

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



**FAR EAST CONSORTIUM  
INTERNATIONAL LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
網址：<http://www.fecil.com.hk>  
(股份代號：35)



**Kosmopolito Hotels International Limited**

**麗悅酒店集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
網址：<http://www.kosmohotels.com>  
(股份代號：2266)

**聯合公佈  
須予披露交易  
建議收購物業**

FEC及麗悅各自之董事會宣佈，買方與賣方(獨立第三方)於二零一二年二月十七日訂立買賣協議，(其中包括)買方同意收購，且賣方同意出售物業，總代價為210,000,000港元。收購預期於二零一二年四月十七日完成。

FEC間接持有麗悅全部已發行股本約73.1%，麗悅因此為FEC之附屬公司。由於買方為麗悅之間接全資附屬公司，因此買方為FEC之間接非全資附屬公司。

對FEC及麗悅雙方而言，由於收購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%，故根據上市規則第14章，訂立買賣協議屬FEC及麗悅之須予披露交易，因此須遵守申報及公佈規定。

**緒言**

二零一二年二月十七日，買方與賣方(獨立第三方)訂立買賣協議，(其中包括)買方同意收購，且賣方同意出售物業，總代價為210,000,000港元。收購預期於二零一二年四月十七日完成。

FEC間接持有麗悅已發行股本約73.1%，麗悅因此為FEC之附屬公司。由於買方為麗悅之間接全資附屬公司，因此買方為FEC之間接非全資附屬公司。

### 物業的其他資料

本公佈日期，除以下各項外，物業或其任何部分概無仍然存續的租約、許可證或佔用協議或安排：

- (i) A租約，就物業第7樓訂立的租賃協議，租期至二零一二年四月三十日，賣方可以六個月通知終止，月租55,000港元；
- (ii) B租約，就物業第4樓A及B室訂立的租賃協議，租期至二零一二年十二月三十一日，賣方可以六個月通知終止，月租47,000港元；
- (iii) 車位許可證，與物業三處停車位有關的許可證，租期至二零一二年十二月三十一日，賣方可以六個月通知終止，每月許可費用為6,300港元；及
- (iv) 賣方所訂立的授予倉儲方有關用作倉儲的倉儲設施空間之許可證，並於買賣協議日期仍然存續的現行倉儲協議。

賣方所提供的物業有關財務資料概述如下：

	截至 二零一一年 七月三十一日 止十個月 (附註) 港元	截至 二零一零年 九月三十日 止十二個月 港元
未扣除稅項及非經常性項目之租金收入淨額	6,003,449	5,206,369
經扣除稅項及非經常性項目之租金收入淨額	5,012,880	4,347,318

附註： 並無二零一一年八月及九月的物業相關財務資料。

## 買賣協議之條款概要

買賣協議之主要條款如下：

協議日期：二零一二年二月十七日

賣方：BHK No.2 Ltd.。據FEC董事及麗悅董事於作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於FEC及麗悅以及FEC及麗悅之關連人士(定義見上市規則)的第三方

買方：Novel Orient Investments Limited，為麗悅間接全資附屬公司兼FEC間接非全資附屬公司

物業描述：於土地註冊處登記為葵涌市地段第167號的該整片或整幅土地，連同其上所建現稱為橙色空間－葵涌(前稱百德中心、展時中心及冠華工業中心)的宅院架設物及樓宇

地址：香港新界葵涌和宜合道119號

地盤面積：約14,120平方呎

總樓面面積：約157,066平方呎(14層高)

租賃限制：工業或倉庫

代價：210,000,000港元，由買方與賣方參考有關專業人士的諮詢意見公平磋商釐定

- 付款：
- (a) 買方已於簽訂買賣協議時，向賣方律師(利益相關方)支付按金21,000,000港元；及
  - (b) 買方將於完成時於完成日期(計劃為二零一二年四月十七日，或買賣雙方可能書面協定的其他日期)支付代價餘額189,000,000港元。

收購資金將由麗悅內部資源及銀行融資提供。

其他主要條款：

1. 根據下文第6段，賣方於完成時以交吉方式向買方交付不受完成時仍然存續的任何租賃協議或車位許可證規限的有關部分物業。
2. 賣方已向買方承諾、保證及聲明(以完成時有關承諾、保證及聲明仍然有效者為限)，完成時，除以下所述者外，將只有上文第1段所述的佔用權益。
3. 買方已確認並授權賣方(賣方無責任如此行事)在遵守買賣協議的若干其他條文的情況下，協商將A租約按現時月租55,000港元續期，租期自二零一二年五月一日起，不遲於二零一二年九月三十日結束，毋須獲買方同意。
4. 賣方須根據買方不遲於完成前兩個營業日發出的事先書面要求，於緊接完成前向(i) B租約的租戶以及(ii)車位許可證的持有人發出六個月書面通知，分別終止上述B租約及車位許可證，惟有關通知的形式及內容須於刊發前獲買方律師批准，所有成本及開支概由賣方承擔。
5. 賣方有權收取全部租金、許可費用及利潤，並須支付截至實際完成日期(包括該日)有關物業的一切支出，而買方亦有權收取全部租金、許可費用(不包括

有關倉儲協議的許可費用)及利潤，並須支付該日後(不包括該日)有關物業的一切支出(不包括有關倉儲協議的支出)。

6. 緊隨完成後，買方與賣方須訂立租約，買方(作為出租人)出租而賣方(作為承租人)承租倉儲設施，自二零一二年四月十七日起計為期五個月。賣方會繼續保留完成時仍然存續的全部倉儲協議的利益及負擔。

### 進行收購之原因及益處

買方於麗悅在私人招標中獲得物業的收購權後訂立買賣協議，擬將物業改建為擁有420間客房的酒店，成為麗悅集團又一三星級絲麗系列酒店。

物業座落於人口稠密的葵涌區，公共交通完善便利，距離赤臘角國際機場約28公里，距離葵涌貨櫃碼頭約4公里，距離最近的地鐵站約1公里。

FEC董事及麗悅董事估計將物業建成酒店的總成本約為1億港元至1.5億港元，加上收購成本2.1億港元，總投資成本相當於平均每平方呎成本為2,292港元，亦相當於平均每間客房成本略低於860,000港元。因此，該新酒店應會進一步提高FEC及麗悅各自股東的回報。

FEC董事及麗悅董事認為，物業順利建成酒店後可令麗悅在更大程度上受惠於日益增長的國際交易量及隨之而來的商務旅客所帶動的不斷攀升的酒店需求，且與目前市場同類機遇相比，該收購乃不容錯過的投資良機。

FEC董事及麗悅董事認為，買賣協議的收購條款(包括代價)乃一般商業條款，屬公平合理，符合FEC及麗悅股東各自的整體利益。

## 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、擁有及經營經濟型、中檔、高檔及精品酒店，以及投資及發展物業。

賣方為物業控股公司。

## 相關的上市規則

FEC間接持有麗悅全部已發行股本約73.1%，因此麗悅為FEC之附屬公司。由於買方為麗悅之間接全資附屬公司，因此買方為FEC之間接非全資附屬公司。

對FEC及麗悅雙方而言，由於收購之一項或多項相關百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，訂立買賣協議屬FEC及麗悅之須予披露交易，因此須遵守申報及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，下列詞彙具有下列涵義：

「收購」	指	買方根據買賣協議條款收購物業；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	星期六、星期日及刊憲公眾假期以外的日子；
「車位許可證」	指	與物業三處停車位有關的許可證，租期至二零一二年十二月三十一日，賣方可以六個月通知終止，每月許可費用6,300港元；
「完成」	指	收購完成；

「完成日期」	指	收購的完成日期，預期為二零一二年四月十七日，或買賣雙方可能書面協定的其他日期；
「代價」	指	210,000,000港元；
「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，持有麗悅已發行股本約73.1%，因此為麗悅的控股股東(定義見上市規則)；
「FEC董事」	指	FEC之董事；
「FEC集團」	指	FEC及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「麗悅」	指	麗悅酒店集團有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市，由FEC間接持有約73.1%權益，故該公司為FEC之附屬公司；
「麗悅董事」	指	麗悅之董事；
「麗悅集團」	指	麗悅及其附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「物業」	指	於土地註冊處登記為葵涌市地段第167號的該整片或整幅土地，連同其上所建現稱為橙色空間－葵涌(前稱百德中心、展時中心及冠華工業中心)的宅院架設物及樓宇；
「買方」	指	Novel Orient Investments Limited，為麗悅間接全資附屬公司兼FEC間接非全資附屬公司；

「買賣協議」	指	買方與賣方就收購於二零一二年二月十七日訂立之買賣協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「倉儲協議」	指	賣方所訂立授予倉儲方有關用作倉儲的倉儲設施空間之許可證的任何協議；
「倉儲設施」	指	物業1樓、2樓、3樓、6樓、9樓、10樓及11樓的部分；
「倉儲方」	指	倉儲協議的倉儲方；
「附屬公司」	指	上市規則所定義者；
「租約」	指	A租約及B租約，倘A租約根據本公佈「買賣協議之條款概要」一節「其他主要條款」第3段續期，則亦包括經續期A租約；及
「A租約」	指	就物業第7樓訂立的租賃協議，租期至二零一二年四月三十日，月租55,000港元；
「B租約」	指	就物業第4樓A及B室訂立的租賃協議，租期至二零一二年十二月三十一日，賣方可以六個月通知終止，月租47,000港元；
「賣方」	指	BHK No.2 Ltd.

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

承董事會命  
**麗悅酒店集團有限公司**  
總裁兼執行董事  
**邱詠筠**

香港，二零一二年二月十七日



於本公佈日期，FEC之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；獨立非執行董事為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。

於本公佈日期，麗悅之執行董事為邱詠筠女士及賴偉強先生；非執行董事為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生及莫貴標先生；獨立非執行董事為石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士。

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