價認購，有關詳情請參閱下文「B. 優先發售」一段。預期合資格股東將有權以發售價按保證基準認購有關數目之預留股份，基準為於記錄日期下午五時正時彼等每持有1,000股股份(一手股份)可認購15股預留股份。

誠如董事會函件所述，合資格股東之保證配額不得轉讓，且未繳款配額亦不會在聯交所買賣。任何未獲合資格股東承購之保證配額將首先按公平合理基準分配，以滿足合資格股東對預留股份之超額申請，其後作國際發售。優先發售之進一步詳情載於董事會函件及下文「B. 優先發售」一段。

卓怡融資函件

2. 關於 貴集團及麗悅集團之背景資料

A. 貴集團

於建議分拆前，貴集團之主要業務包括(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。以下為分別摘自截至二零零九年三月三十一日(「二零零九年年報」)及二零一零年三月三十一日(「二零一零年年報」)止年度之 貴公司年報內截至二零零八年、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 貴集團經審核經營業績概要。

	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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	2,159,514	1,732,841	2,342,235
毛利	1,070,545	727,685	799,151
除稅前溢利	658,396	221,947	494,612
所得稅開支	(215,016)	(116,847)	(154,545)
年內溢利	443,380	105,100	340,067
以下人士應佔溢利：			
— 貴公司權益持有人	432,905	85,540	305,500
— 少數股東權益	10,475	19,560	34,567

截至二零一零年三月三十一日止財政年度

截至二零一零年三月三十一日止年度，收益由約1,732,800,000港元增加至約2,342,200,000港元，較上一個財政年度增加約35.2%。增幅主要歸因於物業發展分部收益增加，及來自 貴集團新成立停車場分部之貢獻。截至二零一零年三月三十一日止年度之收益主要來自(其中包括)(i)物業銷售約1,367,300,000港元；(ii)酒店營運約577,500,000港元；及(iii)停車場營運約258,700,000港元。

卓怡融資函件

此外，截至二零一零年三月三十一日止年度，年內溢利由約105,100,000港元增至約340,100,000港元，較上個財政年度增加約223.6%。上述增幅很大程度上可歸因於投資物業之公平值增加及應佔聯營公司業績有所改善。

截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止財政年度

截至二零零九年三月三十一日止年度，收益由約2,159,500,000港元減少至約1,732,800,000港元，較上一個財政年度減少約19.8%。跌幅可歸因於金融危機之不利影響及H1N1流感。截至二零零九年三月三十一日止年度之收益主要來自(其中包括)(i)物業銷售約943,800,000港元(二零零八年：約1,333,700,000港元)；及(ii)酒店營運約647,600,000港元(二零零八年：約611,800,000港元)。

整體而言，截至二零零九年三月三十一日止年度，年內溢利由約443,400,000港元下跌至約105,100,000港元，較上一個財政年度減少約76.3%。誠如二零零九年年報所載，該跌幅主要歸因於上海錦秋加州花園物業銷售減少及於香港並無大量物業銷售。此外，貴集團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約232,800,000港元。

B. 麗悅集團

貴公司透過其附屬公司從事酒店業務逾十年。於最後可行日期，麗悅為貴公司全資附屬公司。麗悅集團於亞洲發展、擁有及經營高檔及精品酒店，於香港及馬來西亞已穩紮根基，並專注於中國及亞太區擴展。於最後可行日期，麗悅集團擁有及經營合共十五間酒店，當中八間

卓怡融資函件

位於香港、五間位於馬來西亞及兩間位於中國，合共提供3,889間客房。
上述組合包括下列酒店：

表A：麗悅酒店組合(擁有及經營)

名稱	地點
中環麗栢酒店	香港－上環
麗悅酒店	香港－灣仔
九龍麗悅酒店	香港－大角咀
麗都酒店	香港－灣仔
遠東帝豪酒店	香港－荃灣
帝豪九龍酒店	香港－大角咀
帝豪海景酒店	香港－油麻地
蘭桂坊酒店@九如坊	香港－中環
武漢麗悅酒店	中國－武漢
上海麗悅酒店	中國－上海
Dorsett Johor Hotel	馬來西亞－柔佛
Dorsett Regency Hotel Kuala Lumpur	馬來西亞－吉隆坡
Grand Dorsett Labuan Hotel	馬來西亞－納閩
Grand Dorsett Subang Hotel	馬來西亞－雪邦
Maytower Hotel	馬來西亞－吉隆坡

麗悅集團另擁有七間於不同計劃或發展階段之酒店，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，預期將令 貴集團之客房總數於二零一三年底增至超過6,295間。

於最後可行日期，上述發展中酒店之詳情如下：

表B：麗悅酒店組合(擁有及發展中)

名稱	地點
香港堅尼地城帝盛酒店	香港－堅尼地城
香港葵涌帝盛酒店	香港－葵涌
香港觀塘帝盛酒店	香港－觀塘
The Mercer by Kosmopolito	香港－上環
中山商業區帝盛酒店	中國－中山
成都市中心麗悅酒店	中國－成都
新加坡新橋路帝盛酒店	新加坡

卓怡融資函件

麗悅集團旗下酒店組合之進一步詳情載於董事會函件。

以下為董事會函件所載麗悅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未經審核經營業績概要：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益	633,635	681,905	616,253
毛利	383,660	403,727	331,745
除稅前溢利	256,891	98,625	55,619
所得稅開支	(30,415)	(11,948)	(9,806)
年度溢利	226,476	86,677	45,813
資產總值	3,852,279	5,288,860	6,340,759
負債總額	3,586,445	5,190,060	6,156,754
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%

截至二零一零年三月三十一日止過去三個財政年度，麗悅集團未經審核收益相對穩定，每年均達600,000,000港元以上之水平，而各財政年度之未經審核毛利亦超逾300,000,000港元。

吾等注意到，儘管截至二零零八年三月三十一日止財政年度收益增加，但截至二零零九年三月三十一日止財政年度之未經審核溢利低於去年同期。根據吾等自管理層所瞭解，收益增加很大程度是由於截至二零零九年三月三十一日止財政年度三間新酒店開幕，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，加上於截至二零零八年三月三十一日止財政年度收購之Grand Dorsett Labuan Hotel全年營運。截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止財政年度之總出租客房晚數分別約為716,443晚及約773,928晚。然而，管理層向吾等表示，(其中包括)截至二零零九年三月三十一日止財政

年度之行政開支及融資成本增加，對麗悅集團之溢利造成不利影響。此外，麗悅集團於截至二零零八年三月三十一日止財政年度錄得非經常收益，即收購附屬公司之折讓。上述事項均令截至二零零九年三月三十一日止財政年度麗悅集團之溢利下降。

按照吾等自管理層及董事會函件所瞭解，截至二零一零年三月三十一日止年度麗悅集團之未經審核溢利由約86,700,000港元下降至約45,800,000港元，很大程度是歸因於全球經濟疲弱及H1N1流感，導致上述財政年度首九個月麗悅集團之表現受到不利影響。吾等亦注意到，多間酒店翻新客房及設施亦導致截至二零一零年三月三十一日止年度之收益減少。然而，吾等自管理層注意到，截至二零一零年三月三十一日止財政年度最後一季之客房收費及入住率大幅回升。

於二零一零年三月三十一日，麗悅集團之未經審核合併資產淨值合共約184,000,000港元，當中包括資產總值約6,340,800,000港元及負債總額約6,156,800,000港元。麗悅集團之資產主要包括酒店及發展中酒店以及預付租賃款項。麗悅集團之負債主要包括有抵押銀行借貸及應付母公司實體之款項。誠如董事會函件所載，於二零一零年三月三十一日，應付母公司實體淨額約為1,859,800,000港元，預期於建議分拆完成時撥充資本。

包括麗悅集團未經審核財務資料之進一步資料載於董事會函件。

3. 進行建議分拆之理由及裨益

誠如上文所述，貴集團主要從事(i)物業發展及投資(包括酒店發展及重建)；(ii)酒店投資、經營、管理及發展；及(iii)停車場投資及管理業務。誠如董事會函件所載，建議分拆後，餘下集團將專注於物業發展及投資以及停車場投資及管理，而麗悅集團則將專注於酒店投資、營運、管理及發展。董事會認為，建議分拆符合貴集團及股東整體利益，而麗悅集團根據以下理由：

- 建議分拆將給予麗悅集團靈活性，並提供一個獨立集資平台，向資本市場籌集資金，以透過不斷實現內部增長及進行收購支持其增長；

卓怡融資函件

- 建議分拆實質上將物業發展業務與酒店投資、營運、管理及發展業務分開。這讓投資者及金融家得以獨立對酒店投資、營運、管理及發展業務之策略、功能、風險及回報作出評價，並可吸引該等正尋求商機投資於具備專門知識及以中國及亞太區酒店業作為業務焦點之集團之新投資者。投資者將可在物業發展業務與酒店投資、營運、管理及發展業務中任擇其一或兩者兼取；
- 建議分拆將讓 貴集團及麗悅集團各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程序以及應對市場變動之效率；
- 貴公司擬維持擁有麗悅逾50%股本權益。因此，貴公司將透過綜合麗悅集團之財務業績，繼續受惠於麗悅集團所擁有之酒店投資、營運、管理及發展業務之任何潛在利好因素；及
- 作為一家上市公司，麗悅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掛鈎。因此，麗悅將具備更理想條件，藉著獎勵計劃鼓勵僱員勤奮工作，這與為麗悅股東增值之目標相符。

吾等已與管理層就上述裨益討論，而吾等就建議分拆之上述裨益同意董事之觀點。此外，吾等亦認為：

- 貴集團(特別是麗悅)預期將自建議分拆收取龐大所得款項(扣除開支)；
- 建議分拆預期可致使 貴公司可透過全球發售變現其於麗悅集團之部分投資而取得收益淨額；及
- 建議分拆預期可讓麗悅集團擁有本身身分，以作為獨立上市公司，提升其酒店業務於香港、馬來西亞及中國之聲譽及營運。

卓怡融資函件

誠如董事會函件所述，假設超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權不獲行使，預期建議分拆為售股股東及麗悅帶來之最低所得款項淨額(僅供說明用途)：

	百萬港元
說明代價	1,062
— 對售股股東	531
— 對麗悅	531
減：	
— 預期建議分拆涉及之交易成本	(60)
預期來自建議分拆之最低所得款項淨額	<u>1,002</u>

貴公司現時擬按下列方式運用應付售股股東之全球發售所得款項淨額：

- 應付售股股東所得款項淨額約50%用作投資於 貴集團物業發展業務；及
- 應付售股股東所得款項淨額約50%用作一般營運資金。

倘來自售股股東之所得款項淨額不足以支付上述用途， 貴公司擬透過多種渠道支付餘額，包括自 貴集團營運產生之現金及銀行融資等。誠如董事會函件所載，董事相信，當售股股東所得款項淨額與該等其他融資來源合計時，足以應付上述用途。

麗悅擬按下列方式運用由應付麗悅來自全球發售之所得款項淨額：

- 應付麗悅之所得款項淨額約80%將用作繼續擴充麗悅之酒店組合；及
- 應付麗悅之所得款項淨額約20%將用作擴充麗悅之酒店管理業務，當中將包括麗悅品牌重組活動。

卓怡融資函件

上述初步百分比乃僅供說明用途，而最終百分比將載於售股章程。誠如董事會函件所載，鑑於發行新麗悅股份之所得款項淨額不足以支付上述用途，麗悅擬透過多種渠道支付餘額，包括自麗悅營運產生之現金及銀行融資等。

除上文所述外，吾等已考慮以下關於建議分拆之主要因素：

A. 對餘下集團營運及業務之影響

誠如董事會函件所載，上市後，餘下集團與麗悅集團之業務將向清晰分野。餘下集團將專注於物業發展及投資以及停車場投資及管理，而麗悅集團則專注於酒店投資、營運、管理及發展。

根據不競爭承諾契據，貴公司(就 貴公司之承諾而言，就及代表其本身及餘下集團)將承諾及與麗悅契諾(就及代表其本身及麗悅集團)，只要餘下集團及／或彼等各自之聯繫人士直接或間接(不論個別或共同)仍為麗悅之控股股東，彼等各人將不會及將促使彼之聯繫人士不會：

- (i) 直接或間接(不論以當事人或代理身分)單獨或聯同其他自然人、法人實體、企業或其他(包括但不限於不論以股東、合夥人、代理、僱員或以其他身分，亦不論有否獲得溢利、回報或其他利益)從事任何業務、於任何業務擁有權益及／或以任何形式或方式參與任何業務，而直接或間接與任何受限制活動構成競爭或可能構成競爭；
- (ii) 直接或間接招攬、干預或誘使任何就丹斯里拿督邱達昌及 貴公司所知於不競爭承諾契據日期及其後不時身為、曾經或其後將會成為麗悅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、企業或其他人士脫離麗悅集團任何成員公司；及

卓怡融資函件

- (iii) 運用彼自麗悅集團取得的知識或資料直接或間接與受限制活動競爭。

此外，根據不競爭承諾契據，貴公司其中一位執行董事丹斯里拿督邱達昌將承諾及與麗悅契諾，只要丹斯里拿督邱達昌及彼各自之聯繫人士直接或間接(不論個別或共同)仍為麗悅控股股東，彼將不會並將於彼之權力或控制範圍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分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、僱員或其他身分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/或參與任何直接或間接對任何受限制活動構成或可能構成競爭之業務，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；
- (ii) 直接或間接招攬、干預或誘使任何就丹斯里拿督邱達昌及貴公司所知於不競爭承諾契據日期及其後不時身為、曾經或其後將會成為麗悅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、企業或其他人士脫離麗悅集團任何成員公司；及
- (iii) 運用彼自麗悅集團取得之知識或資料於亞太區進行直接或間接與受限制活動競爭之活動，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。

卓怡融資函件

為免疑慮，倘 貴公司或丹斯里拿督邱達昌及彼等各自之聯繫人士於任何實體所佔之權益為50%或以下或屬上市公司權益，而丹斯里拿督邱達昌須根據該司法權區之上市規則放棄表決，則彼之促使責任將為在適用法律、規則及規例規限下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。

誠如董事會函件所載，由於進行初步評估後，日本營商環境有別而進軍日本對麗悅集團而言可能代價高昂，故麗悅集團現時無意於日本或亞太區以外地區發展其酒店業務，且丹斯里拿督邱達昌透過彼於東海觀光株式會社之持股權益於日本兩家日式酒店擁有權益，故丹斯里拿督邱達昌之承諾僅涵蓋於亞太區(不包括日本)之受限制活動，而非更大範圍。

貴公司及丹斯里拿督邱達昌作出之上述承諾須取決於上市，方始作實，且不適用於董事會函件所載若干條件，及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、貴公司或Ample Bonus(視適用情況而定)終止實益擁有及/或控制於麗悅股東大會之表決權30%或以上；或(ii)麗悅股份不再於聯交所主板上市。董事認為，建議分拆後，餘下集團與麗悅集團之業務將有清晰分野。不競爭承諾契據之進一步詳情載於董事會函件。

於評估建議分拆對餘下集團之營運及業務之潛在影響時，吾等已考慮下列因素：

- (i) 上文所載餘下集團與麗悅集團業務之間將有分野；
- (ii) 上市完成後，貴公司與麗悅之董事會將各自獨立運作。貴公司與麗悅之實質董事及管理層架構將於刊發售股章程前落實，惟建議將有11名麗悅董事(當中包括四名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事)，有關詳情載於董事會函件。九名董事當中，僅丹斯里拿督邱達昌將為麗悅之非執

卓怡融資函件

行董事。 貴公司董事總經理孔祥達先生及 貴公司首席營運總裁陳志興先生將為麗悅之建議非執行董事。麗悅有關非執行董事於上市後將不會參與麗悅集團之日常管理工作，且彼等在餘下集團之角色於上市後將不會有變。麗悅各有關非執行董事須根據細則條文就彼發生利益衝突之任何相關 貴公司董事會決議案放棄表決；及

- (iii) 餘下集團將維持麗悅集團足夠程度之董事及管理層獨立性，且並無全職高級管理層及僱員參與麗悅集團之日常運作。

除上文所述外，誠如董事會函件所載，董事會認為，鑑於預期會增添新酒店及麗悅酒店業務近期表現強勁，此分部之貢獻於來年將大幅上升。

鑑於上文所述，董事認為，建議分拆將不會對餘下集團之營運及業務造成任何重大不利影響。吾等認為，餘下集團已承諾不會參與受限制活動、即酒店投資、經營、管理及發展(許可綜合發展除外)，上市完成後，麗悅集團將仍為 貴集團非全資附屬公司，而麗悅集團之財務業績將繼續併入 貴集團賬目。 貴公司將透過其於麗悅集團之權益保持於酒店相關業務之間接權益。因此，吾等並不認為不競爭承諾契據將對 貴集團帶來任何整體重大不利影響。總括而言，經考慮(其中包括)(i)上文「3.進行建議分拆之理由及裨益」一段所載之裨益，包括餘下集團及麗悅集團於上市後將分別由彼等各自之管理團隊運作；(ii)來自全球發售應付麗悅所得款項淨額擬用作其品牌重整、擴展其酒店管理業務及持續擴展其酒店組合；及(iii)麗悅集團將於上市完成後仍為 貴集團非全資附屬公司，而麗悅集團之財務業績將繼續併入 貴集團賬目，吾等認同董事會之見解，同意建議分拆乃符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 對建議分拆之條款分析

A. 麗悅集團於全球發售項下之估計最低市值

誠如董事會函件所述，麗悅於上市時之最低市值預期約3,900,000,000港元(假設超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權不獲行使)及約3,980,000,000港元(假設超額配股權獲行使但根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權則不獲行使)。麗悅集團之確實市值可能視乎(其中包括)最終釐定之發售價水平及全球發售之架構而改變。

按照建議分拆之現行架構及上文分析，上述預期最低市值約3,900,000,000港元(假設超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權不獲行使)，相當於按麗悅集團截至二零一零年三月三十一日止年度未經審核權益持有人應佔溢利約45,800,000港元計算之過往市盈率(「市盈率」)約85.1倍。有關預期最低市值亦相當於按麗悅集團於二零一零年三月三十一日止之未經審核資備考合併資產淨值約2,543,000,000港元計算之市賬率(「市賬率」)約1.5倍(經計及資本化發行之影響及按麗悅上市後預期最低市值計算之最低所得款項淨額，但分別並無計及任何根據超額配股權獲行使時可能配發及發行之任何麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行之麗悅股份)。

此外，誠如董事會函件所載，麗悅集團之企業價值除以除利息、所得稅、折舊及攤銷前盈利之比例(「企業倍數」)，按於二零一零年三月三十一日約6,835,900,000港元之企業價值及截至二零一零年三月三十一日止財政年度之未經審核除利息、所得稅、折舊及攤銷前盈利約198,100,000港元計算，約為34.5倍。

就評估董事會函件所載麗悅集團市值(即麗悅集團之預期最低市值)及全球發售之架構而言，吾等已審閱及比較主要業務為經營酒店及於其各自最近財政年度錄得經營溢利之聯交所上市公司(「可資比較公

卓怡融資函件

司」之市場統計數據。就此比較而言，吾等僅引用(i)過往自經營酒店產生不少於70%營業額或溢利；(ii)最近整個財政年度自經營酒店所產生收益不少於60,000,000港元及／或資產總值於最近整個財政年度年結日不少於600,000,000港元之公司。據吾等所深知，吾等於截至最後可行日期止確認總共5家可資比較公司，所得結果詳情載於下表。

表C：可資比較公司

公司(股份代號)	年結日 (日/月/年)	市盈率 (附註1及2)	市賬率 (附註1及3)	企業倍數 (附註1及4)
香港上海大酒店有限公司(45)	31/12/2009	8.3	0.8	7.7
富豪酒店國際控股有限公司(78)	31/12/2009	7.1	0.6	24.3
上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司(2006)	31/12/2009	63.5	1.0	10.6
香格里拉(亞洲)有限公司(69)	31/12/2009	24.9	1.5	31.7
信和酒店(集團)有限公司(1221)	30/06/2009	24.5	0.7	89.1
可資比較公司之平均數		25.7	0.9	32.7
麗悅集團按估計最低市值約3,900,000,000港元計算 (附註5)		85.1	1.5	34.5 (附註7)
麗悅集團按估計最低市值約3,980,000,000港元計算 (附註6)		86.9	1.5	34.5 (附註7)

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及Thomson ONE

附註：

1. 按各可資比較公司於最後可行日期之股份收市價計算。
2. 按各可資比較公司最近經刊發年報所示經審核每股盈利計算。

卓怡融資函件

3. 按各可資比較公司最近經刊發年報或中期報告所示資產淨值(除非控股權益前)計算。
4. 按摘錄自Thomson ONE之資料計算。企業價值乃按於最後可行日期公司市值加其優先股、少數股東權益及負債總額之價值，再減去其於最後可行日期之最近期已刊發年報之現金及現金等值物結餘得出。
5. 於計算麗悅集團之市賬率時，麗悅集團於二零一零年三月三十一日之未經審核資產淨值乃經計及資本化發行及估計自全球發售所籌得之所得款項淨額(不計及根據超額配股權獲行使時麗悅可能配發及發行及/或售股股東可能出售之麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行之麗悅股份)而作出調整。
6. 於計算麗悅集團之市賬率時，麗悅集團於二零一零年三月三十一日之未經審核資產淨值乃經計及資本化發行及估計自全球發售所籌得之所得款項淨額(計及根據超額配股權獲行使時麗悅可能配發及發行及/或售股股東可能出售之任何麗悅股份，但不包括根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行之麗悅股份)而作出調整。
7. 誠如董事會函件所載，根據假設最低股本價值3,400,900,000港元及負債淨額結餘約3,435,000,000港元，於二零一零年三月三十一日，麗悅集團之企業價值約為6,835,900,000港元。

誠如上表所示，可資比較公司於最後可行日期之市盈率介乎約7.1倍至約63.5倍，平均約為25.7倍。就市賬率而言，五家可資比較公司其中三家以低於其各自資產淨值之價格及以介乎約0.6倍至約1.5倍而平均市賬率約為0.9倍之比例買賣。此外，吾等亦審閱可資比較公司之企業倍數，並注意到上述倍數介乎約7.7倍至89.1倍，平均約為32.7倍。

透過比較上文所概述可資比較公司於最後可行日期之買賣統計數據，如董事會函件所載，麗悅集團於現時全球發售架構項下之估計最低市值(計及資本化發行但並無計及根據超額配股權獲行使時麗悅可能配發及發行及/或售股股東可能出售之麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行之麗悅股份)相當於(i)市盈率約85.1

倍；(ii)市賬率約1.5倍；及(iii)企業倍數約34.5倍，分別均屬可資比較公司之市盈率、市賬率及企業倍數範圍內或以上。吾等亦注意到市盈率、市賬率及企業倍數全部均高於可資比較公司之平均數。

此外，吾等瞭解到 貴公司於釐定麗悅集團在全球發售項下之發售價及估值時，董事會將考慮(其中包括)下列因素：

- (i) 麗悅集團之過往財務表現；
- (ii) 麗悅集團之日後前景；
- (iii) 香港證券市場之最近表現及普遍對首次公開發售之整體市場氣氛；及
- (iv) 業務與麗悅集團類似之聯交所上市公司之市場統計數據。

於吾等就麗悅集團於全球發售項下之估計最低市值總結意見時，吾等已計及(其中包括)(i)上文表C：可資比較公司所載之市盈率、市賬率及企業倍數範圍；(ii)如董事會函件所載，根據最低建議發售規模及全球發售架構(假設並無超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權獲行使)，董事會預期 貴集團將確認最低收益淨額約315,000,000港元(包括出售收益總額343,000,000港元及股份出售開支28,000,000港元)，有關收益淨額將於 貴公司之財務狀況表入賬為儲備變動；及(iii)根據優先發售，誠如下文「B.優先發售」一段詳述，預留股份可供合資格股東按發售價認購。總括而言，吾等認為，假設預期最低所得款項淨額約1,002,000,000港元(假設27%麗悅股份將根據全球發售予以發售)，麗悅集團於全球發售項下之估計最低市值(視乎董事會及麗悅集團董事會之最終決定而定)屬公平合理。

B. 優先發售

待聯交所批准麗悅股份於聯交所主板上市及買賣後，根據建議分拆之現行架構，假設根據全球發售提呈最低約27%及最高約30%麗悅股份，董事會預期麗悅將提呈預留股份，相當於全球發售項下初步可供發售之麗悅股份分別約5.28%及4.76%（並無計及根據超額配股權獲行使時麗悅可能配發及發行及／或售股股東可能出售之麗悅股份以及根據將採納之麗悅購股權計劃可能授出之購股權獲行使時發行之麗悅股份），供合資格股東按發售價認購。合資格股東將有權按於記錄日期下午五時正時，每持有完整1,000股（一手股份）倍數股份，以保證基準按發售價認購15股預留股份，惟任何於記錄日期下午五時正時持有少於1,000股股份（一手股份）之合資格股東將不得申請認購預留股份。因此，合資格股東將獲提供機會維持彼等於麗悅之權益至根據優先發售按保證基準最多約1.4%（假設超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權不獲行使）。預留股份將自國際發售股份中分配。

除預留股份外，合資格股東亦有權根據香港公開發售認購香港發售股份。根據優先發售，任何於記錄日期下午五時正時於 貴公司股東名冊所登記地址位於香港境外之登記股東無權認購麗悅股份。

於根據上市規則第13.36(2)條所載規定遭剔除之海外股東將無權申請任何預留股份。任何持有少於1,000股股份（一手股份）之合資格股東將無權按保證基準申請預留股份。

為評估根據優先發售向股東發售麗悅股份之保證配額是否合理，吾等考慮下列涉及將公司於聯交所主板獨立上市之分拆行動（「分拆行動」），乃按以下準則識別：

- (i) 售股章程或發售之發售通函日期為二零零七年一月一日或之後截至最後可行日期止；及

卓怡融資函件

(ii) 發售涉及以優先申請方式給予現有股東保證配額。

表D：分拆行動之保證配額

售股章程／ 發售通函日期	公司名稱(股份代號)	保證配額 佔提呈發售 股份總數 之百分比 (附註1)
二零零八年 五月二十六日	寶勝國際(控股)有限公司 (3813)	5.05%
二零零七年 十二月七日	比亞迪電子(國際)有限公司 (285)	8.88%
二零零七年 十月四日	大昌行集團有限公司(1828)	5.75%
二零零七年 六月二十八日	新世界百貨中國有限公司 (825)	4.99%
二零零七年 五月十九日	富豪產業信託(1881)	5.74%
二零零七年 四月十一日	英皇證券集團有限公司 (717)	88.70% (附註2及3)
二零零七年 三月二十二日	中信1616集團有限公司 (1883)	6.86%
	平均	6.21% (附註3)
	麗悅(附註4)	4.76%

附註：

- (1) 不計及行使任何超額配股權之影響。
- (2) 英皇證券集團有限公司(「英皇證券」)之股份發售僅包括公開發售36,000,000股英皇證券股份及優先發售282,635,636股英皇證券股份而無任何股份配售。
- (3) 英皇證券之情況較特殊，故並無計入平均數計算中。

- (4) 根據建議分拆現時結構，假設根據全球發售提呈最低約27%及最高約30%麗悅股份，董事會預期麗悅將提呈預留股份，相當於全球發售項下初步可供發售之麗悅股份分別約5.28%及4.76%(並無計及根據超額配股權獲行使時麗悅可能配發及發行及/或售股股東可能出售之麗悅股份以及根據將採納之麗悅購股權計劃可能授出之購股權獲行使時發行之麗悅股份)，供合資格股東根據優先發售按發售價認購。

誠如上表所載，撇除英皇證券之分拆後，分拆行動項下向股東提供之保證配額佔其各自提呈發售股份總數之百分比介乎4.99%至8.88%，平均為6.21%。因此，假設根據全球發售提呈最高約30%麗悅股份，佔全球發售項下初步可供合資格股東按優先發售之發售價認購之麗悅股份約4.76%(並無計及根據超額配股權獲行使時麗悅可能配發及發行及/或售股股東可能出售之任何麗悅股份以及根據將採納之麗悅購股權計劃可能授出之購股權獲行使時發行之麗悅股份)之保證配額乃低於上表所載分拆行動之平均數及稍微低於範圍下限但與分拆行動大部分已識別保證配額大致相同。考慮到(其中包括)誠如董事會函件所載建議分拆之理由及裨益以及保證配額將准許合資格股東以優先基準認購麗悅股份，吾等認為，優先發售之保證配額規模對股東而言屬公平合理。

C. 上市規則之涵義及建議分拆之條件

根據建議分拆現行架構且不計及根據超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權獲行使時可能發行之麗悅股份，貴公司緊隨建議分拆實施後於麗悅之間接權益將初步由100.0%減至最低約70.0%，而倘超額配股權獲全面行使，則進一步減至最低約66.3%。根據上市規則第14.29條，建議分拆(計及根據行使超額配股權可能發行之任何麗悅股份，但不包括根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行

之股份)將構成視作出售事項，而鑑於按照上市規則第14.06條計算之適用百分比率高於25%但低於75%，故根據上市規則第14章，建議分拆(如進行)將構成 貴公司之主要交易。根據第15項應用指引，建議分拆亦須經股東批准。此外，根據上市規則第17章，麗悅購股權計劃亦須待股東批准後，方可作實。

建議分拆須待以下各項(其中包括)達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准建議分拆、已發行及根據全球發售將予配發及發行之麗悅股份(包括根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權及超額配股權(如有)獲行使時將予配發及發行之麗悅股份)上市及買賣；
- (ii) 貴公司、麗悅及瑞士信貸(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司及蘇格蘭皇家銀行香港分行(按英文名稱字母排序)及全球發售之聯席賬簿管理人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席保薦人協定全球發售之條款及架構；
- (iii) 股東於股東特別大會以按股數投票表決方式通過普通決議案，批准執行建議分拆及其他相關事項；及
- (iv) 於 貴公司、麗悅與包銷商之間就全球發售所訂立包銷協議項下之包銷商責任於指定日期及時間或之前於各方面成為無條件及包銷協議並無根據其各自之條款或以其他方式終止。

5. 建議分拆可能出現之財務影響

A. 資產淨值

誠如董事會函件所載，貴集團於二零一零年三月三十一日扣除非控制權益後之經審核綜合資產淨值約為6,061,000,000港元，而於二零一零年三月三十一日之麗悅集團未經審核合併資產淨值約為184,000,000港元。在計及根據資本化發行預期將麗悅於二零一零年三月三十一日

卓怡融資函件

結欠餘下集團之淨款額約1,860,000,000港元撥充資本後，麗悅集團於二零一零年三月三十一日之未經審核備考合併資產淨值約2,044,000,000港元。

建議分拆完成後，貴公司於麗悅之權益將由100.0%減至最低約70%(並無計及根據超額配股權獲行使時可能配發及發行之麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行之麗悅股份)。倘超額配股權獲全面行使(但並無計及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行之麗悅股份)，貴公司於麗悅之股本權益將進一步減至最低約66.3%。因此，麗悅集團之財務業績及狀況將繼續綜合計入貴集團之財務報表，但於綜合計算麗悅集團之資產總值及負債總額時，預期貴集團之少數股東權益將會增加。

誠如董事會函件所載，按照麗悅集團於二零一零年三月三十一日之未經審核備考合併資產淨值約2,044,000,000港元及全球發售之現行建議架構，於上市時之麗悅之最低市值預期約為3,900,000,000港元(假設超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權不獲行使)及約3,980,000,000港元(假設超額配股權獲行使而根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權不獲行使)，及按照全球發售之現行建議架構，董事會預期貴公司將確認貴公司自建議分拆所產生最低收益淨額約為315,000,000港元(包括出售收益總額343,000,000港元及股份出售開支28,000,000港元)(假設超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權未獲行使)。然而，務請注意，上述收益淨額乃按多項假設估計，當中包括於上市時之估計市值及假設全球發售已於二零一零年三月三十一日完成，且並無計及麗悅集團於二零一零年三月三十一日後之財務狀況。因此，貴集團實質確認之收益淨額將參考(其中包括)麗悅集團於全球發售完成時之財務狀況計算，可能與上述估計存有差別。

假設建議分拆於二零一零年十月三十一日或之前完成及以全球發售之最低建議發售規模及架構為基準，收益淨額將於截至二零一一年

三月三十一日止年度確認為 貴公司儲備變動。因此，預期 貴集團扣除少數股東權益後之資產淨值將按相同淨收益增加。

B. 對盈利之影響

誠如董事會函件所載，按照麗悅集團截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個年度各年之未經審核合併財務狀況表，麗悅集團之未經審核合併除稅後溢利分別約為86,700,000港元及45,800,000港元。按上文所示，麗悅集團之未經審核除稅後溢利分別相當於 貴集團截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止財政年度之除稅後溢利約82.5%及13.5%。

股東務請注意，儘管麗悅集團之財務業績將繼續綜合計入 貴集團業績，於實施建議分拆後， 貴公司於麗悅之權益將由100.0%減至最低約70.0%（假設超額配股權及根據麗悅購股權計劃可能授出之購股權不獲行使）。因此， 貴集團少數股東權益預期於綜合計算麗悅集團之資產總值及負債總額時增加。

除上文所述者外，合資格股東（倘彼等願意）有權透過承購優先發售之保證配額，憑藉其於麗悅集團之直接控股權益分享財務業績。有關建議分拆可能攤薄影響之進一步詳情載於下文「C. 建議分拆對 貴集團在麗悅集團之持股權益及表決權可能造成之攤薄影響」一段。

儘管出現上述攤薄影響，考慮到(i)董事會預期 貴集團會因建議分拆確認收益；(ii)股東可透過參與優先發售參與麗悅集團之潛在增長；及(iii)上文所述建議分拆對餘下集團及麗悅集團分別帶來之潛在裨益，吾等認為，扣除麗悅集團少數股東權益後分佔未來溢利之百分比減幅屬可予接納。

C. 建議分拆對 貴集團在麗悅集團之持股權益及表決權可能造成之攤薄影響

於最後可行日期，麗悅為 貴集團之全資附屬公司。於建議分拆完成後，並不計及根據超額配股權獲行使而麗悅可能配發及發行及／或由

售股股東出售之任何麗悅股份，貴公司於麗悅集團之股本權益將減至最低約70.0%。倘超額配股權獲悉數行使，貴公司於麗悅之股本權益將進一步減至最低約66.3%，於上述各情況下，均不計及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使而可能發行之任何麗悅股份。

經計及(其中包括)(i)合資格股東獲賦予機會按上文「B.優先發售」一段所詳述之優先發售詳情之保證基準透過承購預留股份參與全球發售；(ii) 貴公司將於進行建議分拆後維持於麗悅之大多數控制權及表決權，而於麗悅之股權及表決權攤薄將不會對餘下集團之營運及業務造成任何重大負面影響；(iii)餘下集團及麗悅集團將各自獨立管理及經營；(iv)餘下集團將有權根據其於麗悅之股權百分比佔麗悅集團之溢利；及(v)如上文所述，建議分拆分別為餘下集團及麗悅集團帶來之潛在利益，吾等認為，儘管麗悅股權因建議分拆而無可避免地遭攤薄，惟有關攤薄乃可予接納。

D. 資本負債比率及營運資金

按照全球發售(不計及根據超額配股權獲行使時可能配發及發行之任何麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行之麗悅股份)，預期麗悅出售麗悅股份所籌得之所得款項淨額，將為擴充麗悅之業務提供額外股本。

誠如上文所述，麗悅集團仍為 貴集團非全資附屬公司(不計及根據超額配股權獲行使時可能配發及發行之任何麗悅股份以及根據麗悅購股權計劃授出之購股權獲行使時可能發行之麗悅股份)，而麗悅集團之財務業績將繼續綜合計入麗悅集團之資產總值及負債總額時，與 貴集團之少數股東權益繼續一併計算。

預計建議分拆完成時，貴集團之現金狀況將會增加，增幅將不少於全球發售項下應付麗悅之最低預期所得款項淨額。

此外，貴集團因建議分拆出售麗悅股份所籌得之最低預期所得款項淨額將進一步加強餘下集團之營運資金。

按照上文所述，資本負債比率(按負債淨額(即有抵押銀行借貸減銀行結餘及現金以及已抵押存款)除股本總額計算)預期因麗悅及售股股東出售麗悅股份籌得所得款項淨額，加上預期儲備將會增加而有所改善。鑑於上述資本負債比率及營運資金改善，吾等認為，建議分拆及全球發售符合貴公司及股東之整體利益。

V. 推薦意見

於就建議分拆作出推薦意見時，吾等曾考慮上述所有因素及理由，特別是以下各項：

- (i) 預期進行建議分拆將為餘下集團及麗悅集團各自帶來商業利益(包括明確清晰之業務定位)，而麗悅集團將尋求上市地位(如上文「3.進行建議分拆之理由及裨益」一節討論)。
- (ii) 預期建議分拆對股東而言，將不會對貴集團或餘下集團之財務狀況構成任何重大負面影響，而全球發售之所得款項淨額將有助加強麗悅集團之資本基礎(如上文「5.建議分拆可能出現之財務影響」一節討論)。
- (iii) 合資格股東於麗悅集團之權益因全球發售而可能出現之攤薄影響乃可予接納，原因為其將提供機會，以按優先發售項下之保證基準維持彼等之權益至麗悅經擴大已發行股本的最多約1.4%(假設超額配股權及根據麗悅購股權計劃授出之購股權而可能發行之麗悅股份不獲行使)(如上文「B.優先發售」一節討論)。
- (iv) 麗悅集團於全球發售項下之估計最低市值屬公平合理(如上文「A.麗悅集團於全球發售項下之估計最低市值」)。

卓怡融資函件

按照上文所述，吾等認為，建議分拆乃符合 貴公司及股東之整體利益，其條款對 貴公司及股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦股東表決贊成將於股東特別大會提呈之決議案，批准建議分拆。

此致

Far East Consortium International Limited

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表

卓怡融資有限公司

執行董事

林懷漢

執行董事

鍾建舜

謹啓

二零一零年九月二日

1. 債務

借貸

於二零一零年七月三十一日(即本通函付印前就確定本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸為5,086,465,000港元，當中包括已抵押銀行貸款5,085,464,000港元及已抵押其他借貸1,001,000港元、融資租賃承擔1,147,000港元及應付董事、關連公司、聯營公司、少數股東及共同控制實體款項分別為884,000港元、46,484,000港元、17,951,000港元、29,705,000港元及13,682,000港元。

於二零一零年七月三十一日營業時間結束時，銀行貸款以本集團賬面總值8,234,037,000港元之物業固定押記、銀行存款16,721,000港元以及若干其他資產及物業累計利益之浮動押記作抵押，而其他借貸則以本集團存於多間財務機構賬面總值約7,578,000港元之證券及存款作抵押。

債務證券

於二零一零年七月三十一日營業時間結束時，本集團可換股債券結欠之本金額為800,000,000港元。

承擔

於二零一零年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無於綜合財務報表撥備之法定股本開支約為623,704,000港元，當中約415,521,000港元為已訂約。

或然負債

本集團就本集團中國物業之居所買家所獲提供按揭貸款作出擔保，因而出現或然負債。於二零一零年七月三十一日營業時間結束時，擔保項下之尚未償還按揭貸款總額為124,935,000港元。

我們其中一家附屬公司就一間酒店之建築工程入稟控告承包商，而承包商亦作出回應向我們之附屬公司提出反索償25,841,000港元。鑑於該等訴訟處於初步階段而未能評估其財務影響及結果，故董事認為，反索償不會對我們之財務狀況構成重大不利影響。

免責聲明

除上文披露者及除集團間負債外，於二零一零年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌債券負債、按揭、質押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

董事認為，經計及內部資源、現時可取得之銀行融資及預期建議分拆將為售股股東帶來之現金入淨額後，本集團將於建議分拆完成後具備充足營運資金，應付自本通函日期起計未來最少十二個月之現時所需。

3. 並無重大不利變動

董事確認，自二零一零年三月三十一日(即刊發最新經審核賬目之日)起，我們之財務或營運狀況並無任何重大不利變動。

4. 本集團之財務及營運前景

1. 酒店部

我們以「麗都」、「麗悅」、「帝豪」及「Grand Dorsett」品牌經營我們之酒店，並同時經營蘭桂坊酒店@九如坊及中環麗栢酒店等獨立精品酒店。在我們相信此等品牌已獲得客戶高度認同之時，我們最近已進行品牌策略，以開發更具凝聚力及吸引力之品牌組合，以作為我們之酒店管理業務之平台。有關策略將於未來數年推行。

我們現於香港擁有及經營合共八家酒店，兩家位於中國，五家位於馬來西亞，共提供3,889間客房。我們亦有七家酒店處於不同發展階段，當中四家位於香港、兩家位於中國及一家位於新加坡，可額外提供2,406間客房，將令我們之客房總數於二零一三年增至6,295間。

於截至二零一零年三月三十一日止財政年度，我們成立新團隊專注發展第三方酒店管理業務。我們相信，是項業務於亞太區有龐大潛力，當中尤以中國為甚。

鑑於預期會增添新酒店及我們之酒店業務近期表現強勁，我們相信此分部之貢獻於來年將大幅上升。我們亦相信，建議分拆乃符合本公司及股東之整體利益。有關建議分拆利益之進一步詳情載於本通函「董事會函件」項下「進行建議分拆之原因及好處」一節。

2. 物業發展部

中國

過去數年，中國政府推出一系列緊縮措施為多個主要城市之物業市場降溫。然而，鑑於中國經濟穩步增長及財富大幅增加，預期中產住房需求仍然強勁。儘管新一輪調控措施令近期市場氣氛轉弱，我們對中產及最終用家市場之長遠前景仍然保持樂觀，並將繼續投資於此分部。於上海錦秋加州花園方面，我們正興建擁有約280個住宅單位之新一期發展。我們亦正計劃於二零一一年為下一期發展興建約180個中層住宅物業及42幢獨立洋房。此外，我們正敲定於下一期興建488個高層住宅單位及88幢獨立洋房之計劃，合共提供576個綜合單位。錦秋加州花園將繼續為我們之主要發展項目，其擁有龐大土地儲備足以應付未來五至六年之進一步增長。我們於廣州有三個物業發展項目，分別處於不同發展階段。

香港

於截至二零一零年三月三十一日止財政年度，我們出售部分存貨，並集中資源落實多項發展計劃。現時，我們於香港有6個項目，分別處於不同發展階段，總建築面積約為200,000平方呎。我們預期於來年完成玫瑰小築項目，而其他項目則將於往後數年竣工。我們將選擇性收購地盤，並將僅專注於較高回報之項目。

澳洲

於截至二零一零年三月三十一日止財政年度，Northbank項目竣工，而Bundoora項目亦已預售約95%。我們投放大量資源敲定位於墨爾本中部之Upper West Side項目發展計劃。該發展項目預期由2,700個住宅單位組成，將分四期發展。第一座約700個住宅單位已開始預售。此項目預期可於未來數年為物業發展部帶來重大貢獻。

除Upper West Side項目外，我們亦全資擁有Northcote項目及Pinnacle Valley項目30%權益。此等項目正處於不同發展階段。我們相信於可見未來，於澳洲，特別是墨爾本，將仍為有利營商之經濟地區，而我們亦已作好準備迎接此增長。

3. 停車場部

本集團停車場部乃透過於二零零九年八月完成收購Care Park Group及Best Impact Group成立。於二零一零年三月三十一日，本集團於澳洲、紐西蘭及馬來西亞之策略性地區管理約250個停車場，擁有超過46,000個車位，當中有20個合共超過5,600個車位之停車場由本集團擁有。

澳洲

我們之澳洲及紐西蘭停車場業務乃由Care Park Group經營。其主要業務為管理第三方停車場及經營本身擁有之停車場。Care Park Group亦與市議會訂立多份合約負責收集停車收費錶之款項。Care Park Group已成為澳洲最大停車場經營者之一。

去年，由Care Park Group管理之停車場繼續增加，並作出選擇性收購。截至二零一零年三月三十一日止財政年度，Care Park Group新增12份第三方管理合約，並於澳洲購入兩個設有206個車位之新停車場。

馬來西亞

於馬來西亞，業務之主要貢獻乃來自位於吉隆坡Sri Hartamas Plaza Damas之停車場。Plaza Damas為綜合商業發展項目，包括商舖、辦公室、高層住宅、服務式公寓及多層購物中心(Hartamas購物中心)。

本集團將繼續拓展其停車場業務，長遠目標為擴闊其於亞洲之市場覆蓋。

4. 投資物業

本集團於香港、新加坡及中國內地擁有及管理多項投資物業。截至二零一零年三月三十一日止財政年度，來自此等物業之租金收入約為58,000,000港元。我們於年內出售多項小型物業，並正著手將我們位於香港荃灣之樓宇內更多空間改建為商業單位，有關商業單位可於今年內出租。此分部將繼續為本集團帶來穩定收入來源。

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*Far East Consortium International Limited*之附屬公司麗悅酒店集團有限公司及其附屬公司(「麗悅集團」)將持有之物業權益於二零一零年六月三十日之價值的意見，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等遵照閣下之指示，對*Far East Consortium International Limited* (「貴公司」)之附屬公司麗悅酒店集團有限公司及其附屬公司(「麗悅集團」)將持有於香港、中華人民共和國(「中國」)及新加坡之物業進行市場評估，以供載入貴公司關於建議分拆及麗悅酒店集團有限公司於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市之通函。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。貴公司及其附屬公司以下統稱為「貴集團」。

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布之香港測量師學會香港物業估值準則(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麗悅集團中國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銷售交易評估物業之價值。

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牌照。吾等之估值乃根據相關司法條款如旅館業條例及／或其修訂按照於香港之酒店經營所需之所有相關法定及／或授權許可、許可證、批准及執照作出。

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時，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獲取所有同意、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地區規劃規例，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。「於落成之資本值」指吾等認為假設有關於建議發展於估值日落成情況下有關發展之售價。

除另有註明外，由於截至估值日，貴集團尚未就第六類物業項下於中國已訂約購入之物業取得國有土地使用權證及尚未清付有關款項，故吾等評定該等物業為無商業價值。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納有關規劃審批、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評值時，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取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擁有人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 貴集團及麗悅集團中國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日後發展。吾等之估值乃按該等方面均屬滿意，且建設期間不會產生特殊開支或延誤之假設編製。

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、第五類及第六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
中環
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓
Far East Consortium International Limited
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。

物業概要

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

物業概要

物業

於二零一零年
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

物業概要

物業

於二零二零年
六月三十日
現況下之資本值

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、三樓至七樓及九樓)及	
	辦公部分(十樓部分、十七至十八樓全層)	
		<hr/>
		小計：人民幣320,000,000元
		(相當於約
		368,000,000港元)

物業概要

物業

於二零二零年
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	
	(地庫部分以及一樓、八樓全層、十樓部分	
	及十一至十六樓)及停車位(地庫部分)	
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)	
	及地下車位部分	

		小計：人民幣796,000,000元
		(相當於約
		915,400,000港元)

物業概要

物業

於二零一零年
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「成都麗悅酒店」之發展中項目	

	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	
中山麗悅酒店	

	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	85,000,000新加坡元
Town Subdivision (TS) 5	(相當於約
At New Bridge Road	472,600,000港元)
Singapore	

	小計： 85,000,000新加坡元
	(相當於約
	472,600,000港元)

物業概要

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
02、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

物業

於二零一零年
六月三十日
現況下之資本值

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個客房、一間餐廳、一間咖啡室及酒店行政辦公室。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章旅館業條例授予牌照。

估值證書

第一類—貴集團於香港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	
2. 香港 灣仔 皇后大道東 387號 麗都酒店 內地段第1578號 餘段	<p>該物業為一幢22層高酒店，提供454個客房、一間餐廳、一間咖啡室、酒店行政辦公室以及裝卸貨區。該物業於一九七八年落成後於二零零四年翻新。</p> <p>該物業之總建築面積約為15,895.10平方米(171,095平方呎)。</p> <p>該物業之地盤面積約為1,092.73平方米(11,762平方呎)。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，由一九九零年二月五日開始為期75年，可進一步續期75年。該物業現時應付政府地租為每年82,800港元。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>另一個廣告空間及多個流動電話基地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。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	1,622,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Cosmopolitan Hotel Limited。
- (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章旅館業條例授予牌照。

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	估用詳情	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 內地段第1578號 A段第1分段	<p>該物業為一幢24層高加一層地庫之酒店，提供142個客房。該物業於一九九七年落成後於二零零五年翻新。</p> <p>該物業之總建築面積約為5,546.17平方米(59,699平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為380.32平方米(4,093.80平方呎)。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>另多個流動電話基地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。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	490,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Grand Expert Limited。
- (2) 該物業受限於一份不反對函件。
- (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章旅館業條例授予牌照。

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
4. 香港 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店@九 如坊 內地段第8852號	<p>該物業為一幢36層高提供162個客房之酒店，於二零零五年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為5,645.94平方米(60,773平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為377平方米(4,058平方呎)。</p> <p>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總值之3%。</p>	<p>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。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	797,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司The Hotel of Lan Kwai Fong Limited。
- (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章旅館業條例授予牌照。

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
5. 九龍 大角咀 晏架街48號 帝豪九龍酒店	該物業為一幢23層高提供141個客房之酒店，於二零零五年落成。	該物業由 貴集團經營酒店。	250,000,000 港元
九龍內地段第 6374號	該物業之總建築面積約為3,210平方米(34,554平方呎)。 該物業之登記地盤面積約為356.74平方米(3,840平方呎)。 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。		

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章旅館業條例授予牌照。

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	估用詳情	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20層高加一層地庫之酒店，提供合共268個客房、一間餐廳、酒店行政辦公室及裝卸貨區。該物業於一九九三年落成後於二零零九年翻新。</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，由一八九八年六月二十日起同為期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Charter Joy 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章旅館業條例授予牌照。

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
7. 新界 荃灣 青山公路 135-143號 遠東帝豪酒店	該物業包括該幢17層高樓宇部分地下及6樓至17樓，提供240個客房。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價值之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章旅館業條例授予牌照。

估值證書

第二類—貴集團於香港持有之發展中物業

			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	
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	該物業為於一幅土地上將予 發展之酒店，登記地盤面積 約為461.35平方米(4,966平方 呎)。該物業將提供217個客 房之酒店，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Hong Kong (SAR) Hotel Limited。
- (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及擔保文件之補充。
- (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	該物業為於一幅土地上將予 發展之酒店，登記地盤面積 約為235.04平方米(2,530平方 呎)。該物業將提供55個客 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：		
	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Excel Chinese International Limited。
- (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及擔保文件之補充。
- (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	估用詳情	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個客房之酒店，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>該物業之登記土地面積約為513.56平方米(5,528平方呎)。</p> <p>該物業乃根據出售條件第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及一份建築按揭。
- (3) 該物業受限於一份修訂書。
- (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539,000,000港元。
- (6) 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。

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 觀塘內地段 第162號	<p>該物業為於一幅土地上將予發展之酒店，登記地盤面積約為929.02平方米(10,000平方呎)。該物業將提供380個客房，並預計於二零一一年九月落成。</p> <p>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)。</p> <p>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價值之3%。</p>	該物業正在興建中。	426,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Everkent Development Limited。
- (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、浮動押記及收益轉讓。
- (3) 該物業受限於一份修訂書。
- (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673,000,000港元。
- (6) 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個客房之酒店。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價值之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Panley Limited。
- (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—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)	該物業為一幢4層商業樓加 18層酒店大樓之發展其中部 分，分別於二零零零年及二 零零八年落成。 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)。 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。	於估值日，該物 業其中建築面積 392平方米(4,219 平方呎)之部分 已出租予三名租 戶，最後一份租 約於二零一九年 十月三十日屆 滿，月租總額約 人民幣68,700元。	人民幣29,000,000元 (相當於約 33,350,000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，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) 根據日期為二零零九年八月十四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。在獲取承抵押人同意後，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 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第三類—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、 三樓至七樓及 九樓)及 辦公部分 (十樓部分、 十七至十八樓 全層)	港澳中心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。	於估值日，該物業其中建築面積31,870.30平方米(328,542平方呎)之部分已出租予多名租戶，最後一份租約於二零一一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)之部分已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樓之夾層	1,524.38
武房權證市字第2007029529號	2	3,596.64
	2樓之夾層	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。在獲取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 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類—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 (地庫部分及 一樓、八樓全層、 十樓部分 及十一至 十六樓)及 停車位 (地庫部分)	港澳中心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。 該物業包括建築面積為28,899.82平方米(311,078平方呎)、提供384個客房之酒店部分大樓。 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，貴集團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。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註冊號420100400000141，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。在獲取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
營業執照	有

估值證書

第四類—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 地庫車位部分	該物業為一幢4層商業樓加 18層酒店大樓之發展其中部 分，分別於二零零零年及二 零零八年落成。 該物業包括二樓商業樓、地 庫停車場商舖及發展酒店部 分，建築面積為14,014.27平方 米(150,850平方呎)，提供264 個客房，於二零零八年落成。 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。	酒店部分由 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，貴集團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平方米之發展其中部分。

- (2) 根據日期為二零零七年六月二十一日之營業執照第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) 根據日期為二零零九年八月十四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。在獲取承抵押人同意後，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
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	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之資本值	
			人民幣	港元
17. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街 124-177號 將稱為 「成都麗悅酒店」 之發展中項目	該物業為於一幅土地上將予發展之酒店，總地盤面積約5,865.62平方米(63,138平方呎)。 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)
	計劃部分	概約計劃 建築面積 (平方米)		
	地面	51,478.41		
	地下	<u>16,138.53</u>		
	總計：	<u><u>67,616.94</u></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就土地之建設授出之城市規劃規定及許可。

- (4) 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施建字(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約為人民幣483,000,000元，而直至二零一零年六月三十日入作開支之成本約為人民幣339,000,000元。
- (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。在獲取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 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第六類—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 中山麗悅酒店	該物業為建於9層商業樓上之31層高酒店，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
	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	<u>1,645.00</u>	
	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，且就發出權證之所有土地出讓金及相關費用已悉數支付，則於估值日該物業之市值將為人民幣220,000,000元(相當於約253,000,000港元)。
- 根據廣東省人民政府所發出於一九九七年四月三十日之廣東省房地產所有權證4851081號，中國工商銀行中山分行擁有總建築面積約為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)按人民幣121,500,000元由甲方拍賣並同意售予乙方。該物業之土地使用權仍由中國工商銀行中山分行擁有。

- (4) 根據日期為二零零九年八月十四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於其申領房地產所有權證時將該物業轉讓予錦秋(上海)置業發展有限公司。
- (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 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第七類—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個客房之10層酒店及68個單位之6層住宅大廈。</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	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

			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		
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出租，年期由二零一零年三月九日至二零一零年九月八日，月租人民幣1,386.22元，作辦公室用途。</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 02、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出租，年期由二零一零年二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。</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)於二零零一年完成之住宅單位。</p> <p>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方出租，年期由二零一零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出租該物業之權利之證明，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－貴集團於新加坡租用之物業

			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		
23. 350 Orchard Road, Unit No. #21-07, 5 Shaw House, Singapore	<p>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>該物業現時由 貴集團向一名獨立第三方出租，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>貴集團有權選擇續約一年。</p>		無商業價值

以下為自獨立物業估值師Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.接獲之函件全文及估值證書，當中載列其對Far East Consortium International Limited之附屬公司麗悅酒店集團有限公司及其附屬公司(「麗悅集團」)將持有之物業權益於二零一零年六月三十日之價值的意見，以供載入本通函。

Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.

Perpetual 99

Jalan Raja Muda Abdul Aziz

50300 Kuala Lumpur

Malaysia

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設有179個客房之21樓至30樓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個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)層商場連八(8)層及十四(14)層酒店大樓以及一個雙層餐廳及四(4)層停車場大樓之五星級酒店；

稱為GRAND DORSETT LABUAN HOTEL, MALAYSIA之九(9)層高五星級酒店大廈(178個客房)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Far East Consortium International Limited(「貴公司」或「客戶」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之附屬公司麗悅酒店集團有限公司及其附屬公司(「麗悅集團」)將持有位於馬來西亞之物業評估市值之指示，以供載入 貴公司關於建議分拆及麗悅酒店集團有限公司於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市之通函，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，以呈報吾等對該等物業於二零二零年六月三十日(「估值日」)之市值(「市值」)的意見。

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。

此估值方法尋求透過比較及採納涉及附近其他類似物業之近期交易及銷售實例為標準，以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、設施及服務等因素。

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獲取所有同意、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布之香港測量師學會香港物業估值準則(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。此外，吾等已於物業之適當政府登記機關進行查冊，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，以確定土地狀況及設施是否適合作發展。所有尺寸、量度及面積均按客戶所提供資料為基準，並於可能情況下將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木建部分或其他遮蓋或不能接近之構造物其他部分，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，並接納有關法定通告、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，並已依賴客戶作出所提供資料並無遺漏任何重要事實之確認。

吾等之估值並無計及該等物業之任何押記、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(「馬幣」)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. DORSETT REGENCY HOTEL KUALA LUMPUR 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 DORSETTE 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個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個客房) 連同剩餘土地(6.41公頃)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
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓
Far East Consortium International Limited
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)

Reg. No. V-523

謹啟

二零一零年九月二日

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 Dorsett Regency Hotel Kuala Lumpur, 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur 設 有320個客房之 三十(30)層高 四星級酒店 大廈連三(3) 層地庫停車場	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：1,270平方米(13,670平方呎) 該大廈之總建築面積約為27,752.58平方米(298,726平方呎)。 該酒店大廈之樓齡約13年。 該土地為永久業權，僅可作商業大廈用途。 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 每年政府地租為馬幣5,842.00元。	該物業現時由業主 Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. 管理。 該物業之入住率約為79%。	

附註：

- (i) 該物業之擁有人為 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 BDH.。
- (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Tenega 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(Certificate of Real Estate Ownership)
營業執照(Business License)

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	
2. 郵寄地址 為Menara Maytower, No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur之 三十三(33)層高 酒店及服務式住 宅大廈內設有 179個客房之21樓 至30樓四星級酒 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
該物業位於 Jalan Munshi Abdullah, Kuala Lumpur 正面	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(Certificate of Real Estate Ownership)

有

營業執照(Business License)

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
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個客房之三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：56,723平方米(610,561.3平方呎) 已建地盤面積：4,370平方米(47,038.24平方呎)	該物業現時由 Success Range Sdn. Bhd. 管理。 平均入住率為75%。	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。	酒店樓層面積：8,804.06平方米(94,766.00平方呎) 該酒店大廈之樓齡約5年。 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 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。		
	每年政府地租為馬幣238,560.00元。		

附註：

- (i) 該物業之總業權登記為 Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd. (公司編號：478695-T)。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(Certificate of Real Estate Ownership)
營業執照(Business License)

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)層商場連八 (8)層及十四(14) 層酒店大樓以及 一個雙層餐廳及 四(4)層停車場大 樓之五星級酒店	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：Lot 4244：19,474平方米(209,616平方呎) Lot 4245：18,308平方米(197,065平方呎) 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個客房，並假設將設有478個客房。 該酒店大廈之樓齡約13年。 該土地為永久業權，僅可作商業大廈用途。 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 每年政府地租： Lot 4244：馬幣38,734.00元 Lot 4245：馬幣36,415.00元	該物業現時由業主Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd.管理。 該物業之入住率約為60%。 該酒店正進行內部裝修。	馬幣253,557,000.00元 **馬幣312,000,000.00元

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GRAND DORSETT SUBANG HOTEL(478個客房)連同剩餘土地(6.41公頃)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) 該物業之擁有人為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(Certificate of Real Estate Ownership)
營業執照(Business License)

有
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	
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個客房) 連半地庫停車 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：6,071平方米(65,324平方呎)</p> <p>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個客房。</p> <p>該酒店大廈之樓齡約14年。</p> <p>該土地按99年租賃權益持有，年期至二零二零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>該土地業權編號為TL 207531888, Town of Labuan, State of Federal Territory Labuan。</p> <p>每年政府地租： 馬幣12,141.00元</p>	<p>該物業現時由業主Merlin Labuan Sdn. Bhd.管理。</p> <p>該物業之入住率約為76%。</p>	馬幣70,000,000.00元

附註：

- (i) 該物業之擁有人為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(Certificate of Real Estate Ownership)
營業執照(Business License)

有
有

本附錄概述麗悅購股權計劃主要條款，其並不構成或擬構成麗悅購股權計劃之一部分，且不該視為影響麗悅購股權計劃規則之詮釋。

麗悅購股權計劃

僅就本附錄而言，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「採納日期」	指	麗悅股東通過書面決議案有條件採納麗悅購股權計劃並須獲股東批准之日；
「麗悅董事會」	指	麗悅當時之董事會或其正式授權之委員會；
「營業日」	指	香港銀行一般公開營業之日，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，除授出函件另有所指外，麗悅董事會決議向參與人士提出要約或授出購股權之營業日，不論要約是否須待麗悅股東批准麗悅購股權計劃條款後方可作實；
「承授人」	指	根據麗悅購股權計劃條款接納要約之任何參與人士，或(視情況允許)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；
「麗悅股東」	指	麗悅股東；
「要約」	指	授出購股權之要約；
「購股權」	指	根據麗悅購股權計劃可認購麗悅股份且當時仍然有效之購股權；

「購股權期間」	指	就任何個別購股權而言，麗悅董事會於提出要約時決定並通知承授人之期間，該期間不得遲於自授出日期起計10年屆滿；
「參與人士」	指	本集團(麗悅集團除外)及麗悅集團之董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員，以及麗悅董事會全權酌情認為曾經或將對麗悅集團有貢獻之麗悅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)段行使購股權認購麗悅股份之每股麗悅股份價格；及
「附屬公司」	指	現時及不時為麗悅附屬公司(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。

以下為建議股東於股東特別大會上及麗悅股東以普通決議案批准及採納之麗悅購股權計劃主要條款概要。

(a) 目的

麗悅購股權計劃旨在獎勵曾對麗悅集團作出貢獻之參與人士，並鼓勵參與人士為麗悅及麗悅股東整體利益，努力提升麗悅及麗悅股份之價值。

(b) 可參與人士

麗悅董事可酌情邀請參與人士按下文(d)段計算之價格承購購股權。要約由授出日期起計28天內可供有關參與人士接納，惟於購股權期間屆滿後、或麗悅購股權計劃終止後、或有關參與人士終止為參與人士後，該要約不得再供接納。當麗悅自承授人接獲經承授人簽署之要約函件，列明接納要約所涉麗悅股份數目，

連同支付予麗悅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。麗悅董事會可酌情釐定該等條款，其中包括(i)可行使購股權前須持有該購股權之最短期限，及／或(ii)可行使全部或部分購股權前須達到之表現目標，及(iii)可能個別或全面規定(或不規定)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

凡根據麗悅購股權計劃或麗悅或其任何附屬公司任何其他購股權計劃，向麗悅任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權，均須獲麗悅獨立非執行董事事先批准，不包括身為所涉購股權擬定承授人之麗悅獨立非執行董事。倘若向麗悅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，將導致該名人士因行使於截至授出日期止十二個月已經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)而已經及將獲發行之麗悅股份：

- (i) 總數超過於授出日期已發行麗悅股份數目0.1%；及
- (ii) 根據聯交所於授出日期之每日報價表所列麗悅股份收市價計算，總值超過5,000,000港元，

則進一步授出購股權必須經麗悅股東事先以按股數投票方式表決通過決議案批准。我們將根據上市規則向麗悅股東發出通函，而全部關連人士須放棄在有關麗悅股東大會上表決贊成該項決議案。

(d) 認購價

認購價由麗悅董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於下列各項之最高者：

- (i) 聯交所於授出日期(該日必須為營業日)之每日報價表所列麗悅股份收市價；

(ii) 緊接授出日期前五個營業日聯交所之每日報價表所列麗悅股份平均收市價；及

(iii) 麗悅股份面值。

(e) 麗悅股份數目上限

(i) 如未經麗悅股東批准，因行使根據麗悅購股權計劃及麗悅任何其他購股權計劃所授出全部購股權而可能發行之麗悅股份數目上限，合共不得超過上市日期已發行麗悅股份面值總額10%（未計及根據超額配股權可能配發及發行之任何麗悅股份）（「計劃授權限額」）。計算計劃授權限額時，根據麗悅購股權計劃及（視乎情況而定）麗悅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) 經麗悅股東事先批准後，我們可隨時更新計劃授權限額，惟根據更新限額而行使根據麗悅購股權計劃及麗悅任何其他購股權計劃所授出全部購股權而可能發行之麗悅股份總數，無論如何不得超過麗悅股東批准更新限額當日之當時已發行麗悅股份10%。計算更新限額時，先前根據麗悅購股權計劃及麗悅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) 麗悅將向麗悅股東寄發通函，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，藉以徵求麗悅股東批准。

(iv) 儘管有上文所述者，我們在下列情況下仍可向參與人士授出超過計劃授權限額之購股權：

(1) 已另行取得麗悅股東批准向麗悅徵求有關麗悅股東批准前特別選定之參與人士授出超過計劃授權限額之購股權；及

(2) 麗悅已就徵求麗悅股東另行批准，事先向麗悅股東發出通函，當中載有當時上市規則規定須收錄於有關通函之資料。

(v) 在下文第(vi)段之規限下，每名承授人行使在任何十二個月內根據麗悅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)而已經及將發行之麗悅股份(與上述期間根據麗悅任何其他購股權計劃所授出購股權涉及之任何麗悅股份合計，但不包括根據麗悅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麗悅股份1%(「個人限額」)。

(vi) 凡向參與人士進一步授出任何購股權會導致行使截至進一步授出購股權日期止十二個月內已經及將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)而已經及將發行之麗悅股份總數，超過已發行麗悅股份1%，則進一步授出須於股東大會上經麗悅股東另行批准，而有關參與人士及其聯繫人士須放棄表決。麗悅必須向麗悅股東發出通函，披露有關參與人士之身份、將予授出購股權(及先前授予該名參與人士之購股權)數目及條款以及上市規則規定之其他資料。

(vii) 如未獲麗悅股東批准，則於任何時間行使根據麗悅購股權計劃及麗悅任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權而可能發行之股份數目上限，合共不得超過不時已發行麗悅股份30%。

(f) 行使購股權之時限

購股權可於購股權期間根據麗悅購股權計劃之條款隨時行使。

(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、加以產權負擔，或為任何其他人士之利益增設購股權權益或相關權益。

(h) 因解僱而終止聘用時之權利

- (i) 倘承授人因嚴重失職，或有跡象顯示不能償還或缺乏合理能力償還債務或涉及任何破產行為或無力償還債務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，或基於僱主可即時將其解僱之任何其他理由而終止受僱或終止其董事職務，因而終止為參與人士，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) 倘承授人為麗悅或麗悅集團另一成員公司之僱員或董事，非因身故或上文第(h)(i)段所述一項或多項終止受僱或終止董事職務之理由而終止為參與人士，則購股權(以尚未行使者為限)會於其終止為參與人士或終止受僱日期失效，且自該日起不得行使。

(i) 終止為參與人士時之權利

倘並非為麗悅或麗悅集團另一成員公司之僱員或董事之承授人終止為參與人士，而當麗悅董事會透過決議案就其身故以外之任何原因決定彼等終止為參與人士，麗悅董事會可於有關終止日期起計一個月內向承授人發出書面通知，釐定購股權(或該等購股權之餘下部分)可於有關終止日期後行使之期間。

(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終止為參與人士，且無出現上文第(h)(i)段所列終止受僱理由，則其遺產代理人可於承授人身故當日起計十二個月內，行使不超過承授人截至其身故當日全部應有之購股權(以尚未行使者為限)。

(k) 股本變更之影響

倘於購股權可行使期間，麗悅資本架構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、分拆或合併股份或削減麗悅股

本而變更(因發行麗悅股份作為麗悅所進行交易之代價導致麗悅資本架構變更除外)，則：

(i) 仍未行使購股權之相關麗悅股份數目或面值；或

(ii) 認購價，

或同時多個項目，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麗悅股本比例與先前享有者相同；及

(b) 儘管上文(k)(a)段所述者，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金額採用之會計準則(見香港會計準則第33號)類似之影響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(13)條補充指引所載可接受調整，

惟調整不可導致麗悅股份以低於其面值之價格發行。獨立財務顧問或麗悅核數師須就該等調整致函麗悅董事，確認彼等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)向全體麗悅股東(或收購方及/或收購方所控制人士及/或與收購方協同或一致行動之人士以外之全體麗悅股東)提出全面收購建議，而該收購建議已於有關購股權屆滿日期前成為或宣佈成為無條件，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麗悅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麗悅股東批准，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)悉數或按照麗悅知會之數額行使購股權。

(n) 清盤時之權利

倘麗悅向麗悅股東發出通告召開麗悅股東大會，以考慮及酌情通過批准麗悅自動清盤之決議案，則麗悅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(惟於麗悅知會之有關時間前)悉數或按照麗悅知會之數額行使購股權，而麗悅須盡快且無論如何在不遲於建議舉行麗悅股東大會日期前三日，向承授人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數目之麗悅股份。

(o) 訂立債務和解或安排時之權利

倘麗悅與麗悅股東或債權人建議就麗悅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)，則麗悅須於向其股東或債權人寄發有關召開會議以考慮上述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，而麗悅須盡快且無論如何在不遲於建議舉行麗悅股東大會日期前三日，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數目之麗悅股份。

(p) 麗悅股份之地位

因行使購股權而配發之麗悅股份須受當時有效之麗悅組織章程細則所有條文規限，並將與行使購股權而配發該等麗悅股份日期之已發行現有繳足麗悅股份在各方面享有同等權益，因而將賦予持有人權利獲得麗悅股份配發日期後派付或作出之所有股息或其他分派，惟先前已宣佈或建議或決議將會派付或作出而記錄日期於麗悅股份配發日期或之前之任何股息或分派則不包括在內。

(q) 麗悅購股權計劃之期限

麗悅購股權計劃之期限為由採納日期起計十年。麗悅可在不影響行使於終止前已授出購股權之原則下，在股東大會上通過普通決議案或按麗悅董事會釐定之日期，隨時終止麗悅購股權計劃。

(r) 修訂麗悅購股權計劃

- (i) 未經麗悅股東事先於股東大會上批准，麗悅購股權計劃有關上市規則第17.03條所述事宜之特別條文，不得作出有利於參與人士之修訂；
- (ii) 未經麗悅股東事先於股東大會上批准，麗悅董事會有關修訂麗悅購股權計劃條款之權力，亦不得作出任何變更；及
- (iii) 麗悅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麗悅股東批准，惟根據麗悅購股權計劃就現有條款自動生效之修訂則除外。所修訂麗悅購股權計劃必須符合上市規則第17章之規定。

(s) 麗悅購股權計劃之條件

麗悅購股權計劃須待下列條件達成後，方告生效：

- (i) 麗悅股東通過決議案批准及採納麗悅購股權計劃，並授權麗悅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麗悅股份；
- (ii) 上市委員會批准因行使購股權而須予發行之麗悅股份上市及買賣(須符合初步限額規定不超過上市日期已發行麗悅股份總數10%)；及
- (iii) 麗悅股份開始在聯交所主板買賣。

(t) 購股權失效

購股權將於下列最早發生時限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)及(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方收購要約所涉及其餘麗悅股份；
- (iv) 如債務償還安排計劃生效，則為上文第(m)段所指期限屆滿；
- (v) 本公司開始清盤當日；
- (vi) 上文第(h)(i)及(i)段所指承授人終止為參與人士當日；
- (vii) 承授人因將任何購股權出售、轉讓、抵押、按揭、加以產權負擔或為任何第三方之利益設立任何權益或相關權益而違約當日；及
- (viii) 在第(h)(ii)段規限下，承授人基於任何其他原因而終止為參與人士當日。

(u) 終止麗悅購股權計劃

麗悅可在股東大會上通過普通決議案或麗悅董事會亦可隨時終止麗悅購股權計劃，而屆時將不可進一步授出任何購股權，惟對於在麗悅購股權計劃有效期間授出及緊接麗悅購股權計劃終止運作前尚未屆滿之任何購股權，麗悅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。尤其是緊接下述日期(以較早者為準)前一個月起計：

- (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)而舉行麗悅董事會會議當日(根據上市規則首次通知聯交所之日期)；及

- (ii) 麗悅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止期間，不得授出購股權。

(w) 註銷

如獲有關參與人士同意，任何已授出但尚未行使之購股權均可註銷。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而編製，以提供有關本集團之資料，各董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本文件所載資料於各重大方面為準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)之股份、相關股份及債券中，擁有(a)須遵照《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；或(b)須遵照《證券及期貨條例》第352條載入該條例所述登記冊；或(c)須遵照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短倉如下：

(a) 於股份及相關股份之長倉：

董事姓名	個人權益	所持普通股數目			總額	佔本公司 已發行 股本百分比
		公司權益	家族權益			
丹斯里拿督邱達昌	13,011,717	648,308,450 ⁽¹⁾	557,000	661,877,167	34.79%	
邱德根先生	12,140,586	131,344,390 ⁽²⁾	1,514,288	144,999,264	7.62%	
邱達成先生	8,683	5,205,356 ⁽³⁾	—	5,214,039	0.27%	
邱裘錦蘭女士	1,514,288	—	143,484,976	144,999,264	7.62%	
邱達強先生	44,561	3,877,218 ⁽⁴⁾	—	3,921,779	0.21%	

附註：

- (1) 該等股份由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。

- (2) 該等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (3) 該等股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。邱達成先生及邱達強先生均為First Level Holdings Limited之董事。
- (4) 該等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，於First Level Holdings Limited之股權及董事權益已全數重複計算在邱達成先生之公司權益內。

(b) 購股權

於最後可行日期，本公司概無根據於二零零二年八月二十八日採納之購股權計劃向董事授出任何購股權。

(c) 於相聯法團之股份：

於最後可行日期，董事於本公司相關法團股本之權益如下：

董事姓名	相聯法團名稱	所持 普通股數目	佔相聯法團已 發行股本 百分比
邱德根先生	佳力物業管理 有限公司	2	50%
丹斯里拿督邱達昌	愛德企業有限公司	250,000	50%

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(a)須遵照《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；或(b)須遵照《證券及期貨條例》第352條載入該條例所述登記冊；或(c)須遵照證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及短倉。

(d) 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟快將屆滿或於一年內不可由僱主不作賠償(法定賠償除外)而終止之合約除外。

(e) 於本集團資產之權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日)以來購入或出售或租賃或建議購入或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

(f) 於合約及安排之權益

於最後可行日期，董事概無於任何對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

(g) 於競爭業務之權益

據董事所深知，除下文披露者外，董事或彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

A. 物業投資及發展

以下並非本集團旗下之公司，主要從事物業投資及發展，惟或包括酒店及服務住宅而可能或很有可能與本集團物業發展部之業務直接或間接構成競爭。

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，由執行董事丹斯里拿督邱達昌控制。丹斯里拿督邱達昌為Mayland之行政總裁。Mayland為非上市物業發展商，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，該等發展項目包括佔地超過5.97畝商舖辦公室單位及服務式公寓單位之物業發展Plaza Damas 3；及位於馬來西亞吉隆坡Churas面積660,000平方呎之購物及優閑綜合設施Cheras Central。

Plaza Damas 3及Cheras Central之酒店部分詳情載列如下：

發展項目名稱	位置	房間	酒店部分 之建築面積 (平方呎)	佔發展項目 之總建築 面積百分比
Plaza Damas 3	吉隆坡 Sri Hartamas	857個單位， 27層高酒店 服務式公寓	約120,000	約9%
Cheras Central	吉隆坡 Cheras	仍處於規劃階段	約162,200	約15%

我們獲告知，於發展或項目完成前，建議分割Plaza Damas 3及Cheras Central開拓地盤作酒店發展屬不切實可行。如麗悅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)之申請一般於項目中段進行，惟分拆業權事宜僅於發展或項目完成後進行，原因為測量師只會於當時作出最後測量，以確定最後興建面積或公用地方。本集團獲告知，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。

除該兩個發展可能包括酒店部分外，本公司現時進行之物業發展項目均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)，其董事會架構如下：

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註冊成立之有限公司，於最後可行日期，由執行董事邱德根先生及丹斯里拿督邱達昌分別持有約24.83%及0.6%權益。邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌及邱達成先生分別為遠東酒店實業有限公

司之主席及非執行董事。遠東酒店實業有限公司為於聯交所主板上市之公司。截至二零一零年三月三十一日止年度，根據遠東酒店實業有限公司已刊發會計師報告，該公司收益及除稅後溢利分別約為26,900,000港元及8,700,000港元，於最後可行日期之市值為127,100,000港元。遠東酒店實業有限公司為投資公司，向其附屬公司提供企業管理服務，其物業組合包括香港之住宅物業，備有66個房間之香港長洲華威酒店以及備有95個房間之中國三星級酒店北京華威公寓酒店。截至二零一零年三月三十一日止年度，香港長洲華威酒店應佔收益為15,900,000港元，同期，中國酒店業務及物業租賃業務(包括北京華威公寓酒店)應佔收益則為10,700,000港元。

於二零一零年六月三十日，遠東酒店實業有限公司連同管理層在內約有100名僱員，其董事會架構如下：

姓名	職位
邱德根先生	主席 執行董事
邱達偉先生	董事總經理 行政總裁 執行董事
邱達文先生	副董事總經理 執行董事
邱美琪女士	執行董事
邱裘錦蘭女士	非執行董事
邱達生先生	非執行董事
丹斯里拿督邱達昌	非執行董事
邱達成先生	非執行董事
邱達根先生	非執行董事
葉成慶先生	獨立非執行董事
吳永鏗先生	獨立非執行董事
蔡偉石先生	獨立非執行董事
陳志興先生	邱德根先生之替任董事

基於下列原因，董事認為，上述可能與本集團業務直接或間接構成競爭之物業投資及發展公司不包括在本集團之業務內：

- (a) 該等公司主要於馬來西亞及香港發展住宅、零售及商用物業，而本集團物業發展乃於中國及澳洲進行；
- (b) 該等公司主要發展住宅、零售及商用物業，而並非酒店物業；
- (c) 該等公司各自的董事及管理層足以獨立於本集團行事；及
- (d) 遠東酒店實業有限公司經營之兩間酒店(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，於本公司酒店部成立前已開始在香港營運，並不能與本集團經營之設計獨特、經濟至高級及精品酒店相提並論，本集團現時亦無意收購該等酒店。

B. 酒店經營及管理

下列並非由本集團擁有之公司主要從事酒店經營及管理，而可能與本集團酒店部之業務直接或間接構成競爭。

1. 東海觀光株式會社

東海觀光株式會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，於最後可行日期由執行董事丹斯里拿督邱達昌透過Far East Global Asia Limited擁有約58.4%權益。於二零一零年六月三十日，合共約6.15%權益乃由多名投資者(但不限於Société Générale Bank and Trust Singapore及日本証券金融株式會社)擁有。丹斯里拿督邱達昌亦為董事會主席，而執行董事邱達成先生及Craig Williams先生亦為東海觀光株式會社之董事。東海觀光株式會社為於東京證券交易所主版上市之公司。截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據東海觀光株式會社已刊發年度證券報告，該公司收益及除稅後虧損分別約為1,142,000,000日圓(約相當於125,100,000港元)及25,000,000日圓(約相當於2,700,000港元)。於最後可行日期，東海觀光株式會社之市值為4,926,200,000日圓(約相當於539,800,000港元)。東海觀光株式會社之主要業務為經營兩

個日式溫泉渡假酒店，目標客戶為當地家庭及夫婦，該兩間酒店為位於日本靜岡縣設有53個房間之今井莊及設有33個房間之南山莊、於日本及馬來西亞之紀念公園(即墓園)及於日本經營當地房地產發展之租賃。

於二零一零年六月三十日，東海觀光株式會社連同管理層在內約有86名僱員，其董事會架構如下：

姓名	職位
丹斯里拿督邱達昌	董事會主席、董事
孔祥達先生	總裁、董事
Sataro Shishido 先生	執行董事
邱達成先生	董事
Craig Williams 先生	董事
Aya Aso 先生	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，由執行董事丹斯里拿督邱達昌擁有約10%權益。RC Hotel and Resort Holdings (BVI) Company Limited 為非上市公司，其主要業務為發展及經營 Ritz-Carlon Reserve Maldives，此乃預期設有90幢別墅之度假酒店，預期於二零一三年中落成。

基於下列理由，董事認為上述可能與本集團酒店業務直接或間接構成競爭之酒店營運及管理公司不包括在本集團之業務內：

- (a) 酒店之所在地日本及馬爾代夫均並非本集團目前營運或計劃於建議分拆後擴展之地區，原因為本集團主要致力有於中國擴展其酒店業務；
- (b) 該等公司經營之酒店包括日式溫泉度假酒店及五星級豪華酒店，不能與本集團經營之經濟至高級及精品酒店相提並論；
- (c) 該等公司董事及管理層各自足以獨立於本集團行事；及
- (d) 東海觀光株式會社於本公司在香港成立酒店部前已開始營運。

3. 主要股東權益

於最後可行日期，根據本公司遵照證券及期貨條例第XV部第2及3分部及第336條之規定備存之長倉及短倉權益登記冊，以及據董事所知，下列人士於本公司股份、相關股份或債券中，擁有須遵照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之長倉或短倉，或直接或間接於賦予權利可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值中擁有10%或以上之權益：

股東名稱	身分	所持 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
邱達昌	受控制法團之權益	648,308,450(L)	34.08%
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	648,296,761(L)	34.08%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	556,773,697(L)	29.27%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	178,575,797(L)	9.39%
邱德根	實益擁有人	12,140,586(L)	0.64%
	受控制法團之權益	131,344,390(L)	6.9%
UBS AG	擁有擔保權益之人士	112,486,277(L)	5.91%
	實益擁有人	5,259,222(L)	0.28%
		263,000(S)	0.01%
	受控制法團之權益	10,000(L)	0.00%
		10,000(S)	0.00%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	108,725,200(L)	5.72%

附註：「L」指該實體持有之股份長倉，而「S」指該實體持有之股份短倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概不知悉有任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司作出披露之權益或短倉，或直接或間接地於賦予權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有10%或以上之權益。

4. 訴訟

於最後可行日期，除本通函附錄一「或然負債」一節披露者外，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知悉，本公司或其任何附屬公司並無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 專家及同意書

以下為已提供建議或意見並載入本通函之專家及其資格：

名稱	資格
卓怡融資	一間根據證券及期貨條例進行第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(資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及股東有關建議分拆之獨立財務顧問
戴德梁行(「戴德梁行」)	獨立物業估值師(香港、中國及新加坡)
Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. (「Raine & Horne」)	獨立物業估值師(馬來西亞)

卓怡融資、戴德梁行及Raine & Horne已各自就本通函之刊發發出同意書，表示同意以本通函所載形式及內容轉載其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，卓怡融資、戴德梁行及Raine & Horne概無擁有本集團任何成員公司股本權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)，亦自二零一零年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團已訂立以下屬於或可能屬於重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 就Far East Consortium Limited（「FECL」）以代價2.00港元向麗悅轉讓2股Dorsett Hotel & Resorts International Limited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港元向麗悅轉讓2股Kosmopolito Hotel International Services Limited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Subang Jaya Development Sdn Bhd以代價馬幣6,000,000元向Merlin Labuan Sdn Bhd轉讓Grand Labuan Hotel所訂立日期為二零一零年四月一日之買賣協議；
- (d) 就FECL以代價1.00港元向Havena Holdings Limited（「Havena」）轉讓1股卓雄國際有限公司股份所訂立日期為二零一零年五月五日之買賣單據；
- (e) 就FECL以代價10,000.00港元向Havena轉讓10,000股香港(特區)酒店有限公司股份所訂立日期為二零一零年五月二十八日之買賣單據；
- (f) 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Ching Chu Shanghai Trading Market Operations and Management Co., Ltd.之48%股權所訂立日期為二零一零年六月七日之權益轉讓協議；
- (g) 就FECL以代價2.00港元向Havena轉讓2股嘉誼管理有限公司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1.00港元向Havena轉讓1股柏倡有限公司股份所訂立日期為二零一零年八月二十六日之買賣單據；及
- (i) 就FECL以代價2.00港元向Havena轉讓2股Ruby Way Limited股份所訂立日期為二零一零年八月二十七日之買賣單據。

7. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)任何周日(不包括公眾假期)之一般辦公時間內,在本公司位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓之主要辦事處可供查閱:

- (i) 本公司之章程大綱及組織章程細則;
- (ii) 本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三個年度各年之年報;
- (iii) 獨立董事委員會之推薦意見函件,全文載於本通函第42頁;
- (iv) 卓怡融資之意見函件,全文載於本通函第43至第72頁;
- (v) 戴德梁行及Raine and Horne就麗悅集團旗下酒店作出之物業估值,全文載於本通函附錄二;
- (vi) 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書;
- (vii) 本附錄「董事權益-服務合約」一節所述服務合約;
- (viii) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約;及
- (ix) 麗悅購股權計劃規則。

8. 一般事項

- (i) 本公司之合資格會計師及公司秘書為莫貴標, *MBA*、*AICPA*、*HKICPA*。
- (ii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iii) 本通函之中英文版如有任何歧義,概以英文版為準。

股東特別大會通告



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)

茲通告Far East Consortium International Limited(「本公司」)謹訂於二零一零年九月十七日星期五下午三時三十分假座香港九龍大角咀道88號九龍麗悅酒店二樓召開股東特別大會，藉以考慮並酌情通過以下普通決議案：

普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 批准建議分拆(定義見下文)及據此或其項下或為落實而訂立之全部文件或協議(包括但不限於相關不競爭承諾、包銷協議、借股協議及賠償保證契據)；
- (b) 授權本公司董事代表本公司批准及實施建議分拆及所有附帶事宜，並就建議分拆採取所有彼等認為適當及由此而產生之一切行動，其中包括(i)代表本公司就建議分拆或據此簽署、蓋章、簽訂、完善及交付任何文件、文據及協議，包括但不限於相關不競爭承諾、包銷協議、借股協議及賠償保證契據；及(ii)行使所有權力及進行彼等認為必要、適當或合宜之一切行動以落實建議分拆；及
- (c) 授權本公司銷售或批准發行所需數目之麗悅股份，致使本公司於麗悅之控股權益百分比將不少於50%，惟(i)本公司實際或視為出售其於麗悅股份之權益不會導致本公司於上市規則第14.07條項下「百分比率」超過75%；(ii)獨立財務顧問以及本公司獨立非執行董事委員會推薦本公司進行建議分拆；及(iii)本公司按上市規則規定作出相關披露。」

股東特別大會通告

全球發售之進一步詳情將載於售股章程內。

「全球發售」指(a)向香港公眾發售麗悅股份(定義見下文)及(b)向機構、專業及其他投資者發售麗悅股份(包括向本公司合資格股東提供優先認購預留之麗悅股份)，惟須遵守(i)發售通函及(ii)就此等發售刊發之申請表格所載之條款及條件；

「麗悅」指麗悅酒店集團有限公司；

「麗悅股份」指麗悅股本中每股面值0.10港元之普通股；

「建議分拆」指麗悅之建議分拆，包括全球發售及獨立上市；及

「獨立上市」指麗悅股份在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市。

(2) 「動議：

批准麗悅購股權計劃(「麗悅購股權計劃」)之規則(其概要載於通函內)及採納為麗悅之購股權計劃(其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由主席簽署以資識別)，並授權本公司董事批准對麗悅購股權計劃之規則作出聯交所可接納或並無反對之修訂，及進行其認為必要或合宜之一切行動及訂立一切交易及安排，以實行麗悅購股權計劃。

代表

Far East Consortium International Limited

首席財務總監兼公司秘書

莫貴標

香港，二零一零年九月二日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Caledonian Bank & Trust Limited
P.O. Box 1043, Ground Floor
Caledonian House, Mary Street
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands, British West Indies

主要營業地點：

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

附註：

1. 凡有權出席大會及投票之本公司股東，均可委派一位或多位代表代其出席大會及於投票表決時代其投票，受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，必須在大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前，送達本公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親自出席大會及投票。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。
4. 如為聯名股東，任何一位親自或委派代表出席之股東均可在大會上投票，但如一位以上之聯名股東親自或委派代表出席會議，則排名較前之股東投票後，其他聯名股東之投票均不獲接納，就此而言，排名先後以聯名股東在股東名冊之排名次序為準。

於本通告日期，本公司之執行董事為邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及Craig Grenfell Williams先生；非執行董事為邱裘錦蘭女士及邱達強先生；獨立非執行董事為江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生。