
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本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其他註冊證券機構、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麗悅酒店集團有限公司之股份，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、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不對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。



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)

關於出售持有物業之附屬公司
之重大交易

二零一二年六月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 麗悅集團之財務資料	I-1
附錄二 – 估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-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：

「聯繫人士」	指	上市規則所界定者；
「董事會」	指	麗悅董事會；
「該公司」	指	香港(特區)酒店有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司；
「完成」	指	根據買賣協議並按其條款及條件完成買賣銷售股份及銷售貸款；
「代價」	指	800,000,000 港元，即買方就銷售股份及銷售貸款應付賣方之總代價，可根據該公司於完成日期之流動資產淨額予以調整；
「出售」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及銷售貸款；
「FEC」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：35)，並為麗悅之控股公司；
「FEC 董事」	指	FEC 之董事；
「FEC 集團」	指	FEC 及其附屬公司；
「FEC 股份」	指	FEC 股本中每股面值 0.10 港元之普通股；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「該酒店」	指	建於物業上現稱「香港帝盛酒店」之酒店；
「聯合公佈」	指	FEC 及麗悅有就出售而發出日期為二零一二年五月二十五日之聯合公佈；

釋 義

「麗悅」	指	麗悅酒店集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2266)，為FEC之非全資附屬公司；
「麗悅董事」	指	麗悅之董事；
「麗悅集團」	指	麗悅及其附屬公司；
「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	二零一二年六月二十一日，即本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；
「物業」	指	地塊與其上所建宅院及樓宇，現稱香港爹核士街18號(前稱香港爹核士街12、14、16、18、20及22號)；
「買方」	指	建行香港地產控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司；
「買賣協議」	指	賣方、買方及麗悅於二零一二年五月二十五日就出售而訂立之買賣協議；
「銷售貸款」	指	於完成時該公司未付款及欠付賣方之股東貸款，於最後可行日期約為301,500,000港元；
「銷售股份」	指	該公司10,000股每股1港元之股份，為該公司全部已發行股本；
「賣方」	指	Havena Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為麗悅之全資附屬公司；
「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；及
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

邱詠筠女士
賴偉強先生

非執行董事：

丹斯里拿督邱達昌
孔祥達先生
陳志興先生
莫貴標先生

獨立非執行董事：

石禮謙先生
杜彼得先生
廖毅榮博士
Giovanni ANGELINI 先生

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

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

**關於出售持有物業之附屬公司
之重大交易**

1. 緒言

茲提述FEC及麗悅有就出售而發出日期為二零一二年五月二十五日之聯合公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售之進一步資料，(ii)上市規則規定之有關麗悅集團之財務及其他資料；及(iii)物業之估值報告。

2. 出售

賣方、買方與麗悅於二零一二年五月二十五日訂立買賣協議，賣方同意出售而買方同意按代價購買銷售股份及銷售貸款，而麗悅同意擔保賣方妥為履行其於買賣協議下之義務及責任。

董事會函件

訂約方

- (a) Havena Holdings Limited，麗悅之全資附屬公司及FEC之非全資附屬公司(作為賣方)；
- (b) 建行香港地產控股有限公司(作為買方)；及
- (c) 麗悅酒店集團有限公司(作為賣方之擔保人)。

就麗悅董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於麗悅及麗悅關連人士(定義見上市規則)之第三方。

所售資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款；銷售股份為該公司之全部已發行股本，而銷售貸款則為該公司欠賣方之股東貸款全數金額。

該公司為於一九九三年二月十六日在香港註冊成立之有限公司。該公司之主要活動為發展、經營及管理位於香港爹核士街18號之該酒店及相關設施，且該公司為物業之登記及實益擁有人。

該公司於二零一二年三月三十一日之經審核負債淨額約為159,000,000港元。該公司截至二零一二年三月三十一日止年度之除稅前及除稅後純利約為8,600,000港元，而該公司於截至二零一一年三月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損淨額約為400,000港元。

該公司現時為麗悅之間接全資附屬公司。於完成後，麗悅將不再於該公司擁有任何權益，而該公司將不再為麗悅集團之附屬公司。此外，麗悅集團將終止擁有及營運該酒店，而該酒店將終止使用帝盛商標，於完成後即時生效。

代價

銷售股份及銷售貸款之總代價為800,000,000港元，其中：

- (a) 按等額基準，出售及轉讓銷售貸款之代價相等於銷售貸款(「貸款代價」)；及
- (b) 代價減去貸款代價將為購買銷售股份之代價。

董事會函件

代價須按下列方式支付：

- (a) 買方於簽立買賣協議時已付予賣方合計 80,000,000 港元作按金；及
- (b) 代價餘款經扣減悉數償還該公司欠付的到期未償還按揭貸款約 175,000,000 港元後將於完成時由買方付予賣方。

完成後，麗悅須委聘核數師審核該公司於完成日期之流動資產及流動負債金額，並由買方另外委聘核數師審閱。倘該流動資產金額高於流動負債金額，買方須向賣方支付多出款項。倘該流動資產金額少於流動負債金額，則賣方須向買方支付不足之數。

代價由賣方與買方經公平磋商後釐定。

代價反映由該公司持有之資產(包括物業)之公平市值。

先決條件

為遵守上市規則之規定，完成須待麗悅股東批准及 FEC 股東批准(按上市規則或適用法律、規則及法規規定之方式)買賣協議及據此擬進行之交易。

倘上述條件未能於二零一二年八月三十一日(或雙方可能協定之該等其他日期)前達成，支付予賣方之按金須退還買方，而買賣協議告失效且除先前之違反外，該協議之任何一方均不得向對方提出任何申索或責任。

誠如下文「上市規則規定」一段進一步說明，出售已取得麗悅股東之書面同意以代替根據上市規則第 14.44 條之規定召開股東大會。於最後可行日期，就須獲麗悅股東批准之條件已獲達成。

賣方稅務彌償約定

賣方已根據買賣協議向買方作出慣常保證(包括與資產業權、賬目、訴訟等有關者)。於完成時，賣方將訂立稅務彌償契據，據此，於完成日期後第七個課稅年度完結或之前賣方同意彌償買方就該公司因(i)該公司於完成時或之前進行之任何交易或賺取、累計或收取之任何收入、溢利、收益；(ii)截至完成日期(包括當日)該公司享有之任何寬免作廢或被拒

董事會函件

絕；及(iii)物業重新估值或估值收益或升值至代價金額所產生之任何香港稅務責任申索。倘該公司於物業之擁有權或買方直接持有該公司之股權於完成後出現任何形式變更(或已就上述事宜訂立任何協議)，則賣方於第(iii)項下之責任將終止。

根據買賣協議(包括稅務彌償契據)，賣方須就所有申索承擔之最高責任上限為400,000,000港元，或倘涉及違反銷售股份、銷售貸款及物業業權及擁有權保證而提出之任何申索上限為800,000,000港元。

完成

完成將於二零一二年九月二十八日或賣方與買方書面協定之其他日期完成。

擔保

麗悅作為主要義務人已向買方擔保賣方妥為履行其於買賣協議及上述稅務彌償契據下之義務及責任。

有關FEC、麗悅及買方之資料

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。麗悅為FEC之附屬公司。

FEC為投資控股公司。FEC集團之主要業務包括物業發展、酒店投資及營運、停車場投資及管理及物業投資。

買方主要從事投資控股。

進行出售之原因及益處

麗悅董事認為，出售可讓麗悅集團因開發建設並及後營運該酒店，而為麗悅所創造之長期投資回報，按十足市值變現。此外，出售將為麗悅集團帶來額外現金資源，以把握香港及／或海外其他具吸引力之投資機會，從而壯大麗悅之投資組合。FEC董事認為，FEC作為麗悅之最終控股公司亦可自出售受益。

董事會函件

麗悅董事認為，買賣協議乃一般商業條款，屬公平合理，訂立買賣協議符合麗悅集團及麗悅股東之整體利益。

出售之財務影響

麗悅董事估計於完成後，麗悅集團預期可自出售錄得收益約450,000,000港元，即估計自出售所得款項約800,000,000港元與該公司於麗悅集團賬目中賬面值約320,000,000港元之差額及經扣減所有相關費用及開支。

預期完成後，麗悅集團資產總值將增加約275,000,000港元而麗悅集團之負債總額將減少約175,000,000港元。

所得款項用途

麗悅董事預期出售所得款項淨額將用作一般營運資金。麗悅董事將考慮建議將出售所產生溢利其中一部分用作向麗悅股東分派股息。

上市規則規定

麗悅為FEC之非全資附屬公司而賣方則為麗悅之全資附屬公司及FEC之非全資附屬公司。由於對麗悅而言，至少一項有關出售之適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，故根據上市規則第14章之規定，出售屬於麗悅之重大交易。

根據上市規則，出售須取得麗悅股東之批准。於最後可行日期，FEC透過其全資附屬公司Ample Bonus Limited持有1,462,000,000股麗悅之股份，佔麗悅已發行股本約73.1%。由於並無麗悅股東須就出售放棄投票，故已取得Ample Bonus Limited就出售之書面同意，同意以麗悅股東之書面同意代替根據上市規則第14.44條之規定召開股東大會。

根據上市規則，出售屬於FEC之重大交易，亦須待FEC股東批准後方可作實。FEC將於二零一二年七月二十日(星期五)舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。

推薦建議

麗悅董事認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售及所涉及交易符合麗悅及麗悅股東之整體利益。因此，倘召開麗悅股東大會，麗悅董事建議麗悅股東投票贊成普通決議案以批准出售。

董 事 會 函 件

其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
麗悦酒店集團有限公司
總裁兼執行董事
邱詠筠
謹啟

二零一二年六月二十六日

債務聲明

借貸

於二零一二年五月七日營業時間結束時，麗悅集團之未償還銀行借貸約為3,939,000,000港元，以麗悅集團賬面總值約6,092,000,000港元之若干資產作抵押。

或然負債

於二零一二年五月七日營業時間結束時，一間附屬公司就承建商之表現未如理想向該承建商提出訴訟，而該承建商就興建該附屬公司所擁有之酒店向其提出約26,000,000港元之反索償。麗悅董事認為，反索償不會對麗悅集團之財務狀況構成重大不利影響。

承擔

於二零一二年五月七日營業時間結束時，麗悅集團並無於財務報表撥備之資本開支約為674,000,000港元，當中約354,000,000港元為已訂約。

免責聲明

除上文披露者及集團內公司間負債外，麗悅集團於二零一二年五月七日營業時間結束時並無任何借貸資本、任何已發行及未償還或同意將予發行之銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌責任(不包括一般商業票據)或承兌信貸、債券、按揭、押記、金融租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

麗悅董事認為，經顧及麗悅集團之財務資源、目前可用銀行信貸及估計自出售所得款項淨額後，在無不可預見之情況下，麗悅集團將擁有足夠營運資金滿足其於本通函刊發日期後未來十二個月之業務需求。

財務及營運前景

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。資產組合遍佈中國內地、香港、馬來西亞、新加坡及倫敦。目前，麗悅集團擁有／管理16間酒店合共約4,000間客房。隨著未來數年多個計劃項目陸續投入營運，預期酒店數目將增加至24間(包括過去十二個月收購之三間酒店)合共逾7,000間客房。

麗悅集團目前透過本身酒店管理公司以一絲麗酒店、帝盛酒店、帝盛君豪酒店及麗悅精選四個品牌系列從事酒店管理業務。該業務共有2,039名僱員。

截至二零一二年三月三十一日止年度，麗悅之總收益及純利分別為1,096,000,000港元及605,000,000港元。香港所得收益佔總收益之65%、馬來西亞佔27%而餘額來自內地。

香港為收益及現金流量主要來源。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，香港業務之總收益為708,000,000港元，平均房租為969港元而入住率為96%。純利達602,000,000港元。上述營運表現直接反映了訪港旅客人次強勁(二零一一年達42,000,000人次)而客房總數僅約62,000間令客房晚數供不應求。鑒於適宜興建酒店的土地供應有限，加上本地政府支持發展旅遊業之政策立場，我們預期未來數年供求失衡之情況仍會持續。香港將繼續成為本集團之主要現金來源。

本集團目前在馬來西亞擁有5間營運中酒店，截至二零一二年三月三十一日止年度之收益及純利分別為294,000,000港元及38,000,000港元。根據過往數年之當時入住率及房租，該國之營商環境保持平穩。然而，管理層預期當地出口受全球經濟放緩拖累下滑，將令收益受壓，本地需求在政府增加開支帶動下可保持強勁。

內地業務提供之貢獻相對較少，但對麗悅集團之財務狀況帶來一定的貢獻。除兩間營運中酒店外，成都帝盛君豪酒店(556間客房)將於二零一二年七月開業。於截至二零一二年三月三十一日止財政年度，內地貢獻總收益94,000,000港元及虧損淨額29,000,000港元。預期於截至二零一三年三月三十一日止財政年度，收益會溫和增長而經營虧損會較少。

於二零一二年三月三十一日，麗悅集團之債務總額約為3,627,000,000港元，總資產淨值則為3,420,000,000港元，而重估盈餘為7,750,000,000港元(根據麗悅集團之會計政策並無將其入賬)。該財政年度之EBIDTA／利息覆蓋率為7.5倍，借貸實際成本為3.3%。所有債務均為有抵押債務。

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就物業於二零一二年三月三十一日之估值所編製的函件及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

關於：香港堅尼地城爹核士街 12-22 號香港帝盛酒店(「物業」)

估值之指示、目的及日期

吾等遵照閣下之指示，對麗悅酒店集團有限公司(以下稱為「貴公司」)及／或其附屬公司(統稱為「貴集團」)所持物業進行市場估值。吾等確認曾視察物業、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物業於二零一二年三月三十一日(「估值日」)之價值的意見。

估值基準及假設

吾等按市值對物業進行估值，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物業之估計金額」。

吾等對物業之估值並無考慮由特別條件或情況(如非常規融資、銷售及售後租回安排、銷售相關人士授出之較低代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估計價格升跌。

吾等之估值乃根據 100% 權益基準進行及列值。

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。

估值方法

吾等按直接比較法，參考有關市場內所得相若交易評估物業之價值，並透過就物業之承繼潛能之撥備自現有租賃產生之租金收益淨額撥充資本(如適用)。

根據 貴集團提供之資料，因出售物業而產生之潛在稅務負債為按出售純利 16.5% 計算之利得稅(扣除任何性質資本溢利除外)。

資料來源

吾等在一定程度上頗依賴 貴集團提供的資料，並已接納 貴集團在規劃批准、法定通知、地段權、租住權、土地及樓宇鑒定、樓宇竣工日期、租用權、佔用詳情、物業辨識、平面圖及面積、佔地面積及停車場數量、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項上給予吾等的意見。

業權調查

吾等並無獲提供有關物業之業權文件，惟已於香港土地註冊處進行查冊。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修訂。所有文件僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。並無進行任何實地測量。

物業視察

戴德梁行香港辦事處估值師何曉樺於二零一二年四月曾視察物業之外部及於可行情況下視察其內部。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。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環
德輔道中127-131號
有餘貿易中心6樓
麗悅酒店集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量)
英國皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

二零一二年六月二十六日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港物業估值擁有逾25年經驗。

估值證書

貴集團持作自用及營運業務之物業

於二零一二年
三月三十一日
現況下之
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
香港 堅尼地城 爹核士街12-22號 香港帝盛酒店	該物業為一幢30層高酒店，提供合共209間客房及一間餐廳。該物業於二零一一年落成。	多個流動電話基站及天線根據多項特許權出租，全部於二零一三年八月屆滿，特許權月費總額為60,000港元。	800,000,000港元
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	該物業之總建築面積約為6,818.63平方米(73,396平方呎)。 該物業之登記地盤面積約為461.35平方米(4,966平方呎)。 該物業位於香港堅尼地城爹核士街。該地點普遍以住宅發展為特色。 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。	該物業餘下部分由貴集團經營酒店。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港(特區)酒店有限公司。
- (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、補充保證文件及第二份補充保證文件。
- (3) 該物業受限於移除厭惡性行業條文牌照。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一一年六月二十三日至二零一二年六月二十二日之酒店／旅館牌照。
- (5) 該物業位於堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H1/19指定為「住宅(甲類)」用途地帶。
- (6) 吾等最近為貴公司年度審核評估物業於二零一二年三月三十一日之估值為800,000,000港元。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關麗悅之資料，麗悅董事就本通函共同及個別承擔全部責任。麗悅董事已作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載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. 董事及主要行政人員的權益披露

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

麗悅董事姓名	身份	所持麗悅股份數目	於最後可行日期	
			佔麗悅 已發行股份	概約百分比
丹斯里拿督邱達昌	受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾	1,469,773,254		
	家族權益	<u>8,355</u>		
		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 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	4,000		0.00%

附註：

- (i) 麗悅董事於麗悅股份之全部權益均為好倉。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（擁有FEC 35%控制權）及Modest Secretarial Services Limited（「**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。

(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。

- (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(附註)	於最後可行日期 尚未行使 之麗悅購股權數目
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
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
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

麗悅董事姓名	行使期(附註)	於最後可行日期 尚未行使 之麗悅購股權數目
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	<u>567,275</u>
		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	<u>709,094</u>
		3,545,454

附註：

根據麗悅購股權計劃已發行之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

麗悅董事姓名	身份	所持FEC股份數目	於最後可行日期	
			佔FEC股權 概約百分比	
丹斯里拿督邱達昌	實益擁有人	13,607,249		
	受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾	685,862,201		
	家族權益	<u>557,000</u>		
		700,026,450		35.72%
陳志興先生	實益擁有人	208,586		0.01%
孔祥達先生	實益擁有人	261		
	其他 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	<u>369,756</u>		
		370,017		0.02%
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好倉。概無麗悅董事持有FEC股份之任何淡倉。
- (ii) 該685,849,880股FEC股份由Sumptuous持有而該12,321股FEC股份由Modest持有。Sumptuous及Modest由丹斯里拿督邱達昌全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，丹斯里拿督邱達昌被視為於Sumptuous及Modest所持有的FEC股份中擁有權益。
- (iii) 該369,756股FEC股份由孔祥達先生及Teng Pei Chun女士共同持有。

(d) 於相聯法團相關股份之權益－FEC購股權

麗悅董事姓名	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FEC 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		<u>2,000,000</u>
					5,000,000

麗悅董事姓名	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FEC 購股權之數目
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	<u>525,000</u>
				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	<u>1,850,000</u>
				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	<u>2,000,000</u>
				4,300,000

附註：根據FEC購股權計劃已授出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
第三批	二零零七年一月一日至二零一四年十月二十日
第四批	二零零八年一月一日至二零一四年十月二十日
第五批	二零零九年一月一日至二零一四年十月二十日

於二零零九年五月八日授出之購股權

購股權類別	行使期
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

- (a) 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：

麗悅主要股東姓名	身份	所持麗悅股份數目	於最後可行日期
			佔麗悅 已發行股份 概約百分比
丹斯里拿督邱達昌	受控法團權益 ⁽ⁱ⁾	1,469,773,254 (好倉)	
	家族權益	8,355 (好倉)	
		<u>1,469,781,609</u>	73.49%
吳惠平女士	個人權益	8,355 (好倉)	
	家族權益 ⁽ⁱⁱ⁾	1,469,773,254 (好倉)	
		<u>1,469,781,609</u>	73.49%
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人 ⁽ⁱ⁾	7,773,254 (好倉)	
	受控法團權益 ⁽ⁱ⁾	1,462,000,000 (好倉)	
		<u>1,469,773,254</u>	73.49%

麗悅主要股東姓名	身份	所持麗悅股份數目	於最後可行日期
			佔麗悅 已發行股份 概約百分比
FEC	受控法團權益 ⁽ⁱ⁾	1,462,000,000 (好倉)	73.10%
Ample Bonus Limited	實益擁有人 ⁽ⁱ⁾	1,462,000,000 (好倉)	73.10%
Credit Suisse AG	受控法團權益 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	162,000,000 (好倉)	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 ^(iv)	162,000,000 (好倉)	8.10%
		81,000,000 (淡倉)	4.05%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理 ^(v)	139,749,439 (好倉)	6.99%

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直接擁有7,773,254股麗悅股份。鑑於Sumptuous(擁有FEC 35%控制權)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。Ample Bonus Limited、FEC及Sumptuous之權益於丹斯里拿督邱達昌之權益披露通知中披露。
- (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之權益。
- (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有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股麗悅股份之長倉為非上市實物結算衍生工具。
- (v) Penta Investment Advisers Limited於43,214,910股麗悅股份之好倉為非上市現金結算衍生工具。

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。

- (b) 於最後可行日期，就麗悅董事所知，以下麗悅董事亦為Sumptuous Assets Limited之董事或僱員：

麗悅董事姓名	於Sumptuous Assets Limited擔任之職位
--------	--------------------------------

丹斯里拿督邱達昌	董事
----------	----

於最後可行日期，就麗悅董事所知，以下麗悅董事亦為Ample Bonus Limited之董事或僱員：

麗悅董事姓名	於Ample Bonus Limited擔任之職位
--------	---------------------------

丹斯里拿督邱達昌	董事
----------	----

陳志興	董事
-----	----

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
Malaysia Land Properties Sdn Bhd (「 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
Agora Hospitality Group Co., Ltd. (「 Agora 」)	Agora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	Agora約51.31%權益之擁有人及董事會主席 總裁及董事

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
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、投資及管理橡膠園、教育及康樂業務。	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，相關麗悅董事被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. 於合約及資產之權益

於最後可行日期，就麗悅董事所知，麗悅董事或麗悅候任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（即編製麗悅最近期經審核賬目之日）以來所買賣或租賃，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，除下文所披露者外，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。

誠如麗悅及FEC於二零一一年十月十一日之聯合公告中披露，於二零一一年十月十一日，麗悅之全資附屬公司Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd（「**Subang Jaya**」）與Mayland Valiant Sdn Bhd（「**Mayland Valiant**」）訂立一項協議，以聯合發展於麗悅集團之Grand Dorsett Subang Hotel所在土地上之若干部分。Mayland Valiant負責1,989個單位之發展及其後銷售。Subang Jaya有權獲得或承擔來自該發展之50%溢利或損失。Mayland Valiant由Mayland Properties全資擁有，而Mayland Properties則為Prestige Aspect Sdn Bhd之全資附屬公司。Prestige Aspect Sdn Bhd之大部份股權乃由丹斯里拿督邱達昌（彼為麗悅之非執行董事兼主席）擁有。丹斯里拿督邱達昌亦為Mayland Properties之行政總裁。

7. 專家及同意書

以下為名列本通函或在本通函提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	物業估值師

於最後可行日期，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）。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意於本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. 訴訟

於最後可行日期，麗悅集團任何成員公司概無涉及任何屬重大之訴訟或仲裁或索償，而據麗悅董事所知，麗悅集團任何成員公司並無任何未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁或索償。

9. 重大不利變動

於最後可行日期，據麗悅董事所知，自二零一一年三月三十一日(即編製麗悅最近期經審核賬目之日)以來，麗悅集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

10. 重大合約

麗悅集團於緊接本通函日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 就遠東發展有限公司(「**FECL**」)以代價2.00港元向賣方轉讓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；
- (b) 就FECL以代價1.00港元向賣方轉讓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；
- (c) 就FECL以代價2.00港元向賣方轉讓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；
- (d) 就Madison Lighters & Watches Company Limited以代價1.00新加坡元向Tang Hotel Investments Pte. Ltd.轉讓1股Tang Hotel Pte. Ltd.股份所訂立日期為二零一零年八月三十日之股份轉讓表格；
- (e) 麗悅、周大福代理人有限公司、瑞信香港、摩根士丹利亞洲有限公司(「**摩根士丹利**」)及蘇格蘭皇家銀行香港分行(「**蘇格蘭皇家銀行**」)之間訂立日期為二零一零年九月二日之企業投資者協議，據此，周大福代理人有限公司同意以100,000,000港元之代價認購麗悅發售股份；
- (f) Ample Bonus Limited(「**Ample Bonus**」)與FEC就麗悅股份之全球發售以麗悅為受益人所簽訂日期為二零一零年九月十日之彌償契據；

- (g) 丹斯里拿督邱達昌與FEC以麗悅為受益人所簽訂日期為二零一零年九月十日之不競爭承諾契據，據此，FEC已(其中包括)承諾，只要FEC及其附屬公司(不包括麗悅及其附屬公司)仍為麗悅之控股股東，其各自將不會從事任何對酒店投資、營運、管理及發展業務構成競爭之業務；
- (h) 就FECL以代價2.00港元向賣方轉讓2股遠勤發展有限公司股份所訂立日期為二零一零年九月十三日之買賣單據；
- (i) 就麗悅以代價1.00美元向FECL轉讓1股Giovanna Holdings Limited股份所訂立日期為二零一零年九月十四日之轉讓文據；
- (j) 就FECL以代價1.00美元向麗悅轉讓1股Full Benefit Limited股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (k) 就FECL以代價1.00美元向麗悅轉讓1股賣方股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (l) 就FECL以代價1.00美元向麗悅轉讓1股Wonder China Investments Limited股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (m) 就FECL以代價2.00美元向麗悅轉讓2股Jade River Profits Limited股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (n) 就FECL以代價1.00美元向麗悅轉讓1股Rosicky Limited股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (o) 就FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.以代價馬幣5,000,000.00元向麗悅轉讓5,000,000股Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓證券表格；
- (p) 就Madison Lighters & Watches Company Limited以代價2.00新加坡元向麗悅轉讓2股Tang Hotel Investments Pte. Ltd.股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之股份轉讓表格；
- (q) 麗悅、FEC、Ample Bonus、瑞信香港、摩根士丹利、蘇格蘭皇家銀行、中國光大證券(香港)有限公司、大福證券有限公司及新鴻基國際有限公司就麗悅股份之香港公開發售所訂立日期為二零一零年九月二十七日之香港包銷協議；
- (r) 賣方(作為賣方)、Norwood Asia Limited(「**Norwood**」，作為買方)、麗悅(作為賣方擔保人)與PGR Asian Real Estate Fund, L.P.(作為買方擔保人)所訂立日期為二零一零年十二月一日之買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而Norwood有

- 條件同意收購卓雄國際有限公司(「卓雄」)股本中一股普通股(為二零一零年十二月一日卓雄之全部已發行股本)及卓雄於完成日期欠付賣方之貸款，總代價為290,000,000港元減去卓雄於完成日期欠付其抵押權人之款項(可予調整)；
- (s) 58 Shepherds Bush Green LLP(作為賣方)與麗悅之全資附屬公司Marvel Green Limited(作為買方)所訂立日期為二零一一年八月十一日之買賣協議，據此，Marvel Green Limited同意收購而58 Shepherds Bush Green LLP同意出售位於英國倫敦之58 Shepherd's Bush Green一幢自由保有權物業，代價為16,000,000英鎊(相當於約202,400,000港元)；
- (t) 麗悅之全資附屬公司Caragis Limited及Vicsley Limited(作為賣方)與Leader Fortune Holdings Limited(作為買方)所訂立日期為二零一一年九月七日之買賣協議，據此，Caragis Limited及Vicsley Limited同意出售而Leader Fortune Holdings Limited同意購買在土地註冊處登記為內地段第568號A段餘段及內地段第8412號之地塊與其上所建宅院及樓宇(即現今位於香港荷李活道263號的「中環麗栢酒店」)，代價為515,000,000港元；
- (u) Subang Jaya與Mayland Valiant所訂立日期為二零一一年十月十一日之合營企業協議，據此，Subang Jaya與Mayland Valiant有條件同意(其中包括)聯合發展位於No. Hakmilik: 38842 No. Lot 4244 Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor, Malaysia之第一手永久業權土地及No. Hakmilik 38843, No. Lot 4245, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor, Malaysia之第二手永久業權土地之物業，以售予公眾；
- (v) 麗悅之全資附屬公司Kosmopolito Hotels International Services Limited與Leader Fortune Holdings Limited所訂立日期為二零一一年十一月三十日之酒店管理協議，據此，Kosmopolito Hotels International Services Limited獲委任為現今位於香港荷李活道263號之「中環麗栢酒店」之酒店管理人，自二零一一年十二月一日起為期六個月；
- (w) FECL(作為賣方)與麗悅之全資附屬公司New Perfection Limited(作為買方)所訂立日期為二零一一年十二月二十一日之買賣協議，據此，FECL同意分別出售及指讓而New Perfection Limited同意分別收購及接受指讓吉豐投資有限公司(「吉豐」)兩股普通股(為吉豐之全部已發行股本)及吉豐於二零一一年十二月二十一日欠付FECL之貸款63,753,125港元，總代價為76,045,000港元；

- (x) BHK No.2 Ltd. (作為賣方) 與麗悅之全資附屬公司 Novel Orient Investments Limited (作為買方) 所訂立日期為二零一二年二月十七日之買賣協議及日期為二零一二年四月十七日之補充協議，據此，Novel Orient Investments Limited 同意購買而 BHK No.2 Ltd. 同意出售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**的宅院架設物及樓宇，總代價為 210,000,000 港元；及
- (y) 買賣協議。

11. 備查文件

下列文件自本通函日期起直至二零一二年七月十日(包括該日)一般辦公時間內於麗悅在香港的主要營業地點(地址為香港德輔道中 127-131 號有餘貿易中心 6 樓)可供查閱：

- (a) 麗悅之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段提述之重大合約；
- (c) 估值報告，其文本載於本通函第 II-1 頁至第 II-4 頁；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段提述之專家書面同意書；
- (e) 麗悅截至二零一一年三月三十一日止財政年度之年度報告；
- (f) 麗悅及其附屬公司截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告；及
- (g) 根據上市規則第 14 及 14A 章，麗悅自二零一一年三月三十一日以來刊發之通函。

12. 其他事項

- (a) 麗悅之註冊辦事處為 P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands。
- (b) 麗悅之主要營業地點為香港中環德輔道中 127-131 號有餘貿易中心 6 樓。
- (c) 麗悅之股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘滙中心 26 樓。

- (d) 麗悅之公司秘書為梅雅美女士，彼為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會員。
- (e) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。