

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

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聯合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，並明確表示概不對因本聯合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。

閣下如對本聯合通函任何方面或擬採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有Far East Consortium International Limited (「FEC」) 及／或麗悅酒店集團有限公司 (「麗悅」) 之股份，應立即將本聯合通函連同隨附之代表委任表格 (視情況而定) 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、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本聯合通函並非亦不屬於收購、購買或認購FEC及／或麗悅股份或其他證券的邀請或要約。

---



### FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)



### Kosmopolito Hotels International Limited 麗悅酒店集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.kosmohotels.com>

(股份代號：2266)

### 須 予 披 露 及 關 連 交 易 建 議 成 立 合 營 企 業

FEC獨立董事委員會之獨立財務顧問  
兼

麗悅獨立董事委員會之獨立財務顧問



---

本聯合通函「釋義」一節所界定詞彙在本封頁具有相同涵義。

FEC股東特別大會謹訂於二零一一年十月三十一日 (星期一) 上午十一時三十分假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行，大會通告載於本聯合通函第N-1至N-2頁。無論FEC股東能否親自出席FEC股東特別大會，務請FEC股東按照隨附代表委任表格所印列之指示填妥表格，並盡快且無論如何不遲於FEC股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回FEC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，FEC股東仍可依願親自出席FEC股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

麗悅股東特別大會謹訂於二零一一年十月三十一日 (星期一) 上午十時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行，大會通告載於本聯合通函第N-3至N-4頁。無論麗悅股東能否親自出席麗悅股東特別大會，務請麗悅股東按照隨附代表委任表格所印列之指示填妥表格，並盡快且無論如何不遲於麗悅股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回麗悅之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，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，麗悅股東仍可依願親自出席麗悅股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零一一年十月十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
FEC董事會及麗悅董事會之聯合函件 .....	6
FEC獨立董事委員會函件 .....	18
麗悅獨立董事委員會函件 .....	20
天達融資函件 .....	22
附錄一 – 發展土地之物業估值 .....	I-1
附錄二 – FEC集團的一般資料 .....	II-1
附錄三 – 麗悅集團的一般資料 .....	III-1
FEC股東特別大會通告 .....	N-1
麗悅股東特別大會通告 .....	N-3

---

## 釋 義

---

於本聯合通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「預付款項」	指	自Subang Jaya達成條件或交吉發展土地(以較遲者為準)起計十四天內，Mayland Valiant應付Subang Jaya之款項馬幣100,000零吉(相當於約250,000港元)；
「聯繫人士」	指	上市規則所界定者；
「條件」	指	Mayland Valiant及Subang Jaya根據合營企業協議履行責任之先決條件；
「關連人士」	指	上市規則所界定者；
「控股股東」	指	上市規則所界定者；
「發展項目開始日期」	指	Mayland Valiant展開項目發展工作及發展土地發展開始之日期；
「發展成本」	指	規劃、監督、管理、實施、市場推廣、法律、樓宇建設、基礎設施、道路及排水、機械及工程工作所產生之成本及開支，一般包括完成項目樓宇及發展土地開發的所有費用，包括Grand Dorsett Subang Hotel遷移游泳池及泊車設施將產生的成本；
「發展土地」	指	該部分土地不包括麗悅集團所擁有及經營之酒店Grand Dorsett Subang Hotel使用的土地部分；
「發展溢利」	指	摘錄自根據馬來西亞於有關期間適用之公認及法定會計準則及條例，經考慮(其中包括)項目完成及發展土地開發的所有成本及發展土地應佔價值後所編製Mayland Valiant經審核賬目的經審核除稅前溢利；

---

## 釋 義

---

「FEC」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市，持有約73.1%麗悅股份，故為麗悅之控股股東；
「FEC董事會」	指	FEC董事會；
「FEC董事」	指	FEC之董事；
「FEC股東特別大會」	指	將提呈決議案以考慮及酌情批准(其中包括)合營企業協議的FEC股東特別大會；
「FEC集團」	指	FEC及其附屬公司；
「FEC股東」	指	FEC股份持有人；
「FEC股份」	指	FEC股本中每股面值0.10港元之普通股；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「FEC獨立董事委員會」	指	全體FEC獨立董事組成的FEC董事委員會，就合營企業協議條款及所涉交易是否公平合理向FEC獨立股東提供推薦意見；
「FEC獨立董事」	指	FEC獨立非執行董事，即陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生；
「FEC獨立股東」	指	除丹斯里拿督邱達昌及其聯繫人士外之FEC股東；
「麗悅獨立董事委員會」	指	全體麗悅獨立董事組成的麗悅董事委員會，就合營企業協議條款及所涉交易是否公平合理向麗悅獨立股東提供推薦意見；

---

## 釋 義

---

「麗悦獨立董事」	指	麗悦獨立非執行董事，即石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士；
「麗悦獨立股東」	指	除丹斯里拿督邱達昌及其聯繫人士外之麗悦股東；
「獨立估值師」	指	對馬來西亞發展土地進行估值之獨立物業估值師Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.；
「天達融資」或 「獨立財務顧問」	指	天達融資亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，為FEC獨立董事委員會、FEC獨立股東、麗悦獨立董事委員會及麗悦獨立股東之獨立財務顧問；
「聯合公佈」	指	FEC及麗悦有關建議合營企業日期為二零一一年十月十一日的聯合公佈；
「合營企業」	指	Subang Jaya及Mayland Valiant根據合營企業協議條款聯合發展項目；
「合營企業協議」	指	Subang Jaya（所有者）與Mayland Valiant（發展商）就有關合營企業於二零一一年十月十一日簽訂之合營企業協議；
「麗悦」	指	麗悦酒店集團有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市，由FEC間接持有約73.1%權益，故為FEC之附屬公司；
「麗悦董事會」	指	麗悦董事會；
「麗悦董事」	指	麗悦之董事；
「麗悦股東特別大會」	指	將提呈決議案以考慮及酌情批准（其中包括）合營企業協議的麗悦股東特別大會；

---

## 釋 義

---

「麗悦集團」	指	麗悦及其附屬公司；
「麗悦股東」	指	麗悦股份持有人；
「麗悦股份」	指	麗悦股本中每股面值0.10港元之普通股；
「土地」	指	面積約19,474平方米的第一手永久業權土地 (No. Hakmilik: 38842 No. Lot 4244, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor, Malaysia) 及面積約18,308平方米的二手永久業權土地 (No. Hakmilik 38843, No. Lot 4245, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor, Malaysia) ；
「最後可行日期」	指	二零一一年十月十一日，即本聯合通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「Mayland Properties」	指	Malaysia Land Properties Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立之公司，由Prestige Aspect全資擁有；
「Mayland Valiant」	指	Mayland Valiant Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立、由Mayland Properties全資擁有之公司，根據上市規則第14A.11(4)條屬於FEC及麗悦之關連人士；
「Mayland Valiant權利金」	指	發展溢利之50%；
「Prestige Aspect」	指	Prestige Aspect Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立之公司，由丹斯里拿督邱達昌擁有約63.57%權益、丹斯里拿督邱達昌之配偶邱吳惠平女士擁有約31.22%權益，另外由獨立第三方Kock Kim Fah先生及Woo Thin Fook先生分別擁有約3.12%及約2.09%權益；

---

## 釋 義

---

「項目」	指	建議發展發展土地之物業以售予公眾及其後由Mayland Valiant不時提呈且經Subang Jaya認可及批准之其他變化或修訂；
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣零吉；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Subang Jaya」	指	Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立之公司，為麗悅之全資附屬公司及FEC之非全資附屬公司；
「Subang Jaya權利金」	指	發展溢利之50%；
「丹斯里拿督邱達昌」	指	丹斯里拿督邱達昌，為FEC之執行董事、主席、行政總裁兼控股股東、麗悅之非執行董事兼主席、Subang Jaya之董事及Mayland Properties之行政總裁；及
「%」	指	百分比。

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

FEC 董事會及麗悅董事會之聯合函件



**FAR EAST CONSORTIUM  
INTERNATIONAL LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)



**Kosmopolito Hotels International Limited**

**麗悅酒店集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.kosmohotels.com>

(股份代號：2266)

*FEC* 執行董事：

丹斯里拿督邱達昌

邱達成先生

Craig Grenfell WILLIAMS先生

*FEC* 非執行董事：

邱達強先生

*FEC* 獨立非執行董事：

林廣兆先生

陳國偉先生

王敏剛先生

*FEC* 註冊辦事處：

P.O. Box 1043, Ground Floor

Caledonian House, Mary Street

George Town

Grand Cayman, Cayman Islands

British West Indies

*FEC* 之香港主要辦事處：

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

麗悅執行董事：

莫貴標先生

朱志成先生

賴偉強先生

邱詠筠女士

麗悅非執行董事：

丹斯里拿督邱達昌

孔祥達先生

陳志興先生

麗悅獨立非執行董事：

石禮謙先生

杜彼得先生

廖毅榮博士

麗悅註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

麗悅之香港主要營業地點：

香港

中環

德輔道中127-131號

有餘貿易中心6樓



敬啟者：

須予披露及關連交易  
建議成立合營企業

建議成立合營企業

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

合營企業協議之條款概要

合營企業協議之主要條款如下：

協議日期：二零一一年十月十一日

訂約方：

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

合營企業成立及其目的

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

---

## FEC 董事會及麗悅董事會之聯合函件

---

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

Mayland Valiant作為合營企業的發展商須（其中包括）支付發展土地相關的所有出讓金、出資及其他款項，連同項目發展相關直接成本及現時或此後馬來西亞相關部門就項目發展收取或徵收的所有費用，惟須待該等相關部門信納條件及批准建設計劃方可作實。所有上述付款須撥作發展成本。儘管不會向Mayland Valiant轉讓發展土地的法定擁有權，Mayland Valiant（持有Subang Jaya的授權書）亦須負責從相關部門獲取項目相關的一切必要批文。於最後可行日期，Mayland Valiant已取得當地議會的發展令。Mayland Valiant亦已遞交發展土地的建設計劃，預期將於二零一一年十二月獲得當地議會批准。Mayland Valiant及Subang Jaya並不預期取得建設計劃批文會遇到障礙。

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

合營企業協議訂約方須達成下列條件以履行其責任：

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

倘並無自合營企業協議日期起計三個月內或Subang Jaya與Mayland Valiant可能相互協定的其他時間獲得條件所載批准，則任何一方有權發出30天的事先書面通知終止合營企業協議，而該30天屆滿後，Subang Jaya將會退還Mayland Valiant根據或基於合營企業協議支

---

## FEC 董事會及麗悅董事會之聯合函件

---

付的所有款項(如有)，包括項目相關的任何初步成本，以換取Mayland Valiant會(其中包括)讓出並無Mayland Valiant應佔產權負擔的發展土地。截至最後可行日期，初步開支總額包括就項目所支付有關顧問(建築師、工程師及工料測量師)的所有費用，約為馬幣1,500,000零吉(相當於約3,750,000港元)。

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

### 項目

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

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

### 項目發展管理

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

### 溢利分攤

根據合營企業協議，Subang Jaya提供發展土地而Mayland Valiant則提供技術、商業、財務管理以及物業推廣及銷售專業知識，並負擔發展成本，Subang Jaya及Mayland Valiant各自有權獲得發展溢利之50%(分別為Subang Jaya權利金及Mayland Valiant權利金)，即摘錄自根據馬來西亞於有關期間適用之公認及法定會計準則及慣例，經考慮(其中包括)項目

---

## FEC 董事會及麗悅董事會之聯合函件

---

完成及發展土地開發的所有發展成本及發展土地應佔價值後所編製Mayland Valiant經審核賬目的經審核除稅前溢利。向Subang Jaya及Mayland Valiant分派發展溢利前，整體發展成本將由Mayland Valiant悉數收回，並自項目所得銷售款項總額中扣除。於釐定發展溢利後，該發展溢利將根據合營企業協議由Subang Jaya與Mayland Valiant分攤。Subang Jaya及Mayland Valiant不會獲得任何其他退款。

倘項目銷售並未完成，則須於接獲項目各期的驗收證書及各期完成之後以及從馬來西亞住房部及相關部門獲得相關批文起計一個月內向Subang Jaya及Mayland Valiant分派發展溢利。計算Subang Jaya權利金時應計及並扣除Mayland Valiant向Subang Jaya支付的預付款項。

Mayland Valiant會負責項目的市場推廣及銷售，包括釐定售價以供Subang Jaya及Mayland Valiant批准及接納。

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

項目共分兩期，預期項目第一期將於二零一四年底竣工。由於不會向Mayland Valiant轉讓發展土地，發展土地應佔協定價值會在Mayland Valiant的經審核賬目累計為應付賬款，並會於項目第一期完成時根據各期竣工的土地規模佔發展土地的規模按比例向Subang Jaya償還。項目會於Mayland Valiant的賬目中反映為無過往負債或資產的成本。倘發展成本超過項目的預計發展總成本約馬幣297,000,000零吉（相當於約742,500,000港元），則計算發展溢利時，超出有關預算的任何款項亦會列賬作發展成本。倘Mayland Valiant需透過銀行融資撥付項目資金，則發展成本馬幣297,000,000零吉（相當於約742,500,000港元）的相關財務費用或任何額外款項亦將會計入Mayland Valiant賬目，但是不會作為發展成本的一部分，故不會計入發展溢利，並因此毋須由Subang Jaya承擔。

---

## FEC 董事會及麗悅董事會之聯合函件

---

項目將按以下方式在FEC及麗悅的財務報表入賬：(i)截至簽訂合營企業協議時及在發展期間且於項目任何單位業權轉讓予買方前，發展土地將按成本(賬面值)根據當地會計政策在Subang Jaya的財務報表的物業、廠房及設備作為「持作發展用途土地」列賬，而項目單位業務一經轉讓予相關買方，發展土地將作為出售在財務報表列賬；及(ii)分派予Subang Jaya的發展溢利將作為自合營企業所得溢利在財務報表列賬。該會計處理已獲FEC、麗悅及Subang Jaya的核數師確認。

項目會於獲得所有相關部門批文後(預期為合營企業協議日期起計六個月至項目建設完成前)預售。項目各階段竣工後，銷售溢利會根據當地認可的會計準則於Subang Jaya及Mayland Valiant的財務報表確認，且於Mayland Valiant獲得向買方銷售項目各期空餘單位的必要許可證後六至十二個月內，Mayland Valiant可向馬來西亞房屋部(Ministry of Housing)及其他相關部門申請批准根據相關各方的配額派付發展溢利。Mayland Valiant及Subang Jaya預期取得分派發展溢利相關批准並無困難。分派發展溢利乃旨在盡快增加Subang Jaya及Mayland Valiant現金利用率及回報。倘項目二期竣工時仍未售出項目所有單位，則Mayland Valiant將於整個項目完成日期後三(3)年內繼續推銷未售出的單位。該等銷售的其他溢利將根據當地認可的會計準則於Mayland Valiant及Subang Jaya年度賬目確認並每年分派。其後，任何未售出的單位(如較高層或較低層的角落單位等)會按公平基準由Subang Jaya與Mayland Valiant分攤。

### 成立合營企業之原因及益處

發展土地所屬土地現時由Grand Dorsett Subang Hotel佔用，而該酒店由麗悅集團擁有及經營。部分發展土地用作Grand Dorsett Subang Hotel的游泳池及泊車設施(游泳池及泊車設施將遷移，該等遷移成本會計作部分發展成本)，餘下部分發展土地留作露天區。考慮到游泳池及泊車設施等現有設施會遷移，加上發展地盤在Grand Dorsett Subang Hotel外圍，故麗悅認為項目不會影響Grand Dorsett Subang Hotel現時的營運。合營企業提供開發發展

---

## FEC 董事會及麗悅董事會之聯合函件

---

土地的良機，而毋須麗悅集團注入任何額外發展資金。按麗悅二零一一年年報所載，麗悅集團積極物色投資以及輕資產且符合成本效益的其他商機，旨在增強品牌分佈及收益，為麗悅股東締造價值。麗悅董事相信，這兩項增長勢頭均將有助帶動麗悅品牌分佈及收益，而毋須投入大量資本開支或承擔重大成本。合營企業協議所涉安排與上述方針一致。

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

Subang Jaya以發展土地形式向合營企業的出資價值乃Subang Jaya與Mayland Valiant經計及發展土地獲賦予的價值馬幣65,000,000零吉（相當於約162,500,000港元）及發展項目的估計總成本約馬幣297,000,000零吉（相當於約742,500,000港元）公平協商釐定。發展項目的估計總成本由獨立於Subang Jaya及Mayland Valiant之工料測量師顧問根據所投入資源及Mayland Valiant管理層就發展土地開發所作的詳細研究估計。

根據合營企業協議，承諾支付任何款項或合約總值高於馬幣500,000零吉（相當於約1,250,000港元）及任何高於馬幣200,000零吉（相當於約500,000港元）的一般開支前須先取得Subang Jaya的同意。此外，所有價值超過馬幣1,000,000零吉（相當於約2,500,000港元）的合約須以招標形式批出。任何總值馬幣3,000,000零吉（相當於約7,500,000港元）或以上的合約須由招標委員會（由Subang Jaya及Mayland Valiant各自提名的三名人員所組成之六名成員）一致審閱及批准。

---

## FEC 董事會及麗悅董事會之聯合函件

---

除本聯合通函所披露者外，目前並無且預期未來不會有其他關連人士以承包商身份或其他方式參與發展土地開發。

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

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

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

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

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

### 上市規則的規定

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

---

## FEC 董事會及麗悅董事會之聯合函件

---

合營企業協議須遵守上市規則的申報及公佈規定。

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

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

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

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

### 一般資料

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

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

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



## FEC 董事會及麗悅董事會之聯合函件

### FEC股東特別大會

FEC股東特別大會謹訂於二零一一年十月三十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港灣仔皇后大道東387至397號麗都酒店閣樓新華廳舉行，考慮並酌情批准合營企業協議及所涉交易。大會通告載於本聯合通函第N-1至N-2頁。

合營企業協議須待FEC獨立股東於FEC股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。最後可行日期，丹斯里拿督邱達昌持有FEC已發行股本約34.96%權益，為FEC之關連人士，並擁有合營企業協議的重大權益，故丹斯里拿督邱達昌及其聯繫人士將於FEC股東特別大會上就有關合營企業協議之決議案放棄投票。截至最後可行日期，丹斯里拿督邱達昌及其聯繫人士於FEC擁有的權益詳情如下：

身份	所持FEC股份數目	佔FEC已發行股本之概約百分比
實益擁有人	13,034,698	0.68%
配偶權益	557,000	0.03%
受控制法團權益 (附註a)	657,003,028	34.25%

附註a： 656,991,225股及11,803股FEC股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制的Sumptuous Assets Limited (「Sumptuous」) 及Modest Secretarial Services Limited (「Modest」) 直接持有。

FEC獨立董事委員會已成立，包括林廣兆先生、陳國偉先生及王敏剛先生(均為FEC獨立非執行董事且概無擁有合營企業協議及所涉交易的重大權益)，以就於FEC股東特別大會上以投票表決方式批准(其中包括)合營企業協議之決議案進行表決向FEC獨立股東提供推薦意見。

FEC已向FEC各股東寄發本聯合通函及FEC股東特別大會適用之代表委任表格。無論FEC股東能否親身出席FEC股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格所列印之指示填妥表格，盡快且無論如何不遲於FEC股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回FEC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

## FEC 董事會及麗悅董事會之聯合函件

26樓。填妥及交回代表委任表格後，FEC股東仍可依願親身出席FEC股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 麗悅股東特別大會

麗悅股東特別大會謹訂於二零一一年十月三十一日(星期一)上午十時正假座香港灣仔皇后大道東387至397號麗都酒店閣樓新華廳舉行，考慮並酌情批准合營企業協議及所涉交易。大會通告載於本聯合通函第N-3至N-4頁。

此外，合營企業協議須待麗悅獨立股東於麗悅股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。最後可行日期，丹斯里拿督邱達昌持有麗悅已發行股本約73.49%權益，為麗悅之關連人士，並擁有合營企業協議的重大權益，故丹斯里拿督邱達昌及其聯繫人士(包括FEC)將於麗悅股東特別大會上就有關合營企業協議的決議案放棄投票。截至最後可行日期，丹斯里拿督邱達昌及其聯繫人於麗悅擁有的權益詳情如下：

身份	所持麗悅股份數目	佔麗悅已發行股本之概約百分比
配偶權益	8,355	0.00%
受控法團權益 (附註a)	1,469,773,254	73.49%

附註a： 7,773,254股麗悅股份由Sumptuous直接持有，而1,462,000,000股麗悅股份則由FEC之全資附屬公司Ample Bonus Limited直接持有。鑑於Sumptuous及Modest持有FEC股份，故丹斯里拿督邱達昌視作擁有Sumptuous及Ample Bonus Limited所直接持有麗悅股份之權益。

麗悅獨立董事委員會已成立，包括石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士(均為麗悅獨立非執行董事且概無擁有合營企業協議及所涉交易的重大權益)，以就於麗悅股東特別大會上以投票表決方式批准(其中包括)合營企業協議之決議案進行表決向麗悅獨立股東提供推薦意見。

麗悅已向麗悅各股東寄發本聯合通函及麗悅股東特別大會適用之代表委任表格。無論麗悅股東能否親身出席麗悅股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格所列印之指示填妥表格，並盡快且無論如何不遲於麗悅股東特別大會指定舉行時間48小時前交回麗悅香港

---

## FEC 董事會及麗悅董事會之聯合函件

---

股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，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，麗悅股東仍可依願親身出席麗悅股東特別大會，並於會上投票。

### 推薦建議

FEC董事認為，合營企業協議及所涉交易符合FEC及FEC股東的整體利益，因此建議FEC股東投票贊成將於FEC股東特別大會上提呈之普通決議案。

麗悅董事認為，合營企業協議及所涉交易符合麗悅及麗悅股東的整體利益，因此建議麗悅股東投票贊成將於麗悅股東特別大會上提呈之普通決議案。

關於合營企業協議及所涉交易，謹請FEC股東垂注載於本聯合通函第18至19頁之FEC獨立董事委員會函件，而謹請麗悅股東垂注載於本聯合通函第20至21頁之麗悅獨立董事委員會函件。

謹請FEC及麗悅股東亦垂注載於本聯合通函第22至32頁之天達融資函件。

### 其他資料

謹請FEC及麗悅股東亦垂注本聯合通函附錄所載之其他資料。

此致

列位FEC及麗悅股東 台照

代表  
**Far East Consortium  
International Limited**  
首席財務總監兼公司秘書  
張偉雄

代表  
麗悅酒店集團有限公司  
總裁兼執行董事  
莫貴標

謹啟

二零一一年十月十四日



**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：

**須予披露及關連交易  
建議成立合營企業**

謹請參閱Far East Consortium International Limited與麗悅酒店集團有限公司於二零一一年十月十四日刊發之聯合通函(「通函」，本函件為其中一部分)。除非文義另有所指，通函所界定詞彙在本函件具有相同涵義。

吾等獲委任為FEC獨立董事委員會，以就合營企業協議條款及所涉各交易是否公平合理向FEC獨立股東提供意見。天達融資已獲委任為FEC獨立財務顧問，向吾等提供有關方面意見。

謹請閣下垂注通函第6至17頁所載FEC董事會與麗悅董事會的聯合函件(當中載有有關(其中包括)合營企業協議的資料)。亦請閣下垂注通函第22至32頁所載天達融資函件(載有向吾等提供有關合營企業協議及所涉交易的意見)。

---

## FEC 獨立董事委員會函件

---

經考慮天達融資所認為的主要因素及理由以及推薦意見後，FEC獨立董事委員會認為，合營企業協議條款對FEC獨立股東而言，屬公平合理，且符合FEC及FEC股東之整體利益。因此，吾等建議FEC獨立股東投票贊成於FEC股東特別大會所提呈有關合營企業協議的決議案。

此致

列位FEC獨立股東 台照

FEC獨立董事委員會  
FEC獨立非執行董事

林廣兆

王敏剛  
謹啟

陳國偉

二零一一年十月十四日



**Kosmopolito Hotels International Limited**

**麗悅酒店集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.kosmohotels.com>

(股份代號：2266)

敬啟者：

**須予披露及關連交易**

**建議成立合營企業**

謹請參閱Far East Consortium International Limited與麗悅酒店集團有限公司於二零一一年十月十四日刊發之聯合通函(「通函」，本函件為其中一部分)。除非文義另有所指，通函所界定詞彙在本函件具有相同涵義。

吾等獲委任為麗悅獨立董事委員會，以就合營企業協議條款及所涉各交易是否公平合理向麗悅獨立股東提供意見。天達融資已獲委任為麗悅獨立財務顧問，向吾等提供有關方面意見。

謹請閣下垂注通函第6至17頁所載FEC董事會與麗悅董事會的聯合函件(當中載有有關(其中包括)合營企業協議的資料)。亦請閣下垂注通函第22至32頁所載天達融資函件(載有向吾等提供有關合營企業協議及所涉交易的意見)。

---

## 麗悅獨立董事委員會函件

---

經考慮天達融資所認為的主要因素及理由以及推薦意見後，麗悅獨立董事委員會認為，合營企業協議條款對麗悅獨立股東而言，屬公平合理，且符合麗悅及麗悅股東之整體利益。因此，吾等建議麗悅獨立股東投票贊成於麗悅股東特別大會所提呈有關合營企業協議的決議案。

此致

列位麗悅獨立股東 台照

麗悅獨立董事委員會  
麗悅獨立非執行董事

杜彼得

石禮謙  
謹啟

廖毅榮

二零一一年十月十四日

---

## 天達融資函件

---

以下為天達融資致FEC獨立董事委員會、麗悅獨立董事委員會、FEC獨立股東及麗悅獨立股東之意見函件全文，以供載入本聯合通函。



Investec Capital Asia Ltd  
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre  
8 Finance Street, Central, Hong Kong  
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609-3613室  
Tel/電話：(852) 3187 5000  
Fax/傳真：(852) 2501 0171  
www.investec.com

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 建議成立合營企業

#### I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就合營企業協議向FEC獨立董事委員會、麗悅獨立董事委員會、FEC獨立股東及麗悅獨立股東提供意見，詳情載於FEC與麗悅於二零一一年十月十四日刊發之聯合通函（「通函」，本函件為其中一部分）所載FEC董事會及麗悅董事會之聯合函件（「董事會函件」）。除非另有所指，通函所界定詞彙在本函件具有相同涵義。

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

Subang Jaya作為合營企業的所有者將提供發展土地，而Mayland Valiant作為發展商須（其中包括）承擔發展成本。

Mayland Valiant由Mayland Properties全資擁有，而Mayland Properties由丹斯里拿督邱達昌擁有63.57%權益的公司Prestige Aspect全資擁有。丹斯里拿督邱達昌是FEC執行董事、主席、行政總裁兼控股股東，兼任麗悅非執行董事兼主席。根據上市規則第14A.11(4)條，



Mayland Valiant為FEC及麗悅之關連人士。此外，對於FEC及麗悅，由於合營企業協議所涉交易之一個或以上相關百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，因此根據上市規則第14章及第14A章，訂立合營企業協議屬於FEC及麗悅的須予披露及關連交易。合營企業協議須待FEC獨立股東及麗悅獨立股東分別於FEC股東特別大會及麗悅股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。

### II. 獨立董事委員會

FEC獨立董事委員會(包括FEC全體獨立董事)及麗悅獨立董事委員會(包括麗悅全體獨立董事)已成立，旨在就合營企業協議條款及其所涉交易是否公平合理分別向FEC獨立股東及麗悅獨立股東提供意見。作為FEC獨立董事委員會、麗悅獨立董事委員會、FEC獨立股東及麗悅獨立股東之獨立財務顧問，吾等的職責是就(i)合營企業協議是否符合FEC、麗悅、FEC股東及麗悅股東的整體利益；(ii)合營企業協議的條款及其所涉交易是否公平合理；及(iii)FEC獨立股東及麗悅獨立股東應於FEC股東特別大會及麗悅股東特別大會上投票贊成或是反對批准合營企業協議及其所涉交易之決議案提供獨立意見。

### III. 意見基準及假設

達致意見時，吾等僅依賴通函所載陳述、資料、意見及聲明，以及FEC、麗悅、FEC董事及／或麗悅董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設，通函所載或所述或由FEC、麗悅、彼等各自的高級管理人員、FEC董事及／或麗悅董事另行提供或作出或給予(彼等對此負全責)之所有陳述、資料、意見及聲明於作出及提供時均屬真實準確，且截至本通函日期仍屬真實準確。吾等假設，通函所載由FEC董事及／或麗悅董事及／或FEC及麗悅的高級管理人員作出或提供之所有意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦徵詢並獲FEC、麗悅、彼等各自的高級管理人員、FEC董事及／或麗悅董事確認，通函所提供及所述資料並無遺漏任何重大事實。

## 天達融資函件

吾等認為，吾等已審閱現有的全部資料及文件，令吾等可達致知情見解及信賴所獲提供資料，而為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑FEC、麗悅、彼等各自的高級管理人員、FEC董事及／或麗悅董事與彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明是否真實、準確及完整，亦無理由相信吾等獲提供或上述文件所提及的資料隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無獨立核證所獲提供資料，亦無獨立調查FEC、麗悅或彼等各自附屬公司的業務及事務。

### IV. 主要考慮因素及理由

達致推薦建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 麗悅集團的主要業務

麗悅集團之主要業務包括發展、擁有及經營有價值的中檔、高檔及精品酒店。麗悅集團截至二零一一年三月三十一日止兩年度各年的財務業績摘自麗悅截至二零一一年三月三十一日止年度之年報（「二零一一年年報」），概述如下。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益：		
— 香港	517,073	339,913
— 馬來西亞	266,323	241,782
— 中國其他地區	83,704	34,558
	<u>867,100</u>	<u>616,253</u>
折舊及攤銷	(98,166)	(68,325)
管理費	—	(2,239)
經營成本	<u>(296,648)</u>	<u>(213,944)</u>
毛利	472,286	331,745
除稅前溢利	235,724	55,619
年度溢利	208,404	45,813

---

## 天達融資函件

---

按上表所示，麗悅集團截至二零一一年三月三十一日止年度有收益約867,100,000港元，較同年增加約40.7%，主要是由於麗悅集團之每間客房收入強勢回升。麗悅集團錄得截至二零一一年三月三十一日止年度麗悅股東應佔溢利約208,400,000港元，較截至二零一零年三月三十一日止年度增加約162,600,000港元，增幅355.0%。

按二零一一年年報所載，麗悅集團積極物色投資機會與其他輕資產及符合成本效益的商機，以提高品牌分銷及收益，為股東創造價值。管理層相信，抓住上述投資機會及商機有助提高麗悅的品牌分銷及收益，而毋須投入大量資本開支或承擔龐大成本。致力以毋須重大資本支出或承擔的方式增加股東價值的策略符合合營企業的安排，即麗悅向Mayland Valiant提供發展土地作為所有財務承擔，詳情載述於本函下文。

### 2. Mayland的資料

Mayland Valiant由Mayland Properties全資擁有。Mayland Properties為丹斯里拿督邱達昌於一九九五年創立的物業發展公司，自創立以來已完成及交付20,000多套房屋及多項商用物業，僅按公寓及服務式住宅計算，為馬來西亞最大的物業發展商之一及領先發展商。Mayland Properties在馬來西亞的吉隆坡、雪蘭莪、柔佛及布城等主要地區進行重大開發。

### 3. 訂立合營企業協議的理由及益處

誠如董事會函件所述，發展土地所屬土地現時由麗悅集團所擁有及經營之酒店Grand Dorsett Subang Hotel佔用。部分發展土地為Grand Dorsett Subang Hotel的游泳池及泊車設施(游泳池及泊車設施將遷移，所產生的遷移成本會計作部分發展成本)，餘下發展土地留作露天區。考慮到現有設施(包括游泳池及停車場)遷移且發展地盤在酒店外圍，麗悅認為，項目不會影響Grand Dorsett Subang Hotel現時的營運。合營企業提供開發發展土地的良機，毋須麗悅集團為其開發進一步注資。按二零一一年年報所載，麗悅集團積極物色投

---

## 天達融資函件

---

資機會及其他輕資產且符合成本效益的商機，旨在提高品牌分銷及收益，為麗悅股東締造價值。麗悅董事相信，上述投資機會及商機有助加強麗悅品牌的分銷及收益，而毋須大額資本支出或承擔重大成本，該策略與合營企業協議所涉安排一致。

按二零一零年九月二十八日售股章程所披露有關麗悅股份於聯交所上市的資料，麗悅一直在規劃若干位於Grand Dorsett Subang Hotel地盤之長期空置土地。麗悅董事認為，將有關空置土地發展為酒店式套房公寓向公眾出售可為麗悅股東創造最大價值及回報。就此，我們已與麗悅的董事討論由麗悅獨立完成項目的可行性，倘獨立完成項目，麗悅可獲最大投資回報。然而，在缺乏當地發展經驗的情況下，麗悅董事認為有必要與在馬來西亞有良好物業發展往績的發展商合作，以實現最大回報及盡量減低發展風險。根據目前方案，麗悅集團僅須以提供發展土地的形式向合營企業注資，而不產生任何發展成本。目前，發展成本估計遠超出發展土地價值。具體而言，Subang Jaya以提供發展土地的形式向合營企業所作注資的價值乃由Subang Jaya與Mayland Valiant經計及發展土地的價值馬幣65,000,000零吉（相當於約162,500,000港元）及發展項目的估計總成本約馬幣297,000,000零吉（相當於約742,500,000港元）後公平協商釐定。發展項目的估計總成本由獨立於Subang Jaya及Mayland Valiant的工料測量師顧問根據所投入資源及Mayland Valiant管理層就發展土地所作的詳細研究估計。

根據合營企業協議，承諾支付超過馬幣500,000零吉（相當於約1,250,000港元）的任何款項或合約總值及超過馬幣200,000零吉（相當於約500,000港元）的一般開支前須先取得Subang Jaya的同意。此外，所有價值馬幣1,000,000零吉（相當於約2,500,000港元）的合約須以招標形式批出。任何總值馬幣3,000,000零吉（相當於約7,500,000港元）或以上的合約須由招標委員會（由Subang Jaya及Mayland Valiant各派出三名人員組成）一致審閱及批准。

鑑於Mayland Properties（一間於一九九五年成立的公司，至今已完成及交付20,000多個商住物業）在馬來西亞發展創新優質商住物業的豐富經驗及市場聲譽，麗悅董事認為Mayland Properties的全資附屬公司Mayland Valiant為該項發展的合作佳選。

---

## 天達融資函件

---

總體而言，倘(i)發展土地目前用作停車場且並無為麗悅帶來任何重要收入；(ii)將發展土地開發為酒店式套房公寓向公眾出售能提高資產價值；(iii)由於僅須以提供發展土地的形式向合營企業注資，而不產生任何發展成本，故透過建立合營企業開發發展土地可盡量降低麗悅集團的投資風險；及(iv)Mayland Valiant作為開發商的經驗可令合營企業極大受益，則我們認為麗悅集團與Mayland Valiant計劃透過合營企業開發發展土地符合麗悅、FEC及彼等各自股東的整體利益。

#### 4. 合營企業協議之主要條款

協議日期：二零一一年十月十一日

訂約方：

- (i) Mayland Valiant，由Mayland Properties全資擁有的公司，而Mayland Properties由丹斯里拿督邱達昌擁有63.57%權益的公司Prestige Aspect全資擁有。丹斯里拿督邱達昌是FEC執行董事、主席、行政總裁兼控股股東，兼任麗悅非執行董事兼主席。
- (ii) Subang Jaya，為麗悅的全資附屬公司及FEC的間接非全資附屬公司。

合營企業的成立及目的

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

Subang Jaya作為合營企業的所有者將提供項目所需的發展土地。根據二零一一年八月二十四日出具的發展土地估值報告，訂約方將發展土地的價值定為馬幣65,000,000零吉(相當於約162,500,000港元)。Subang Jaya毋須向合營企業進一步注入現金或其他資產。

Mayland Valiant作為合營企業的發展商須(其中包括)支付發展土地相關的所有出讓金、出資及其他款項，以及發展項目產生的直接成本及馬來西亞相關部門現時或此後就項目發展收取或徵收的所有費用，惟須待條件達成及該等相關部門批准建設計劃方可作實。所有上述付款均須撥作發展成本。儘管不會向Mayland Valiant轉讓發展土地的法定擁有權，Mayland Valiant(持有Subang Jaya發出的授權書)仍須負責從相關部門獲取項目所需的

---

## 天達融資函件

---

一切批文。於最後可行日期，Mayland Valiant已取得當地議會的發展令。Mayland Valiant亦已遞交發展土地的建設計劃，預期將於二零一一年十二月獲當地議會審批。Mayland Valiant及Subang Jaya認為可順利取得建設計劃批文。

Subang Jaya及Mayland Valiant已同意，如未能取得上述批文，則不會進行項目，而在上述情況下，Subang Jaya須悉數承擔截至雙方確認終止項目日期止所產生初步開支。截至最後可行日期，初步開支總額包括付予有關顧問（建築師、工程師及工料測量師）的所有項目相關費用，約為馬幣1,500,000零吉（相當於約3,750,000港元）。

合營企業協議訂約方須達成下列條件以履行其責任：

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

倘並無自合營企業協議日期起計三個月內或Subang Jaya與Mayland Valiant可能相互協定的其他時間獲得條件所載批准，則任何一方有權發出30天的事先書面通知終止合營企業協議，而該30天屆滿後，Subang Jaya將會退還Mayland Valiant根據或由於合營企業協議支付的所有款項（如有），包括項目相關的任何初步成本，作為交換，Mayland Valiant須（其中包括）移交發展土地（並無Mayland Valiant應佔的產權負擔）。

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

---

## 天達融資函件

---

### 項目

目前計劃是將項目發展成為有約1,989個酒店式套房公寓的兩棟17層高公寓，另加一個提供約1,329個停車位的停車場。項目的總建築淨面積約為91,000平方米。預計項目將於發展開始日期起計五年(除非Subang Jaya與Mayland Valiant相互協定押後)竣工。

### 項目發展管理

項目將按Subang Jaya與Mayland Valiant成立合營企業的基準發展，為此，Subang Jaya已根據合營企業協議獲授權委任Mayland Valiant董事會中至少半數的成員，其中一位為可投決定票的董事會主席。Subang Jaya所委任全部Mayland Valiant董事須於合營企業協議終止時退任。

### 溢利分攤

根據合營企業協議，Subang Jaya提供發展土地，而Mayland Valiant則提供技術、商業及財務管理與物業推廣及銷售技能以及承擔發展成本，兩者均分發展溢利(分別為Subang Jaya權利金及Mayland Valiant權利金)。發展溢利指摘錄自根據有關期間適用之馬來西亞公認及法定會計準則及慣例，經考慮(其中包括)完成項目及開發發展土地的所有發展成本及發展土地應佔價值後所編製Mayland Valiant經審核賬目的經審核除稅前溢利。

項目所得銷售款項總額會在向Subang Jaya及Mayland Valiant分派發展溢利前扣除整體發展成本。釐定發展溢利後，Subang Jaya與Mayland Valiant將根據合營企業協議分攤該等發展溢利，此外，Subang Jaya及Mayland Valiant不會在該等分派前另行獲得任何退款。

接獲項目各期的驗收證書及各期完成之後以及從馬來西亞住房部及相關部門獲得相關批文起計一個月內會向Subang Jaya及Mayland Valiant分派發展溢利，惟項目銷售可能尚未完成。計算Subang Jaya權利金及發展土地應佔價值時應計入預付款項。

---

## 天達融資函件

---

Mayland Valiant會負責項目的市場推廣及銷售，包括釐定售價，而售價會由Subang Jaya與Mayland Valiant共同批准及接納。

根據合營企業協議，Subang Jaya及Mayland Valiant亦各自承擔一半虧損。有關合營企業協議的所有成本、印花稅費用及其他收費由Mayland Valiant與Subang Jaya均攤。

由於目前不會向Mayland Valiant轉讓發展土地，發展土地應佔協定價值會於項目第一期完成時支付予Subang Jaya。由於Mayland Valiant為僅針對項目設立的單一目的公司，因此並無過往負債或資產。

按上文所述，發展成本估計為馬幣297,000,000零吉（相當於約742,500,000港元）。倘發展成本超過馬幣297,000,000零吉（相當於約742,500,000港元），則計算發展溢利時，超出有關預算的任何款項亦會入賬列為發展成本。然而，倘Mayland Valiant需透過銀行融資提供項目資金，則相關融資成本不會入賬列為發展成本，而由Mayland Valiant自行承擔。

項目會於獲得所有相關部門批文後（預期為合營企業協議日期起計六個月至項目建設完成前）預售。根據項目完成所需現金儲備，任何預先釐定之發展溢利將分派予Subang Jaya及Mayland Valiant，以盡量提高現金利用率並及早回報Subang Jaya及Mayland Valiant。倘分派溢利時項目銷售尚未完成，則Mayland Valiant將於項目完成日期後三(3)年內繼續向市場推出未售出的單位。其後，任何未售出的單位（例如角落單位、高層或低層單位）將由Subang Jaya及Mayland Valiant按公平基準分攤。

### 5. 項目評估

由於麗悅將提供發展土地，Mayland Valiant將負擔合營企業的發展成本，而兩者各自有權獲得發展溢利之50%，故此吾等認為比較發展土地之價值與發展成本是釐定合營企業協議是否公平合理的關鍵因素。就此而言，通函已載入獨立估值師Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.（「估值師」）編製的發展土地估值報告（「估值報告」，載於通函附錄一）。



---

## 天達融資函件

---

吾等審閱估值報告後知悉，估值師根據市場法對發展土地的估值為馬幣65,000,000零吉（約等於162,500,000港元）。

吾等已審閱估值師編製的估值報告，並與彼等討論報告所載發展土地估值所採用的方法、基準及假設。估值師根據市值法對現況下的發展土地進行估值。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。吾等明白市值法是商用物業估值的常用方法，因此吾等認為所使用方法基本上與市場慣例一致，提供了有關發展土地價值的可靠指標。

吾等注意到，發展土地的估值馬幣65,000,000零吉（約等於162,500,000港元）遠低於獨立測量師估計的發展總成本馬幣297,000,000零吉（約等於742,500,000港元）。

對於獨立測量師估計的發展總成本馬幣297,000,000零吉（約等於742,500,000港元），吾等已獲提供且已審查估計發展成本的計算方法，並與彼等討論了估計基準及相關假設。吾等認為所述發展成本估計乃按公平合理基準計算得出。

至於合營企業協議的其他條款，吾等注意到，Subang Jaya已獲授權委任Mayland Valiant董事會中至少半數的成員，其中一位為可投決定票的董事會主席。

考慮到(i)發展土地的估值馬幣65,000,000零吉（約等於162,500,000港元）遠低於發展成本約馬幣297,000,000零吉（約等於742,500,000港元）以及麗悅享有50%發展溢利；(ii) Subang Jaya有權委任Mayland Valiant董事會中至少半數的成員；及(iii)來自合營企業的風險及回報將由Subang Jaya與Mayland Valiant按50:50基準分攤，吾等認為合營企業協議的條款公平合理，符合FEC、麗悅及彼等各自股東的利益。

V. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為合營企業協議符合FEC、麗悅及彼等各自股東的整理利益，合營企業協議的條款及所涉交易公平合理，及按一般商業條款在FEC及麗悅的日常業務過程中訂立。因此，吾等建議FEC獨立董事委員會及麗悅獨立董事委員會分別推薦FEC獨立股東及麗悅獨立股東於相關FEC股東特別大會及麗悅股東特別大會投票贊成批准合營企業協議及所涉交易的相關決議案。

此致

FEC獨立董事委員會、麗悅獨立董事委員會、  
FEC獨立股東及麗悅獨立股東 台照

代表  
天達融資亞洲有限公司  
執行董事  
戴國良  
謹啟

二零一一年十月十四日

以下為獨立估值師Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.就Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd持有之物業權益於二零一一年八月四日之估值所編製的函件及估值證書，以供載入本聯合通函。

**Raine & Horne** 

**Raine & Horne International  
Zaki + Partners Sdn. Bhd.**

(公司編號 99440-T)

**Perpetual 99, Jalan Raja Muda Abdul Aziz  
50300 Kuala Lumpur, Malaysia**

電話 : 03-2698 0911

傳真 : 03-2691 1959

郵箱 : rhizpkl@streamyx.com

敬啟者：

關於：所持LOT NOS. 4244及4245之部分，業權編號分別為GRN 38842及38843, MUKIM OF DAMANSARA, DISTRICT OF PETALING, STATE OF SELANGOR (獲准作為帶有休閒設施酒店套房的商業用地約3.385英畝)

## 1. 指示

根據吾等就上述由麗悅酒店集團有限公司之間接全資附屬公司Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd (「貴公司」或「Subang Jaya」) 持有的物業進行市場估值之指示，吾等確認已視察該物業、作出相關查詢，並獲取吾等認為必要之相關其他資料，以提供該物業於二零一一年八月四日 (「估值日」) 之市值。

## 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

上述物業之市值採用**比較估值法**為主要方法而得出。

該估值方法為比較鄰近其他類似物業之近期交易及銷售實例，從而釐定被估物業之價值，並會充分考慮包括地點、地塊面積、裝修工程(如有)、周邊發展、設施及配套等因素。

## 4. 假設

吾等之估值亦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、租回安排、合營企業、管理協議或任何類似安排利益之假設作出。

吾等假設已就使用及佔用該物業之權利自相關政府取得所有同意、批文及許可證，且維持有效。

吾等亦已假設上述物業可在毋須向相關政府支付任何額外地價或重大費用的情況下自由轉讓及租賃。

評估該物業時，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佈之香港測量師學會物業估值準則(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摘要。此外，吾等已於適當之政府物業登記機關進行查冊，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載於吾等所獲提供

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

吾等已視察該物業，惟並無進行任何實地測量，以確定土地狀況或所提供設施是否適合發展。所有尺寸、量度及面積均以 貴公司所提供資料為基準，並於可能情況下由吾等參照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構建物中遭遮蓋或不能接近之木建部分或其他部分，故吾等未能呈報該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 貴公司所提供資料，並接納就法定通告、租期、佔用詳情、地盤及建築面積以及物業辨識等事宜所獲提供之意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司所提供之資料的真實性及準確性，並信賴 貴公司就所提供資料並無遺漏任何重要事實作出之確認。

吾等之估值並無計及任何物業權益的任何押記、抵押或欠款及出售成交可能產生之開支或稅項。吾等假設該物業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呈示。吾等之估值所採用匯率為馬幣1零吉兌2.39港元，即於估值日之概約匯率。

8. 備註

該物業權益之價值如下：

於二零一一年  
八月四日之市值

所持LOT NOS. 4244及4245之部分，業權編號分別為  
GRN 38842及38843, MUKIM OF DAMANSARA,  
DISTRICT OF PETALING, STATE OF SELANGOR  
(獲准用作發展帶有休閒設施酒店套房的商業用地)

\*\*馬幣65,000,000.00零吉

\*\* 根據新發展方案，約3.385英畝(13,698.62平方米／  
147,450.60平方呎)的土地(不包括建於其上的構建物  
及改進)為空置土地

隨函附奉估值證書。

此致

Jalan SS 12/1  
47500 Subang Jaya  
Selangor Darul Ehsan  
MALAYSIA  
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd  
Grand Dorsett Subang Hotel Kuala Lumpur  
列位董事 台照

代表

Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.

董事

Noriha Binti Harun

註冊估值師(MIS)

註冊編號V-634

謹啟

二零一一年八月二十四日

附註： *Noriha Binti Harun* 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21年為上市公司進行馬來西亞物業估值之經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 八月四日 現況下之市值
<p>兩(2)幅相鄰空置商業土地之部分，獲准用作帶有休閒設施的酒店套房開發</p> <p>上述物業屬於乃稱為 GRAND DORSETT SUBANG HOTEL 的酒店開發部分，包括三(3)層商場連同樓高八(8)層(高級大樓)及十四(14)層(豪華大樓)之酒店大樓以及一間雙層餐廳及四(4)層停車場</p>	<p>該物業獲提供水電及其他公用設施等基本公用服務。</p> <p>地盤面積：</p> <p>Lot 4244：19,474平方米 (209,616 平方呎)</p> <p>Lot 4245：18,308平方米 (197,065平方呎)</p> <p>該土地為永久業權，僅可作商業大廈用途。</p> <p>該土地乃根據Lot Nos. 4244及4245持有，業權編號為GRN 38842及38843, Mukim of Damansara, District of Petaling, State of Selangor</p> <p>每年政府地租：</p> <p>Lot 4244：馬幣38,734.00 零吉</p> <p>Lot 4245：馬幣36,415.00零吉</p>	空置	<p>**馬幣 65,000,000.00零吉</p>

附註：

\*\* 根據新發展方案，約3.385英畝(13,698.62平方米／147,450.60平方呎)的土地(不包括建於其上的構建物及改進)為空置土地。

- (i) 該物業之業主為Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd; (公司編號：44190-A)。
- (ii) 兩幅土地已於二零零八年三月二十八日抵押予AFFIN BANK BERHAD。 貴公司確認有關抵押不會影響項目發展，而項目亦不會影響抵押的條款。
- (iii) Lot No 4245

該土地部分已租予TENAGA NASIONAL BERHAD (National Electricity Board)，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，毋須支付租金。Subang Jaya的馬來西亞法律顧問確認，根據法例，有關租賃為強制，而馬來西亞的土地擁有人須就電力支站租出所要求的部分土地，且不得收取租金。

合營企業協議不會導致Subang Jaya違反與Tenaga Nasional Berhad的租賃。

部分發展土地每月向停車場營運商出租，月租馬幣40,000零吉(相當於約100,000港元)。貴公司確認由於租賃協議於每月續期，倘開始發展，則Subang Jaya將向停車場營運商發出正式通知有關遷移事宜。

- (iv) 該物業位於劃分為商業用途之區域內，且Subang Jaya的馬來西亞法律顧問確認，包括發展及出售具備休閒設施酒店套房。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況概述如下：

房地產所有權證 有

- (vi) 發展土地現時用作為三層的高架停車場，而若干面積的露天停車位用作為提供現時酒店服務。
- (vii) 貴公司確認，目前計劃是將項目發展成為有約1,989個酒店式套房公寓單位的兩棟17層高公寓，並有一個提供約1,329個停車位的停車場。項目的總建築淨面積約為91,000平方米。貴公司確認， 貴公司已自本地機構取得計劃同意書，亦已向本地機構遞交建築圖則，待有關機構批准。 貴公司亦確認發展並無受重大條件影響，亦毋須符合其他條件。



## 1. 責任聲明

本聯合通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關FEC之資料。FEC董事就本聯合通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本聯合通函所載有關FEC集團的資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分；且本聯合通函並無遺漏其他事項，致使當中任何內容有所誤導。

## 2. FEC董事及主要行政人員權益披露

於最後可行日期，FEC董事及FEC主要行政人員於FEC或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之FEC股份、相關FEC股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會FEC及聯交所的權益及淡倉(包括FEC任何有關董事或FEC主要行政人員根據證券及期貨條例的相關條文當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於有關登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會FEC及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於FEC股份之長倉

董事姓名	身份	所持FEC 股份數目 (長倉)	已發行 FEC股份 概約百分比
丹斯里拿督邱達昌	實益擁有人	13,034,698	0.68%
	配偶權益	557,000	0.03%
	受控法團權益	附註1 657,003,028	34.25%
邱達成先生	實益擁有人	8,757	0.00%
	受控法團權益	附註2 5,241,905	0.27%

董事姓名	身份	所持FEC 股份數目 (長倉)	已發行 FEC股份 概約百分比
邱達強先生	實益擁有人	44,561	0.00%
	受控法團權益	附註3 3,877,218	0.20%

附註：

- 656,991,225股FEC股份及11,803股FEC股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有。
- 1,364,687股FEC股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.持有，而3,877,218股FEC股份則由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- 該等FEC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，並已全數重複計算在邱達成先生之公司權益內。

(b) 於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持相聯 法團普通股數目	佔相關 已發行股本 概約百分比
丹斯里拿督 邱達昌	麗悅	配偶權益	8,355	0.00%
		受控法團權益	附註1 1,469,773,254	73.49%
	愛德企業 有限公司	受控法團權益	附註2 250,000	25.00%
邱達成先生	麗悅	實益擁有人	30	0.00%
		受控法團權益	附註3 78,423	0.00%

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持 普通股數目	佔相關 已發行股本 概約百分比
邱達強先生	麗悅	受控法團權益	附註4 58,158	0.00%

附註：

1. 7,773,254股麗悅股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Sumptuous Assets Limited持有。1,462,000,000股麗悅股份由FEC全資附屬公司Ample Bonus Limited持有。丹斯里拿督邱達昌擁有FEC約34.2%權益，因此視作擁有Ample Bonus Limited所持麗悅股份之權益。
2. 此等愛德企業有限公司股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Commodious Property Limited持有。
3. 20,265股及58,158股麗悅股份分別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。
4. 此等麗悅股份由邱達成先生與邱達強先生控制的公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生控制的法團權益內。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無FEC董事及FEC主要行政人員於FEC及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之FEC股份、相關FEC股份及／或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會FEC及聯交所的權益或淡倉(包括FEC任何董事或FEC主要行政人員根據證券及期貨條例的相關條文當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於有關登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會FEC及聯交所的權益或淡倉。

## 3. 主要股東

於最後可行日期，就FEC董事或FEC主要行政人員所知，有關人士（「FEC主要股東」）（除FEC董事或FEC主要行政人員外）於FEC股份或相關FEC股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向FEC披露的權益或淡倉如下：

FEC主要股東名稱	身份	所持FEC 股份數目	佔FEC 已發行股份 概約百分比
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	附註1 656,991,225 (長倉)	34.25%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	附註2 556,773,697 (長倉)	29.02%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	178,575,797 (長倉)	9.30%
邱德根先生	實益擁有人	12,474,691 (長倉)	0.65%
	受控法團權益	附註3 134,631,343 (長倉)	7.02%
	配偶權益	1,555,958 (長倉)	0.08%
邱裘錦蘭女士	實益擁有人	1,555,958 (長倉)	0.08%
	配偶權益	附註4 147,106,034 (長倉)	7.67%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	139,331,336 (長倉)	7.26%

附註：

- Sumptuous Assets Limited於FEC股份之權益亦已於上節「FEC董事及主要行政人員權益披露」披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。

2. Penta Management (BVI) Ltd.之受控法團Penta Asia Domestic Partners, L.P.及Old Peak Ltd.持有FEC股份長倉，而Penta Management (BVI) Ltd.受Penta Investment Advisers Limited控制。
3. 該等FEC股份由邱德根先生控制的多間公司持有。
4. 邱裘錦蘭女士為邱德根先生之配偶，故視為擁有邱德根先生所持FEC股份之權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就FEC董事及FEC主要行政人員所知，並無任何其他人士於FEC股份或相關FEC股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向FEC披露的權益或淡倉，或直接或間接於隨附在任何情況下可在FEC集團之其他成員公司股東大會投票之權利的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益或擁有任何涉及該等股本之購股權。

#### 4. FEC董事服務合約

於最後可行日期，除於一年內屆滿或FEC集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約外，FEC董事與FEC集團任何成員公司之間概無任何現有及建議訂立之服務合約。

#### 5. 競爭權益

除本聯合通函附錄三「5.競爭權益」一節所披露者外，於最後可行日期，概無FEC董事(FEC獨立非執行董事除外)視為於與FEC集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

#### 6. 於合約及資產的權益

於最後可行日期，就FEC董事所知，FEC董事或FEC候選董事概無於FEC集團任何成員公司自二零一一年三月三十一日(即編製FEC最近期經審核賬目之日)起買賣或租賃，或擬買賣或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，FEC董事概無於最後可行日期仍存續且對FEC集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 專家及同意書

以下為名列本聯合通函或在本聯合通函提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn Bhd	獨立物業估值師
天達融資亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)以及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團

截至最後可行日期，上述專家概無：

- (a) 於FEC集團任何成員公司自二零一一年三月三十一日(即編製FEC最近期經審核賬目之日)起買賣或租賃，或擬買賣或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於FEC集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購FEC集團任何成員公司證券的權利(無論是否可依法執行)。

上述各專家已就刊發本聯合通函發出書面同意書，同意於本聯合通函內按其所示形式及內容引述其函件或報告與引述其名稱，且迄今並無撤回同書面意書。

## 8. 重大不利變動

於最後可行日期，FEC董事獲悉自二零一一年三月三十一日(即編製FEC最近期經審核財務報表之日)起，FEC集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

9. 備查文件

下列文件自本聯合通函刊發日期起計14天內的一般辦公時間，於禮德齊伯禮律師行辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈20樓)可供查閱：

- (a) 合營企業協議；及
- (b) 本聯合通函。

10. 其他事項

本聯合通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 1. 責任聲明

本聯合通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關麗悅之資料。麗悅董事就本聯合通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本聯合通函所載有關麗悅集團的資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分；且本聯合通函並無遺漏任何其他事項，致使當中任何內容有所誤導。

## 2. 麗悅董事及主要行政人員於麗悅及其相聯法團之股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後可行日期，麗悅董事及麗悅主要行政人員於麗悅或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之麗悅股份、相關麗悅股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會麗悅及聯交所的權益及淡倉（包括麗悅任何董事或主要行政人員根據證券及期貨條例的相關條文當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於麗悅根據該條例存置之登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會麗悅及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 麗悅股份

		附註(iv)	
		麗悅	
麗悅董事姓名	身份	所持麗悅 股份數目	已發行股本 概約百分比
丹斯里拿督邱達昌	受控法團權益 <sup>附註(ii)</sup>	1,469,773,254	
	家族權益	8,355	
		1,469,781,609	73.49%
陳志興先生	實益擁有人	3,000	0.00%
孔祥達先生	其他 <sup>附註(iii)</sup>	4,000	0.00%

附註：

(i) 麗悅董事於麗悅股份之全部權益均為長倉。概無麗悅董事持有麗悅股份之任何淡倉。



- (ii) 該7,773,254股麗悅股份由Sumptuous Assets Limited(「Sumptuous」)直接持有，而1,462,000,000股麗悅股份則由FEC之全資附屬公司Ample Bonus Limited直接持有。鑑於Sumptuous及Modest Secretarial Services Limited持有FEC股份，故丹斯里拿督邱達昌視作擁有Sumptuous及Ample Bonus Limited所直接持有麗悅股份之權益。
- (iii) 該4,000股麗悅股份由孔祥達先生及Teng Pei Chun女士共同持有。
- (iv) 所有百分比約整至小數點後兩位數。
- (b) 相關麗悅股份 — 於二零一零年十月十一日授出之麗悅購股權，行使價為每股麗悅股份2.20港元

麗悅董事姓名	行使期 <sup>(附註)</sup>	於最後可行日期尚未行使之購股權數目
莫貴標先生	第一批	709,090
	第二批	709,090
	第三批	709,090
	第四批	709,090
	第五批	709,094
		3,545,454
朱志成先生	第一批	1,056,818
	第二批	1,056,818
	第三批	1,409,091
		3,522,727
賴偉強先生	第一批	318,181
	第二批	318,181
	第三批	318,181
	第四批	318,181
	第五批	318,185
		1,590,909

麗悅董事姓名	行使期 <sup>(附註)</sup>	於最後可行日期尚未行使之購股權數目
邱詠筠女士	第一批	454,545
	第二批	454,545
	第三批	454,545
	第四批	454,545
	第五批	454,547
		2,272,727
孔祥達先生	第一批	567,272
	第二批	567,272
	第三批	567,272
	第四批	567,272
	第五批	567,275
		2,836,363
陳志興先生	第一批	709,090
	第二批	709,090
	第三批	709,090
	第四批	709,090
	第五批	709,094
		3,545,454

附註：

根據麗悅購股權計劃已發行的購股權行使期限如下：

購股權類別	行使期限
第一批	二零一一年十月十一日至二零一四年十月十日
第二批	二零一二年十月十一日至二零一五年十月十日
第三批	二零一三年十月十一日至二零一六年十月十日
第四批	二零一四年十月十一日至二零一七年十月十日
第五批	二零一五年十月十一日至二零一八年十月十日

## (c) 於相聯法團股份之權益 — FEC股份

附註 (ii)

麗悅董事姓名	身份	所持FEC 股份數目	佔FEC股權 概約百分比
丹斯里拿督邱達昌	實益擁有人	13,034,698	
	受控法團權益	657,003,028	
	家族權益	557,000	
		670,594,726	34.96%
陳志興先生	實益擁有人	208,586	0.01%
孔祥達先生	實益擁有人	586,771	
	其他	369,756	
		956,527	0.05%
廖毅榮博士	實益擁有人	4,490	0.00%

附註：

(i) 麗悅董事於FEC股份之全部權益均為長倉。概無麗悅董事持有FEC股份之任何淡倉。

(ii) 百分比約整至小數點後兩位數。

## (d) 於相聯法團相關股份之權益 — FEC購股權

董事姓名	授出日期	購股權 類別 (附註)	行使價 (港元)	於最後可行 日期尚未 行使購股權 之數目
莫貴標先生	二零零四年十月二十一日	第三批	2.075	1,200,000
	二零零四年十月二十一日	第四批	2.075	1,800,000
	二零零四年十月二十一日	第五批	2.075	2,000,000
				5,000,000
賴偉強先生	二零零四年十月二十一日	第三批	2.075	300,000
	二零零四年十月二十一日	第四批	2.075	475,000
	二零零四年十月二十一日	第五批	2.075	525,000
				1,300,000
孔祥達先生	二零零九年五月八日	第一批	1.500	1,850,000
	二零零九年五月八日	第二批	1.500	1,850,000
	二零零九年五月八日	第三批	1.500	1,850,000
	二零零九年五月八日	第四批	1.500	1,850,000
				7,400,000
陳志興先生	二零零四年十月二十一日	第三批	2.075	500,000
	二零零四年十月二十一日	第四批	2.075	1,800,000
	二零零四年十月二十一日	第五批	2.075	2,000,000
				4,300,000

附註：

根據FEC購股權計劃已發行的購股權行使期限如下：

於二零零四年十月二十一日授出之購股權

購股權類別	行使期限
第三批	二零零七年一月一日至二零一四年十二月三十一日
第四批	二零零八年一月一日至二零一四年十二月三十一日
第五批	二零零九年一月一日至二零一四年十二月三十一日

於二零零九年五月八日授出之購股權

購股權類別	行使期限
第一批	二零零九年九月十六日至二零一九年九月十五日
第二批	二零一零年九月十六日至二零一九年九月十五日
第三批	二零一一年九月十六日至二零一九年九月十五日
第四批	二零一二年九月十六日至二零一九年九月十五日

除上文所披露者外，於最後可行日期，麗悅董事及麗悅主要行政人員概無於麗悅或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之麗悅股份、相關麗悅股份及／或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會麗悅及聯交所的權益或淡倉（包括麗悅任何董事或麗悅主要行政人員根據證券及期貨條例的相關條文當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於麗悅根據該條例存置之登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會麗悅及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 主要股東

於最後可行日期，就麗悅董事所知，有關人士（「麗悅主要股東」）（包括麗悅董事或麗悅主要行政人員）於麗悅股份或相關麗悅股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須知會麗悅及聯交所的權益或淡倉如下：

麗悅		麗悅	
主要股東姓名	身份	麗悅股份數目	已發行股本概約百分比
丹斯里拿督邱達昌	受控法團權益 <sup>附註(i)</sup>	1,469,773,254 (長倉)	
	家族權益	8,355 (長倉)	
		<hr/>	
		1,469,781,609	73.49%

附註(vi)

			附註(vi)
			麗悅
麗悅 主要股東名稱	身份	麗悅股份數目	已發行股本 概約百分比
吳惠平女士	個人權益	8,355 (長倉)	
	家族權益 <sup>附註(ii)</sup>	1,469,773,254 (長倉)	
		1,469,781,609	73.49%
Sumptuous	實益擁有人 <sup>附註(i)</sup>	7,773,254 (長倉)	
	受控法團權益 <sup>附註(i)</sup>	1,462,000,000 (長倉)	
		1,469,773,254	73.49%
FEC	受控法團權益 <sup>附註(i)</sup>	1,462,000,000 (長倉)	73.10%
Ample Bonus Limited	實益擁有人 <sup>附註(i)</sup>	1,462,000,000 (長倉)	73.10%
Credit Suisse AG	受控法團權益 <sup>附註(iii)</sup>	162,000,000 (長倉)	8.10%
		81,000,000 (淡倉)	4.05%
瑞士信貸(香港) 有限公司	與另一實體共同 持有之權益 <sup>附註(iv)</sup>	162,000,000 (長倉)	8.10%
		81,000,000 (淡倉)	4.05%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理 <sup>附註(v)</sup>	139,965,543 (長倉)	7.00%

附註：

- (i) Ample Bonus Limited直接擁有1,462,000,000股麗悅股份。Ample Bonus Limited為FEC之全資附屬公司，因此，FEC視為擁有Ample Bonus Limited所持麗悅股份之權益。Sumptuous直接持有7,773,254股麗悅股份。鑑於Sumptuous擁有FEC股份，故Sumptuous視為擁有Ample Bonus Limited所持麗悅股份之權益。Sumptuous由丹斯里拿督邱達昌全權控制，因此，丹斯里拿督邱達昌視為擁有Ample Bonus Limited及Sumptuous所直接持有麗悅股份之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous、FEC及Ample Bonus Limited之董事。麗悅董事陳志興先生同時為Ample Bonus Limited之董事。

- (ii) 吳惠平女士為丹斯里拿督邱達昌之配偶，故視為擁有丹斯里拿督邱達昌所持有麗悅股份權益的權益。
- (iii) 瑞士信貸(香港)有限公司(「瑞信香港」)由Credit Suisse AG全權控制，因此，根據證券及期貨條例，Credit Suisse AG視為擁有瑞信香港所持麗悅股份權益的權益。
- (iv) 瑞信香港與摩根士丹利亞洲有限公司共同持有81,000,000股麗悅股份，而瑞信香港與The Royal Bank of Scotland N.V.香港分行則共同持有81,000,000股麗悅股份。瑞信香港於81,000,000股麗悅股份之長倉與非上市實物結算衍生工具有關。
- (v) Penta Investment Advisers Limited於39,594,910股麗悅股份之長倉與非上市現金結算衍生工具有關。
- (vi) 所有百分比約整至小數點後兩位數。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就麗悅董事所知，並無任何其他人士於麗悅股份或相關麗悅股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須知會麗悅的權益或淡倉，或直接或間接於隨附在任何情況下可在麗悅集團之其他成員公司股東大會投票之權利的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益或擁有涉及該等股本之任何購股權。

#### 4. 麗悅董事服務合約

於最後可行日期，除於一年內屆滿或麗悅集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償(除法定賠償外)之服務合約外，麗悅董事與麗悅集團任何成員公司之間概無任何現有及建議訂立之服務合約。

## 5. 競爭權益

於最後可行日期，以下麗悅董事於下列視為與麗悅集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務（麗悅董事獲委任為董事以代表麗悅及／或麗悅集團權益之業務除外）中擁有權益：

### 被視為與麗悅集團業務構成競爭或可能競爭之業務

實體名稱	業務概況	麗悅董事姓名	麗悅董事於該實體之權益性質
Mayland Properties	Mayland Properties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20個現有綜合發展項目，其中包括Plaza Damas 3（設有商舖辦公單位及服務式住宅單位之綜合發展）及Cheras Central（位於馬來西亞吉隆坡Cheras一個購物休閒中心之物業發展）。Plaza Damas 3與Cheras Central均擁有一小幅已建有一間酒店的用地。	丹斯里拿督邱達昌  邱詠筠女士	Mayland Properties由其行政總裁丹斯里拿督邱達昌控制  董事



## 被視為與麗悅集團業務構成競爭或可能競爭之業務

實體名稱	業務概況	麗悅董事姓名	麗悅董事於該實體之權益性質
東海觀光株式會社（「東海」）	東海於東京證券交易所第一部上市，其主要業務為於日本經營酒店及渡假村業務、物業投資及財務營運。	丹斯里拿督邱達昌 孔祥達先生	東海約50.4%權益之擁有人及董事會主席 總裁及董事
RC Hotel and Resort JV Holdings (BVI) Company Limited（「RC Hotel」）	RC Hotel於英屬處女群島註冊成立，為非上市公司。其主要業務為發展及經營Ritz-Carlton Reserve Maldives，一間預期於二零一三年年中落成之渡假酒店。	丹斯里拿督邱達昌	RC Hotel約10%權益之擁有人
Land & General Berhad	Land & General Berhad於馬來西亞主板市場上市，Land & General Berhad及其附屬公司主要業務為物業發展、投資及管理以及園藝、教育及康樂投資。	邱詠筠女士 孔祥達先生	非獨立及非執行董事且間接持有Land & General Berhad已發行股本約16.9%的權益 非獨立及非執行董事

儘管按上文所披露，相關麗悅董事於視為持有構成競爭或可能競爭業務權益，鑑於麗悅董事會獨立於上述實體之董事會，且麗悅已設立企業管治程序以確保投資機會獲獨立評估及審閱，故麗悅集團有能力獨立於競爭業務並按公平原則進行業務。相關麗悅董事完全

知悉彼等對麗悅之受託職責，並會就有或可能有利益衝突之任何事項放棄表決。因此，麗悅董事認為，麗悅集團之權益已有足夠保障。除上文所披露者外，麗悅董事及彼等各自之聯繫人士與麗悅集團無其他競爭業務權益。

## 6. 於合約及資產的權益

麗悅董事概無於最後可行日期仍然存續且對麗悅集團屬重要的合約或安排中擁有任何重大權益。

於最後可行日期，就麗悅董事所知，麗悅董事並無於麗悅集團任何成員公司自二零一一年三月三十一日起（即編製麗悅最近期經審核賬目之日）買賣或租賃，或擬買賣或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 專家及同意書

以下為名列本聯合通函或在本聯合通函提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.	獨立物業估值師
天達融資亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券交易提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）以及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團

截至最後可行日期，上述專家概無：

- (a) 於麗悅集團任何成員公司自二零一一年三月三十一日起(即編製麗悅最近期經審核賬目之日)買賣或租賃，或擬買賣或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於麗悅集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購麗悅集團任何成員公司證券的權利(無論可否依法執行)。

上述各專家已就刊發本聯合通函發出同意書，同意於本聯合通函內按其所示形式及內容引述其函件或報告與引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 8. 重大不利變動

於最後可行日期，麗悅董事獲悉自二零一一年三月三十一日(即編製麗悅最近期經審核財務報表之日)起，麗悅集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

## 9. 備查文件

下列文件自本聯合通函日期起計14天內的一般辦公時間，於禮德齊伯禮律師行辦事處，地址為香港中環遮打道18號歷山大廈20樓，可供查閱：

- (a) 合營企業協議；及
- (b) 本聯合通函。

## 10. 其他事項

本聯合通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

---

## FEC 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)

### 股東特別大會通告

茲通告Far East Consortium International Limited(「本公司」)定於二零一一年十月三十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳召開股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列將予提呈的普通決議案(不論有否修訂)：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd與Mayland Valiant Sdn Bhd於二零一一年十月十一日簽訂的合營企業協議(其副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及所涉交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司，就彼等全權酌情認為必須、適宜或合宜時辦理一切事宜及採取一切行動以及簽署及執行所有文件、文據或協議，以實施合營企業協議及／或相關事宜。」

承董事會命

**Far East Consortium International Limited**

首席財務總監兼公司秘書

張偉雄

香港，二零一一年十月十四日

---

## FEC 股東特別大會通告

---

附註：

1. 為釐定出席大會及於會上投票的資格，本公司自二零一一年十月二十八日至二零一一年十月三十一日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期內不會進行股份過戶登記。為符合資格出席大會及於會上投票，未登記的股份持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一一年十月二十七日下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記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，以辦理登記手續。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一名或多名代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席以代表股東。
3. 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副本，必須在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，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會並在會上投票。
4. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可於大會就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人出席大會或其任何續會，則排名最先者方有權投票(不論親身或委派代表)。就此而言，排名先後乃以於本公司股東名冊中就有關聯名持有股份名列首位者為準。
5. 本通告所載決議案將於大會以投票方式表決。

於本通告日期，本公司執行董事為丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及Craig Grenfell WILLIAMS先生；非執行董事為邱達強先生；獨立非執行董事為林廣兆先生、陳國偉先生及王敏剛先生。

---

## 麗悅股東特別大會通告

---



### **Kosmopolito Hotels International Limited**

### **麗悅酒店集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.kosmohotels.com>

(股份代號：2266)

### 股東特別大會通告

茲通告麗悅酒店集團有限公司(「本公司」)定於二零一一年十月三十一日(星期一)上午十時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳召開股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列將予提呈的普通決議案(不論有否修訂)：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd與Mayland Valiant Sdn Bhd於二零一一年十月十一日簽訂的合營企業協議(其副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及所涉交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司，就彼等全權酌情認為必須、適宜或合宜時辦理一切事宜及採取一切行動以及簽署及執行所有文件、文據或協議，以實施合營企業協議及／或相關事宜。」

承董事會命  
麗悅酒店集團有限公司  
總裁兼執行董事  
莫貴標

香港，二零一一年十月十四日

---

## 麗悅股東特別大會通告

---

附註：

1. 為釐定出席二零一一年十月三十一日股東特別大會之本公司股東資格，本公司自二零一一年十月二十八日至二零一一年十月三十一日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期內不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一一年十月二十七日下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「登記分處」)，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
2. 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之股東，均可委派其他人士為受委代表，代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表代其出席並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席以代表股東。
3. 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副本，必須在大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達登記分處，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。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席大會或其任何續會並在會上投票。在此情況下，委派受委代表文據視為撤銷。
5. 倘為本公司股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可於大會就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人出席大會，則排名較先者投票後(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人概不得投票。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊所顯示有關聯名股份的聯名持有人次序為準。
6. 所有決議案將以投票方式表決。

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