
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或應採取之行動任何方面有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之國浩集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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份內容而產生或因倚賴該等內容所引致之任何損失承擔任何責任。



國浩集團有限公司 **Guoco Group Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00053)

重 大 交 易

第 二 份 補 充 通 函

CIMB-GK Securities Pte. Ltd.

代 表 **High Glory Investments Limited**

就 **BIL International Limited**

提 出 強 制 性 有 條 件 現 金 收 購 建 議

董事會函件載於本第二份補充通函第2至5頁。

香港，二零零六年一月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	2
緒言	2
第二份補充通函	3
專家及同意書	4
額外資料	5
附錄一 —— BIL英國物業之物業估值資料	6
附錄二 —— BIL斐濟物業之物業估值資料	26
附錄三 —— 根據上市規則第5.07條之對賬表	42
附錄四 —— 根據上市規則第12項應用指引有關BIL斐濟物業之進一步資料	43

釋 義

除文義另有所指外，該通函已界定之詞彙在本第二份補充通函中具有相同涵義。此外，在本第二份補充通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該通函」	指	國浩於二零零五年十一月四日就交易向股東刊發之通函
「第一份補充通函」	指	國浩於二零零五年十一月三十日就BIL集團及經擴大集團之若干資料向股東刊發之第一份補充通函
「最後實際可行日期」	指	二零零六年一月十一日，即本第二份補充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
「第二份補充通函」	指	國浩為向股東提供有關BIL位於英國及斐濟之物業之進一步資料而刊發之本第二份補充通函
「英國」	指	英國



國浩集團有限公司
Guoco Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00053)

董事：

郭令燦(執行主席)

郭令海(總裁、行政總裁)

卡達**

郭令山*

陳林興

英正生

韋健生**

司徒復可**

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

主要辦事處：

香港

皇后大道中九十九號

中環中心五十樓

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

重大交易

第二份補充通函

CIMB-GK Securities Pte. Ltd.

代表 **High Glory Investments Limited**

就 **BIL International Limited**

提出強制性有條件現金收購建議

緒言

謹請參閱國浩分別於二零零五年十一月四日及二零零五年十一月三十日就交易而刊發之該通函及第一份補充通函。

本第二份補充通函旨在向股東提供有關BIL位於英國及斐濟之物業之進一步資料。

第二份補充通函

按該通函所述，由於國浩主動提出收購建議，而BIL為一間在新交所上市之公司，故根據新加坡法例及相關規定及規例(包括收購守則)，BIL不得就編撰該通函而向國浩提供有關BIL集團之非公開資料。

國浩已致力向BIL收集及核對資料，以符合上市規則載入該通函之披露規定。然而，於寄發該通函時並未能獲取所有有關資料。因此，於該通函刊發日期，國浩未能遵照若干上市規則有關資料(即該通函及第一份補充通函所載之「其他資料」，包括根據上市規則第5章(上市規則第14.66(3)條)BIL集團物業之物業估值報告(「物業估值報告」))披露之規定。

除物業估值報告外，其他資料已載於第一份補充通函。

按第一份補充通函所述，BIL已向國浩表示，BIL管理層會向國浩提供公開及若干非公開資料(惟該等資料不得為商業及／或敏感資料)(「可獲資料」)，以協助國浩編製物業估值報告。

國浩已申請而聯交所亦已批准押後寄發物業估值報告。按第一份補充通函所述，國浩預期約於二零零六年一月十五日刊發本第二份補充通函，當中載有BIL位於英國及斐濟之物業之物業估值。至於BIL位於夏威夷之物業，國浩預期於二零零六年三月三十一日前刊發第三份補充通函，以載入有關物業之物業估值資料。

由於物業估值報告所載資料可能影響第一份補充通函附錄二所載之備考財務資料，國浩將於第三份補充通函中更新及重新載列有關經修訂之備考財務資料。

董事會函件

專家及同意書

以下為名列本第二份補充通函或其意見或建議載於本第二份補充通函之專家資格。

名稱	資格
Christie + Co (「Christie」)	合資格物業估值師
Jones Lang LaSalle Hotels (「Jones Lang」)	合資格物業估值師

Christie及Jones Lang各自己同意以本第二份補充通函所載之形式及涵義轉載其函件或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，Christie及Jones Lang各自並無擁有經擴大集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（不論能否依法執行）。

自二零零五年六月三十日（即國浩最近期公佈之經審核賬目之編製日期）起至最後實際可行日期，Christie及Jones Lang各自並無在經擴大集團任何成員公司(i)買賣；或(ii)租賃；或(iii)建議買賣；或(iv)建議租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

Christie及Jones Lang於二零零六年一月十三日發出之同意書副本，由本第二份補充通函日期起至二零零六年一月二十六日（包括該日）任何營業日之日常辦公時間內，於國浩位於香港之主要辦事處可供查閱，地址為香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓。

董事會函件

額外資料

謹請閣下垂注本第二份補充通函所載以下附錄：

- (i) BIL英國物業之物業估值資料；
- (ii) BIL斐濟物業之物業估值資料；
- (iii) 根據上市規則第5.07條之對賬表；及
- (iv) 根據上市規則第12項應用指引有關BIL斐濟物業之進一步資料。

本第二份補充通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

此致

列位股東 台照

承董事會命
執行主席
郭令燦
謹啟

二零零六年一月十三日

以下為獨立估值師 Christie + Co 就本集團所收購物業權益於二零零五年十月二十一日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本第二份補充通函。



39 Victoria Street

London

SW1H 0EU

電話：020 7227 0700

傳真：020 7227 0701

電郵：enquiries@christie.com

DX 131716 London (Victoria Street)

敬啟者：

1.0 指示

吾等遵照閣下於二零零五年十二月十二日向吾等發出的函件的指示，對 Thistle Hotels Limited 及其附屬公司（「Thistle」）擁有及／或經營的 17（十七）間酒店（「該等物業」及每項「物業」）於二零零五年十月二十一日的永久業權、長期及短期租賃權益進行多項估值（「估值」），該等物業載列如下：

永久業權物業

The Tower — Guoman 旗下酒店，St Katharine's Way, London E1W 1LD

Thistle Kensington Gardens, Bayswater Road, London W2 3HL

長期租賃物業

Royal Horseguards 及 One Whitehall Place, Whitehall Court, London SW1A 2EJ

Thistle Charing Cross, Strand, London WC2N 5HX

Thistle Heathrow, Bath Road, Longford, West Drayton UB7 0EQ

Thistle Marble Arch, Bryanston Street, Marble Arch, London W1H 7EH

Thistle Victoria, Buckingham Palace Road, London SW1W 0SJ

短期租賃物業

The Cumberland — Guoman旗下酒店，Marble Arch, London W1A 4RF

The Selfridge, Orchard Street, London W1H 6JS

Thistle Trafalgar Square, Whitcomb Street, Trafalgar Square, London WC2H 7HG

Thistle Westminster, 49/75 (odd) Buckingham Palace Road, London SW1W 0QT

Bloomsbury Park, 126 Southampton Row, London WC1B 5AD

Thistle City Barbican, 120 Central Street, London EC1V 8DS

Thistle Edinburgh, 107 Leith Street, Edinburgh EH1 3SW

Thistle Euston, Cardington Street, London NW1 2LP

Thistle Hyde Park, Bayswater, London W2 3NR

Thistle Piccadilly, 31/39 Coventry Street, London W1D 6BZ

該等物業的概要（「概要」）載於本估值報告（「估值報告」）附錄，吾等根據估值基準第2.0分點，將該等物業於二零零五年十月二十一日之狀況視為全面運作的個別貿易實體而給予該等物業於當日的市值。市值以英鎊為貨幣單位。該等物業以個別貿易實體而非作為某集團或投資組合其中部份進行估值。

估值報告供收購用途。估值報告已根據皇家測量師學會頒佈的《評值及評估準則第五版》（「紅書」）編製，以及遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「上市規則」）的相關規定。一般及特別條款及估值假設載於第4.0及5.0分點。

該等物業由獨立估值師於二零零五年十二月五日至十二日期間根據紅書應用指引第1項及上市規則進行視察。估值報告在Christie + Co董事總經理C J Day MRICS及董事I A Martin MA監督下編製，彼等擁有對類似物業及業務的估值經驗。此外，吾等擁有早前檢查該等物業的大量記錄及檔案（「記錄」）。

2.0 估值基準－市值

按紅書應用指引第3.2項，市值的涵意如下：「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣物業的估計價值」。此外，謹請閣下參閱載於國際估值準則第1號的市值概念。

給予該等物業的市值，乃假設有系統地進行為期6（六）個月的個別出售而非一次過出售全部該等物業的宣傳推廣，因此吾等假設該等物業已進行有效宣傳及管理系統已全面運作。

3.0 估值方法

吾等遵照閣下的指示，對該等物業進行估值時採用市場或比較估值法，即酒店估值最常見的估值方法之一。吾等已參考英國酒店物業市場的成交記錄。就銷售記錄而言，乃採納「每間出租房間」的基準，除了使業界人士和投資者容易明白，亦為專業媒體以及地方及全國媒體所廣泛引用。為釐定市值，已對可比較酒店的銷售作詳細分析及以對該等物業的所有優點及缺點作衡量。

Thistle已向吾等表示，該等物業中的其中6(六)項屬於二零零五年四月與Topland Group Holdings Limited(「Topland」)達成的售後租回交易的物業，請參閱第22頁附錄概要的附註。吾等認為，此項交易下的應付租金較按標準商業租約的歷史市價水平為高。該等售後租回交易在英國酒店物業市場正逐步增加，但至目前為止並無市場證據顯示交易涉及承租人之剩餘權益。因此吾等認為，由於市場並未成熟，承租人之剩餘權益並無市值可言，充其量屬名義市值，請參閱第8.0分點及概要。

4.0 一般條款及估值假設

4.1 交易家具、裝置、附件、機械設備

此類估植物業一般以設備齊全的營運業務單位在公開市場轉讓。由於一般包括在銷售之內，所以估值包括所有機械、機器、家具、裝置、附件及可移動物件。Thistle已向吾等表示，除若干細小項目外，所有機械、機器、家具、裝置、附件及可移動物件為其所擁有。此外，並無額外考慮個別家具項目、藝術品或具古董或珍品價值的物品。吾等已假設機械及機器運作良好。

4.2 設施

吾等並無獲指示就任何設施或裝置安排測試，因此估值報告不會對其足夠程度或狀況發表任何意見。吾等估值的基準為設施及裝置均符合法定要求，且誠如Thistle所告知，該等設施及裝置足以在吾等進行視察時應付業務所需以及運作良好。

4.3 結構狀況

吾等並無獲指示對該等物業進行結構測量，故在進行估值時乃假設該等物業的設計及建築穩固，且誠如Thistle所告知，該等物業並無任何內在損壞，請參閱特別條款及估值假

設第5.1分點。此外，吾等沒有視察該等物業被覆蓋、隱蔽或無法到達的木工或其他地方，已假設該等地方維修及狀況良好。所以，估值不會對沒有視察的地方發表任何意見或作出建議，而無論如何估值並不構成或被視為構成實際或隱含代表該等地的任何聲明或保證。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業於興建過程中或自建成以來有否使用富礮土水泥或混凝土氯化物添加劑或包含石棉物料或任何其他有害或可能有害物料，因此吾等無法就該等物業在此方面有否承受風險作出報告。就估值而言，吾等已假設有關於調查並無披露該等物料存在的不利影響。但是，吾等並無考慮一旦發現該等物料所需的清理成本或補救工作。

4.4 實地調查

吾等並無進行或委託他人進行實地調查或地理勘察或地球物理測量，所以沒有對土地具備足夠承重力支持該等物業或將來可能加建其他建築物發表意見或作出保證或擔保。對於該等物業地底或其附近沒有地下礦物或其他礦坑，或地底存在何任斷層或殘缺而可能影響該等物業或該處任何建築物，吾等亦不會發表任何意見或作出保證或擔保。

4.5 環保事項

記錄顯示，吾等早前曾獲提供涉及若干該等物業的環境報告及評估副本，並已在達成若干估值時予以考慮。吾等並無獲提供涉及該等物業的進一步環境審核或其他環境調查或土壤調查，而發覺受任何污染或可能受污染而對估值產生不利影響。除早前獲提供的環境報告及評估所記錄外，吾等在進行估值時已假設該等物業並無用作或會導致污染的用途。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行調查，以確定該等物業的用途或地盤有否可能產生污染問題。

然而，倘該等物業或鄰近土地於日後受污染，或該等物業於過往或目前用途會導致污染，則估值或會減少。吾等並未獲提供涉及該等物業過去曾受洪水侵襲或位於泛濫平原的任何資料，而估值並無反映出現該等情況而導致市值出現任何減值。

4.6 法定規則

Thistle已向吾等表示，該等物業在所有重大方面均遵守所有法例規定及其他規定，包括但不限於Fire Precautions Act 1971、Food Safety Act 1990、Health and Safety at Work Act 1974(如適用，經Scotland Act 1998修訂)、Licensing Act 2003及Disability Discrimination Act 1995，並在此條件下估值，請參閱特別條款及估值假設第5.2分點。

吾等已假設該等物業已取得所有同意書、牌照及許可，並遵照該等同意書、牌照及許可經營，並將繼續持有該等同意書、牌照及許可。吾等亦假設該等同意書、牌照及許可可轉讓予適當買家。吾等已假設不存在有關當局規定的未履行條件或工程，所以並無可能損害該等物業的計劃。

吾等已根據該等物業的現行用途、酒店及附屬用途進行估值，並假設此乃合法或獲准用途，並無影響該等物業的繁重計劃，而估值將不會受地方機構查究或回覆法律查詢而揭露的事情所影響。估值已考慮現存規劃批准。

4.7 年期

記錄顯示，吾等早前曾獲提供若干該等物業的業權憑證，並已在達成若干估值時予以考慮。該等物業屬貴公司自用，而吾等已假設該等物業並無任何不尋常或繁重限制、負擔或開支，業權良好及已嚴格遵守影響該等物業的所有契約(包括租賃契約)、限制及規定。就須檢討租金的該等物業而言，吾等已假設會／將會採取適當步驟確保合時進行檢討。此外，吾等已假設就調查所獲指示該等物業的面積及邊界乃屬正確。至於已訂立的租約，吾等已假設所收取租金包含於個別該等物業的損益賬內。

5.0 特別條款及估值假設

5.1 結構情況－Thistle Charing Cross與Thistle Heathrow

吾等的調查發現二(2)項物業存在結構損毀：連接Thistle Charing Cross酒店大樓及附屬建築物的行人天橋；另一連接Thistle Heathrow兩座寢室大樓的行人天橋。吾等已假設修補有關損毀的工程經已開展，因此吾等對該兩項物業進行估值時並無計入有關工程成本。

5.2 法例規定 – Thistle Hyde Park

根據租約條款，由租期開始計起五(5)年內Thistle須「……將相連大樓的一切逃生權……正規化及以契約記錄」。估值已假設這可實現而並無考慮所需的任何工程成本。

5.3 業務狀況

不少酒店的一定比例業務乃來自國際商務旅客和遊客。有關業務對世界大事尤其敏感，而經過伊拉克戰爭或一連串恐怖襲擊(與二零零五年七月倫敦所經歷者相同)，均對酒店及其價值構成不利影響。該等物業依賴國際商務旅客和遊客，而吾等注意到該等不明朗因素可對酒店業構成不利影響，惟吾等並無考慮有關因素。

6.0 豁除

該等物業乃按其目前用途釐定價值，所以吾等並無考慮任何發展價值或附帶的更高其他用途價值。估值並無考慮該等物業範圍外的任何附屬物業、待銷存貨、汽車、貿易應付賬及應收賬、其他資產或負債或或有負債。

吾等並無考慮在公開市場出售該等物業涉及的成本，包括專業費用、可能須付的稅項、英鎊兌換成其他貨幣而產生的溢價及一旦出售而出現裁員或其他賠償的支付。吾等對該等物業的估值均以其並無負債、按揭或其他抵押方式借貸，以及並無任何涉及抵押的費用。

此外，吾等並無考慮英國物業市場一般及特別法律的變更，或無法預見的因素或災難事件對酒店物業市場的影響。

7.0 資料

吾等依賴Thistle就該等物業提供的資料、意見以及貿易賬(「賬目」)。吾等已假設賬目為正確及完備，並足以進行獨立審計。吾等強調日後一旦資料及假設所顯示的交易潛力或實際業務水平出現轉變，估值亦可逆轉，請參閱特別條款及估值假設第5.3分點。吾等不會就所獲得的錯誤陳述、遺漏或虛報承擔任何責任。此外，吾等已於需要時參考記錄。

8.0 估值

吾等認為，根據之前所述基準，該等物業的永久業權、長期及短期租賃權益 (概要載於附錄) 於二零零五年十月二十一日的市值如下：

	市值 英鎊
自用作商業用途的永久業權物業	
The Tower – Guoman旗下酒店，St Katharine’s Way, London E1W 1LD	240,000,000
Thistle Kensington Gardens, Bayswater Road, London W2 3HL	24,000,000
自用作商業用途的長期租賃物業	
Royal Horseguards及One Whitehall Place, Whitehall Court, London SW1A 2EJ	105,000,000
Thistle Charing Cross, Strand, London WC2N 5HX	80,000,000
Thistle Heathrow, Bath Road, Longford, West Drayton UB7 OEQ	22,500,000
Thistle Marble Arch, Bryanston Street, Marble Arch, London W1H 7EH	170,000,000
Thistle Victoria, Buckingham Palace Road, London SW1W OSJ	75,000,000
自用作商業用途的短期租賃物業	
The Cumberland – Guoman旗下酒店，Marble Arch, London W1A 4RF	無
The Selfridge, Orchard Street, London W1H 6JS	無
Thistle Trafalgar Square, Whitcomb Street, Trafalgar Square, London WC2H 7HG	5,000,000
Thistle Westminster, 49/75 (odd) Buckingham Palace Road, London SW1W 0QT	1,500,000
Bloomsbury Park, 126 Southampton Row, London WC1B 5AD	450,000
Thistle City Barbican, 120 Central Street, London EC1V 8DS	1,400,000
Thistle Edinburgh, 107 Leith Street, Edinburgh EH1 3SW	無
Thistle Euston, Cardington Street, London NW1 2LP	1,200,000
Thistle Hyde Park, Bayswater, London W2 3NR	無
Thistle Piccadilly, 31/39 Coventry Street, London W1D 6BZ	600,000
總額	726,650,000

上述總額指給予個別該等物業的市值總和，但不一定視作為該等物業作為整體或投資組合(以供一次過出售)的估值。

9.0 保密及司法權

估值報告及附錄僅供國浩集團有限公司董事之用。在未經吾等同意下，不得以任何方式出版或複製估值報告，惟規定寄發予國浩集團有限公司股東的公佈或通函以及予BIL International Limited股東的公佈或通函則除外。估值報告及附錄受英國法律所規管，任何爭議僅可在英格蘭及威爾斯法院裁決。

此致

香港
皇后大道中九十九號
中環中心五十樓
國浩集團有限公司

列位董事 台照

代表
C J Day MRICS
董事總經理
Christie + Co
謹啟

二零零六年一月十三日

附註：Day先生是皇家特許測量師學會會員，在英國酒店估值方面擁有30年經驗。

附 錄
物 業 概 要

自用作商業用途的永久業權物業

The Tower – Guoman 旗下酒店 概況

St Katharine's Way

London E1W 1LD

市值

240,000,000 英鎊

該物業位於塔橋及倫敦塔旁邊，俯瞰泰晤士河及 St Katharine's Dock，乃一九七零年代落成的特定用途酒店，混凝土外牆結構堅固，主要採用基本十字架形式的設計，屋頂線條不規則，一條入口道路環繞該物業，並通過其地底多處。該物業於二零零五年十一月一日成為 Guoman 旗下酒店，設有 801 間客房及套房、4 間餐廳（一間現已關閉）、酒吧、19 間宴會／會議廳及一間健身室，並有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍（包括 42 間員工睡房），以及可停泊多達 100 輛車的地下停車場。

年期及分租

該物業為永久業權，一間商舖已分租。接待處一個櫃台及 18 個車位已分租予一間租車公司。屋頂上有三支電訊杆。

Thistle Kensington Gardens 概況

Bayswater Road

London W2 3HL

市值

24,000,000 英鎊

該物業屹立於 Bayswater Road 東側，而 Bayswater Road 沿海德公園及肯辛頓花園北面邊界一直伸延，距離大理石拱門約 1 英里。該物業包括一幢可追溯自一九六零年代、以混凝土箱建成的 10 層高特定用途酒店，面向 Bayswater Road 的主要地下部份由一個加油站佔用（分租）。該物業的地下範圍有限，包括一個服務櫃台及電梯大堂，餘下住宿設於上層，包括 175 間客房、餐廳、酒吧及 4 間宴會／會議廳。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。物業後面對外設有地面及地庫停車場，配備路障控制，可停泊多達 88 輛車。

年期及分租

該物業為永久業權。該加油站已根據兩份緊接的租約分租。屋頂上有三支電訊杆。

自用作商業用途的長期租賃物業

Royal Horseguards及
One Whitehall PlaceWhitehall Court
London SW1A 2EJ

市值

105,000,000英鎊

概況

該物業位於倫敦市中心泰晤士河河堤上，倫敦眼對面，在英國下議院的表決鈴範圍內。該物業由可追溯自一八八零年代末以石塊建成的多幢一級保護名單建築物組成。該等建築物於一九八九年結為一體，但保留了兩個獨立入口。酒店住宿包括280間客房及套房、餐廳、酒吧、休息室、7間宴會／會議廳及一間健身室。One Whitehall Place的前身為National Liberal Club (「NLC」)，仍佔用一樓，包括另外6間宴會／會議廳，並有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。

年期及分租

該物業根據兩份獨立租約持有，部份物業已分租予NLC。

Thistle Charing Cross
Strand

London WC2N 5HX

市值

80,000,000英鎊

概況

該物業屹立於斯特蘭德大街(The Strand)，面向Charing Cross火車站正面入口，在特拉法爾加廣場視野範圍內。建於一八六五年，該物業為一間火車站酒店，於千禧年開始時曾進行大規模裝修。該物業正面以磚塊建成，亦有石框窗以及部份擴建成維多利亞式溫室的加建物。建於維多利亞時代的獨立磚牆睡房附屬建築物位處於Villiers Street，由一條行人天橋連接。除了地下一間酒吧已分租外，Thistle所佔用該附屬建築物的住宿設於上層。該物業設有239間客房及套房、2間餐廳、酒吧、休息室、咖啡室及8間宴會／會議廳。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍(包括10間員工睡房及兩間管理層房間)。該附屬建築物屋頂上一幢兩層高擴建物的規劃許可於二零零四年六月授出，將設有18間客房。

年期及分租

該物業為租賃業權。Villiers Street的一間酒吧及一個商舖單位已分租，而該附屬建築物地下另一間酒吧亦已分租。

Thistle Heathrow

Bath Road

Longford

West Drayton UB7 0EQ

市值

22,500,000英鎊

概況

該物業位於Bath Road A4對開，Bath Road為全球最繁忙國際機場希思羅北面邊界的主幹道路。該物業位於機場綜合大樓的西北面角落，距離較舊的客運站區1號、2號及3號客運站約一英里，而距離4號客運站則有三英里。該物業在新的5號客運站視野範圍之內，而將於二零零八年落成的5號客運站每年客運量估計達30,000,000人次。該物業佔地8.8畝（3.58公頃），由兩層高低層平頂磚建排屋組成，該等建築物可追溯自一九六零年代末，全部互相連接及排列成不規則「H」形。住宿包括314間客房、2間餐廳、酒吧及25間宴會／會議廳。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍（包括20間員工睡房）。對外設有配備路障控制的停車場，可停泊多達550輛車，而部分地方已分租予一間租車公司。

年期及分租

該物業為租賃業權。部份物業已分租予一間租車公司，一間辦公室已分租予一間的士公司，停車場根據可變更的管理協議經營。屋頂上有一支電訊杆。

Thistle Marble Arch

Bryanston Street

Marble Arch

London W1H 7EH

市值

170,000,000英鎊

概況

該物業位於倫敦主要購物區之一牛津街(Oxford Street)西端，鄰近海德公園。建於一九三零年代，該物業作為服務式公寓，採用平頂磚牆設計，迄立於發展完善的四面向街地段，四周為牛津街、Portman Street、Bryanston Street及Old Quebec Street。該物業的地下範圍有限，而此範圍大部份由多個零售商、一間賭場及地下停車場入口佔用。住宿包括692間客房及套房、餐廳、酒吧、大堂休息間及咖啡室、11間宴會／會議廳、商務休息室及健身室。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍(包括16間員工睡房)。

年期及分租

該物業根據3份租約持有。Thistle已分租地下商舖，物業內一間商舖已分租，一間戲院／航空公司櫃台已分租。屋頂上有四支電訊杆。

Thistle Victoria

Buckingham Palace Road

London SW1W 0SJ

市值

75,000,000英鎊

概況

該物業為特定用途酒店，迄立於維多利亞火車站兩邊一個發展完善的地段。原有物業面向Buckingham Palace Road，於一八六二年建成，而於火車站正面擴建的部份於上個世紀結束時啟用。該物業的磚牆各層被有裝飾華麗的鐵欄杆的加建物間斷，蓋有複摺式屋頂，並可直達火車站大堂。該物業設有357間客房及套房、餐廳(根據管理協議經營)、酒吧、休息室、6間宴會／會議廳。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍(包括14間員工睡房)。Thistle的倫敦支援辦事處(London Support Offices)位於該物業內，佔用以前的客房及一間宴會／會議廳。

年期及分租

該物業為租賃業權。根據由一九九八年三月起生效的重建條款，該物業相對較小的部份受業主給予六個月通知的終止條款所規限。餐廳根據管理協議經營，一間外幣找換店已分租。

自用作商業用途的短期租賃物業

The Cumberland –
Guoman旗下酒店
Marble Arch
London W1A 4RF

市值

無價值

概況

該物業屹立於Park Lane西端一個顯眼地段，俯瞰大理石拱門及海德公園。該物業面向倫敦西區主要購物大道之一牛津街，並座落於大理石拱門地鐵站上蓋。該物業於一九三三年建成，為以Portman石材建成的堅固鋼結構建築物，佔據一幅四面向街地段，邊界為牛津街、Cumberland Place、Bryanston Street及Quebec Street。主要入口在Cumberland Place，而後面為位於20 Cumberland Place的一幢設備齊全的附屬建築物，該附屬建築物只有地庫與主要酒店連接。該物業曾由業主進行大規模裝修，於二零零四年十月一日以Guoman的品牌名字重開。所有住客範圍均升級為新式現代風格，住宿包括1,019間客房及套房、2間餐廳（一間已分租）、酒吧、寬敞的特色大堂、25間宴會／會議廳及健身室。該物業有廣泛系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。地下多個範圍已分租，面向牛津街的第二個入口於吾等調查時關閉，而將分租的兩個商舖單位當時正在發展中。

年期及分租

該物業及位於20 Cumberland Place的附屬建築物根據一九五四年Landlord and Tenant Act《業主與租客法案》第24至28條（續租條文）豁免的租約持有。現有餐廳連同內部飲食設施已分租。另兩個設備齊全、入口只面向牛津街的地下範圍已分租。屋頂上有一支電訊杆。

The Selfridge

Orchard Street

London W1H 6JS

市值

無價值

概況

該物業位於Selfridges Department Store後面因而命名The Selfridge，Selfridges Department Store乃舉世知名的商舖，大部份面向牛津街，距離大理石拱門約四分之一英里。該物業位於倫敦西區中心，從Edward Mews經打磨的花崗岩停車門廊下面進入。該物業於一九七零年代初建成，為現代鋼框架建築物，有兩個內部天井、混凝土外牆及鋁框窗。住宿包括294間客房及套房、2間餐廳、酒吧、休息室及4間宴會／會議廳。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。

年期及分租

該物業為租賃業權，租約不能全部或部份轉讓或分租，惟向另一間Thistle公司除外。此外，「……倘業主擬自行重建及／或自用批租物業，業主須於有此意圖的任何時間給予租戶不少於9個月事先書面通知……」。該物業並無分租。

Thistle Trafalgar Square

Whitcomb Street

Trafalgar Square

London WC2H 7HG

市值

5,000,000英鎊

概況

該物業位於National Gallery後面，在特拉法爾加廣場與Leicester Square之間，接近Whitcombe Street南端，北側是Orange Street，東側是St Martin's Street。該物業為一個主要辦公室發展項目的一部份，其餘部份名為St Vincent House。該物業為一九六零年代末的混凝土外牆發展項目，包括一間設備齊全的酒吧Battle of Trafalgar。住宿包括116間客房、餐廳、酒吧及接待處／休息室。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。該物業獲分配5個地下停車場車位。

年期及分租

該物業根據兩份租約持有。一個車位已分租。

Thistle Westminster
49/75 (odd) Buckingham
Palace Road
London SW1W 0QT

市值

1,500,000英鎊

概況

該物業位於維多利亞中心，鄰近白金漢宮、聖詹姆士公園、西敏寺及國會。該物業屹立於Central London Congestion Charging Zone (倫敦市中心塞車收費區) 以外的單向道路系統上部分四面向街地段。該物業為一九七零年代初以混凝土建成的辦公室發展項目的一部份。住宿佔據該發展項目的部份地下及兩層上層，形成一「邊緣」圍繞一幢較大塔樓，包括134間客房及套房、餐廳、酒吧及3間宴會／會議廳。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍，並獲分配5個地下停車場車位。

年期及分租

該物業根據一份一九五四年Landlord and Tenant Act 《業主與租客法案》第24至28條 (包括首尾兩條) (續租條文) 豁免的租約持有。業主享有透過以拆除／重建整項物業或物業的主要部份為由「……給予不少於6個月書面通知的終止條款，該終止日期將於二零零八年九月二十九日或其後任何時間生效……」。該物業並無分租。

自用作商業用途的短期租賃物業 – TOPLAND (請參閱「估值方法」第3.0分點)

附註

誠如「估值方法」第3.0分點所述，對於以下六(6)項物業：Bloomsbury Park、Thistle City Barbican、Thistle Edinburgh、Thistle Euston、Thistle Hyde Park及Thistle Piccadilly，Thistle出售該等物業的永久業權及長期租賃業權予Topland，以換取獲授予該等物業的租約。該等租約(「Topland租約」，各自稱為「一份Topland租約」)於二零零五年四月二十八日起生效，載有標準的全面維修及保險契約，惟其中兩(2)項已根據長期租約持有的物業Thistle Edinburgh及Thistle Piccadilly除外，就上述兩項物業，大業主根據現有契約的規定繼續為該等物業投保。Thistle擔保會承擔Topland租約的責任，包括支付該等物業的租金。Topland租約載有授予Thistle的續租選擇權及在Topland決定出售任何該等物業或擁有該等物業的任何公司的股份的情況下的優先購買權。

Bloomsbury Park

126 Southampton Row
London WC1B 5AD

市值

450,000英鎊

概況

該物業位於大英博物館所在的倫敦地區布盧姆斯伯里(Bloomsbury)，鄰近Covent Garden及牛津街的娛樂及零售區。該物業乃一幢二十世紀初的紅磚樓宇，採用全高度的牆角凸煙窗、石櫺窗及石雕設計。屋頂為鋪上石板的複摺式設計，住宿包括95間客房、餐廳、2間酒吧(一間現已關閉)及一間會議廳。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、員工及儲物範圍。

年期及分租

該物業根據一份Topland租約(見以上附註)持有。該物業並無分租。

Thistle City Barbican

120 Central Street

Clerkenwell

London EC1V 8DS

市值

1,400,000英鎊

概況

該物業位於首都的金融中心倫敦市以北約一英里，大約位於大倫敦自治市伊斯靈頓的City Road及Old Street兩者中間。該物業屹立於四面向街地段，四周為Central Street、Hull Street、Lever Street及Dingle Road。主要入口為一條將該物業分成兩段的中央私家道路：樓宇後部前身為可追溯自十九世紀的煙草倉庫，約於一九六零年代末改為酒店用途，同一時間，樓宇前部已發展為一幢設備齊全的附屬建築物。原有樓宇為平頂磚建築物，而該獨立附屬建築物則為鋼筋強化混凝土框架建築物，平頂下是混凝土及漆油木板。住宿包括469間客房及套房、餐廳、酒吧、咖啡室、13間宴會／會議廳、健身中心(受管理協議規限)及商務中心。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍(包括12間員工睡房)。於中央私家道路有可供13輛車停泊的停車場。

年期及分租

該物業受一份Topland租約(見第22頁附註)規限。健身中心根據管理協議經營，此外，健身中心內一間房間已分租。

Thistle Edinburgh

107 Leith Street

Edinburgh EH1 3SW

市值

無價值

概況

該物業位於愛丁堡的零售中心Princes Street東端的St James Centre內，鄰近市中心主要名勝，包括Royal Mile及古堡。其他名勝包括Old Town、Holyrood House及新蘇格蘭國會大樓。該物業為於一九七一年以混凝土框架及混凝土吊板建成的St James Square Development的一部份。該物業設有143間客房及套房、餐廳、2間酒吧及5間宴會／會議廳。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。

年期及分租

該物業根據兩份租約持有，第二份為再分租予Topland(見第22頁附註)。50個車位已分租。

Thistle Euston
Cardington Street
London NW1 2LP

市值

1,200,000英鎊

概況

該物業位於倫敦內環路部份的尤斯頓路(Euston Road)以北，尤斯頓站位於東側，背向聖詹姆斯花園(St James's Gardens)，為住客提供露天空地。該物業於一九六零年代末由維多利亞式印刷工廠改建而成，當時及其後十年多次進行擴建。原有樓宇為磚建築物，其後擴建部份鋪上預製混凝土板及嵌入式金屬窗，全部均在平頂的屋頂下。住宿包括362間客房、餐廳、酒吧、5間宴會／會議廳、6間由客房組成的討論室及接待大堂的一間零售商舖。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。地庫設有可供21輛車停泊的停車場，經斜坡進出。

年期及分租

該物業受一份Topland租約(見第22頁附註)規限。屋頂上有三支電訊杆。

Thistle Hyde Park
Bayswater
London W2 3NR

市值

無價值

概況

該物業位於中倫敦的著名住宅／酒店區Bayswater，於大理石拱門以西約一英里，鄰近帕丁頓站(Paddington Station)，帕丁頓站為英格蘭西部及希思羅高速火車(Heathrow Express)路線的主要火車總站。該物業位於Queensway及Lancaster Gate這兩個地鐵站的中間，遠離Bayswater Road，俯瞰海德公園，背向Lancaster Gate。該物業由三幢於十九世紀中期建成的大型灰泥排屋結合而成，於一九八零年代中曾大規模重建，保留原有嵌條正面外牆，該外牆的特色為長廊、上層加建物、古典柱子及精細的檐楣。住宿包括54間客房及套房、餐廳、酒吧、休息室及2間宴會／會議廳。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。

年期及分租

該物業受一份Topland租約(見第22頁附註)規限。地庫的兩間辦公室由Thistle佔用作培訓用途。

Thistle Piccadilly

31/39 Coventry Street

London

W1D 6BZ

市值

600,000英鎊

概況

該物業屹立於Coventry Street及Whitcombe Street街角的黃金地段，面向Leicester Square，鄰近倫敦西區心臟地帶的地標Swiss Centre Building，距離皮卡迪利廣場(Piccadilly Circus)及特拉法爾加廣場很近。該物業為二十世紀初期一幢堅固的圓角建築物，由雕工精巧的石牆、鐵欄加建物及窗山花飾組成。該物業與威爾斯親王劇院(Prince of Wales Theatre)毗連，合共形成一個邊界為Coventry Street、Whitcombe Street及Whitcombe Court的多面向街地段。該物業於一九八七年發展，保留原有正面外牆，住宿包括92間客房、餐廳及酒吧。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。部份地下已分租作各種零售用途。

年期及分租

該物業根據三份租約持有，第三份租約為與Topland的分租約(見第22頁附註)。該物業地下的八(8)個商舖單位已分租。屋頂上有一支電訊杆。

以下為獨立估值師Jones Lang LaSalle Hotels就本集團所收購物業權益於二零零五年十月二十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本第二份補充通函。



Jones Lang LaSalle Hotels (QLD) Pty Limited
ABN 89 072 918 417
Level 33 Central Plaza One 345 Queen Street Brisbane QLD 4000
tel +61 7 3231 1400 fax +61 7 3231 1411

www.joneslanglasallehotels.com

敬啟者：

關於：斐濟丹娜拉島Tabua Investments物業

1.1 指示及估值日

吾等遵照國浩集團有限公司（「貴公司」）的指示，對BIL International Limited的全資附屬公司Tabua Investments Limited (TIL)位於斐濟丹娜拉島的物業權益進行市場估值，以供公開披露之用。已確認該等物業如下：

1. N1 Hotel Site – SO3706的1號地段
2. Port Denarau Site – DP8338的2號及3號地段
3. Denarau Golf & Racquet Club (DGRC) – SO3705的1號、2號及3號地段
4. Denarau Beach Resort (DBR) – SO4039的2號地段

吾等確認吾等已視察該等物業，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的足夠資料，以便向閣下提供吾等於二零零五年十月二十一日（「估值日」）對TIL於該等物業的無產權負擔租賃權益的市值的意見。

1.2 估值基準

除另有說明外，吾等的估值乃根據香港測量師學會（「HKIS」）頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定編製而成。倘估值準則對需要指引的事項並無說明，吾等則參照皇家特許測量師學會（「RICS」）頒佈的《RICS評值及估值準則》及國際評估準則委員會（「IVSC」）頒佈的《國際評估準則》，惟會因應當地通行的法律、習俗、慣例及市況而有所變更。

吾等對物業權益的估值乃按HKIS所採納的「市值」基準作出，詳情如下：

「市值乃自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣物業的估計價值。」

吾等的估值假設該等物業可自由出售及轉讓予當地及海外買家，而強迫出售情況並不適用。吾等的報告參照指示函件隨附的估值一般原則所載的假設、釋義及限制條件編製而成。

租賃文件顯示，除國家所保留的正常權利（例如對礦物質等）外，土地並無產權負擔或地役權。估值乃按各地盤均無任何繁重權益、任何按揭或財務留置權的基準作出。

1.3 估值方法

就兩個發展地盤及一個高爾夫球場的估值而言，吾等採用直接比較法。此方法將被估值的物業與近期在公開市場上轉讓／售出的其他類似物業進行直接比較。然而，鑑於房地產物業的多樣化性質，通常須作出適當調整，以反映任何可影響考慮中物業可能達致的價格的質量差別。

在達致部份建成的Denarau Beach Resort的價值時，吾等採用餘值法。此方法須評估建議發展項目的總發展價值(GDV)，在此情況下依據個別組成部份一旦落成後的可實現市值，然後將發展項目的估計成本（包括建築成本（未償付）、專業人士費用、融資及市場推廣成本）從總發展價值中扣除。吾等亦已考慮發展商的利潤以及收購及其他融資成本。由此得出的數字乃項目於估值日的剩餘價值。

根據第12項應用指引，吾等載列以下警告聲明－Denarau Beach Resort的估值並無經參考可資比擬市場交易（普遍被視為對物業資產進行估值的最可靠方法）而釐定。由於缺乏斐

濟局部建成的渡假酒店的可資比擬市場交易，以及為了確認於估值日所得批准及預售的利益，吾等採用普遍公認為較不可靠的估值方法餘值法。餘值法實際上是透過參考土地的發展潛力而對土地進行估值的方法，從其估計落成發展項目價值中扣除成本及發展商利潤。餘值法倚賴估值師所作出的一連串假設，以算術計算出正在發展中的物業於估值日的預期現時銷售價值。倘物業位於如斐濟等發展中市場，該等假設可基於不完全市場證據。一系列價值可歸於該物業，視乎所作的假設而定。雖然估值師在達致該價值時作出了專業判斷，但投資者務須周詳考慮所披露的假設的性質，並應審慎地理解估值報告。

1.4 估值假設

吾等的估值基於每項物業在公開市場個別提呈出售且無附帶遞延條款合約、售後租回或任何可影響物業價值的類似安排的利益。吾等指出，DGRC估值佔Tabau透過一間合資企業所持的此物業中50%權益，而Denarau Beach Resort已外判予Carlson Hotels一間附屬公司管理。

吾等的估值並無考慮物業權益所欠的任何抵押、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能導致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值的繁重法律糾紛及產權負擔、限制及支銷。

吾等亦假設每項物業的業主均擁有適當的合法業權，有權於剩餘租期內自由轉讓物業。

個別物業價值以斐濟元及美元計值，所採用匯率為1斐濟元兌0.60美元，該匯率為估值日通行的概約中間匯率。

自此以後出現的輕微匯率波動至0.58美元，但預期美元金額的任何影響會由期間進行的DBR項目工程所抵銷。

1.5 資料來源

除了吾等對斐濟房地產市場上進行的交易的一般知識外，吾等亦已倚賴所得資料，例如對Denarau Beach Resort及Port Denarau零售項目有興趣的人士可自由取閱或閱覽的宣傳小冊子、網站及文件。該等資料包括所有權架構的概況、平面圖及概念建築圖則。有關每項物業的所有權及正式說明的法律意見乃從以斐濟為總部的Q Bale Lawyers取得，而有關

未經註冊成立的合資企業(控制Denarau Golf and Racquet Club)及Troon Golf Australia Pty Ltd對此經營業務的管理的概要亦已從Simpson Grierson(一間以奧克蘭為總部的律師行)取得。吾等亦已查閱從土地註冊處獲取的地盤租賃文件副本。以下資料由TIL提供：

- Denarau Beach Resort項目截至十月底的開支約為12,500,000斐濟元，而TIL對此項目的預算總成本為70,500,000斐濟元，包括市場推廣及啟用前成本，但不包括任何利息費用。
- 並無有關該等物業的集團內部認購權或租賃。
- Denarau Beach Resort的規劃批准並無附帶任何繁重條件，預期亦無適用於Port Denarau項目的繁重條件。
- Tabua於擁有DGRC的合資企業實體中的權益為50%，即50%股本及攤佔溢利。
- 已同意Carlson酒店的一間附屬公司將經營Denarau Beach Resort及附屬商業區。

吾等假設吾等獲提供的所有資料均屬正確，而DBR項目的估計興建成本經由Rawlinson's Quantity Surveyors核實。倘其後證實任何有關該等物業的詳情乃屬不確，吾等保留調整本文所報告價值的權利。

本報告所載的尺寸、量度及面積依據土地註冊處所提供的文件所載資料，故此僅為約數。吾等並無進行實地量度以核實每項物業的地盤面積是否正確。

1.6 業權調查

吾等並無獲提供相關業權文件副本，而就所有權而言，吾等倚賴由Q Bale發表的法律意見。

吾等並無查閱文件正本，以確定是否存在土地查冊記錄上並無出現的任何租賃修訂。所有文件及租約僅供參考之用。吾等並無查閱規劃同意書正本，並假設每項物業均已或將會根據該等同意書興建、佔用及使用。

1.7 實地視察

吾等並無進行實地量度以核實面積是否正確，並假設土地註冊處所提供的文件所示面積乃屬正確。

吾等並不合資格進行任何實地視察，以確定土地狀況及設施等是否適合日後發展或翻新改造，吾等亦無進行考古、生態或環境勘察。吾等的估值乃依據上述各方面均令人滿意，以及發展項目一旦展開，於興建期間將不會導致任何非經常性開支或延誤。

於估值過程中，吾等假設並無影響該等物業或鄰近土地的污染。倘其後證實污染存在或該等物業將用作任何污染性用途，吾等保留調整本文所報告價值的權利。

1.8 物業視察

吾等已視察每項物業及其周圍環境，惟並無進行正式實地測量，故此吾等無法報告物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。吾等並無進行樓宇測量，亦無檢查該等物業被遮蓋、隱蔽或無法到達的地方，吾等假設該等地方維修及狀況良好。吾等無法就並無檢查的地方發表意見或作出建議，而本報告不應被當作就該等部份作出任何隱含的聲明或陳述。吾等並無對該等物業內的任何設施進行測試。

1.9 丹娜拉概覽

丹娜拉島與斐濟主島被楠迪河的支流分隔，距離國際機場的路程約16公里，而距離楠迪鎮則約8公里。斐濟共和國的首都及商業中心蘇瓦位於丹娜拉島以東180公里，車程為2.5小時。

Denarau Island Resort為綜合旅遊／住宅發展項目，包括約4公里的海濱部份，以及約1.5公里的臨河部份。雖然總體規劃自原本概念約20年前提出以來曾修訂多次，但發展項目的主要部份仍維持不變，包括：

- 八個海濱酒店地點－至今已發展兩間喜來登渡假酒店、喜來登別墅、一間索菲特爾及WorldMark分時渡假酒店，而Denarau Beach Resort及Fiji Beach Resort仍在興建中。
- 一個18洞錦標賽高爾夫球場、會所，以及網球場及一個高爾夫練習場(Denarau Golf and Racquet Club)。
- 住宅區，以發展排屋、公寓及獨立房屋，俯瞰水域或高爾夫球場球道。

- 小艇船塢及商業區，提供各種設施，包括零售、餐廳、工場、泊位及登岸碼頭，以服務島嶼遊船河及一日遊等活動。

目標是締造一個全面綜合的旅遊渡假勝地，發揮海濱沙灘及高爾夫球場的優勢，並提供安全的島嶼環境供住宅居民。道路系統的設計基於保安理由只有一個出入口進出楠迪河，一條混凝土橋樑通往主要入口通道，該通道貫穿丹娜拉島的中央，並可到達酒店、DGRC、住宅區及小艇船塢。

1.10 報告

在未經吾等書面批准其將會出現的形式及涵義下，本附函及個別物業報告的全部或任何部份內容或任何有關引述不得載入任何文件、通函或聲明內。然而，吾等已認可本報告將載入向香港聯合交易所有限公司發出的通函及／或公佈內，僅供 貴公司股東參考之用。此外，吾等已認可BIL International Limited可透過公佈或通函的方式在新加坡向其股東發表本報告。

最後，根據吾等的標準守則，吾等確認本報告僅供國浩集團有限公司作指定用途，吾等概不對本報告全部或任何部份內容向任何第三方承擔責任。

以下為各項物業的估值概要及估值證書。

此致

香港
皇后大道中九十九號
中環中心
五十樓
國浩集團有限公司

列位董事 台照

代表

Jones Lang LaSalle Hotels

高級副總裁

斐濟註冊估值師88號

MJ Clarke (B.Com, B.Bus, FAPI)

謹啟

二零零六年一月十三日

附註：Clarke先生乃執業估值師及澳大利亞房地產協會資深會員，彼在斐濟為註冊估值師，在斐濟估值及顧問方面擁有十年經驗，其地址為Level 33, Central Plaza One, 345 Queen Street, Brisbane, Qld, Australia。

斐濟丹娜拉島 Tabua Investments Limited 物業

2.0 價值概要

物業	持有物業的目的	於二零零五年十月二十一日現況下的市值	Tabua Investments Limited (TIL) 應佔權益	於二零零五年十月二十一日 TIL 應佔市值
1. N1 Hotel Site SO3706的1號地段	發展	7,400,000斐濟元／ 4,400,000美元	100%	7,400,000斐濟元／ 4,400,000美元
2. Port Denarau Site DP8338的2號及3號地段	發展	3,500,000斐濟元／ 2,100,000美元	100%	3,500,000斐濟元／ 2,100,000美元
3. Denarau Golf & Racquet Club SO3705的1號、2號及3號地段	發展	11,200,000斐濟元／ 6,720,000美元	50%	5,600,000斐濟元／ 3,300,000美元
4. Denarau Beach Resort SO4039的2號地段	發展	16,000,000斐濟元／ 9,600,000美元	100%	16,000,000斐濟元／ 9,600,000美元
			總計	32,500,000斐濟元／ 19,500,000美元

斐濟丹娜拉島名為N1的發展地盤 – (SO3706的1號地段)

2.1 估值證書

物業	概述、面積及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月二十一日 的市值
丹娜拉島名為N1的發展地盤 – Ba省楠迪區 SO3706的1號地段	<p>此扇形地盤的面積為6.95公頃，沿丹娜拉島海濱西面伸延，臨路部份約115米，約275米的北面邊界與World Mark分時渡假酒店相連，約394米的南面邊界與高爾夫球場第16個洞相連。</p>	地盤目前空置	<p>7,400,000斐濟元／ 4,400,000美元 肆佰肆拾萬美元</p>
	<p>根據獲批准的丹娜拉總體規劃，該地盤劃分為「酒店／渡假發展」用途。規劃署發出的指引顯示渡假式項目的最高密度為每公頃75間睡房。因此，所示可建於N1地盤上的最大規模酒店估計為521間睡房。考慮到地盤的限制及現有競爭的程度，預期更有可能的項目規模約為400間房間／或200間公寓。目前並無顯示設計及佈局的計劃，但預期會如丹娜拉島其他渡假項目般樓高兩至三層。</p>		
	<p>該地盤根據土著租約第434878號持有，為期99年，由一九九七年七月一日起，並無指明續租權。於未發展期間，租金每年為3,823斐濟元，然而一旦改善後，於首五年，租金增至每年150,000斐濟元。</p>		

附註

1. 根據租賃文件，此物業的登記承租人為Te Arawa Limited。吾等獲告知，Te Arawa Limited為Tabua Investments Limited的全資附屬公司。
2. 吾等已考慮由Q Bale提供的法律意見，以及吾等所審閱的租約，上述租約顯示：
 - (a) 土著租約將於二零九六年六月三十日屆滿(剩餘約90年)。
 - (b) 再劃分或分租土地前須取得Native Land Trust Board同意，然而不能不合理地拒絕給予同意。
 - (c) 根據租約的許可用途為酒店及渡假用途，包括附屬商業、康樂休憩及住宅用途。

斐濟丹娜拉島Port Denarau發展地盤－(DP8338的2號及3號地段)

2.2 估值證書

物業	概述、面積及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月二十一日 的市值
Port Denarau 發展地盤－Ba省楠迪區DP8338的2號及3號地段	<p>該等不規則形狀土地位於丹娜拉島東邊，毗連小艇船塢及建議中的酒店。</p> <p>2號地段的面積為1,588公頃，東側及北側與水域之間被一段三米寬地帶分隔，該段地帶保留作海濱行人道用途。</p> <p>3號地段的面積為8,534平方米，約170米的部份面向小艇船塢入口道路，最深約97米。該兩塊地段與建議中120間房間的酒店及小艇船塢之間被一段10米寬的共用通道地帶分隔。</p> <p>上述地盤據丹娜拉總體規劃所示劃分為商業用途，包括零售、餐廳及展示廳用途。建議在相關地段上興建的兩層高零售／商業中心的概念方案顯示，它將提供約5,700平方米的地下零售／餐廳及4,200平方米的一樓商業區，以及250個車位。仍未取得正式規劃批准。</p> <p>該等地段根據國家租約第CL 13734號持有，由一九九九年一月起為期99年。直至二零零八年十二月租金為每年45,000斐濟元，此後增至每年65,000斐濟元，直至二零一八年為止。</p>	<p>該等填平地盤大部份空置。一間木材商舖及一間餐廳位於2號地段的東面邊界，然而，該等設立將會被拆除。3號地段亦有一間將會關閉的油站。</p>	<p>3,500,000斐濟元／ 2,100,000美元 貳佰壹拾萬美元</p>

附註

1. 根據租賃文件，整塊土地（相關地段為其一部份）的登記承租人為Tokomaru Limited。吾等獲告知，Tokomaru Limited為Tabua Investments Limited的全資附屬公司。
2. 吾等已考慮由Q Bale提供的法律意見及吾等所審閱的租約，上述租約顯示：
 - (a) 現有租約將於二零九八年十二月三十一日屆滿（92年尚未屆滿）。
 - (b) 此土地毋須支付任何地價。
 - (c) 承租人在再劃分或分租土地前須取得書面同意，然而，不能不合理地或任意地拒絕給予同意。

斐濟丹娜拉島 Denarau Golf and Racquet Club – (SO3705的1號、2號及3號地段)

2.3 估值證書

物業	概述、面積及年期	佔用詳情	全部權益 於二零零五年 十月二十一日 的市值
Denarau Golf and Racquet Club (包括附屬房屋及發展地盤) – Ba省楠迪區 SO3705的1號、2號及3號地段	<p>18洞高爾夫球場位處丹娜拉島中央，3個洞(3號地段)伸延至主要入口通道以東，毗連近期已發展的住宅區。全長6,513米的高爾夫球場(Par 72)整體上平坦，有多條注滿水的渠道貫穿，建於發球區及沙坑、土墩等障礙物周圍。</p> <p>開放式設計的會所約有12年歷史，設有可容納100名食客的餐館，以及一間酒吧、空調專賣店、寄物室、球袋店及行政管理辦事處。會所旁邊有4個人造草皮網球場及停車場。其他設立包括高球車行、高爾夫練習場、維修綜合大樓、4幢員工宿舍、Tabua辦事處及一幢兩間睡房的別墅。</p> <p>每塊地的面積為： 1號地段 – 103.75公頃 2號地段 – 4.07公頃 3號地段 – 3.52公頃 總計 – 111.33公頃</p> <p>1號地段範圍內有足夠土地再擴建9個洞及多達10個發展地盤。高爾夫球賽洞及練習球道劃分為「露天休憩高爾夫球場」，餘下土地則指定作「酒店／渡假發展」用途。</p> <p>整塊土地根據國家租約第13451號持有，由一九九八年一月一日起為期99年。租金每年為25,000斐濟元，直至二零零七年十二月三十一日為止，其後每年為35,000斐濟元，直至二零一七年為止。</p>	<p>部份地盤已進行綠化並改建成高爾夫球場。</p> <p>日後發展地區已鋪設草皮及空置。</p> <p>DGRC透過合資企業實體持有，並由 Troon Golf Australia Pty Ltd管理。</p>	<p>11,200,000斐濟元 ／6,720,000美元 陸佰柒拾貳萬美元</p>

附註

1. 高爾夫球場地段的登記業主為Rylestone Limited。吾等獲告知，Tabua Investments Limited擁有Rylestone Limited的50%權益。其他涉及合資企業實體的人士為Dubbo Limited及Barton Limited，各擁有毗鄰的Sheraton Resorts 25%的權益，並為Sheraton Resorts的營運商。Tabua於合資企業的權益乃代表BIL International Limited的全資附屬公司Scipio Investments Limited持有。
2. 合資企業安排的重要條款(據Harrison Grierson Lawyers表示)訂明：所有資產屬於作為租戶的各方共同擁有；所有負債須為各方的個別責任；所有收益須計入合資企業各方；及所有資金將由合資企業各方根據各自的權益百分比提供。

合資企業任何一方轉讓其權益須受其他各方的優先購買權規限，惟Dubbo及Barton可互相轉讓權益而不受優先購買權規限。吾等預期在計算Tabua的50%權益時溢價或折讓並不適用。

3. DGRC土地將由合資企業各方發展，任何住宅單位的發展將由Tabua進行，Tabua收取售價的10%作為發展利潤，餘下溢利將根據權益百分比攤分。
4. 吾等明白建議從1號地段中再劃分總面積約9公頃的發展地盤，然而目前並無任何規劃批准。
5. 吾等獲告知，合資企業公司持有經營斐濟Denarau Golf and Racquet Club所需的執照。
6. 吾等已考慮由Q Bale提供的法律意見及吾等所審閱的租約，上述租約列明：
 - (a) 現有租期將於二零九七年十二月屆滿—仍有約91年尚未屆滿。
 - (b) 預期地價並不適用於轉讓或指讓。
 - (c) 租約特別訂明再劃分，然而在建議指讓、按揭或再劃分前必須取得國家的批准。
7. 與Troon Golf Australia Pty Ltd的管理協議將於二零零七年九月一日或前後期滿，業主有權延長協議多五年。業主及管理人均可指讓其在協議下的權利及責任。除了標準的終止條款外，業主有權在沒有任何原因或經營溢利低於基準水平的情況下終止協議。

斐濟丹娜拉島 Denarau Beach Resort – (SO4039的2號地段)

2.4 估值證書

物業	概述、面積及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月二十一日 的市值
Denarau Beach Resort – Ba省楠迪區 SO4039的2號地段	<p>此物業座落於 Sheraton Fiji Resort及World Mark渡假酒店之間，俯瞰丹娜拉島海濱西面，臨路部份有170米，位於 Denarau Golf Club第18球道對面。</p> <p>根據租約，該地盤的面積為4.06公頃，然而，高水位線(向海邊界)的移動似乎減少了實際面積。</p> <p>該幢三層高的U形渡假酒店仍在興建中，定於二零零七年中落成。其中約20%已建成，主要綜合大樓及A、B、C、M座的打樁及地基已完成，主要大樓的低層亦已完成。綜合大樓將包括135間雙鑰公寓，每間面積將為124平方米。一系列水池／礁湖將是主要特色。住客設施將包括健康水療、會議室、斐濟式餐廳及泳池酒吧。</p> <p>所有公寓均為兩間睡房及兩間浴室的劃一設計，使其能作為一間酒店房間及一間睡房套房出租。公寓的露台面向水景，並配備一套齊全的傢俬。</p>	<p>興建工程正在此空前空置的發展地盤進行。</p> <p>公寓的每名買家將取得約91年的註冊分租。將委任一名法團管理人，並將其管理職能外判予 Carlson Hotels的附屬公司。</p>	<p>16,000,000斐濟元 ／9,600,000美元 玖佰陸拾萬美元</p>

物業	概述、面積及年期	佔用詳情	於二零零五年 十月二十一日 的市值
	<p>超過100間(80%)公寓已根據具約束力的合約訂約售出，訂金已付，並於落成後清償款項。所達致的價格介乎525,000斐濟元至800,000斐濟元不等，預期平均為660,000斐濟元。附屬商業區(餐廳、會議室、健康水療)將由酒店營運商出租，可作為投資出售。</p>		
	<p>該土地根據土著租約第24448號持有，由一九九八年十月一日起為期99年，仍有約92年才期滿。當未發展時，租金每年為2,233斐濟元，然而，一旦投入運作，租金增至每年75,000斐濟元。</p>		

附註

1. 根據租約，此物業的登記承租人為Tainui Limited，吾等明白Tainui Limited乃Tabua Investments Limited的全資附屬公司。
2. 由Q Bale提供的法律意見及吾等所審閱的租約顯示：
 - (a) 租期至二零九七年九月三十日屆滿，其時土地上的改善工程可出售予任何新承租人或土著業主。
 - (b) 租約可指讓或分租，惟須經Native Land Trust Board批准，這符合斐濟的一般做法。
 - (c) 預期租賃補地價並不適用。
3. 公寓合約訂明，倘於二零零七年十二月三十一日或之前仍未償清款項，任何一方可終止合約。

4. 此餘值估值所採用的主要財務參數如下：

落成發展項目的總發展價值	92,000,000斐濟元
總發展成本(據BIL所告知，並包括市場推廣及物業成本， 但不包括利息及增值稅)	70,700,000斐濟元
至二零零五年十月底的已付建築成本(據BIL所告知)	12,500,000斐濟元
未償付發展成本(不包括利息及增值稅)	58,200,000斐濟元
估計專業人士費用(12%)	6,700,000斐濟元
估計利息費用(@7.5%)	5,700,000斐濟元
估計利潤及風險收益(15%)	11,682,000斐濟元

5. 估值日至本函件日期期間出現的匯率波動2.8%可導致美元減值272,000美元，但預期會由自估值日後進行的項目工程所抵銷。
6. 吾等的計算並不包括增值稅及預期不會對發展商的盈利水平或估值金額有任何影響的其他當地稅項。

以下為根據上市規則第5.07條估值數字與BIL於最近期公佈賬目日期(即二零零五年六月三十日)的綜合資產負債表所載數字之對賬表。

對賬表

BIL位於英國及斐濟的物業已於二零零五年十月二十一日由獨立估值師進行估值。有關上述物業權益的估值函件概要及估值證書載於本第二份補充通函附錄一及附錄二。

下表顯示上述物業權益於二零零五年六月三十日經審核綜合財務報表與二零零五年十月二十一日(估值生效日期)期間的對賬：

	英國物業 百萬美元	斐濟物業 百萬美元
於二零零五年六月三十日的賬面淨值	1,299.9	13.7
二零零五年七月一日至二零零五年十月二十一日期間的變動		
添置	2.2	0.3
折舊	(7.1)	—
滙兌變動	(14.6)	—
於二零零五年十月二十一日的賬面淨值	1,280.4	14.0
重估增值	5.8	5.5
按附錄一及附錄二所述，於二零零五年 十月二十一日的估值	1,286.2	19.5

BIL確認，自二零零五年十月二十一日起(估值生效日期)至最後實際可行日期止，BIL集團的物業權益並無變動。

以下為根據上市規則第12項應用指引第11段有關BIL位於斐濟之物業之董事聲明。

就Jones Lang採用餘值法對Denarau Beach Resort (「DBR」) 進行估值而言，董事會根據上市規則第12項應用指引第11段作出以下意見：

董事會認為，餘值估值所採用的主要財務參數(包括Jones Lang於其估值證書第2.4節附註4所載的總發展價值、總發展成本、已付建築成本、未償付發展成本、估計專業人士費用、利息費用及利潤及風險收益)乃屬適當。

按Q Bale Lawyers提供的法律意見所披露，並無發生會影響DBR法定所有權狀況的重大狀況。

於估值日，按BIL提供的資料，DBR約20%已建成，主要綜合大樓及A、B、C、M座的打樁及地基已完成，主要大樓的低層亦已完成。

董事會知悉Jones Lang作出的估值不包括增值稅及其他當地稅項，而董事會並不預期增值稅及其他當地稅項會對發展商的利潤或估值金額有任何重大影響。

以下為根據上市規則第12項應用指引第12段就採用餘值法對BIL位於斐濟之物業進行估值將採用之會計處理方法之詳情。

董事會認為，採用餘值法對DBR進行之估值為該物業之公平價值。該物業將按估值列賬，而因收購BIL股份而產生之商譽將於二零零六年三月三十一日刊發之下一份補充通函內在國浩於二零零五年六月三十日之經修訂備考綜合資產負債表中作出相應調整。