

此乃要件 請即處理

閣下如對本計劃文件任何方面或應採取的行動有疑問，閣下應諮詢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。

閣下如已將名下全部帝盛酒店集團有限公司股份售出或轉讓，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考，並不擬及不構成購買或認購或邀請購買或認購Willow Bliss Limited、Far East Consortium International Limited或帝盛酒店集團有限公司的任何證券的任何要約或屬於其中一部份。



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED Dorsett Hospitality International Limited

遠東發展有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

二零一六年到期利率為5.875%
之人民幣1,000,000,000元債券
(債券股份代號：85915)

Willow Bliss Limited

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)



DORSETT

HOSPITALITY INTERNATIONAL

帝盛酒店集團

Dorsett Hospitality International Limited

帝盛酒店集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

網址：<http://www.dorsett.com>

(股份代號：2266)

二零一八年到期利率為6.0%
之人民幣850,000,000元債券
(債券股份代號：85917)

要約人建議根據公司法第86條

以協議安排方式私有化

帝盛酒店集團有限公司

及

建議撤回帝盛酒店集團有限公司

股份的上市地位

FEC及要約人的財務顧問



帝盛獨立董事委員會的獨立財務顧問

浩德融資有限公司

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙於本計劃文件第I部「釋義」一節中界定。

帝盛董事會函件載於本計劃文件第IV部。帝盛獨立董事委員會函件載於本計劃文件第V部，當中載有其就計劃及規則13要約向帝盛獨立股東及帝盛購股權持有人提供的意見。浩德融資有限公司(即帝盛獨立董事委員會的帝盛獨立財務顧問)函件載於本計劃文件第VI部，當中載有其就計劃及規則13要約向帝盛獨立董事委員會提供的意見。本計劃的說明函件載於本計劃文件第VII部。

帝盛股東及帝盛購股權持有人應採取的行動載於本計劃文件第II部。

法院會議將於二零一五年九月二十二日下午二時三十分召開，而股東特別大會將於二零一五年九月二十二日下午四時正或緊隨法院會議結束或休會後舉行，召開法院會議及股東特別大會的通告分別載於本計劃文件附錄九及附錄十。無論閣下能否出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，務請將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格及隨附的白色股東特別大會代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，且盡快交回帝盛的股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲於本計劃文件第II部分別列示的時間及日期前送達。

本計劃文件由要約人、FEC及帝盛聯合刊發。

就詮釋而言，本計劃文件、規則13要約函件及接納表格的中英文版如有任何歧義，概以其各自的英文版為準。

目 錄

	頁次
第 I 部 — 釋義	1
第 II 部 — 應採取的行動	9
第 III 部 — 預期時間表	12
第 IV 部 — 帝盛董事會函件	16
第 V 部 — 帝盛獨立董事委員會函件	21
第 VI 部 — 帝盛獨立財務顧問函件	23
第 VII 部 — 說明函件	58
附錄一 — 帝盛集團的財務資料	I-1
附錄二 — FEC集團的財務資料	II-1
附錄三 — 帝盛集團的估值報告	
(A) 位於香港和中國的物業	III-A-1
(B) 位於馬來西亞的物業	III-B-1
(C) 位於新加坡的物業	III-C-1
(D) 位於英國的物業	III-D-1
附錄四 — FEC集團的估值報告	
(A) 位於澳洲(由CBRE估值及由CARE PARK集團持有者除外)、 香港及中國的物業	IV-A-1
(B) 位於澳洲的物業(由CBRE估值)	IV-B-1
(C) 位於澳洲的物業(由CARE PARK集團持有)	IV-C-1
(D) 位於紐西蘭的物業	
(i) 位於紐西蘭哈密爾頓的物業	IV-D-1
(ii) 位於紐西蘭威靈頓的物業	IV-D-9
(E) 位於馬來西亞的物業	IV-E-1
(F) 位於英國的物業	IV-F-1

目 錄

	頁次
附錄五 - 有關要約人的一般資料	V-1
附錄六 - 有關帝盛的一般資料	VI-1
附錄七 - 備查文件	VII-1
附錄八 - 協議安排	VIII-1
附錄九 - 法院會議通告	IX-1
附錄十 - 股東特別大會通告	X-1
附錄十一 - 規則13要約函件式樣	XI-1

於本計劃文件內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「經調整資產淨值」	指	按載於本計劃文件附錄一第V段—帝盛集團物業權益及經調整資產淨值及本計劃文件附錄二第V段—FEC集團物業權益及經調整資產淨值所述就二零一五年三月三十一日之後的事件調整的二零一五年三月三十一日帝盛集團及FEC集團(視情況而定)經審核綜合資產淨值。
「該公佈」	指	FEC、要約人及帝盛聯合就有關(其中包括)計劃、建議及規則13要約於二零一五年五月二十七日發出的公佈
「公佈日期」	指	二零一五年五月二十七日，即該公佈日期
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「授權」	指	就計劃及建議所需的一切必要授權、登記、備案、判決、共識、許可及批准
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記其所持帝盛股份的任何帝盛股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易的日子
「註銷代價」	指	就每股計劃股份而言，以現金付款0.72港元及0.28125股FEC代價股份(任何FEC代價股份的碎股將不會發行)

「Care Park 集團」	指	Care Park Group Pty Ltd, (FEC 集團非全資擁有的附屬公司) 及其附屬公司
「CBRE」	指	CBRE Limited
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	具有中央結算系統一般規則所賦予的涵義
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例, 經綜合及修訂)
「條件」	指	本計劃文件第VII部「4. 計劃及建議的條件」一節所載實施計劃及建議的條件
「法院會議」	指	按大法院指示將召開的計劃股東會議或其任何續會, 該會議將於二零一五年九月二十二日下午二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, 有關通告載於本計劃文件附錄九
「法院命令」	指	大法院按照公司法要求確認批准計劃, 並按照公司法要求確認因註銷計劃股份而削減帝盛已發行股本的命令
「帝盛」	指	帝盛酒店集團有限公司, 於開曼群島註冊成立的有限公司, 其股份現時於聯交所主板上市(股份代號: 2266)
「帝盛董事會」	指	帝盛董事會
「帝盛債券」	指	帝盛發行的債券(股份代號: 85917)
「帝盛集團」	指	帝盛及其附屬公司

「帝盛獨立董事委員會」	指	帝盛獨立董事委員會，由帝盛三名獨立非執行董事組成，分別為石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士、杜彼得先生及ANGELINI Giovanni先生，由帝盛董事會成立，以就建議及規則13要約向帝盛獨立股東及帝盛購股權持有人提供推薦意見
「帝盛獨立財務顧問」或「浩德」	指	浩德融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為帝盛獨立董事委員會有關建議及規則13要約的獨立財務顧問
「帝盛購股權」	指	根據購股權計劃不時授出，且各自涉及一股帝盛股份的尚未行使、已歸屬及未歸屬購股權
「帝盛購股權要約價」	指	每股帝盛購股權要約價0.01港元；由於各帝盛購股權的適用行使價為2.20港元，並高於註銷代價的價值1.80港元(按0.72港元與於最後交易日在聯交所所報收市價每股FEC股份3.84港元的0.28125倍的現金總額計算)，要約人根據收購守則規則13的「透視」原則就其持有的各帝盛購股權向帝盛購股權持有人提供帝盛購股權要約價，其面值為0.01港元
「帝盛股份」	指	帝盛股本中的普通股
「帝盛股東」	指	帝盛股份的登記持有人
「生效日期」	指	計劃根據公司法生效的日期
「執行人員」	指	證監會的企業融資部執行董事或其任何代表

「說明函件」	指	本計劃文件第VII部所載且遵照一九九五年開曼群島大法院規則(經修訂)刊發的說明函件
「股東特別大會」	指	帝盛將於二零一五年九月二十二日下午四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(或緊隨同日在同一地點召開的法院會議結束或休會後)舉行股東特別大會或其任何續會,有關通告載於本計劃文件附錄十
「FEC」	指	Far East Consortium International Limited,一家於開曼群島註冊成立的有限公司,並為帝盛的控股股東及要約人的最終控股公司,FEC股份現時於聯交所主板上市(股份代號:35)
「FEC債券」	指	FEC發行的債券(股份代號:85915)
「FEC代價股份」	指	將發行的新FEC股份,作為向計劃股東支付代價的一部分,以換取註銷計劃項下的計劃股份
「FEC集團」	指	FEC及其附屬公司
「FEC購股權」	指	根據FEC於二零零二年八月二十八日及二零一二年八月三十一日採納的購股權計劃授出,且各自涉及一股FEC股份的尚未行使、已歸屬及未歸屬購股權
「FEC股份」	指	FEC股本中的普通股
「接納表格」	指	就規則13要約寄發予帝盛購股權持有人的接納表格
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港特區酒店」	指	香港(特區)酒店有限公司，於香港註冊成立的有限公司，帝盛的一家前附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「帝盛獨立股東」	指	要約人及要約人一致行動人士以外的帝盛股東。為免生疑，帝盛獨立股東包括以代表實益擁有人持有帝盛股份的登記持有人身份僅就該等股份行事的的天達集團任何成員公司，而實益擁有人(i)控制帝盛股份附帶的投票權；(ii)倘就帝盛股份投票，會發出如何就帝盛股份投票之指示；及(iii)並非要約人或要約人一致行動人士
「天達」	指	天達融資亞洲有限公司，為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(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為FEC及要約人就建議及規則13要約的財務顧問
「投資者戶口持有人」	指	被接納參與中央結算系統的投資者
「最後交易日」	指	二零一五年五月二十日，即該公佈刊發前帝盛股份及FEC股份的最後交易日
「最後購股權行使日期」	指	於二零一五年九月三十日下午三時三十分，即尚未行使的帝盛購股權持有人必須行使其已歸屬及尚未行使的帝盛的購股權，從而令尚未行使的帝盛購股權持有人符合資格享有計劃項下權利的預期最後時間及日期
「最後實際可行日期」	指	二零一五年八月二十八日，即為確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零一五年十一月二十三日，即自本公佈日期後180天的日期
「對盤期」	指	自生效日期起至二零一五年十二月七日(星期一)(包括首尾兩日)之期間，據此，富昌證券有限公司須按竭誠基準向有意出售計劃項下收取之FEC代價股份碎股之計劃股東提供買賣FEC代價股份碎股之配對服務
「會議記錄日期」	指	二零一五年九月二十二日，即為釐定帝盛獨立股東出席法院會議並於會上投票的權利以及帝盛股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期，或帝盛宣佈的其他日期
「資產淨值」	指	資產淨值
「要約人」	指	Willow Bliss Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，FEC全資附屬公司
「要約人一致行動人士」	指	就帝盛與要約人或FEC一致行動的FEC及其他人士，包括假定將與要約人一致行動的天達
「其他中央結算系統參與者」	指	被接納參與中央結算系統的投資者，投資者戶口持有人除外
「中國」	指	中華人民共和國(就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及中華民國)
「建議」	指	要約人透過計劃提出的帝盛私有化建議

「登記擁有人」	指	名列帝盛股東名冊的任何帝盛股份擁有人(包括但不限於代名人、受託人、存託人或任何其他授權託管人或其他人士)
「相關機構」	指	適當政府及／或政府機構、監管機構、法院或機關
「決議案」	指	(i)將於法院會議上考慮批准計劃的決議案；及(ii)將於股東特別大會上考慮以批准通過註銷及銷毀計劃股份削減帝盛已發行股本的特別決議案，及批准通過入賬列作繳足方式發行數目與已註銷的計劃股份相同的帝盛股份予要約人以即時恢復帝盛已發行股本至其原先金額的普通決議案
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「規則13要約」	指	要約人向尚未行使的帝盛購股權持有人就條款及於本計劃文件及規則13要約函件所載條件規限下提出的有條件要約
「規則13要約函件」	指	分別寄發予尚未行使的帝盛購股權持有人日期為二零一五年八月三十一日的函件，當中載列規則13要約條款及條件，其格式與本計劃文件附錄十一所載者大致相同
「規則13要約記錄日期」	指	二零一五年十月六日或應已向帝盛股東及尚未行使的帝盛購股權持有人宣佈的其他時間及日期，即就釐定規則13要約項下權利的記錄日期
「計劃」	指	本計劃文件附錄八所載公司法第86條項下的協議安排，涉及註銷全部計劃股份，及將帝盛股本恢復至緊接註銷計劃股份前的金額

「計劃文件」	指	本綜合文件，包括當中所載的各份函件、報表、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指	二零一五年十月六日，即就釐定計劃項下計劃股東享有註銷代價權利的記錄日期或帝盛宣佈的其他時間及日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期要約人及FEC所持以外的帝盛股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期的計劃股份持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「購股權計劃」	指	帝盛於二零一零年九月十日採納的購股權計劃
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的收購、合併及股份回購守則
「交易日」	指	聯交所開放進行證券買賣業務的日子
「英國」	指	英國
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊

本計劃文件內提述的所有時間及日期均指香港時間及日期，惟已另有說明者除外，每當提及大法院進行批准計劃及確認削減股本呈請聆訊的預期日期和生效日期，乃指開曼群島的有關日期。僅就參考而言，於本計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時。

1. 帝盛股東應採取的行動

為釐定帝盛獨立股東出席法院會議並於會上投票的權利與帝盛股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，帝盛將於二零一五年九月十六日至二零一五年九月二十二日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會進行帝盛股份過戶。為合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有過戶文件連同相關股票，必須於二零一五年九月十五日下午四時三十分前遞交帝盛股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

隨本計劃文件附件附奉適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會的白色代表委任表格，一併寄發予登記擁有人。

不論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，倘閣下為帝盛獨立股東，務請按照隨附的法院會議粉紅色代表委任表格所印列的指示將其填妥及簽署；倘閣下為帝盛股東，務請按照隨附的股東特別大會白色代表委任表格所印列的指示將其填妥及簽署，並盡快呈交帝盛股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於二零一五年九月二十日下午二時三十分遞交，適用於股東特別大會的白色代表委任表格應不遲於二零一五年九月二十日下午四時正遞交，方為有效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會代表委任表格後，閣下仍可親身出席相關大會，並於會上投票。於此情況下，該交回的代表委任表格將被視作已遭撤回。

即使閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東特別大會並在會上投票，但倘(其中包括)決議案獲帝盛獨立股東或帝盛股東(視情況而定)所需大多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東特別大會的結果約束。因此，請閣下務必親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

帝盛將於二零一五年九月二十二日就法院會議及股東特別大會的結果作出公佈。倘所有決議案於該等會議上獲通過，帝盛將另行公佈呈請聆訊結果，其中包括大法院批准計劃與否，及(倘計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及帝盛股份於聯交所撤回上市地位的日期。

2. 持有人通過信託或中央結算系統應採取的行動

帝盛將不會承認通過任何信託持有任何帝盛股份的任何人士。倘閣下為帝盛股份以信託方式交由登記擁有人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)持有及登記在其名下的實益擁有人，則應聯絡該登記擁有人，並指示該登記擁有人如何就閣下的帝盛股份於法院會議及／或股東特別大會上表決。該等指示應在上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出，以便登記擁有人有充裕時間準確填寫及提交其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人在上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出指示，則任何該實益擁有人應遵從登記擁有人人的要求。

倘閣下為帝盛股份存入中央結算系統及登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人，且有意在法院會議及／或股東特別大會上投票表決，則除非閣下是投資者戶口持有人，否則必須聯絡閣下的經紀人、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者，或其已因而將該等帝盛股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。閣下應於遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前聯絡閣下的經紀人、託管商、代名人或其他有關人士，以便該人士有充裕時間向香港結算提供有關帝盛股份實益擁有人於法院會議及／或股東特別大會上如何表決的指示。香港中央結算(代理人)有限公司就帝盛股份依循計劃進行的表決程序，將符合不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序」。

倘閣下為帝盛股份存入中央結算系統的實益擁有人，則亦可選擇成為登記帝盛股東，並據此有權出席法院會議(倘閣下為帝盛獨立股東)及股東特別大會(作為帝盛股東)並於會上投票。閣下可通過從中央結算系統提取閣下全部或任何帝盛股份並成為該等帝盛股份的登記擁有人而成為登記帝盛股東。就從中央結算系統提取帝盛股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及(倘閣下的帝盛股份是通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，閣下應在遞交過戶文件將帝盛股份轉入閣下名下的相關最後期限前聯絡閣下的經紀人、託管商、代名人或其他有關人士，以便該等經紀人、託管商、代名人或其他有關人士具有充裕時間從中央結算系統提取帝盛股份及將該等股份登記在閣下名下。

3. 帝盛購股權持有人應採取的行動

現隨同本計劃文件一併向各尚未行使的帝盛購股權持有人寄發規則13要約函件及接納表格。倘閣下於規則13要約記錄日期為發行在外的帝盛購股權持有人且有意接納規則13要約，則須填寫並交回經妥為填寫及簽立的接納表格，註明收件人為要約人董事會及「帝盛酒店集團有限公司－規則13要約」，應不遲於二零一五年十月二十日下午四時正(或FEC、要約人或天達可能通知閣下的較後日期及時間)送達香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓由FEC轉交要約人。閣下將不會就收取任何接納表格或獲授帝盛購股權的其他憑證或任何其他文件而獲發認收通知書。要約人將提供帝盛購股權要約價0.01港元。由於各帝盛購股權的適用行使價為2.20港元，並高於註銷代價的價值1.80港元(按0.72港元與於最後交易日在聯交所所報收市價每股FEC股份3.84港元的0.28125倍的現金總額計算)，要約人根據收購守則規則13的「透視」原則就其持有的各帝盛購股權向帝盛購股權持有人提供帝盛購股權要約價，其面值為0.01港元。

所有帝盛購股權持有人必須在於二零一五年十月二十日下午四時正(或FEC、要約人或天達可能通知閣下的較後日期及時間)或之前，按上文所述遞交已填妥及簽立的接納表格。

請閣下務必閱覽規則13要約函件(其式樣大致與本計劃文件附錄十一所載相同)所載的規則13要約指引及其他條款及條件。

4. 行使閣下的表決權

倘閣下為帝盛股東或實益擁有人，則要約人及帝盛敦請閣下於法院會議及股東特別大會上親身或委派代表行使閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。倘閣下根據股份借貸計劃持有任何帝盛股份，要約人及帝盛促請閣下收回任何借出的帝盛股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘閣下為代表實益擁有人持有帝盛股份的登記擁有人，則要約人及帝盛敬請閣下告知有關實益擁有人行使其表決權的重要性。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

香港時間
(除非另有所指)

本計劃文件寄發日期	二零一五年八月三十一日(星期一)
帝盛購股權規則13要約函件 寄發日期	二零一五年八月三十一日(星期一)
持有人行使其已歸屬及尚未行使的帝盛 購股權以享有法院會議及股東特別大會 表決權的最後期限(附註a)	二零一五年九月十五日(星期二) 下午三時三十分
遞交帝盛股份過戶文件以享有 法院會議和股東特別大會 表決權的最後期限	二零一五年九月十五日(星期二) 下午四時三十分
帝盛暫停股份過戶登記以釐定 帝盛獨立股東出席法院會議 並於會上投票的權利及帝盛股東 出席股東特別大會並於會上投票 的權利(附註b)	二零一五年九月十六日(星期三) 至二零一五年九月二十二日(星期二) (包括首尾兩日)
就下列事項遞交代表委任表格的最後期限(附註c)	
• 法院會議	二零一五年九月二十日(星期日) 下午二時三十分
• 股東特別大會	二零一五年九月二十日(星期日) 下午四時正
會議記錄日期	二零一五年九月二十二日(星期二)
FEC及帝盛各自證券於聯交所 暫停買賣	二零一五年九月二十二日(星期二) 上午九時正
法院會議(附註d)	二零一五年九月二十二日(星期二) 下午二時三十分
股東特別大會(附註d)	二零一五年九月二十二日(星期二) 下午四時正 (或緊隨法院會議結束或休會後)
於聯交所網站刊登法院會議及 股東特別大會結果公佈	不遲於二零一五年九月二十二日(星期二) 下午七時正

香港時間
(除非另有所指)

FEC及帝盛各自證券於聯交所 恢復買賣.....	二零一五年九月二十三日(星期三) 上午九時正
帝盛股份於聯交所的預期 最後交易日.....	二零一五年九月二十五日(星期五) 下午四時正
帝盛購股權持有人行使其已歸屬及 尚未行使的帝盛購股權以符合資格 作為計劃股東享有計劃項下權利的 最後期限(附註e).....	二零一五年九月三十日(星期三) 下午三時三十分
遞交帝盛股份過戶文件以符合資格 享有計劃項下權利的最後期限.....	二零一五年九月三十日(星期三) 下午四時三十分
帝盛暫停股份過戶登記以釐定 計劃項下權利(附註f).....	自二零一五年十月二日(星期五)起
就批准計劃及確認削減股本 呈請舉行法院聆訊.....	二零一五年十月二日(星期五) (開曼群島時間)
公佈批准計劃及確認削減股本的 法院聆訊結果、預期生效日期及 撤回帝盛股份於聯交所上市地位 的預期日期.....	二零一五年十月六日(星期二)
計劃記錄日期.....	二零一五年十月六日(星期二)
規則13要約記錄日期.....	二零一五年十月六日(星期二)
生效日期(附註g).....	二零一五年十月六日(星期二) (開曼群島時間)
提供FEC代價股份碎股買賣 對盤服務的對盤期限開始.....	二零一五年十月六日(星期二) (開曼群島時間)(於計劃生效後)
公佈生效日期及帝盛股份 於聯交所撤回上市地位.....	不遲於二零一五年十月七日(星期三) 下午七時正

香港時間
(除非另有所指)

撤回帝盛股份於聯交所的上市地位 (附註h)	二零一五年十月七日(星期三) 下午四時正
寄發根據計劃項下以現金支付的支票及 FEC代價股份的股票的最後期限	二零一五年十月十五日(星期四) 或之前
接納規則13要約的最後期限及 規則13要約的截止日期(附註i)	二零一五年十月二十日(星期二) 下午四時正
未行使帝盛購股權失效(附註j)	二零一五年十月二十日(星期二)
於證監會網站公佈規則13 要約結果	不遲於二零一五年十月二十日(星期二) 下午七時正
於香港一份主要英文報章及一份主要 中文報章刊發規則13要約結果公佈	二零一五年十月二十一日(星期三)
寄發支票以根據規則13要約就於 規則13要約記錄日期的帝盛購股權 支付現金的最後期限(附註k)	二零一五年十月三十日(星期五) 或之前
提供FEC代價股份碎股買賣 對盤服務的對盤期限截止	二零一五年十二月七日(星期一)

務請帝盛股東及帝盛購股權持有人注意，以上時間表可予變動。如有任何變動，將另行刊發公佈。

附註：

- (a) 於會議記錄日期之後歸屬的帝盛購股權持有人無法及時行使彼等的帝盛購股權，以令彼等有權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。
- (b) 帝盛在該期間內將暫停股份過戶登記，以釐定帝盛獨立股東出席法院會議並於會上投票的權利以及帝盛股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。該暫停股份過戶期間並非為釐定計劃項下的權利。
- (c) 代表委任表格應盡快且無論如何不遲於上述時間及日期遞交至帝盛股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會的白色代表委任表格，須不遲於上述時間及日期或不遲於續會指定舉行時間48小時前提交，方為有效。填妥及交回法院會議或股東特別大會代表委任表格後，帝盛獨立股東及帝盛股東仍可親身出席相關會議及於會上投票。在此情況下，該交回的代表委任表格將被視作已遭撤銷。
- (d) 法院會議及股東特別大會將於上述指定的時間及日期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。有關詳情，請參見本計劃文件附錄九所載的法院會議通告及本計劃文件附錄十所載的股東特別大會通告。
- (e) 於規則13要約記錄日期之後歸屬的尚未行使的帝盛購股權持有人無法及時行使彼等尚未行使的帝盛購股權，以令彼等符合資格作為計劃股東享有計劃項下的權利。於規則13要約記錄日期的尚未行使的帝盛購股權持有人將有權享有規則13要約項下的權利。倘尚未行使的帝盛購股權持有人決定不行使其已歸屬的帝盛購股權，行使有關帝盛購股權的權利將自此時起失效並受計劃生效所限，有關帝盛購股權持有人將僅根據本計劃文件的條款有權享有規則13要約項下的權利。倘計劃未獲批准，尚未行使的帝盛購股權仍可根據其原定條款予以行使。
- (f) 為釐定符合資格享有計劃項下權利的計劃股東，於有關時間及日期暫停辦理帝盛股份過戶登記手續。
- (g) 計劃將在本計劃文件第VII部—說明函件中「4. 計劃及建議的條件」一節所載的所有條件已獲達成或(在許可範圍內)獲豁免(視情況而定)時生效。
- (h) 如果建議成為無條件及計劃生效，則預期帝盛股份在聯交所的上市地位將在二零一五年十月七日(星期三)(即生效日期後下一個交易日)下午四時正或之前被撤回。
- (i) 接納表格根據其上指示正式填妥及簽妥之後，註明收件人為要約人董事會及「帝盛酒店集團有限公司—規則13要約」，應不遲於二零一五年十月二十日(星期二)下午四時正(或FEC、要約人或天達可能通知的較後日期及時間)呈交香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓由FEC轉交要約人。於規則13要約記錄日期，各發行在外帝盛購股權持有人有權接納規則13要約。
- (j) 倘任何未行使帝盛購股權持有人於二零一五年十月二十日(星期二)下午四時正前未有接納規則13要約，該等持有人持有的帝盛購股權將由帝盛註銷，自二零一五年十月二十日(星期二)下午四時正起生效，而該等持有人將不會獲得帝盛購股權要約價或註銷代價。
- (k) 就在規則13要約記錄日期之後但在二零一五年十月二十日(星期二)下午四時正或之前接獲的有效填妥及簽妥的接納表格透過支票作出的付款，支票將在規則13要約成為無條件日期及接獲該有效填妥及簽妥的接納表格日期(兩者的較後者)後七個營業日內寄發。



DORSETT

HOSPITALITY INTERNATIONAL

帝盛酒店集團

Dorsett Hospitality International Limited

帝盛酒店集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(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

獨立非執行董事：

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士

杜彼得先生

廖毅榮博士

ANGELINI Giovanni 先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

總部及主要營業地點：

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈18樓

敬啟者：

要約人建議根據公司法第86條
以協議安排方式私有化
帝盛酒店集團有限公司
及
建議撤回帝盛酒店集團有限公司
股份的上市地位

1. 緒言

FEC、要約人及帝盛聯合發佈日期為二零一五年五月二十七日的公佈，其中載有，於二零一五年五月二十日，FEC董事會要求帝盛董事會向計劃股東提呈建議，建議根據公司法第86條以協議安排的方式將帝盛私有化。

計劃涉及於生效日期註銷所有計劃股份。帝盛股份於聯交所的預期最後交易日將為二零一五年九月二十五日下午四時正。當計劃生效後，帝盛將成為FEC的全資附屬公司並撤回帝盛股份在聯交所的上市地位。

要約人已委聘天達擔任其關於計劃、建議及規則13要約的財務顧問。

本計劃文件旨在向閣下提供有關計劃、建議及規則13要約的進一步詳情、有關帝盛的資料、有關FEC的資料、有關要約人的資料及預期時間表，及向閣下發出法院會議及股東特別大會通告(連同與此相關的委任表格)。務請閣下同時注意本計劃文件第V部所載的帝盛獨立董事委員會函件、本計劃文件第VI部所載的帝盛獨立財務顧問函件、本計劃文件第VII部所載的說明函件及本計劃文件附錄八所載的計劃條款。

2. 建議

在本計劃文件第VII部「4. 計劃及建議的條件」一節所述的條件規限下，建議將透過計劃及規則13要約實施帝盛私有化。

註銷代價

根據建議，全部計劃股份將被註銷，作為交換，要約人將以下列方式向每位計劃股東支付註銷代價：

每股計劃股份現金代價0.72港元及0.28125股FEC代價股份。

按FEC股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股3.84港元計算，註銷代價的價值相等於1.80港元(為0.72港元及上述0.28125股FEC股份的收市價每股3.84港元的總額)。由於FEC代價股份應佔價值於本函件日期後可能有變，註銷代價的價值亦會有變。計劃股東的享有權乃參照計劃所涉及計劃股份數目而定，倘其對FEC代價股份的享有權並非整數，則該享有權將向下湊整至最接近的完整FEC代價股份數目，且不會發行碎股。舉例說明，倘一名計劃股東持有1,000股計劃股份，其將有權獲得720港元的現金付款及281股FEC代價股份(由於不會發行任何FEC代價股份的碎股)。

註銷代價將不會提高，且要約人不保留提高註銷代價的權利。

財務資源

要約人擬以內部財務資源撥付計劃及規則13要約所需現金。天達(要約人有關計劃、建議及規則13要約的財務顧問)信納，現時具備充裕財務資源，讓要約人可全數支付根據計劃及規則13要約各自條款應付的現金代價。

FEC代價股份的碎股

FEC不會向原來因持有有關數目計劃股份而應有權收取FEC代價股份碎股的任何計劃股東配發及發行任何FEC代價股份的碎股。由於計劃股東可故意增設計劃股份的碎股持有量，導致發行較擬定者為多的FEC代價股份，從而增加FEC須就計劃承擔的成本，故不會將FEC代價股份的碎股湊整為完整一股FEC代價股份。FEC無意令註銷代價的權利出現可能濫用的情況。

3. 帝盛購股權及規則13要約

帝盛於二零一零年九月十日採納購股權計劃，據此(其中包括)，帝盛的董事(包括執行董事及獨立非執行董事)及其僱員有資格獲授帝盛購股權。帝盛購股權已於二零一零年十月十一日授出，而每份帝盛購股權的行使價為2.20港元。

根據要約人作出的規則13要約，帝盛購股權要約價提呈予於規則13要約記錄日期持有的已歸屬及未歸屬的帝盛購股權，代價為註銷帝盛購股權全部權利及責任以及即時註銷帝盛購股權。

帝盛購股權要約價0.01港元代表尚未行使的帝盛購股權的「透視價」，以下列較高者為準：(i)註銷代價(按FEC股份於最後交易日的收市價計算)的價值超過帝盛購股權行使價2.20港元的金額；及(ii) 0.01港元。

由於各帝盛購股權的適用行使價為2.20港元，並高於註銷代價的價值1.80港元(按0.72港元與於最後交易日在聯交所所報收市價每股FEC股份3.84港元的0.28125倍的現金總額計算)，要約人根據收購守則規則13的「透視」原則就其持有的各帝盛購股權向帝盛購股權持有人提供帝盛購股權要約價，其面值為0.01港元。

規則13要約於計劃生效及具約束力後方可作實。

務請閣下細閱載於本計劃文件第VII部－說明函件「9.帝盛購股權及規則13要約」一節及本計劃文件附錄十一－規則13要約函件式樣有關帝盛購股權及規則13要約的詳情。

4. 計劃及建議的理由及裨益

務請閣下細閱本計劃文件第VII部－說明函件「11.計劃及建議的理由及裨益」一節。

5. 法院會議及股東特別大會

就於法院會議及特別股東大會上行使閣下的投票權而言，務請閣下垂注本計劃文件第VII部－說明函件「21.法院會議及股東特別大會」一節。

6. 應採取的行動

閣下就計劃、建議及規則13要約須予採取的行動載於本計劃文件第II部－應採取的行動及第VII部－說明函件「25.應採取的行動概要」一節。

7. 推薦意見

在本計劃文件第VI部所載的帝盛獨立財務顧問函件中，浩德聲明其認為計劃及規則13要約的條款就帝盛獨立股東而言屬公平合理。因此，其建議帝盛獨立董事委員會推薦帝盛獨立股東在法院會議及股東特別大會投票贊成批准計劃的決議案。

帝盛獨立董事委員會(成員包括石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士、杜彼得先生及ANGELINI Giovanni先生)經考慮計劃及規則13要約的條款，並考慮到浩德的意見，尤其是載於本計劃文件第VI部其函件所闡述的因素、理由及推薦意見後，認為計劃及規則13要約的條款對帝盛獨立股東及帝盛購股權持有人而言屬公平合理。

務請閣下垂注本計劃文件第V部所載的帝盛獨立董事委員會推薦意見。

8. 其他資料

現促請閣下細閱分別載於本計劃文件第V及VI部的帝盛獨立董事委員會及帝盛獨立財務顧問的函件、本計劃文件第VII部所載的說明函件、本計劃文件各附錄、本計劃文件附錄八所載的計劃條款、本計劃文件附錄九所載的法院會議通告及本計劃文件附錄十所載的股東特別大會通告。此外，送交至帝盛股份登記擁有人的本計劃文件副本隨附適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會的白色代表委任表格。

此 致

帝盛股東及

帝盛購股權持有人 台照

承董事會命
帝盛酒店集團有限公司
首席財務總監兼公司秘書
王康仁
謹啟

二零一五年八月三十一日


DORSETT
HOSPITALITY INTERNATIONAL
帝盛酒店集團
Dorsett Hospitality International Limited
帝盛酒店集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2266)

敬啟者：

**要約人建議根據公司法第86條
以協議安排方式私有化
帝盛酒店集團有限公司
及
建議撤回帝盛酒店集團有限公司
股份的上市地位**

吾等提述由FEC、要約人及帝盛於二零一五年八月三十一日就計劃及規則13要約聯合發佈的計劃文件(「計劃文件」)，而本函件亦構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲帝盛董事會委任為帝盛獨立董事委員會，就計劃及規則13要約向帝盛獨立股東及帝盛購股權持有人提供建議。

於最後實際可行日期，帝盛獨立非執行董事廖毅榮博士於4,490股FEC股份及本金額為人民幣1,000,000元的FEC債券中擁有權益。為避免任何視作權益衝突，廖毅榮博士並未加入帝盛獨立董事委員會。

在吾等批准下，浩德已獲委聘擔任為帝盛獨立財務顧問，就計劃及規則13要約向吾等提供意見。

吾等希望閣下垂註(a)本計劃文件第IV部所載的帝盛董事會函件；(b)本計劃文件第VI部所載的帝盛獨立財務顧問函件，當中載有由帝盛獨立財務顧問達至其推薦意見所考慮的因素及理由；及(c)本計劃文件第VII部所載的說明函件。

經考慮計劃及規則13要約的條款，並考慮到帝盛獨立財務顧問的建議，尤其是載於本計劃文件第VI部帝盛獨立財務顧問函件所闡述的因素、理由及推薦意見後，吾等認為計劃及規則13要約的條款對帝盛獨立股東及帝盛購股權持有人而言屬公平合理。

因此，吾等推薦：

- (a) 帝盛獨立股東於法院會議投票贊成批准計劃的決議案；
- (b) 帝盛股東於股東特別大會投票贊成特別決議案以透過註銷及銷毀計劃股份削減帝盛已發行股本，以及投票贊成普通決議案以通過入賬列作繳足方式發行數目與被註銷計劃股份數目相同的帝盛股份予要約人，將帝盛的已發行股本即時恢復至其原先金額；及
- (c) 帝盛購股權持有人接納規則13要約。

此 致

帝盛獨立股東及
帝盛購股權持有人 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
石禮謙先生
金紫荊星章，太平紳士

獨立非執行董事
杜彼得先生

獨立非執行董事
ANGELINI Giovanni先生

謹啟

二零一五年八月三十一日

以下為帝盛獨立財務顧問浩德融資有限公司就有關建議致帝盛獨立董事委員會、帝盛獨立股東及帝盛購股權持有人的意見函件全文，乃為載入計劃文件而編製。

浩德融資有限公司

香港中環
永和街21號

敬啟者：

建議
根據公司法第86條
以協議安排的方式私有化
帝盛酒店集團有限公司
及
建議撤銷帝盛酒店集團有限公司
股份的上市地位

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為帝盛獨立財務顧問以就建議向帝盛獨立董事委員會及帝盛獨立股東提供意見。建議詳情載於致帝盛股東的日期為二零一五年八月三十一日的帝盛計劃文件（「計劃文件」），而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本文所用詞彙與計劃文件所定義者具有相同涵義。

於二零一五年五月二十七日，要約人、FEC及帝盛聯合公佈，FEC董事會要求帝盛董事會向帝盛獨立股東提呈建議。倘建議獲成功實行及完成，帝盛將成為FEC全資附屬公司。於建議生效時，帝盛股份於聯交所的上市地位將被撤銷。帝盛債券仍繼續於聯交所上市。

於最後實際可行日期，已發行帝盛股份總數為2,100,626,650股，其中1,553,879,650股帝盛股份(佔已發行帝盛股份約73.97%)由FEC持有及546,747,000股帝盛股份(佔全部已發行帝盛股份約26.03%)由計劃股東持有。FEC持有的1,553,879,650股帝盛股份將不會構成計劃股份的一部分並將不會於法院會議上就計劃進行投票。於最後實際可行日期，要約人一致行動人士合共持有1,564,017,741股帝盛股份，佔帝盛已發行股本約74.45%。其餘要約人一致行動人士持有的帝盛股份將構成計劃股份的一部分，並將在計劃生效時被註銷。有關要約人一致行動人士將無論如何須於法院會議上就計劃放棄投票。

根據收購守則，建議(作為協議安排)為須遵守收購守則所載公告、申報及獨立股東批准規定的要約。

獨立董事委員會

帝盛獨立董事委員會已予成立，以考慮建議的條款及就建議向帝盛獨立股東提供意見及推薦建議。帝盛獨立董事委員會由帝盛獨立非執行董事石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士、杜彼得先生及ANGELINI Giovanni先生組成。

作為帝盛獨立董事委員會的帝盛獨立財務顧問，吾等的職責為就(i)建議的條款及規則13要約對帝盛獨立股東及帝盛購股權持有人而言是否公平合理向帝盛獨立董事委員會提供獨立意見；及(ii)就建議及規則13要約向帝盛獨立董事委員會提供吾等的意見，以供彼等向帝盛獨立股東及帝盛購股權持有人提供推薦意見。

吾等經帝盛獨立董事委員會批准獲帝盛委任為帝盛獨立財務顧問，以向帝盛獨立董事委員會及帝盛獨立股東及帝盛購股權持有人提供意見。除有關吾等委任的應付吾等一般顧問費外，概不存在吾等須向帝盛收取任何其他費用或利益的安排。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等依賴計劃文件內所載或提述及／或由帝盛、帝盛董事及帝盛管理層(「管理層」)提供予吾等的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設計劃文件內所載或提述及／或提供予吾等的一切陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，且於計劃文件日期仍屬真實、準確及完整。倘計劃

文件所載或所述資料有任何重大變動，帝盛將根據收購守則第9.1條於可行情況下儘快知會帝盛股東及帝盛購股權持有人。倘本文件所載或所述資料有任何變動及我們之意見有任何變動，帝盛股東及帝盛購股權持有人亦將儘快獲知會。

於達致吾等的意見時，吾等並無理由相信所依賴的任何陳述、資料、意見或聲明失實、不確或有所誤導，吾等亦不知悉有任何重大事實遭遺漏，以致向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明失實、不確或有所誤導。

吾等已假設計劃文件內所載或提述及／或由帝盛、帝盛董事及管理層提供予吾等的有關帝盛的一切陳述、資料、意見及聲明乃經適當及審慎查詢後合理作出。吾等已依賴該等陳述、資料、意見及聲明，且並無對帝盛的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

計劃及規則13要約的背景及概述

以下為計劃條款概述。有關計劃及建議條款詳情，務請閣下垂注計劃文件第VII部的「說明函件」一節。

I. 計劃

根據計劃，建議包含註銷所有計劃股份以交換註銷代價。其後將向要約人發行相等於該等已註銷計劃股份數目的新帝盛股份。帝盛將於建議生效後成為FEC的全資附屬公司。作為註銷計劃股份的代價，每名計劃股東將有權收取註銷代價。根據建議，註銷代價以下列方式支付：(i)現金代價0.72港元；及(ii)以0.28125股FEC代價股份兌換每股計劃股份。基於註銷代價於最後交易日相等於1.80港元（經參考FEC股份收市價），40%的註銷代價將為現金形式，而餘下60%將為FEC代價股份形式。進一步分析載於本函件「所考慮的主要因素及理由」一節「4.建議—註銷代價」一段。

II. 帝盛購股權及規則13要約

於最後實際可行日期，尚未行使的帝盛購股權有14,414,545份(包括於最後實際可行日期未歸屬的3,603,658份帝盛購股權)。全數行使該等帝盛購股權將導致發行14,414,545股新帝盛股份，相當於最後實際可行日期帝盛已發行股本約0.69%及經發行該等新帝盛股份擴大後帝盛已發行股本約0.68%。要約人正根據收購守則規則13向帝盛購股權持有人作出規則13要約以註銷所有已歸屬及未歸屬的帝盛購股權。規則13要約須待計劃生效後方可作實。

III. 帝盛債券

吾等注意到，FEC及帝盛均有意保持帝盛債券的上市地位且帝盛將繼續遵守上市規則第37章項下有關規管債務證券發行的所有條文。尤其是，吾等注意到帝盛債券的條款及條件不會妨礙計劃實行或要求計劃須經帝盛債券持有人批准，且計劃不會觸發帝盛購回帝盛債券的責任。

由於帝盛債券於聯交所的上市地位將會維持及帝盛將繼續履行其於帝盛債券項下的責任，不論建議結果如何，帝盛債券持有人將不會受到影響。

IV. 建議理據

於首次公開發售後，帝盛股份自二零一零年十月十一日起在聯交所主板上上市，籌集所得款項淨額約604,000,000港元，用作擴大帝盛的酒店組合及擴展酒店管理業務，包括品牌重塑計劃。根據管理層，該等所得款項已獲悉數使用。

自上述股本集資以來，帝盛並無利用作為聯交所上市公司的平台進行股本集資。同時，其於二零一三年四月透過帝盛債券債務發行籌集約人民幣850,000,000元。帝盛債券以年利率百分之六計息。

基於吾等與管理層的討論，股權發行短缺主要是由於股權發行成本較高及帝盛股份市價未如理想以致無法合理攤薄現有股東股權。主要考慮因素包括帝盛股份的成交價較其資產淨值持續大幅折讓及其交易流通量水平相對較低(本函件「4.1歷史市價表現」一段載有該兩者的詳盡分析)。就此而言，鑒於其交易市價並無反映帝盛的價值及根基，以及對帝盛企業及股本集資活動產生的限制，FEC

董事認為，帝盛已就此喪失其上市的其中一個主要目的。因此，在考慮維持帝盛於聯交所上市地位的高昂成本後，FEC董事認為，私有化帝盛集團屬可取，並於隨後申請帝盛股份退市。誠如計劃文件中「帝盛董事會函件」所載，倘計劃得以進行，帝盛將根據上市規則第6.15條於緊隨生效日期後向聯交所申請撤銷帝盛股份於聯交所上市。

FEC董事相信帝盛股價並無反映帝盛的價值及根基，且彼等認為，成功實施建議可為帝盛獨立股東提供機會，以較帝盛交易市價有可觀溢價的代價退出股權(有關進一步分析，請參閱本函件「4. 建議—註銷代價」一段)。此外，通過建議項下股份交換機制，帝盛獨立股東承擔FEC所有權的股權風險並享有FEC所有權。FEC擁有更加廣泛的業務組合，包括於成功實施建議後全資擁有帝盛權益。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等對建議的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 帝盛集團的業務及財務資料

1.1 帝盛集團的背景

帝盛為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。帝盛的股份自二零一零年十月十一日起於聯交所主板上市。

帝盛集團的主要業務活動包括發展、擁有及管理酒店。於最後實際可行日期，帝盛集團的酒店組合包括於香港(9)、馬來西亞(5)、中國(4)、新加坡(1)及英國(1)的20家自營酒店營運，截至二零一五年三月三十一日止年度，其中兩家為新開業酒店。於最後實際可行日期，除帝盛集團持有25%權益的諸暨帝盛君豪酒店目前在售外，其亦擁有四家發展中酒店。

帝盛的收益主要來自酒店客房、餐飲服務門店、提供會議/大會設施及向酒店客人及租客出租各類商務場地的租金收入。

1.2 帝盛集團初步分拆

誠如FEC集團日期為二零一零年九月二日的通函所載，為賦予麗悅酒店集團有限公司(「麗悅集團」)靈活彈性，並提供獨立集資平台，向資本市場籌集資金，以支持(其中包括)其內部增長及透過收購，FEC集團尋求分拆其酒店投資、營運、管理及發展部門(當時歸類為麗悅集團)旗下)。

當時的FEC董事認為，作為一間僅專注於酒店行業的公司，帝盛集團較前FEC集團可獲得更好的融資條件，而FEC集團因業務多元化難以進行估值。

1.3 歷史財務表現

以下載列帝盛集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年的經審核綜合財務資料概要，乃分別摘自帝盛的年度報告。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收益	1,152,942	1,785,850	1,454,027
毛利	650,391	799,696	691,133
本年度溢利	647,456	376,568	94,352
經常性收益(附註1)	1,152,942	1,270,434	1,432,204
經常性息稅折舊攤銷前利潤 (附註1)	498,892	502,576	540,672
經常性息稅折舊攤銷前利潤率 (附註1)	43.3%	39.6%	37.8%
	於三月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
經調整酒店重估盈餘後股東應 佔資產淨值(附註2)	13,245,168	15,096,696	14,804,692

	截至三月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
資產負債比率淨額(附註3)	22.3%	24.8%	26.4%
每股盈利	0.324港元	0.185港元	0.045港元
年度每股帝盛股份的 股息總額(附註4)	0.12港元	0.07港元	0.04港元

附註：

- 1 帝盛的「經常性」業務指除於二零一四年於新加坡銷售公寓及於二零一四年及二零一五年證券及金融產品投資產生的股息及利息收入以外的業務。
- 2 調整指酒店物業重估盈餘增加，由於帝盛集團選擇成本模式而非重估模式作為其會計政策，故並無於綜合財務報表確認相關重估盈餘增加。
- 3 資產負債比率淨額按負債淨額除以權益總額及酒店資產重估盈餘的賬面值計算。
- 4 每股股息包括年內宣派的中期股息。

1.3.1 業務及財務業績

截至二零一四年三月三十一日止年度

在經常性收益持續增長及新加坡公寓銷售本身貢獻約131,500,000港元的息稅折舊攤銷前利潤(「息稅折舊攤銷前利潤」)的帶動下，截至二零一四年三月三十一日止年度，總收益較去年增加約632,900,000港元，增幅約為54.9%。

儘管收益大幅增長，但由於計及截至二零一三年三月三十一日止年度就出售一間附屬公司確認的458,400,000港元收益，本年度溢利由截至二零一三年三月三十一日止年度約647,500,000港元減少約41.8%至截至二零一四年三月三十一日止年度約376,600,000港元。由於上述本年度溢利減少，帝盛股份每股盈利由0.324港元減少至0.185港元。

截至二零一四年三月三十一日止年度，帝盛在營運上面臨若干挑戰。儘管受位於馬來西亞及中國的酒店表現提升及香港新酒店開業所推動，經常性收益較去年增加約10.2%，但帝盛平均每間可出租客房收入（「平均每間客房收入」）（通常用於衡量酒店表現的方法），下滑約7.4%至603港元。其他供應商的可出租客房增加及旅遊業增長放緩等行業因素以及香港兩大旗艦酒店翻新等公司特定因素，對帝盛的香港業務（其收益的主要組成部分）的影響尤為顯著。

然而，帝盛繼續奉行其擴張策略、訂立交易以收購江西的酒店物業並擴展其位於倫敦的酒店。

截至二零一五年三月三十一日止年度

截至二零一五年三月三十一日止年度，去年上述香港酒店及年內另外三間酒店開業後客房數目增加，導致經常性收益錄得約12.7%的增幅。總收益較去年下降18.6%，乃由於去年新加坡公寓銷售推高收益。

儘管帝盛集團經常性經營的息稅折舊攤銷前利潤率由截至二零一三年三月三十一日止年度約43.3%分別降至截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的39.6%及37.8%，但其息稅折舊攤銷前利潤於截至二零一五年三月三十一日止年度持續增長，較去年增加約38,100,000港元（約7.6%）。受港元走強影響，香港酒店及海外業務產生的平均每間客房收入減少，從而令平均每間客房收入下滑約7.0%至561港元。

基於上述項目及其他特定因素（如(i)年內就一間聯營公司的權益作出減值虧損撥備及(ii)新加坡公寓銷售導致去年錄得較高溢利及投資物業產生相對較高的重估收益），溢利於截至二零一五年三月三十一日止年度由去年約376,600,000港元大幅下降74.9%至約94,400,000港元。

1.3.2 經調整酒店重估盈餘後股東應佔資產淨值

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日，帝盛集團錄得經調整酒店重估盈餘後股東應佔資產淨值分別約為13,245,200,000港元、15,096,700,000港元及14,804,700,000港元。二零一五年三月三十一日較二零一四年三月三十一日微減，主要是由於港元走強。

1.3.3 資產負債比率

於過去三個財政年度各自的年結日，帝盛集團的資產負債比率均於25%徘徊，並於二零一五年三月三十一日達到26.4%。帝盛集團的借貸主要為有抵押銀行借貸。

1.3.4 股息

帝盛集團的每股股息於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年分別為0.12港元、0.07港元及0.04港元，呈現下降趨勢。根據帝盛截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的年報，同期派息比率分別約為36.8%、38.8%及89.0%；因此，股息減少乃財務業績下滑而非管理層決定保留帝盛集團較高比例的盈利所致。

1.4 展望

除諸暨帝盛君豪酒店外，目前有七間酒店正處於不同規劃及發展階段。其中，三間將屬於管理酒店及四間將屬於自有酒店。該等項目的完成將繼續增加帝盛集團酒店的總客房數量。

根據帝盛截至二零一五年三月三十一日止年度的年報且基於吾等與管理層的討論，吾等瞭解，鑒於帝盛的業務性質，帝盛的酒店業務及管理業務表現受全球經濟狀況影響。為此，管理層認為，隨著下行風險日益增加，全球經濟展望於短期內仍然挑戰重重。

帝盛集團於香港及馬來西亞兩個核心市場的業務營運目前似乎並不明朗，經營環境亦挑戰重重。於香港，反水貨客抗議示威及港元匯率強勢對外遊及旅遊業造成不利影響。於馬來西亞，馬來西亞航空兩次空難後到訪人數減少及政府持續推行緊縮措施導致國內需求下滑，從而影響帝盛集團經營所屬行業。帝盛集團的馬來西亞業務的財務業績進一步受馬來西亞零吉轉弱影響。預期兩地市場的遊客到訪人數短期內將不會大幅回升，因此可見帝盛的短期營運前景依然嚴峻。香港及馬來西亞共同為 貴集團截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止財政年度的經常性收益分別貢獻約80.8%及73.8%。同時，儘管貨幣貶值，帝盛集團的新加坡和英國業務仍然穩健，新加坡的平均每間客房收入上升約7.2%，帝盛集團位於倫敦的新酒店亦順利開業，符合管理層預期。

吾等注意到，從長遠來看，訪港遊客數量可望突破近期出現的上述臨時阻礙，並恢復長期的基本增長態勢，管理層預計帝盛集團的業務及財務狀況日後或會重拾升軌。此外，根據帝盛集團截至二零一五年三月三十一日止年度的年報，中國已獲世界旅遊理事會(由外遊及旅遊業的企業龍頭組成的論壇，成員為來自世界領先外遊及旅遊公司的近百名主要行政人員)選為國內外旅遊業的最大增長市場。從長遠來看，該等市場趨勢對早在二零一一年便一直奉行「華人足跡」策略的帝盛集團有利。然而，在經濟狀況及酒店行業表現在長遠而言可得到改善的同時，概不能確定改善的時機、相關發展將對帝盛集團經營及整體表現的潛在影響或於市況改善對帝盛集團有利的情況下股價能否反映表現提升等情況。

2. FEC集團的業務及財務資料

如前所述，建議大體上涉及帝盛獨立股東將其現有的帝盛股份兌換為FEC股份；因此，吾等亦於下文載列對FEC集團的分析，藉以就與接受建議（包括將其於帝盛股份的一部分投資兌換為FEC股份的同時，以現金付款方式變現一部分其於帝盛股份的投資）相比，帝盛獨立股東仍為帝盛股東的利弊作出比較。

2.1 FEC集團的背景

FEC為帝盛的最終控股公司。其前身為一家於一九七二年八月十八日以遠東發展有限公司名義註冊成立的香港公司，並曾於一九七二年九月在聯交所上市。FEC其後於一九九零年四月三日由香港遷冊至開曼群島。

FEC集團的主要業務包括物業發展及投資、酒店營運及管理（透過其於帝盛的73.97%股權）、停車場營運及設施管理以及財務管理，業務遍佈香港、中國、澳洲、馬來西亞、新加坡、英國及紐西蘭。

FEC的收益主要來自物業銷售、物業租賃、酒店營運及管理、停車場營運及物業管理服務提供，以及金融工具的利息收入及股息收入。

2.2 FEC集團的財務資料

以下載列FEC集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年的經審核綜合財務資料概要，乃分別摘錄自FEC的年度報告。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
收益	3,732,172	4,066,494	5,109,780
毛利	1,026,650	1,552,972	1,946,418
本年度溢利	1,078,370	1,026,035	997,948
–FEC股東應佔	903,046	914,057	956,539

	於二零一四年三月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
經調整酒店重估盈餘後貴公司 股東應佔權益(附註1)	14,942,000	16,864,000	17,263,000

	截至三月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
淨資產負債比率(附註2)	24.1%	31.7%	29.8%
每股盈利	0.50港元	0.51港元	0.51港元
本年度每股股息總額(附註3)	0.13港元	0.15港元	0.16港元

附註：

- 由於FEC集團已選定成本模式而非重估模式作為其會計政策，故並未於綜合財務報表中確認其酒店物業的重估盈餘。
- 淨資產負債比率乃按債務淨額除以權益總額及酒店資產重估盈餘賬面值計算。
- 每股股息包括於年內宣派的中期股息。

FEC集團於同期的收益明細載列如下：

收益來自：	截至三月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
物業發展			
— 澳洲	1,838,519	958,509	1,243,825
— 香港	95,174	14,573	1,073,583
— 馬來西亞	478	86	—
— 中國(不包括香港)	11,377	615,660	644,707
	<u>1,945,548</u>	<u>1,588,828</u>	<u>2,962,115</u>
物業投資			
— 香港	32,769	33,548	36,747
— 中國(不包括香港)	12,848	13,662	14,014
— 新加坡	16,166	12,031	5,355
	<u>61,783</u>	<u>59,241</u>	<u>56,116</u>
帝盛集團的業務(包括酒店業務 及管理、物業發展及投資、 證券及金融產品投資)	1,152,942	1,785,850	1,454,027
停車場營運			
— 澳洲	549,812	595,752	600,349
— 馬來西亞	17,548	16,776	15,774
	<u>567,360</u>	<u>612,528</u>	<u>616,123</u>
證券及金融產品投資 以及其他	4,539	20,047	21,399
	<u>3,732,172</u>	<u>4,066,494</u>	<u>5,109,780</u>

2.2.1 業務及財務業績

截至二零一四年三月三十一日止年度

於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得收益約為4,066,500,000港元，較去年增加約8.9%。如上述收益明細所示，該增加乃主要由於帝盛集團業務產生的收益增加(經FEC集團物業發展分部產生收益的減少而部分抵銷)。截至二零一四年三月三十一日止年度，FEC集團繼續擴大其停車場分部，該分部持續提供可靠的收入來源。

物業發展產生的收益因年而異，取決於個別項目是否已步入收益產生階段。儘管FEC集團經營業務所在的若干國家的政府推行樓市降溫措施，但截至二零一四年三月三十一日止年度，FEC集團錄得FEC股東應佔本年度溢利約914,100,000港元，與去年錄得的約903,000,000港元一致。同樣，每股盈利亦微增約2.0%至0.51港元。

FEC集團的資產總值及資產淨值分別增加約14.1%及12.3%，與其業務發展一致。

截至二零一五年三月三十一日止年度

截至二零一五年三月三十一日止年度，FEC集團業務的物業發展分部(包括多元化的住宅物業組合)產生的收益由約1,588,800,000港元大幅增加至約2,962,100,000港元，增幅約為86.4%。儘管於澳洲及中國的業務收益均有所增長，但FEC集團的香港業務仍為提升財務業績的主要動力。

FEC股東應佔溢利於本年度增加約4.6%至約956,500,000港元，且當就上一財政年度確認強制收購一項新加坡物業所產生的一次性收益約259,000,000港元作出調整時，本年度純利增加約

46.1%。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度，FEC股東應佔溢利的增加體現在本年度每股股息總額由0.13港元增至0.15港元繼而增至0.16港元。

2.2.2 經調整酒店重估盈餘後FEC股東應佔權益

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日，FEC集團錄得經調整酒店重估盈餘後 貴公司股東應佔權益約14,942,000,000港元、16,864,000,000港元及17,263,000,000港元。此增長趨勢與FEC集團業務的持續發展一致。

務請注意，經調整酒店重估盈餘後FEC股東應佔權益並無計及有關發展中住宅物業的累計預售金額利潤，該金額於二零一五年三月三十一日達約6,500,000,000港元，其中已訂約預售金額為約4,800,000,000港元，已登記預售金額為約1,700,000,000港元。

2.2.3 資產負債比率

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日，FEC集團錄得資產負債比率分別為24.1%、31.7%及29.8%（包括對其酒店的重估盈餘）。誠如FEC截至二零一五年三月三十一日止年度的年報所披露，FEC集團管理層信納「銀行融資連同來自本集團即將推出的物業發展項目的銷售所得款項使FEC財務狀況良好，足以為其現有業務及營運以及其未來業務擴展提供資金」。因此，基於該等資料，儘管FEC集團（包括帝盛集團）的資產負債比率看似輕微高於帝盛集團，其資產負債比率處於穩健水平。

此外，如上所述，吾等從FEC的同一份年報中獲悉，FEC集團於二零一五年三月三十一日擁有發展中住宅物業已訂約預售金額約為4,800,000,000港元，而由於其會計政策該金額並無於FEC集團的財務報表中反映。倘該等已訂約預售金額獲確認，將進一步改善FEC集團的資產負債比率。

2.2.4 股息

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年每股帝盛股份股息不斷下降的趨勢，而同期每股FEC股份股息則增長穩健，於截至二零一三年、二零一四年及二零

一五年三月三十一日止年度各年分別錄得每股股息0.13港元、0.15港元及0.16港元。有關進一步分析，請參閱本函件「8.2帝盛獨立股東應收股息的相對金額」一段。

2.3 前景

於二零一五年三月三十一日，FEC集團的物業發展項目中，七個分佈於澳洲、中國、香港及馬來西亞的項目已進入發展項目的預售階段。於二零一五年三月三十一日，該等項目的累計已訂約預售金額(根據相關會計準則並未於FEC集團的財務業績中確認)約為4,800,000,000港元。所有七個項目預期於未來三年內完工。於二零一五年三月三十一日FEC集團擁有20個活躍住宅物業發展項目，此外還擁有約5,000,000平方呎的土地儲備。

FEC集團遍佈於上海、香港、新加坡及馬來西亞持作投資目的的零售及辦公樓宇持續表現良好，於截至二零一五年三月三十一日止年度的估值收益約272,000,000港元。同時，FEC集團的停車場業務及管理服務持續穩定增長。

展望未來，FEC管理層預期，FEC集團憑藉其項目組合穩踞有利位置，將透過定期股息分派及提升FEC集團的資產淨值繼續為其股東創造長遠價值。如上文所述，FEC集團於未來幾年擁有穩固的發展項目，且FEC管理層認為其營運地點(如澳洲)的市況於未來將持續向好。

FEC集團的停車場業務及設施管理業務亦有望穩定增長並持續產生穩定的經常收入。於FEC截至二零一五年三月三十一日止年度的年報中，FEC管理層宣佈彼等有意積極尋找機會以開發及擴展此經營分部。

如FEC日期為二零一五年七月二十一日的公佈所披露，於二零一四年六月，FEC集團的一間成員公司與其他兩名訂約方共同組成財團以出標競投位於澳洲昆士蘭布里斯本Queen's Wharf的娛樂區域及綜合度假村的發展項目以及住宅發展項目(「Queen's Wharf項目」)。於二零一五年七月二十日，昆士蘭州選定該財團作為承擔Queen's Wharf項目的首選中標者。

Queen's Wharf項目包括綜合度假村部分及住宅部分，覆蓋總面積約9.4公頃。綜合度假村部分(FEC集團於其中擁有25%權益)包括位於布里斯本海濱黃金地段的世界級酒店、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。住宅部分(FEC於其中擁有50%權益)包括三幢由約2,000個住宅單位組成的住宅大樓。此項目為大型項目，亦將標誌FEC集團首次進入博彩業，進一步多元化其組合。

由以上帝盛集團及FEC集團的業務分析可知，帝盛集團業務現處於不明朗期，並不具備FEC集團業務的穩定性及多元化。有關帝盛集團與FEC集團的進一步分析及比較，請參閱本函件「8.1 FEC集團的多元化業務」一段。

3. FEC及要約人對帝盛的意向

吾等留意到，FEC及要約人擬於建議順利完成後繼續帝盛的現有業務，而FEC及要約人無意(i)對帝盛集團的現有經營業務、人員及管理層架構作出任何重大變動；或(ii)於建議完成後，重新調配帝盛集團的任何固定資產。因此，緊隨建議完成後，計劃股東將維持彼等於酒店業的風險，而此亦將擴大彼等於物業發展及停車場業務等投資的風險。儘管如此，FEC及要約人將於業務機會出現時繼續評估該等機會。

吾等亦注意到，倘計劃及建議因此不會成為無條件，帝盛無意尋求隨即撤銷帝盛股份於聯交所上市。

4. 建議－註銷代價

每股計劃股份的註銷代價包括(i)現金代價0.72港元；及(ii)0.28125股FEC代價股份。按每股FEC股份於最後交易日的收市價3.84港元計算，註銷代價於最後交易日相等於1.80港元。

經參考FEC股份於最後交易日的收市價，按每股帝盛股份註銷代價金額1.80港元為基準，該註銷代價較：

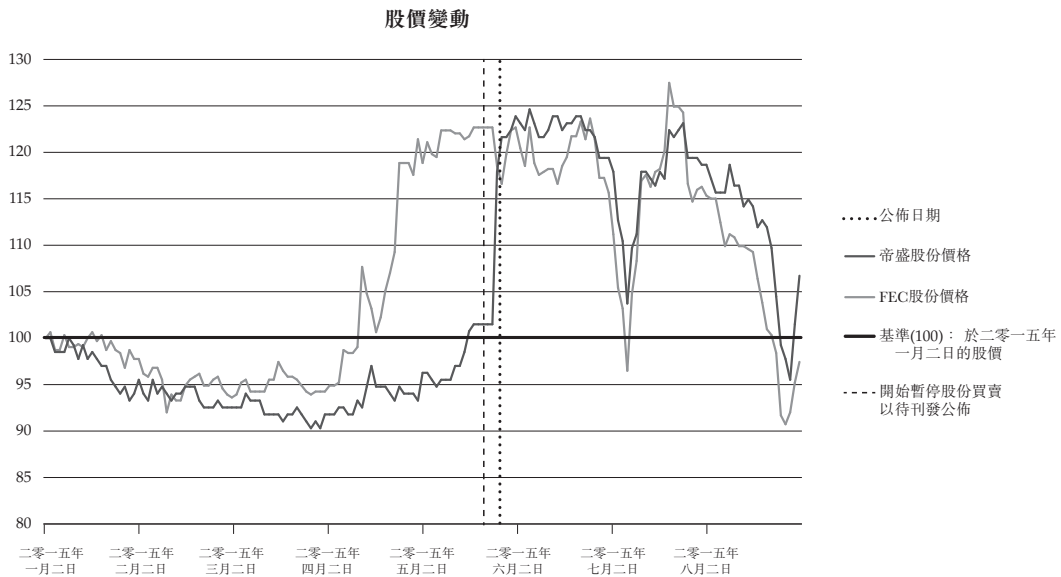
- (i) 帝盛股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.36港元溢價約32.4%；
- (ii) 按照帝盛股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股約1.33港元有溢價約35.3%；
- (iii) 按照帝盛股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股約1.30港元有溢價約38.5%；及
- (iv) 按帝盛股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股約1.27港元溢價約41.7%。

按FEC股份於最後實際可行日期的收市價3.05港元為基準，於最後實際可行日期註銷代價相等於1.58港元，較帝盛股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價1.43港元溢價約10.5%。

考慮到註銷代價的公平性及合理性，吾等已考慮以下因素：

4.1 歷史市價表現

從近期市價趨勢角度看，為考慮註銷代價(包括建議下就計劃股份交換而言每股FEC股份參考價3.84港元)的合理性，吾等已對帝盛股份及FEC股份的市價進行分析。下圖顯示二零一五年一月二日至最後實際可行日期(「回顧期」)帝盛股份及FEC股份的交易收市價變動(以二零一五年一月二日的100為基準)：



資料來源：www.hkex.com.hk

絕對價格趨勢

自二零一五年年初以來，帝盛股份於三月底以每股股價1.20港元左右低位成交，並於暫停買賣以待刊發公佈前逐步升至1.36港元。帝盛股份價格於公佈日期後升至1.67港元，之後於二零一五年六月底／七月初期間隨著市場下跌而錄得下降。其後，帝盛股份的價格於七月底升至最高1.64港元。自此及直至最後實際可行日期，該股價一直呈下行走勢。

於回顧期，FEC股份於按每股股價2.95港元左右的水平進行交易的初期亦出現類似低位成交。緊接暫停買賣以待刊發公佈前，FEC股份上升約25%至30%，以每股FEC股份3.84港元進行交易。

FEC 股份的價格錄得跌幅，與二零一五年六月底／七月初的市場跌勢一致。該股價其後反彈，於二零一五年七月二十一日達 3.99 港元。自此至最後實際可行日期，FEC 股份價格呈下行走勢。

相對價格趨勢

自二零一五年年初至二零一五年四月中旬，帝盛股份及 FEC 股份均在低於基價（即於二零一五年一月二日的股價）成交。FEC 股份的價格於二零一五年四月中旬至二零一五年五月初大幅上升，並於直至公佈日期前在較回顧期期初的價格高出約 20% 至 25% 的有關高位徘徊。同時，帝盛股份於二零一五年四月中旬直至公佈日期前繼續保持在相對低位。於公佈日期後，帝盛股份的價格急劇飆升，較回顧期期初的價格高出約 20% 至 25%。

基於上文所述，從近期市價趨勢角度看，由於 FEC 股份價格（構成註銷代價的一部分）於刊發公佈前已達到可公平反映其近期市價水平的相對穩定水平，故註銷代價項下的 FEC 股份參考價格被視為公平。吾等亦注意到自公佈日期起，FEC 股份的股價趨勢大體與帝盛股份的股價趨勢一致，因此換股比率仍屬公平。

市盈率

按註銷代價 1.80 港元計算，帝盛股份的市盈率（「**市盈率**」）約為 40.0 倍，大幅高於 FEC 的市盈率（參照於最後交易日的市盈率約 7.5 倍）。因此，建議代表交換帝盛股份（市盈率高，當前正值不明朗及具挑戰的經營環境（於本函件「1.4 展望」一段詳細解釋））為 FEC 股份（市盈率持續偏低，但就項目規劃而言更具備明確的清晰展望（於本函件「2.3 展望」一段詳細解釋））的機會。由於帝盛集團的物業發展一般持作自用且定期有新開業的酒店，以及由於 FEC 集團物業發展的收入差異在某種程度上與其於帝盛的權益、其物業投資、停車場管理及設施管理業務取得平衡，吾等認為在該等情況下市盈率可於比較兩個集團的財務表現時使用。然而，務請注意，有關分析須在得知市盈率或不能經常全面反映於物業發展行

業擁有權益的公司時方可使用，其中已確認收入可能會因有關公司的物業銷售階段而每年出現大幅變動。

4.2 帝盛股份及FEC股份的歷史流通量

倘帝盛獨立股東批准計劃，彼等將持有FEC股份而非帝盛股份，有鑑於此，吾等亦考慮帝盛股份及FEC股份的流通量。吾等注意到，就此而言，帝盛股東將以一間香港上市公司的股份交換另一間香港上市公司的股份，因此，吾等已分析其於聯交所的近期交易趨勢。下表概述帝盛股份及FEC股份於二零一五年一月二十八日至二零一五年八月二十八日的月成交量及成交額(為供說明用途，按該日相關收市價計算)：

帝盛股份

於公佈日期前	股份總成交量 (附註1)	於相關期間 最後一天 已發行 股份數目	已發行 股份總數 百分比	股份總成交額 (港元)
於二零一五年一月二十八日至 二零一五年二月二十七日	11,457,620	2,099,628,550	0.55%	14,424,165
於二零一五年二月二十八日至 二零一五年三月二十七日	6,808,231	2,099,628,550	0.32%	8,396,523
於二零一五年三月二十八日至 二零一五年四月二十七日	35,650,607	2,100,626,650	1.70%	44,871,282
於二零一五年四月二十八日至 二零一五年五月二十七日 (附註2)	44,100,628	2,100,626,650	2.10%	56,830,667
小計	98,017,086			124,522,637
於公佈日期後				
二零一五年五月二十八日 及二十九日	82,909,800	2,100,626,650	3.95%	132,117,922
於二零一五年五月三十日至 二零一五年六月二十九日	85,789,623	2,100,626,650	4.08%	141,175,962
於二零一五年六月三十日至 二零一五年七月二十九日	41,287,316	2,100,626,650	1.97%	63,841,915
於二零一五年七月三十日至 二零一五年八月二十八日	21,921,118	2,100,626,650	1.04%	32,699,373
總計	329,924,943			494,357,809

FEC 股份

	股份 總成交量	於相關期間 最後一天 已發行 股份數目	已發行股份 總數 百分比	要約人一致 行動人士於 公開市場的 股份成交量	獨立股東的 股份成交量	獨立股東的 股份成交量 佔股份 總成交量 之百分比	獨立股東的 股份成交量 佔已發行股份 總數之百分比	股份成交 總額 (港元)
於公佈日期前								
於二零一五年一月二十八日至 二零一五年二月二十七日	21,727,731	1,900,607,607	1.14%	7,557,000	14,170,731	65.2%	0.75%	64,903,038
於二零一五年二月二十八日至 二零一五年三月二十七日	15,011,623	1,913,532,717	0.78%	967,000	14,044,623	93.6%	0.73%	44,913,155
於二零一五年三月二十八日至 二零一五年四月二十七日	57,607,695	1,913,736,798	3.01%	1,625,000	55,982,695	97.2%	2.93%	190,630,203
於二零一五年四月二十八日至 二零一五年五月二十七日 (附註2)	<u>27,729,035</u>	1,913,736,798	1.45%	-	<u>27,729,035</u>	<u>100.0%</u>	1.45%	<u>104,572,816</u>
小計	122,076,084			10,149,000	111,927,084	91.7%		405,019,212
於公佈日期後								
於二零一五年 五月二十八日及二十九日	8,412,096	1,913,736,798	0.44%	-	8,412,096	100.0%	0.44	30,998,744
於二零一五年五月三十日至 二零一五年六月二十九日	34,994,180	1,913,736,798	1.83%	-	34,994,180	100.0%	1.83%	132,025,283
於二零一五年六月三十日至 二零一五年七月二十九日	40,624,655	1,913,736,798	2.12%	-	37,224,655	100.0%	2.12%	144,998,803
於二零一五年七月三十日至 二零一五年八月二十八日	<u>15,285,615</u>	1,913,736,798	0.80%	-	<u>15,285,615</u>	<u>100.0%</u>	0.80%	<u>48,988,198</u>
總計	<u>221,392,630</u>			<u>10,149,000</u>	<u>211,243,630</u>	<u>95.4%</u>		<u>762,030,240</u>

附註：

1. 所有於所述期間買賣的帝盛股份乃由帝盛獨立股東持有。概無要約人一致行動人士於所述期間買賣帝盛股份。
2. 帝盛股份及FEC股份於二零一五年五月二十一日至二零一五年五月二十七日暫停買賣以待刊發公佈。

誠如上表所示，於二零一五年一月二十八日起至最後實際可行日期止期間，股份交投量(按已發行股份總數之百分比計算)與FEC及帝盛股份兩者處於相若水平。

4.3 交換帝盛股份為部分現金及FEC股份時按資產淨值計算的相對價值

帝盛集團資產的性質主要為房地產(即酒店資產)。同樣地，FEC集團主要資產的性質亦為房地產(即(i)住宅、商業及零售物業；(ii)透過於帝盛集團持股而擁有的酒店資產；及(iii)停車場)。吾等注意到，資產淨值乃評估該等公司價值的普遍採用方法。因此，於考慮該建議的合理性時，吾等已分析每股帝盛股份經調整資產淨值及每股FEC股份經調整資產淨值。就下列分析而言，吾等注意到，每股帝盛股份及每股FEC股份經調整資產淨值的調整均旨在確認帝盛及FEC的物業權益估值產生的重估盈餘，從而反映該等物業的市值而並非將其按成本列賬，以免無法反映酒店的真實市值。

每股帝盛股份經調整資產淨值

誠如帝盛集團經審核綜合業績所載，其經調整資產淨值約為14,900,000,000港元或每股帝盛股份7.10港元(經計及帝盛集團物業權益估值產生的重估盈餘後)。

每股FEC股份經調整資產淨值

根據FEC集團經審核綜合業績，FEC股東應佔其資產淨值為每股FEC股份4.78港元。經計及FEC物業權益估值產生的重估盈餘，FEC集團經調整資產淨值將為每股FEC股份10.63港元。

根據上文，每股帝盛股份註銷代價1.80港元乃按每股帝盛股份經調整資產淨值約7.10港元大幅折讓約74.6%。然而，由於註銷代價涉及帝盛股份兌換0.28125股FEC代價股份(除現金代價每股帝盛股份0.72港元外)，故註銷代價的價值取決於FEC股份的價值。因此，亦有必要計及每股FEC代價股份的經調整資產淨值，以反映FEC代價股份的相關價值。

按上述所言，每股0.28125股FEC代價股份的經調整資產淨值為2.99港元。因此，經計入按FEC經調整資產淨值計算的FEC代價股份的相關價值，帝盛股東的註銷代價總值為每股帝盛股份3.71港元(即0.72港元+2.99港元)。此較每股帝盛股份7.10港元的經調整資產淨值折讓47.7%。吾等注意到，自二零一零年十月十一日在聯交所開始買賣起，帝盛股份經常以帝盛經調整資產淨值的大幅折讓價交易。經考慮上述所言及下列因素，儘管帝盛的經調整資產淨值出現大幅折讓，惟吾等認為，註銷代價符合帝盛獨立股東及帝盛的整體利益：

- (i) 於二零一五年三月三十一日，FEC錄得發展中物業累計預售價值約6,500,000,000港元，包括已訂約的預售約4,800,000,000港元。就計劃文件而言，所有發展中物業以二零一五年五月三十一日的市值重新估值，而與此相關的市值已計入經調整資產淨值。然而，有關累計預售價值的溢利並不列入於二零一五年五月三十一日的物業估值內，因此，亦不在經調整資產淨值中反映。
- (ii) 由於FEC於多個地理位置營運住宅物業發展、零售及辦公物業投資，停車場管理以及酒店發展等，FEC的風險組合較收益幾乎僅來自其酒店業務的帝盛更為多元化。因此，FEC的營運普遍較帝盛更為穩定及更好地避免個別外部行業因素的影響；及
- (iii) 如上文本函件「1.4展望」及「2.3展望」各段的討論，帝盛於兩到三年內的未來前景較FEC不明朗，且其近期營運業績不甚樂觀。

5. 建議—先決條件

待載列於本計劃文件第VII部的「說明函件」一節的條件獲達成或豁免(如適用)後，建議及計劃方會成為有效並對帝盛及全體帝盛股東具約束力。就該等條件而言，吾等希望強調有關計劃股東批准的要求如下。

親身或由受委代表出席法院會議並表決，且至少代表計劃股東所持有計劃股份四分之三價值的大多數計劃股東以按股數投票方式批准，前提為：

- (i) 計劃獲親身或由受委代表於法院會議投票的帝盛獨立股東，透過按股數投票方式，以所持有計劃股份所附帶表決票數的至少75%批准；及
- (ii) 在法院會議上(以按股數投票方式)所投反對批准計劃決議案的票數不超過帝盛獨立股東持有的所有計劃股份所附帶表決票數的10%。

倘計劃不獲批准，建議將會失效，且帝盛股份於聯交所上市地位將會維持。根據收購守則，要約人或在建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)，不得於計劃不獲批准或建議失效日期後12個月內，公佈或作出其後要約或可能的要約。

就此而言，吾等留意到，與全部或部分收購一家上市公司股份的全面要約不同，由於涉及要約人可能進行私有化，根據公司法第86條，有關建議將以協議安排的方式進行。主要區別在於帝盛獨立股東將不會有機會部分償還要約人彼等於帝盛的股權。更確切地說，倘計劃文件第VII部的「4. 計劃及建議的條件」一節所述的條件獲滿足或豁免(如適用)建議及計劃將生效並對帝盛及所有帝盛股東具有約束力；因此，全部帝盛獨立股東(無論其是否支持該建議或其他原因)將被迫接受彼等全部股權的註銷代價。反之亦然，

倘計劃不獲批准，計劃將會失效及全部帝盛獨立股東將維持彼等於帝盛的全部現有權益，且於計劃不獲批准或建議失效日期後12個月期間不會收到要約人的另外要約。

6. 建議—可資比較公司與私有化先例

6.1 可資比較公司

評估建議時，吾等識別出其他上市酒店集團，而吾等經參考有關公司的經調整資產淨值後，尋求將有關上市酒店集團與每股帝盛股份1.80港元的估價比較。然而，與管理層討論後及就吾等的獨立研究所知，吾等認為誠如下文所進一步闡釋，概無上市公司與帝盛可資比較。尤其是，吾等認為於香港聯交所上市的酒店集團為最合適的比較對象，乃由於市場氣氛及投資者信心在與其他上市酒店集團比較時將對帝盛股價具有相同影響力。就此而言，吾等就以下準則觀察酒店集團，以釐定比較的合適程度：

(i) 僅或主要於香港、亞洲／東南亞地區經營

鑒於業務性質使然，酒店表現與其地理位置有重大關連。因此，與帝盛集團不同的地區經營的酒店集團，經濟及行業氣氛大不相同，故不適合作比較。

(ii) 於酒店發展及業務方面活躍，惟其他經營活動並不重大

僅於其中一項該等分部經營的公司擁有不同業務模式，而因此與帝盛集團的風險概況不同。尤其是，由於帝盛集團主要為其自有管理發展酒店，故其業務模式、財務表現及價值亦因此與並無管理其自有酒店的酒店發展商或純管理酒店但並無擁有物業的集團不同。於獨立研究時，吾等知悉多間酒店集團亦從事酒店發展及業務以外的其他經營活動(如物業發展)，且規模龐大，令其不適合比較，原因為行業架構及業務模式不同。

(iii) 與帝盛擁有相似的市場及品牌定位

與管理層討論後，吾等瞭解，酒店業務、價值及營運受其品牌及市場定位的重大影響。例如，與中產及經濟型旅客比較，儘管豪華酒店集團的高淨值客戶於一般經濟狀況下一般較難被不利變動影響，惟維持豪華酒店的經營成本亦大幅高於中至中高級酒店。另一方面，世界知名品牌將為酒店集團增值。因此，吾等與管理層均認為，就具有意義的比較而言，可資比較對象應最少與帝盛集團擁有相似市場及品牌定位。

(iv) 業務模式

業務規模，即所擁有酒店數目及／或上市公司經營的酒店數目以及業務收益將影響公司的經營模式。於酒店業，例如，較大規模集團可享有規模經濟，但可能面對較高行政成本。

以下為經篩選後可能合資格作比較的公司一覽表，惟因以下原因而被視為不合適：

於香港上市的酒店公司	不適合作比較的原因
泛海酒店集團有限公司 (股份代號：0292)	<ul style="list-style-type: none"> — 業務權益不屬酒店範圍 — 酒店業務規模遠較帝盛為小
香港上海大酒店有限公司 (股份代號：0045)	<ul style="list-style-type: none"> — 主要業務權益不屬酒店範圍 — 與中檔市場不同，於豪華市場分部經營 — 酒店業務規模遠較帝盛為大
美麗華酒店企業有限公司 (股份代號：0071)	<ul style="list-style-type: none"> — 主要業務權益不屬酒店範圍 — 酒店業務規模遠較帝盛為小
富豪酒店國際控股有限公司 (股份代號：0078)	<ul style="list-style-type: none"> — 僅限於中國經營 — 酒店業務規模遠較帝盛為小
珀麗酒店控股有限公司 (股份代號：1189)	<ul style="list-style-type: none"> — 僅限於香港經營 — 酒店業務規模遠較帝盛為小
香格里拉(亞洲)有限公司 (股份代號：0069)	<ul style="list-style-type: none"> — 酒店業務規模遠較帝盛為大 — 主要業務權益不屬酒店範圍
信和酒店(集團)有限公司 (股份代號：1221)	<ul style="list-style-type: none"> — 酒店業務規模遠較帝盛為小 — 集團並無經營其所有酒店

除上述者外，吾等亦注意到，房地產投資信託（「房地產投資信託」）於酒店（如富豪房地產投資信託（股份代號：1881））擁有權益。就此而言，吾等認為不適宜將上市房地產投資信託與上市公司作比較，原因為監管該兩類產品（房地產投資信託對比權益）的規則不同，如其內在差異。尤其是(i)上市房地產投資信託的資產總值最少75%必須投資於不時產生經常租金收入的房地產；(ii)房地產投資信託從事的所有物業發展的投資總額，連同所收購房地產未竣工單位的合約總值於任何時候均不得超過房地產投資信託資產總值的10%；及(iii)房地產投資信託每年必須向單位持有人派付最少90%的除稅後淨收入作為股息。有關規定表示，於考慮投資於房地產投資信託時的因素與投資上市公司時的因素不同，因而可能影響其估值。

考慮上述因素後，吾等無法識別出任何合適的香港上市酒店集團，與帝盛集團作有意義的比較。

6.2 私有化先例

吾等認為，尋求涉及與帝盛不同行業及／或不同性質的公司進行私有化的先例並無意義，原因為就帝盛集團支付的註銷代價取決於與其業務有關的行業及性質，因此，概不能與其他並無相同基本重點的公司作出有意義的比較。

因此，鑒於缺乏合適的可資比較案例，吾等未能就此作出分析。

7. 建議—帝盛購股權的規則13要約

根據帝盛購股權持有人要約人作出或由其代表的規則13要約，帝盛購股權要約價提供予於規則13要約記錄日期每份已歸屬及未歸屬的帝盛購股權，代價為根據帝盛購股權註銷全部權利及義務以及即時註銷帝盛購股權。帝盛購股權要約價代表帝盛購股權「透視」價，以較高者為準(i)註銷代價的價值超過帝盛購股權行使價的金額；及(ii) 0.01港元。

根據規則13要約的條款，帝盛購股權持有人可從以下選項中作出選擇：

- (i) 倘彼等的購股權已歸屬且未行使，於最後購股權行使日期前的任何時間行使(以尚未行使者為限)彼等的帝盛購股權，允許持有人遵從計劃並合資格參與計劃；
- (ii) 倘於最後購股權行使日期當日或之前尚未行使的任何未行使帝盛購股權於最後購股權行使日期後及生效日期後14天前的任何時間，接受根據規則13要約制定的「透視」價；或
- (iii) 不採取任何行動，在此情況下，倘計劃生效，則尚未行使的未行使帝盛購股權將於生效日期起計14日後自動失效，而閣下將不會接獲註銷代價或「透視」價。

吾等認為，「透視」價的使用確保帝盛購股權持有人基本上獲提供與帝盛購股權制定的帝盛獨立股東行使價淨值相同的價格，因此確保平等對待帝盛股東與帝盛購股權持有人。因此，吾等對於規則13要約的公平合理性的意見與本函件其他部分所載吾等對於建議及註銷代價的意見相同。

8. 建議對帝盛獨立股東的理由及裨益

建議的理由及裨益概述如下：

8.1 FEC集團的多元化營運

帝盛集團的收益幾乎僅來於其酒店營運及發展，截至二零一五年三月三十一日止年度，FEC集團的收益來自於更多元化的領域，約58.0%來源於物業發展，1.1%來源於物業投資，28.5%來源於帝盛的營運，12.1%來源於停車場營運及0.4%為其他來源。

就地理覆蓋面而言，帝盛集團的營運位於香港、英國、中國、新加坡及馬來西亞，截至二零一五年三月三十一日止年度，收益的56.1%產生自其香港的營運。而FEC集團產生最高收益的營運地點香港僅產生總收益約37.7%，除以上地點外，FEC營運亦覆蓋澳洲。

鑒於帝盛集團更集中關注業務範圍，帝盛集團的財務表現與FEC集團業務(除其透過帝盛集團擁有的酒店權益外，其包括住宅物業發展、零售及辦公室物業投資的所有及管理停車場等更廣泛的業務組合)相比可能更不穩定。

由於多元化業務，FEC集團的財務表現不僅可能更加穩定，而且多元化亦於改善風險組合方面帶來益處。吾等注意到，帝盛集團已採用酒店開發商－擁有人的商業模式，其中包含類似於FEC集團住宅物業發展的發展風險。同時，此等風險一般不會出現於FEC的其他業務分部，如物業投資以及擁有及管理停車場。此等業務可能經歷不同的商業及市場週期，受不同風險規限，這使得計劃股東分散彼等的投資風險及避免集中風險。

另外，根據FEC截至二零一五年三月三十一日止年度的年報，FEC董事預計澳洲物業市場會繼續因目前的低息環境及預期未來數月的進一步減息措施而暢旺。於此關聯下，吾等注意到，FEC價值350億港元(發展總值)的發展項目約54.3%位於澳洲。此外，FEC集團的停車場營運及設施管理業務預計將繼續產生穩定的經常性收入。

誠如「1.4展望」一節所指出，吾等注意到，從長遠來看，訪港遊客數量可突破近期出現的臨時阻礙，並恢復長期的基本增長態勢，管理層預計帝盛集團的業務及財務狀況日後或會重拾升軌。因此，視乎日後市場狀況，僅於酒店行業擁有權益的投資者將有可能因保持其帝盛股份而受益。然而，關於香港的遊客數目及馬來西亞令吉將於何時復蘇及該復蘇將影響帝盛集團的自身表現的至何種程度以及進而表現的變動將於其股價中如何體現，仍存有不確定因素。建議表現為允許帝盛股東在即刻變現部分其初始投資的同時將其部分投資轉換為FEC代價股份的可供選擇方案。本機制使得帝盛獨立股東維持其於酒店行業的風險，同時令其更好地遠離單一行業的風險。吾等認為，較之帝盛集團所面臨的不確定狀況，目前FEC集團財務及營運表現的穩定性及可見性更為有利。

鑒於以上所述，這可能為帝盛獨立股東將彼等於帝盛集團的投資部分(其他部分以現金轉化)轉化為對FEC集團的投資的機遇，以享

有上述多元化業務前景的優勢。另外，於轉化成FEC代價股份後，由於FEC集團將於建議完成後全資擁有帝盛集團，帝盛獨立股東仍將保留對帝盛集團酒店業務的投資。

8.2 帝盛獨立股東應收相關的股息金額

就僅作說明用途而言及使用歷史數據作參考，吾等亦已將帝盛獨立股東自帝盛於二零一零年十月上市以來所獲得的每股帝盛股份的股息金額與彼等原應接獲的股息（倘帝盛獨立股東持有FEC股份且接獲建議項下每股帝盛股份0.72港元的現金代價）相比較。

財政年度	帝盛 DPS* 港元	FEC DPS* 港元	FEC	收益／
			經調整 DPS* (附註) 港元	(虧損) %
二零一零年／一一年	0.040	0.070	0.033	(17.5)%
二零一一年／一二年	0.120	0.060	0.028	(76.7)%
二零一二年／一三年	0.120	0.130	0.061	(49.2)%
二零一三年／一四年	0.070	0.150	0.070	-
二零一四年／一五年	0.040	0.160	0.075	87.5%

* DPS = 每股股息

附註：為調整註銷代價現金付款部分，DPS乃按假設並無以部分現金、部分股份的方式兌換，註銷代價1.80港元純粹以FEC股份的方式結算進行調整。因此，按每股FEC股份參考收市價3.84港元計算，1.80港元相等於0.46875股FEC股份。因此，所計算的FEC經調整DPS以一(1)股帝盛股份兌換0.46875股FEC代價股份為基準。

由上文可見，近兩年因持有FEC股份所收取的股息金額應與持有帝盛股份者相等（倘非較高）。值得注意的是，過往派息率並不代表未來付款。即便如此，基於吾等與FEC管理層的討論，吾等了解到，FEC擬維持其過去派息率。尤其是，誠如上述討論，未來清晰的收益會鞏固FEC未來宣派股息的能力。

倘計劃獲批准，帝盛獨立股東將有權享有帝盛及FEC就截至二零一五年三月三十一日止年度所宣派的股息，惟須獲帝盛及FEC各自股東批准。因此，於此情況下，計劃股東將有權享有股息總額每股帝盛股份約0.06港元。

由於帝盛集團及FEC集團均向其股東派付股息，透過接納建議，帝盛獨立股東將不會為非股息派付股份而轉換，並可預期在轉換其股權為FEC股份後，按FEC集團釐定的比率收取股息。務須注意，鑒於換股並非按一換一基準進行，帝盛獨立股東可收取較目前持有帝盛股份所收取者為低的比率及收益的股息。為增加回報，帝盛獨立股東收取的現金代價部分可調配至購買FEC集團額外股份或其他投資機會。

推薦建議

吾等知悉，註銷代價於最後交易日按FEC股份收市價計算的價值較帝盛集團經調整資產淨值(根據註銷代價於最後實際可行日期的價值折讓約77.7%)折讓約74.6%。與此同時，按每股FEC股份10.63港元的經調整資產淨值計算，註銷代價總額為3.71港元，較每股帝盛股份的經調整資產淨值折讓47.7%。然而，經考慮下文所載因素後，以及自二零一零年十月十一日在聯交所開始買賣起，帝盛股份經常以帝盛經調整資產淨值的大幅折讓價交易，吾等認為，建議及計劃屬公平合理並符合帝盛獨立股東及帝盛集團的整體利益：

- (i) 帝盛集團業務營運核心市場(即香港及馬來西亞)的營運環境現時充滿變數及挑戰。而在經濟狀況及酒店行業表現可能長期得以改善的同時，出現改善的時機、相關發展將對帝盛集團經營及整體表現的潛在影響或於市況改善對帝盛集團有利的情況下股價能否代表表現提升等因素並不明朗；

- (ii) 另一方面，FEC (倘帝盛獨立股東批准建議後將兌換彼等部分投資為股份) 有把握展望擁有重大物業發展項目組合，當中七個項目已進入發展預售階段，預期三年內落成，並已於二零一五年三月三十一日就預售簽訂總額約4,800,000,000港元的合約；
- (iii) FEC的業務包括於多個地區開展住宅物業發展、零售及辦公物業投資、停車場管理及酒店發展及營運，其風險組合較帝盛(其收益基本僅來自其酒店業務)更為多元化。因此，FEC的業務較帝盛整體更為穩定及更不易受個別外部行業因素的干擾；
- (iv) 按每股FEC股份於最後交易日的收市價計算，價值1.80港元的註銷代價較帝盛股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.36港元溢價約32.4%。按每股FEC股份於最後實際可行日期的收市價計算，價值1.58港元的註銷代價較帝盛股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股1.43港元溢價約10.5%；及
- (v) 帝盛獨立股東將以一間香港上市公司的股份交換另一間香港上市公司的股份，按已發行股份總數之百分比計算，兩者均錄得相若交投量。

吾等認為就規則13要約而言，帝盛購股權的持有人受到同等對待。吾等認為建議、計劃及規則13要約的條款就帝盛獨立股東及帝盛購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議帝盛獨立董事委員會建議帝盛獨立股東於法院會議及股東特別大會上投票贊成批准計劃的決議案及帝盛購股權持有人接納規則13要約。

此 致

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈18樓
帝盛酒店集團有限公司

帝盛獨立董事委員會、
帝盛獨立股東及
帝盛購股權持有人 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
曾憲沛
謹啟

二零一五年八月三十一日

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動及獲批准作為保薦人進行工作的持牌負責人。彼亦為Altus Investments Limited根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌負責人。曾先生於銀行業、企業融資及顧問以及投資管理方面擁有逾十五年經驗。尤其是，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資諮詢業務的財務顧問或獨立財務顧問。

根據上市規則第13.84條，浩德融資有限公司獨立於 貴公司，於本計劃文件前兩年，浩德融資有限公司並無為 貴公司的交易擔任獨立財務顧問。

本說明函件構成一九九五年開曼群島大法院規則(經修訂)第20(4)(e)條第102號命令規定的說明。

根據公司法第86條 以協議安排 註銷所有計劃股份

1. 緒言

FEC、要約人及帝盛聯合發佈日期為二零一五年五月二十七日的公佈，其中載有，於二零一五年五月二十日，FEC董事會要求帝盛董事會向計劃股東提出建議，內容關於建議透過計劃的方式將帝盛私有化。

計劃及建議涉及註銷所有計劃股份，作為註銷代價的交換，並於其後向要約人發行新的帝盛股份，旨在令帝盛由FEC全資擁有，並撤回帝盛股份在聯交所的上市地位。帝盛股份於聯交所的預期最後交易日為二零一五年九月二十五日。

要約人現向尚未行使的帝盛購股權持有人提出規則13要約，根據收購守則規則13以註銷所有歸屬及未歸屬尚未行使的帝盛購股權。規則13要約須待計劃生效後方可作實。

本說明函件旨在闡釋建議(透過計劃及規則13要約實施)的條款及影響，以及向帝盛股東及尚未行使的帝盛購股權持有人提供有關計劃、建議及規則13要約的其他相關資料，尤其是提供FEC及要約人對帝盛的意向以及帝盛在計劃及建議前後的股權架構資料。

敬請帝盛股東及尚未行使的帝盛購股權持有人特別垂注本計劃文件所載的以下部分：(a)本計劃文件第IV部所載的帝盛董事會函件；(b)本計劃文件第V部所載的帝盛獨立董事委員會函件；(c)本計劃文件第VI部所載的帝盛獨立財務顧問函件；及(d)本計劃文件附錄八所載的計劃條款。

2. 計劃及建議的條款

建議乃透過計劃及規則13要約予以實施。

根據計劃，計劃股份將予註銷，而在計劃記錄日期名列帝盛股東名冊的每

名計劃股東將有權收取註銷代價作為代價。要約人已建議註銷代價不會在計劃過程中修訂，且要約人不保留該權利。

帝盛董事會已宣派截至二零一五年三月三十一日止年度每股帝盛股份0.02港元的末期股息，並取得帝盛股東於二零一五年八月二十七日舉行的帝盛股東週年大會的批准。於二零一五年九月二日名列帝盛股東名冊的帝盛股東將有權收取該股息。帝盛預期不會在生效日期或之前進一步宣派任何股息。

FEC董事會按以股代息方式宣派截至二零一五年三月三十一日止年度每股FEC股份0.13港元的末期股息，FEC股東有權選擇收取現金以代替其全部或部分應得的以股代息股份，並取得FEC股東於二零一五年八月二十七日舉行的FEC股東週年大會的批准。計劃股東於相關FEC代價股份已登記在其本人名下的日期之後的記錄日期(二零一五年十月二十二日)將有權享有就FEC代價股份所宣派及派付的股息。倘計劃生效，計劃股東將有權享有帝盛及FEC就截至二零一五年三月三十一日止年度宣派的末期股息。

於最後實際可行日期，帝盛的法定股本為500,000,000.00港元，分為5,000,000,000股每股面值0.10港元的帝盛股份，帝盛的已發行股本為約210,062,665.00港元，分為2,100,626,650股每股面值0.10港元的帝盛股份。所有帝盛股份皆在股本、股息及表決權等各方面享有同等權利。於最後實際可行日期，帝盛股東(要約人及FEC除外)於546,747,000股帝盛股份(佔帝盛已發行股本約26.03%)中擁有權益。

於最後實際可行日期，已根據購股權計劃授出14,414,545份帝盛購股權，每份購股權賦予每位尚未行使的帝盛購股權持有人認購一股新帝盛股份的權利。每份帝盛購股權的行使價為2.20港元。

倘任何尚未行使的帝盛購股權於會議記錄日期前歸屬及獲行使，由帝盛購股權轉換為帝盛股份的相關登記持有人應就相關帝盛股份有權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。持有人行使其已歸屬及尚未行使的帝盛購股權以有權於法院會議及股東特別大會上投票的限期為二零一五年九月十五日(星期二)下午三時三十分。倘任何尚未行使的帝盛購股權於最後購股權行使日期前歸屬及獲行使，由帝盛購股權轉換為帝盛股份的相關持有人將受計劃約束及符合資格參與計劃。

於會議記錄日期及／或最後購股權行使日期(視情況而定)，倘任何尚未行使的帝盛購股權持有人的帝盛購股權仍未歸屬或其帝盛購股權已歸屬但未獲行使，則其將無權就有關帝盛購股權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，且將不符合資格參與計劃，但仍符合資格參與該等帝盛購股權的規則13要約。

除孔祥達先生、陳志興先生、邱詠筠女士、邱詠賢女士及賴偉強先生以外，並無任何其他帝盛購股權持有人為要約人一致行動人士。除14,414,545份帝盛購股權外，並無由帝盛發行且附帶權利以認購或轉換為帝盛股份的任何尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

由要約人就帝盛購股權發出的規則13要約的詳情載於下文「9. 帝盛購股權及規則13要約」一節，以及本計劃文件附錄十一載列的規則13要約函件式樣中。

當計劃生效後，帝盛股份在聯交所的上市地位將被撤回，而帝盛將由FEC全資擁有。計劃及建議須待下文「4. 計劃及建議的條件」一節所述的條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實。所有條件均必須在最後期限(即二零一五年十一月二十三日)(或要約人、帝盛及天達可能協定或(在適用的範圍內)大法院可能指定的較後日期，且在所有情況下，經執行人員許可)或之前獲達成或豁免(如適用)，否則計劃和建議將告失效。有關計劃及建議的時間表如有任何改動，將在必要時另行作出公佈。

倘計劃及建議未能成為無條件，帝盛無意尋求即時撤回帝盛股份在聯交所的上市地位。

註銷代價的支付及規則13要約將分別根據計劃、建議及規則13要約的條款全面實施，而不會理會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對任何該計劃股東或帝盛購股權持有人另外可能或聲稱擁有的其他類似權利。

3. 註銷代價

價值對比

每股帝盛股份收市價及資產淨值

按FEC股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股3.84港元計算，註銷代價的價值相等於1.80港元(為0.72港元及上述0.28125股FEC股份的收市價每股3.84港元的總額)，較：

- 帝盛股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股1.36港元有溢價約32.4%；

- 按照帝盛股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所報每日收市價計算的平均收市價每股約1.33港元有溢價約35.3%；
- 按照帝盛股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所報每日收市價計算的平均收市價每股約1.30港元有溢價約38.5%；
- 按照帝盛股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所報每日收市價計算的平均收市價每股約1.27港元有溢價約41.7%；
- 於二零一五年三月三十一日每股帝盛股份綜合資產淨值約1.82港元折讓約1.1%；及
- 每股帝盛股份經調整資產淨值約7.10港元折讓約74.6%。

按FEC股份於最後實際可行日期在聯交所報的收市價每股3.05港元計算，註銷代價的金額相等於1.58港元(為0.72港元及上述0.28125股FEC股份的收市價每股3.05港元的總額)，較：

- 帝盛股份於最後實際可行日期於聯交所報收市價每股1.43港元有溢價約10.5%；
- 於二零一五年三月三十一日每股帝盛股份綜合資產淨值約1.82港元折讓約13.2%；及
- 每股帝盛股份經調整資產淨值約7.10港元折讓約77.7%。

每股FEC代價股份發行價

每股FEC代價股份3.84港元的發行價：

- 相等於FEC股份於最後交易日在聯交所報收市價每股3.84港元；
- 較按照FEC股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯

交所所報每日收市價計算的平均收市價每股約3.82港元有溢價約0.5%；

- 較按照FEC股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股約3.81港元有溢價約0.8%；
- 較按照FEC股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股約3.53港元溢價約8.8%。
- 較於二零一五年三月三十一日每股FEC股份綜合資產淨值約4.78港元折讓約19.7%；
- 較每股FEC股份經調整資產淨值約10.63港元折讓約63.9%；及
- 較每股FEC股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股3.05港元有溢價約25.9%。

FEC代價股份的碎股

FEC不會向原來因持有有關數目計劃股份而應有權收取FEC代價股份碎股的任何計劃股東配發及發行任何FEC代價股份的碎股。由於計劃股東可故意增設計劃股份的碎股持有量，導致發行較擬定者為多的FEC代價股份，從而增加FEC須就計劃承擔的成本，故不會將FEC代價股份的碎股湊整為完整一股FEC代價股份。FEC無意令註銷代價的權利出現可能濫用的情況。

4. 計劃和建議的條件

待下列條件獲達成或豁免(如適用)後，建議及計劃方會成為有效並對帝盛及全體帝盛股東具約束力：

- (a) 親身或由受委代表出席法院會議並表決，且至少代表帝盛獨立股東所持有帝盛股份價值75%的大多數帝盛獨立股東以按股數投票方式批准計劃，前提為：
 - i. 計劃獲親身或由受委代表出席法院會議的帝盛獨立股東透過按股數投票方式，以所持有計劃股份所附帶表決票數的至少75%批准；及

- ii. 在法院會議上以按股數投票方式所投反對批准計劃的決議案的票數不超過帝盛獨立股東持有的所有計劃股份所附帶表決票數的10%；
- (b) (i)經不少於親身或由受委代表出席帝盛股東特別大會並在會上表決的帝盛股東票數四分之三的大多數通過一項特別決議案，以批准及實施通過註銷及銷毀計劃股份削減帝盛已發行股本；及(ii)帝盛股東在帝盛股東特別大會上通過一項普通決議案，以在其後立即將帝盛已發行股本增加至註銷計劃股份之前的數額，並將因上述註銷計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足與已註銷計劃股份數目相等的新帝盛股份數目，並發行予要約人；
- (c) 大法院核准計劃(不論有否修改)，且在必要範圍內，大法院確認帝盛股本削減，並由開曼群島公司註冊處處長登記法院命令的副本；
- (d) 在必要範圍內，遵守公司法第15條及第16條項下與削減帝盛已發行股本有關的程序要求及條件(如有)；
- (e) 開曼群島、香港和任何其他相關司法權區的相關機構已就建議出具、作出或給予(視情況而定)所有授權；
- (f) 在各情況下直至及當計劃開始生效時，所有授權仍充分有效並具效力，未作任何修訂，且所有相關司法權區的所有必要法定或監管義務均獲遵守，而且並無任何相關機構施加任何要求，而有關要求並非在與建議有關的或與任何相關事宜、文件(包括通函)或事項有關的任何相關法律、規則、法規或守則中明確地訂明，或附加於該等法律、規則、法規或守則明確訂明的規定之上；
- (g) 已獲得帝盛任何現有合同義務項下可能要求，且與計劃及建議及撤回帝盛股份在聯交所的上市地位有關的所有必要同意(包括相關貸款方的同意)，且該等同意仍然有效；

- (h) 如有要求，FEC及要約人獲得任何相關機構或其他第三方可能要求，且對於根據適用的法律法規履行計劃而言屬必需或適宜的其他必要同意、批准、授權、許可、寬免或豁免；
- (i) 並無任何司法權區的任何政府、官方、準政府、法定或監管機構、法院或機關已採取或提起任何法律行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或制定、作出或建議作出任何立法、法規、要求或命令，且無任何立法、法規、要求或命令持續未落實)，而令建議或計劃或根據其條款予以實施成為無效、不可強制執行、非法或不實際可行(或者其對建議或計劃或根據其條款予以實施施加任何重大不利條件或義務)；
- (j) 自二零一五年三月三十一日起，帝盛集團的任何成員公司(在對帝盛集團整體或建議而言屬重大的範圍內)的業務、資產、財務或交易狀況、利潤或前景概無任何不利變動；及
- (k) 自本公佈日期起，不曾提起或仍然存在帝盛集團任何成員公司作為當事方(不論是原告、被告或其他身份)的任何訴訟、仲裁程序、控訴或其他法律程序，不曾以書面形式對任何此類成員公司威脅提起該等訴訟程序(而且並無任何政府或準政府的、超國家的、監管或調查機構或法院針對或就任何該等成員公司或其從事的業務以書面威脅進行、宣佈、提起或繼續進行針對或關於任何該等成員公司的調查)，而在各種情況下對帝盛集團整體或建議而言具有重大不利影響。

要約人保留豁免(g)、(h)、(i)、(j)及(k)項條件的權利，不論是全部還是部分，亦不論是一般豁免還是就任何具體事項豁免。倘未能達成(e)項及/或(f)項條件，則要約人保留權利評估未能達成條件的重大性，以及在其認為合適的情況下豁免有關條件的達成。在任何情況下，(a)、(b)、(c)及(d)項條件均不得豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，僅在產生有權援用任何有關條件的情況就計劃及建議而言對要約人極為重要的前提下，要約人可援用任何或所有條件作為不繼續進行計劃及建議的理據。

要約人並無考慮(j)項條件因本計劃文件附錄一「四. 重大變動」一節所載於帝盛最近期刊發經審核賬目後帝盛集團財務或交易狀況或前景的重大變動而未

獲達成或須被豁免。即使帝盛集團財務或交易狀況或前景有上述重大變動，要約人準備繼續該計劃及建議。

至於(k)項條件，要約人知悉有關香港特區酒店的訴訟仍在進行中，有關詳情載於計劃文件附錄一「三. 債務」一節項下「或然負債」一段。要約人已確認其將不會利用上述訴訟作為不予履行(k)項條件的理由。

於最後實際可行日期，概無任何條件已獲達成或豁免。

所有條件均必須在截止日期(或要約人、帝盛及天達可能協定或(在適用情況下)大法院可能指定的較後日期，且在所有情況下，經執行人員許可)或之前獲達成或豁免(如適用)，否則計劃及建議將告失效。帝盛無權豁免任何條件。

假設上述條件獲達成(或(倘適用)全部或部份獲豁免)，則預期計劃將於開曼群島時間二零一五年十月六日或之前生效。將會作出進一步公佈，當中尤其載有以下相關事宜：(i)法院會議及股東特別大會結果；與(倘有關決議案在該等會議上獲通過)(ii)大法院批准計劃的呈請聆訊結果；(iii)計劃記錄日期；(iv)生效日期；及(v)撤回帝盛股份在聯交所的上市地位的日期，詳情載列於本計劃文件第III部—預期時間表。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，帝盛無意尋求即時撤回帝盛股份在聯交所的上市地位。在此情況下，要約人、FEC及帝盛將於適當時間作出公佈。

帝盛股東及／或有意投資者務須知悉，計劃及建議須待條件獲達成或豁免(如適用)後方始實行，故建議不一定實行，計劃不一定生效。因此，帝盛股東及有意投資者在買賣帝盛證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應徵詢其持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

5. 計劃及法院會議

根據公司法第86條，倘公司與其股東或任何類別股東之間擬達成一項安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，大法院可頒令按照大法院指示的方式召集該公司股東或類別股東(視情況而定)的會議。

公司法第86條明確規定，倘親身或由受委代表出席上述由大法院指示舉行的會議並表決，且代表75%股份價值的大多數股東或類別股東(視情況而定)同意任何安排，則該項安排(倘獲大法院批准)將對所有股東或類別股東(視情況而定)及該公司具有約束力。為免生疑問，大法院須頒令召集類別股東(即帝盛獨立股東)會議。

6. 收購守則規則2.10所施加的其他規定

除符合法律所施加的任何規定(見上文概述)(除非經執行人員同意免除遵守或嚴格遵守，則不在此限)外，收購守則規則2.10規定計劃只可在符合下述情況下實施：

- (a) 在帝盛獨立股東所持的計劃股份所附並在法院會議上親身或由受委代表所投的表決票中，持有其中至少75%票數的帝盛獨立股東批准計劃；及
- (b) 親身或由受委代表出席法院會議並在會上表決的帝盛獨立股東在法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數，不超過所有帝盛獨立股東所持的所有計劃股份所附表決票數的10%。

就此項表決而言，帝盛獨立股東包括於會議記錄日期的所有帝盛股東，但不包括要約人及要約人一致行動人士。為免生疑問，帝盛獨立股東包括代表實益擁有人持有帝盛股份，以登記擁有人身份行事的天達集團任何成員公司，而實益擁有人(i)控制該等帝盛股份附帶的投票權；(ii)發出如何就帝盛股份投票的指示(倘就帝盛股份投票)；及(iii)並非要約人或要約人一致行動人士。帝盛股東如非帝盛獨立股東，則須根據收購守則在法院會議上放棄表決。

於最後實際可行日期，帝盛獨立股東合共持有536,608,909股計劃股份。按該基準計算，及假設尚未行使的帝盛購股權概無在會議記錄日期前獲行使，則上文(b)段所述的所有帝盛獨立股東持有的計劃股份所附表決票權的10%，相當於最後實際可行日期約53,660,891股帝盛股份。持有人行使其已歸屬及尚未行使的帝盛購股權以有權於法院會議及股東特別大會上投票的限期為二零一五年九月十五日(星期二)下午三時三十分。

7. 計劃及建議的約束影響

待計劃及建議生效後，其將對帝盛及帝盛所有股東具有約束力，而不論其在法院會議及股東特別大會的表決意向(或者有否表決)。

8. 帝盛股權架構及計劃股份

假設在最後購股權行使日期前並無任何尚未行使的帝盛購股權獲行使，且在建議完成前帝盛股權並無其他變動，下表載列於最後實際可行日期及在緊隨建議完成後帝盛的股權結構：

帝盛股東	於最後實際可行日期		緊接建議完成後 (附註13)	
	帝盛股份數目	%	帝盛股份數目	%
要約人(附註1)	0	0.00	546,747,000	26.03
要約人一致行動人士 所持有不涉及計劃的帝盛 股份：				
—FEC(附註2)	1,553,879,650	73.97	1,553,879,650	73.97
	1,553,879,650	73.97	2,100,626,650	100.00
要約人一致行動人士 所持有涉及計劃的 帝盛股份：				
—丹斯里拿督邱達昌 (附註3)	8,651,361	0.41	—	—
—吳惠平女士(附註4)	8,861	0.00	—	—
—邱達成先生(附註5)	50,651	0.00	—	—
—邱達強先生(附註6)	29,079	0.00	—	—
—孔祥達先生(附註7)	4,242	0.00	—	—
—陳志興先生(附註8)	3,000	0.00	—	—
—邱詠筠女士(附註9)	206,756	0.01	—	—
—邱美琪女士(附註10)	11,517	0.00	—	—
—邱德根先生(附註11)	1,172,624	0.06	—	—
	10,138,091	0.48	—	—

帝盛股東	於最後實際可行日期		緊接建議完成後 (附註13)	
	帝盛股份數目	%	帝盛股份數目	%
要約人一致行動人士 持有的帝盛股份總數	1,564,017,741 (附註14)	74.45	1,553,879,650 (附註14)	73.97
要約人及要約人一致 行動人士持有的 帝盛股份總數	1,564,017,741	74.45	2,100,626,650	100.00
帝盛獨立股東	536,608,909	25.55	—	—
	2,100,626,650	100.00	2,100,626,650	100.00
計劃股份總數(附註12)	546,747,000	26.03	—	—

附註：

1. 要約人於其擁有權益的帝盛股份將不會構成計劃股份的一部分及不會被註銷。
2. 要約人由FEC全資擁有，FEC為要約人的一致行動人士。FEC持有的帝盛股份將不會構成計劃股份的一部分及不會被註銷。
3. 丹斯里拿督邱達昌為FEC的執行董事、要約人的董事及帝盛的非執行董事，並為要約人的一致行動人士。
4. 吳惠平女士為丹斯里拿督邱達昌的配偶，並為要約人的一致行動人士。
5. 邱達成先生為丹斯里拿督邱達昌的胞弟及FEC的執行董事，並為要約人的一致行動人士。58,158股帝盛股份由邱達成先生及邱達強先生控制的控股公司持有。58,158股帝盛股份於上表在邱達成先生及邱達強先生名下平均攤分。
6. 邱達強先生為丹斯里拿督邱達昌的胞弟，並為要約人的一致行動人士。58,158股帝盛股份由邱達成先生及邱達強先生控制的控股公司持有。58,158股帝盛股份於上表在邱達成先生及邱達強先生名下平均攤分。
7. 孔祥達先生為FEC的執行董事、要約人的董事及帝盛的非執行董事，並為要約人一致行動但並非就FEC的控制權與邱氏家族一致行動的人士。於最後實際可行日期，孔祥達先生亦於2,269,091份帝盛購股權中擁有權益，其中1,701,816份已歸屬。
8. 陳志興先生為FEC的執行董事、要約人的董事及帝盛的非執行董事，並為要約人一致行動但並非就FEC的控制權與邱氏家族一致行動的人士。於最後實際可行日期，陳志興先生亦於2,836,364份帝盛購股權中擁有權益，其中2,127,270份已歸屬。

9. 邱詠筠女士為丹斯里拿督邱達昌的女兒及帝盛的執行董事，並為要約人的一致行動人士。於最後實際可行日期，邱詠筠女士亦於1,818,182份帝盛購股權中擁有權益，其中1,363,635份已歸屬。
10. 邱美琪女士為丹斯里拿督邱達昌的胞妹，並為要約人的一致行動人士。
11. 邱德根先生為丹斯里拿督邱達昌的父親，於二零一五年三月十七日身故，而其於帝盛股份的權益構成其遺產一部分。
12. 帝盛股份總數(假設於生效日期前並無帝盛購股權獲行使及於建議完成前帝盛股權並無其他變動)減去要約人與FEC所持帝盛股份總數，相等於計劃股份總數(按相同假設)。
13. 根據計劃，帝盛已發行股本將於生效日期透過註銷及銷毀計劃股份而削減。假設於最後購股權行使日期前並無帝盛購股權獲行使及於建議完成前帝盛股權並無其他變動，於該削減後，帝盛已發行股本將透過按面值向要約人發行數目與已註銷的計劃股份相等的已入賬列為繳足帝盛股份增加至其原先的數目。由於股本削減而在帝盛賬冊上產生的儲備將用於按面價繳足據此向要約人發行的新帝盛股份。
14. 要約人一致行動人士於最後實際可行日期合共持有的1,564,017,741股帝盛股份於緊隨建議完成後減少至1,553,879,650股，乃由於要約人一致行動人士(FEC除外)所持有的帝盛股份(於最後實際可行日期達10,138,091股帝盛股份)將構成計劃股份的一部分。誠如公佈所披露者，要約人一致行動人士(FEC除外)所持有的帝盛股份將構成計劃股份的一部分，並將於計劃生效後予以註銷。有關要約人一致行動人士將於法院會議上就計劃放棄投票。
15. 上表所述百分比均為約數。

於生效日期及撤回帝盛股份在聯交所的上市地位後，FEC將實益持有帝盛的全部已發行股本(假設於最後購股權行使日期前並無尚未行使的帝盛購股權獲行使及於建議完成前帝盛的股權並無其他變動)。

於最後實際可行日期，已發行2,100,626,650股帝盛股份，而計劃股東於546,747,000股帝盛股份(相當於帝盛已發行股本約26.03%)中擁有權益。

於最後實際可行日期，FEC持有1,553,879,650股帝盛股份，相當於帝盛已發行股本約73.97%。有關帝盛股份將不會構成計劃股份的一部分，並將不會於法院會議上就計劃進行投票。於最後實際可行日期，要約人一致行動人士合共持有1,564,017,741股帝盛股份，相當於帝盛已發行股本約74.45%。在該等要約人一致行動人士中，由要約人的最終控股公司FEC持有的帝盛股份將不會構成計劃股份的

一部分，且不會在法院會議上就計劃進行投票。其餘要約人一致行動人士持有的帝盛股份將構成計劃股份的一部分，並將在計劃生效時被註銷。有關要約人一致行動人士將於法院會議上就計劃放棄投票。

除9,469,093份帝盛購股權外，於最後實際可行日期概無由要約人或要約人一致行動人士持有與帝盛股份有關的購股權、認股權證或可換股證券或由要約人或要約人一致行動人士訂立與帝盛股份有關的未行使衍生工具，而除14,414,545份帝盛購股權外，於最後實際可行日期，帝盛並無任何已發行的認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為帝盛股份的證券。

9. 帝盛購股權及規則13要約

購股權計劃

帝盛於二零一零年九月十日採納購股權計劃，據此(其中包括)帝盛董事(包括執行董事及獨立非執行董事)及其僱員符合資格獲授帝盛購股權。於最後實際可行日期，有14,414,545份帝盛購股權於獲悉數行使時，其持有人有權認購14,414,545股帝盛股份。帝盛購股權已於二零一零年十月十一日授出，而每份帝盛購股權的行使價為2.20港元。

規則13要約

根據由要約人作出的規則13要約，作為註銷帝盛購股權項下的所有權利及義務及即時註銷帝盛購股權的代價，於規則13要約記錄日期所持有每份已歸屬及未歸屬尚未行使的帝盛購股權已獲提呈帝盛購股權要約價。

帝盛購股權要約價0.01港元指未行使帝盛購股權的「透視」價，即(i)註銷代價(按FEC股份於最後交易日的收市價計算)的金額超過帝盛購股權行使價2.20港元的金額與(ii) 0.01港元兩者間的較高者。

由於各帝盛購股權的適用行使價為2.20港元，並高於註銷代價的價值1.80港元(按0.72港元與於最後交易日在聯交所所報收市價每股FEC股份3.84港元的0.28125倍的現金總額計算)，要約人根據收購守則規則13的「透視」原則就其持有的各帝盛購股權向帝盛購股權持有人提供帝盛購股權要約價，其面值為0.01港元。

規則13要約須待計劃生效及具有約束力時方可作實。

帝盛購股權於會議記錄日期前獲行使

倘任何尚未行使的帝盛購股權於會議記錄日期前歸屬及獲行使，因相關的帝盛購股權獲轉換而發行的帝盛股份的相關登記持有人(要約人一致行動人士除外)將有權出席就相關帝盛股份召開的法院會議及／或股東特別大會(視情況而定)並於會上投票。倘任何尚未行使的帝盛購股權於最後購股權行使日期前歸屬及獲行使，因相關的帝盛購股權獲轉換而發行的帝盛股份的相關持有人將受計劃約束及符合資格參與計劃。

帝盛購股權於會議記錄日期及／或最後購股權行使日期前未獲行使

於會議記錄日期及／或最後購股權行使日期(視情況而定)，倘任何尚未行使的帝盛購股權持有人的帝盛購股權仍未歸屬或其帝盛購股權已歸屬但未獲行使，則其將無權就有關帝盛購股權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，並將不合資格參與計劃，但仍符合資格參與該等帝盛購股權的規則13要約。

支付帝盛購股權要約價

於規則13要約記錄日期的各尚未行使的帝盛購股權持有人，如接納規則13要約並於規定截止日期前遞交一份已填妥接納表格，將有權收到帝盛購股權要約價，其載於分別寄送予各帝盛購股權持有人的其各自規則13要約函件。帝盛購股權要約價0.01港元指帝盛購股權的「透視」價，即(i)註銷代價(按FEC股份於最後交易日的收市價計算)的價值超過帝盛購股權行使價的金額與(ii)0.01港元兩者間的較高者。

根據規則13要約，帝盛購股權要約價的付款支票將於規則13要約成為無條件日期與收到有效接納日期兩者的較後者之後的七個營業日內發出。詳情請參閱本計劃文件第III部所載的預期時間表。

有關帝盛購股權要約價的所有付款將以港元作出。根據規則13要約，向帝盛購股權持有人清償其有權獲取的帝盛購股權要約價時，須根據規則13要約的條款全部執行，而不理會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對任何該等帝盛購股權持有人另外可能或聲稱擁有的其他類似權利。

規則13要約函件

載列規則13要約條款及條件的規則13要約函件將分別寄送予帝盛購股權持有人，其格式與本計劃文件附錄十一—規則13要約函件式樣所載者大致相同。

帝盛購股權失效

凡根據購股權計劃授出的任何尚未行使的帝盛購股權未獲行使或根據規則13要約的條款及條件接納規則13要約予以註銷者，將會在生效日期後十四(14)日自動失效。

10. 總代價

假設在最後購股權行使日期前概無任何尚未行使的帝盛購股權獲行使，實施計劃所需的現金金額(未計及規則13要約)將約為394,000,000港元。假設在最後購股權行使日期前所有帝盛購股權已歸屬及獲悉數行使，則計劃所需的現金金額將約為404,000,000港元。

假設在最後購股權行使日期前概無任何尚未行使的帝盛購股權獲行使，實施規則13要約所需的現金金額將約為140,000港元。

要約人擬自內部財務資源為計劃及規則13要約所需的現金提供資金。

要約人就計劃、建議及規則13要約的財務顧問天達信納要約人有充足的財務資源可供要約人悉數支付根據其各自條款應付計劃及規則13要約項下的現金代價。

11. 計劃及建議的理由及裨益

就帝盛而言

過去兩年，帝盛股價一直於以較原上市價為低的水平交易，流通量亦相對處於低水平。帝盛自上市以來並無進行對外股本集資，FEC董事相信帝盛的股價未能反映帝盛的價值及基礎。成功實行建議將提供機會予帝盛獨立股東以相較帝盛市場成交價的溢價可觀的代價出售其股權。透過建議項下的股份交換機制，帝盛獨立股東將能保持股權及參與FEC的擁有權，而FEC的業務組合更加廣闊，包括於成功實行建議後全資擁有帝盛權益。

就計劃股東而言

按FEC股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股3.84港元計算，註銷代價的價值相等於1.80港元(為0.72港元及0.28125股FEC股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股3.84港元的總額)，較帝盛股份於最後交易日在聯交所所報的收市價1.36港元溢價約32.4%。註銷代價乃經計及帝盛股份於聯交所買賣的價格、每股帝盛股份的未經審核綜合資產淨值並參考香港近年的其他私有化交易後按商業基準釐定。

帝盛股東務請注意，計劃文件將根據收購守則規則11載有獨立物業估值師發出的物業估值報告，以提供帝盛集團及FEC集團物業在不早於計劃文件日期之前三個月的日期的最新估值。

於截至最後交易日(包括該日)止六個月期間內，每股帝盛股份在聯交所的最低及最高收市價分別為1.21港元及1.51港元，而簡單平均收市價則約為1.29港元。

於截至最後交易日(包括該日)止一年期間，帝盛股份於聯交所的流通量限於平均每日成交量為約1,600,000港元或約1,100,000股帝盛股份。有關帝盛股份平均每日成交數目僅相當於計劃股份數目約0.2%。

按FEC股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股3.84港元計算，註銷代價的價值相等於1.80港元(為0.72港元及0.28125股FEC股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股3.84港元的總額)，較帝盛股份於截至最後交易日(包括該日)止六個月期間內的簡單平均收市價大幅溢價約39.5%。

於截至最後交易日(包括該日)止一年期間，FEC股份於聯交所的流通量相當於平均每日成交量為約4,200,000港元或約1,400,000股FEC股份。

由於要約人及其最終控股公司FEC於本公佈日期已合計擁有帝盛約73.97%的已發行股本，要約人及FEC相信計劃股東將不大可能自第三方接獲任何收購計劃股份的其他全面收購要約，惟有關要約獲要約人及FEC同意則另作別論。

此外，帝盛股東謹請注意，過往或現時並無就出售要約人及FEC所持有的帝盛股份而與任何第三方進行磋商。要約人及FEC有意在短期內於成

功實施建議後繼續經營帝盛的現有業務。要約人及FEC無意於實施建議後對帝盛集團的現有經營業務人員及管理層架構作出任何重大變動。然而，其將繼續隨時評估產生的商機。

因此，FEC認為建議可為計劃股份持有人提供機會，按大幅高於現行市價的價格出售彼等的帝盛股份及收取股款，並可涉足FEC的整個多元化業務組合，同時保留於FEC將在實施建議後全資擁有的帝盛酒店業務的權益。鑒於帝盛股份的流通量較低，計劃股份持有人難以及於股市變現彼等的計劃股份而不會對帝盛股份的市價產生不利影響。要約人認為建議亦給予計劃股份持有人機會，按上述所指變現彼等於帝盛的投資為現金及過往享有較佳流通量的FEC股份，並按彼等的意願，將根據計劃收取的款項投資於其他較帝盛股份的流通量為高的投資項目或用作其他用途。

就FEC及FEC股東而言

FEC現為帝盛的控股股東。於成功實行建議後，帝盛將成為FEC的全資附屬公司，故FEC董事會相信，透過就現行分級制股權架構消除控股公司折讓，建議將為股東提高價值。此外，合併後的集團將處於更有利位置，以發掘潛在商機，而有關商機現時由於帝盛上市時訂立的相互不競爭承諾及所建立的關連交易關係而受到限制或規限。透過消除若干重疊的公司職能，亦可收節省成本之效。此外，FEC將能夠更有效地利用經擴大集團的合併流動資金資源，令所有FEC股東受惠。成功實行建議亦可擴闊FEC的股東基礎及預期增加其股份的交易流通量。

由於建議將簡化集團架構及為更有效管理帝盛的業務帶來更大的靈活性，故此FEC董事會認為建議將符合FEC及其股東的利益。

12. 有關帝盛的資料

帝盛為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公眾有限公司。帝盛的股份自二零一零年十月十一日起於聯交所主板上市，股份代號為2266。

帝盛集團的主要業務包括發展、擁有及經營酒店。帝盛集團的酒店組合於最後實際可行日期涵蓋香港、馬來西亞、中國、新加坡及英國的20家自營酒店。除諸暨帝盛君豪酒店外(帝盛集團已簽訂框架協議向其合營夥伴出售其於該酒店全部的25%權益)，於最後實際可行日期，帝盛集團亦有四家發展中的自營酒店。

13. 有關要約人及FEC的資料

要約人為FEC的全資附屬公司，並為一家於二零一五年五月八日於英屬處女群島註冊成立的有限公司。

FEC為帝盛的最終控股公司。其前身為一家於一九七二年八月十八日以遠東發展有限公司名義註冊成立的香港公司，並曾於一九七二年九月透過公開發售5,500,000股股份在聯交所上市(股份代號：35)。FEC其後於一九九零年四月三日由香港遷冊至開曼群島。

FEC集團的主要業務包括物業發展及投資、酒店營運及管理、停車場營運及設施管理以及財務管理，業務遍佈香港、中國、澳洲、馬來西亞、新加坡、英國及紐西蘭。

誠如FEC截至二零一五年三月三十一日止年度的年度報告所述，FEC於香港、中國、澳洲、馬來西亞及英國均擁有住宅項目組合。

FEC亦已宣佈於墨爾本及柏斯的已規劃綜合用途發展項目將可能包括酒店部分。於二零一四年底，FEC與周大福企業有限公司及Echo Entertainment Group Limited簽訂一份聯合競投協議，出標競投位於布里斯本的娛樂區域及綜合度假村以及住宅發展項目，地盤面積約9.4公頃。誠如FEC於二零一五年七月二十一日所宣佈，該財團已入選為該項目的首選支持者。

緊接建議成功實施後，要約人的資產將主要為計劃股份。預期建議的實施不會對要約人及FEC董事的酬金構成任何重大影響。

於最後實際可行日期，由於帝盛為FEC的非全資附屬公司，故帝盛集團的資產、負債及利潤連同少數帝盛股東應佔的非控股權益(「非控股權益部分」)於FEC綜合財務報表綜合入賬。於建議成功實施後，帝盛將成為FEC的全資附屬公司。據此，帝盛將繼續作為FEC附屬公司入賬，因此帝盛集團的資產、負債及利潤(惟不連同非控股權益部分)將於FEC綜合財務報表綜合入賬，

14. 要約人及FEC的意向

要約人及FEC擬於建議成功實施後於短期內繼續經營帝盛的現有業務。要約人及FEC無意於實施建議後對帝盛集團的現有經營業務、人員及管理層架構作出任何重大變動。然而，要約人及FEC將繼續隨時評估產生的商機。

15. 撤銷帝盛股份的上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將會被註銷，而有關計劃股份的股票其後將不再作為所有權文件或憑證。

緊隨生效日期後，帝盛將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷帝盛股份於聯交所的上市地位。有關實施建議的詳細時間表載列於本計劃文件第III部－預期時間表內。

計劃股東將透過公佈獲通知帝盛股份於聯交所的確實最後買賣日期，以及計劃與帝盛股份於聯交所撤銷上市地位的生效日期。計劃的詳細時間表已刊載於本計劃文件第III部－預期時間表內，而計劃的進一步詳情載於本計劃文件附錄八。

16. 帝盛債券

FEC及帝盛有意保持帝盛債券的上市地位，且帝盛將繼續遵守上市規則第三十七章項下有關規管債務證券發行的所有條文。成功實行建議將不會對帝盛債券的條款及責任(包括贖回)造成任何變動。

帝盛債券的條款及條件不會妨礙計劃的實行或要求計劃須經帝盛債券持有人批准。計劃不會觸發帝盛購回帝盛債券的責任。倘計劃生效，帝盛債券於聯交所的上市地位將會維持，且帝盛將繼續履行其於帝盛債券項下的責任。

謹此務請帝盛債券持有人參閱帝盛債券的條款及條件，藉以瞭解其就計劃所享有的權利或應將採取的行動。倘帝盛債券持有人對計劃任何方面或對其權利或應將採取的行動有任何疑問，應徵詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問的意見。

17. 倘計劃不獲批准或建議失效

倘任何條件於最後期限或之前尚未獲達成或豁免(如適用)，計劃將告失效。倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，將不會撤銷帝盛股份於聯交所的上市地位。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，收購守則項下訂有其後提出要約的限制，以致要約人或在提出建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與其中任何一方一致行動的任何人士)，均不得於計劃未獲批准或建議因其他原因失效當日起計12個月內，就帝盛作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則作別論，且帝盛就此產生的一切開支須由FEC及要約人承擔。

18. 帝盛海外股東及帝盛購股權海外持有人

如(i)向計劃股東提呈建議；及(ii)向尚未行使的帝盛購股權持有人作出規則13要約，而相關持有人並非香港居民，則可能須遵守該等計劃股東或尚未行使的帝盛購股權持有人分別所在相關司法轄區的法律。該等計劃股東及帝盛購股權持有人應知悉並遵守任何適用法律、稅務或法規的要求。任何海外計劃股東及尚未行使的帝盛購股權海外持有人如欲就計劃、建議及規則13要約分別採取任何行動，則有責任信納其已自行充分遵守相關司法轄區的法律，包括獲得所需的任何政府、交易所監管或其他同意，或遵守任何其他必要手續，並支付該司法轄區的任何發行、過戶或其他應繳稅項。有關計劃股東及尚未行使的帝盛購股權持有人一旦接納，將視為該等人士向FEC、要約人、帝盛、及彼等各自顧問(包括要約人財務顧問天達)聲明及保證其已遵守該等當地法律及監管規定。閣下如對自身情況存有疑問，應諮詢閣下本身的專業顧問。

倘向帝盛海外股東或尚未行使的帝盛購股權海外持有人寄發計劃文件遭任何有關法律或法規禁止，或僅在遵守若干條件或規定後方可作出，而帝盛董事認為遵守有關條件或規定屬過度繁苛或負擔(或並不符合帝盛或帝盛股東的最佳利益)，受限於下述執行人員授出豁免，則不會寄發計劃文件予該等帝盛海外股東或帝盛購股權海外持有人。就此而言，帝盛屆時將根據收購守則規則8註釋3申請執行人員可能規定的任何豁免。僅倘執行人員信納向該等帝盛海外股東或帝盛

購股權海外持有人寄發計劃文件屬過度負擔，則會授出任何有關豁免。授出豁免時，執行人員將留意該等帝盛海外股東及帝盛購股權海外持有人(視情況而定)是否已獲提供計劃文件內的所有重要資料。

於最後實際可行日期，概無帝盛海外股東及尚未行使的帝盛購股權海外持有人。倘於計劃記錄日期存在帝盛海外股東或於規則13要約記錄日期存在尚未行使的帝盛購股權海外持有人，帝盛將根據收購守則規則8註釋3按執行人員要求申請上述豁免。

計劃股東及尚未行使的帝盛購股權持有人如對其各自的情況有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

19. 登記及付款

假設計劃記錄日期為二零一五年十月六日，則帝盛擬於二零一五年十月二日(或帝盛股東可能透過公佈獲通知的其他日期)起暫停辦理股份過戶登記，以確立計劃項下的權利。為符合資格享有計劃項下的權利，帝盛股東應確保於二零一五年九月三十日下午四時三十分前，將其轉讓帝盛股份的過戶文件遞交帝盛的香港股份過戶登記分處登記，以記入其本人或其代名人名下。帝盛的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

向計劃股東支付註銷代價

計劃生效後，於計劃記錄日期名列帝盛股東名冊的計劃股東將就計劃股份獲支付註銷代價。基於計劃於二零一五年十月六日(開曼群島時間)或前後生效，預期於二零一五年十月十五日或之前就根據計劃應付的註銷代價寄發現金付款支票及股票。在帝盛的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)並無接獲具相反意見的任何特定書面指示的情況下，支票及FEC代價股份的股票將置於註明收件人為有權收取人士的預付郵資信封內，平郵寄往其各自的登記地址(如屬聯名持有人，則寄往帝盛股東名冊內就聯名持有排名首位的聯名持有人的登記地址)。有權收取人士須承擔寄發支票及FEC代價股份的股票之風險，而FEC、要約人、帝盛、天達、帝盛的香港股份過戶登記分處或其任何一方概將不會就任何郵件遺失或延誤負責。

於寄發支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷尚未兌現或遭退回但未兌現的任何支票，並將支票所代表的所有款項以要約人名義存入帝盛選定的香港持牌銀行的存款賬戶或託管賬戶內。

於生效日期起計六年屆滿前，要約人須自存款賬戶或託管賬戶向其信納各自有權收取的人士支付款額及相關利息。於生效日期起計六年屆滿當日，要約人毋須根據計劃就任何付款承擔任何其他責任，且要約人絕對有權享有當時於以其名義開立的存款賬戶或託管賬戶內的結餘(如有)(包括累算利息，惟須扣除法律規定的任何扣減項目以及所產生的開支)。

假設計劃生效，則代表計劃股份的所有現有股票於生效日期起(預期為二零一五年十月六日(開曼群島時間)或前後)將不再作為所有權文件或憑證。

計劃股東根據計劃有權享有的註銷代價將根據計劃條款悉數結清，而毋須理會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對任何該等計劃股東可能享有或聲稱享有的其他類似權利。

向帝盛購股權持有人支付帝盛購股權要約價

假設規則13要約的最後接納時間及其截止日期為二零一五年十月二十日，則預期於二零一五年十月三十日或之前寄發根據規則13要約應付帝盛購股權要約價的付款支票。支票將置於註明收件人為有權收取人士的預付郵資信封內，以平郵的方式寄往其各自的登記地址。有權收取人士須承擔寄發所有該等支票的風險，而FEC、要約人、帝盛、天達或其任何一方概將不會就任何郵件遺失或延誤負責。

於寄發支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或撤銷就任何尚未兌現或遭退回但未兌現的支票付款，同時將該等支票所代表的全部款項以要約人名義存入帝盛選定的香港持牌銀行的存款賬戶內。

自生效日期起計六年屆滿為止，要約人將持有該等款項，且須於該日前向其信納各自有權收取的人士支付因此產生的款額。於生效日期起計六年屆滿當日，要約人毋須根據計劃就任何付款承擔任何其他責任，且將絕對有權享有當時於以其名義開立的存款賬戶內的結餘(如有)(包括累算利息，惟須扣除法律規定的任何扣減項目以及所產生的開支)。

帝盛購股權持有人根據規則13要約有權享有的代價將根據規則13要約的條款悉數結清，而毋須理會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對任何該等帝盛購股權持有人可能享有或聲稱享有的其他類似權利。

20. 稅務

香港印花稅及稅務後果

由於計劃及建議並不涉及香港股票買賣，因此根據香港法例第117章印花稅條例，於計劃生效後，毋須就註銷計劃股份支付任何香港印花稅。

同樣，由於接納規則13要約及就註銷帝盛購股權支付現金代價並不涉及香港股票買賣，因此根據印花稅條例，於接納規則13要約或根據規則13要約支付現金代價後，毋須支付任何香港印花稅。

倘計劃股東及尚未行使的帝盛購股權持有人(不論身處香港或其他司法權區)對計劃、建議或規則13要約的稅務影響(尤其是收取註銷代價或規則13要約項下的現金代價會否導致該等計劃股東或尚未行使的帝盛購股權持有人須繳納香港或其他司法權區的稅項)有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

謹此強調，FEC、要約人、帝盛及天達或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或參與計劃、建議或規則13要約的任何其他人士，概不對因任何人士接納或拒絕計劃或規則13要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

21. 法院會議及股東特別大會

根據大法院指示，法院會議將予舉行，藉以考慮及酌情通過批准計劃(不論有否修訂)的決議案。於會議記錄日期名列帝盛股東名冊的帝盛獨立股東將有權親身或委派代表出席法院會議，並於會上投票。計劃須經帝盛獨立股東於法院會議上按本計劃文件第VII部—說明函件「4.計劃及建議的條件」及「6.收購守則規則2.10所訂明的其他規定」各節所述的方式批准。

為免生疑問，可於法院會議上投票的帝盛獨立股東包括以代表實益擁有人持有帝盛股份的登記擁有人身份僅就該等股份行事的天達集團任何成員公司，而實益擁有人(i)控制上述帝盛股份附帶的投票權；(ii)倘就帝盛股份投票，會發出如何就帝盛股份投票的指示；及(iii)並非要約人及要約人一致行動人士。

股東特別大會將於法院會議之後舉行，以考慮及酌情通過(i)批准藉註銷及銷毀計劃股份以削減帝盛已發行股本的特別決議案；及(ii)藉發行與被註銷計劃股份數目相同的帝盛股份，其後將帝盛已發行股本即時增加至計劃股份註銷前金額，以及動用因上述計劃股份註銷所產生的儲備按面值繳足發行予要約人的新帝盛股份，有關數目與被註銷的計劃股份數目相同的普通決議案。

法院會議

於會議記錄日期名列帝盛股東名冊的帝盛獨立股東將有權親身或委派代表出席法院會議，並於會上投票。於法院會議上，親身或委派代表出席並投票的帝盛獨立股東有權就其各自的全部帝盛股份投票贊成計劃或反對計劃。

根據大法院指示，香港中央結算(代理人)有限公司應獲准根據其自投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者所收到的指示，投票贊成及反對計劃，以確定大多數帝盛股東根據公司法第86(2)條批准計劃的規定是否獲達成。投票贊成計劃的票數與作出該指示投票的中央結算系統參與者人數及投票反對計劃的票數與作出該指示投票的中央結算系統參與者人數將向開曼群島大法院披露，供開曼群島大法院考慮以決定是否應行使其酌情權批准計劃。

計劃須待(其中包括)親身或由受委代表出席法院會議並表決，且至少代表帝盛股份75%價值的大多數帝盛獨立股東批准後，方可作實，但前提是：(i)親身或由受委代表在法院會議上投票的帝盛獨立股東持有的帝盛股份所附表決權中，帝盛獨立股東持有的至少75%表決權票數贊成批准(以按股數投票方式)計劃；及(ii)親身或由受委代表出席法院會議並表決的帝盛獨立股東以按股數投票方式所投反對批准計劃的決議案的票數不超過全體帝盛獨立股東持有的所有帝盛股份所附帶表決票數的10%。

根據公司法，倘表決贊成計劃的帝盛股份總值佔在法院會議上表決的帝盛股份總值至少75%，則符合上述「75%價值」規定。根據公司法，倘表決贊成計劃的帝盛獨立股東人數超過表決反對計劃的帝盛獨立股東人數，則符合上述「大多數」的規定。按「大多數」的規定作出計算時，親身或由受委代表出席及表決的帝盛獨立股東人數將予計算。

法院會議通告載於本計劃文件附錄九。法院會議將於二零一五年九月二十二日下午二時三十分(香港時間)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。

股東特別大會

於會議記錄日期名列帝盛股東名冊的所有帝盛股東，將有權親身或由受委代表出席股東特別大會，並於會上就涉及(其中包括)以下方面的特別決議案進行表決：(i)批准透過註銷及銷毀計劃股份以削減帝盛股本；及(ii)藉發行與被註銷的計劃股份數目相同的帝盛股份，其後將帝盛已發行股本即時恢復至計劃股份註銷前金額，及動用因上述計劃股份註銷所產生的儲備按面值繳足發行予要約人的新帝盛股份，有關數目與被註銷的計劃股份數目相同的普通決議案。

就前段所述的特別決議案而言，倘親身或由受委代表出席股東特別大會並於會上投票贊成該特別決議案的帝盛股東不少於四分之三，則該特別決議案將獲通過。

股東特別大會將以按股數投票方式表決，且每名親身或由受委代表出席並表決的帝盛股東，將有權就其全部股份投票贊成(或反對)該等決議案。此外，有關帝盛股東可就其部分帝盛股份投票贊成決議案，並就其任何或全部餘下帝盛股份投票反對決議案(反之亦然)。

要約人與FEC各自表明，彼等各自持有的帝盛股份將投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案。

根據上市規則第13.39(4)條，決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式表決。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄十。股東特別大會將於二零一五年九月二十二日下午四時正(香港時間)(或緊隨同日於同一地點召開的法院會議結束或休會後)，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。

假設條件獲達成(或如適用，則全部或部分被豁免)，則預期計劃將於二零一五年十月六日(開曼群島時間)或之前生效。帝盛將另行刊發公佈，公佈內容包括(尤其有關)(i)法院會議及股東特別大會的結果，以及是否所有決議案均在該等會議上獲通過；(ii)大法院批准計劃的呈請聆訊結果；(iii)計劃記錄日期；(iv)生效日期；及(v)帝盛股份於聯交所撤銷上市地位的日期，詳見本計劃文件第III部—預期時間表。

22. 實益擁有人

實益擁有人務請盡快將其名稱登記於帝盛股東名冊內，理由(其中包括)如下：

- (a) 使實益擁有人成為帝盛股東，從而以帝盛股東身份出席或由其委任的受委代表代其出席法院會議；
- (b) 使帝盛可根據公司法第86條將其股東適當歸納為計劃股東；及
- (c) 使帝盛及要約人作出安排，從而於計劃生效時透過向最合適人士交付支票及股票作出付款。

帝盛將不會承認透過任何信託持有任何帝盛股份的任何人士。倘任何實益擁有人之帝盛股份乃以信託方式由登記擁有人(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有並登記於其名下，則該實益擁有人應聯絡登記擁有人，並就其於法院會議及／或股東特別大會上表決的方式發出指示或就此與登記擁有人作出安排。該等指示及／或安排應在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前發出或作出，以便登記擁有人有充足時間準確填寫並於限期前提交其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求實益擁有人在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前的特定日期或時間發出指示或作出安排，則任何上述實益擁有人均應遵從登記擁有人之要求。

倘任何實益擁有人的帝盛股份存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下，實益擁有人如有意就計劃投票，則除非該實益擁有人為獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，否則必須聯絡其經紀、託管商、代名人或其他有關人士(為其他中央結算系統參與者，或其已將該等帝盛股份存於其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。實益擁有人應於遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前聯絡其經紀、託管商、代名人或其他有關人士，以便該等經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充足時間向香港結算就實益擁有人的帝盛股份於法院會議及／或股東特別大會上的表決方式發出指示或就此與香港結算作出安排。香港中央結算(代理人)有限公司就帝盛股份依循計劃進行的表決程序，須遵守不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

23. 與出售FEC代價股份碎股有關的安排

為協助計劃股東按其意願出售其根據計劃所收取的FEC代價股份碎股，已委任富昌證券有限公司(「碎股交易商」)由生效日期(包括該日)起計至二零一五年十二月七日(星期一)(包括首尾兩日)期間(「對盤期」)內盡最大努力提供FEC代價股份碎股買賣對盤服務(「對盤服務」)。

倘成功對盤，碎股交易商將不會就所售出的FEC代價股份碎股收取佣金，此乃由於FEC已同意承擔該費用作為委聘碎股交易商的一部分。就對盤服務與碎股交易商開立交易賬戶須辦妥所需的開戶程序。

任何有意使用對盤服務的計劃股東可於對盤期聯絡下列人士：

富昌證券有限公司

香港

皇后大道中183號

新紀元廣場

中遠大廈33樓

聯絡人：余錦棠

電話：3108 8687

擁有經紀賬戶並有意出售其根據計劃收取的FEC代價股份碎股的計劃股東，亦可聯絡並通知其經紀，表示碎股交易商將於對盤期內盡最大努力為FEC代價股份碎股提供流通量。通過其經紀向碎股交易商出售FEC代價股份碎股的計劃股東須負責向其經紀支付所有應付費用(如有)，惟毋須向碎股交易商支付額外佣金。

計劃股東務請注意，概不保證上文所述FEC代價股份碎股可成功對盤並提供流通量。計劃股東如對任何該等安排存有疑問，務請諮詢其自身專業顧問。

24. 一般事項

天達已獲委任為FEC及要約人就建議及規則13要約的財務顧問。

丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生、邱詠筠女士及賴偉強先生為帝盛的董事，於計劃、建議及／或規則13要約中擁有權益。彼等已根據於二零一五年五月二十日舉行的會議就關於計劃、建議及規則13要約的帝盛董事會決議案放棄投票。

帝盛獨立董事委員會由帝盛的獨立非執行董事石禮謙先生，金紫荊星章、太平紳士、杜彼得先生、ANGELINI Giovanni先生組成。該等獨立非執行董事於本計劃文件第V部帝盛獨立董事委員會函件提出推薦意見。

帝盛委任顧問及法律顧問的一切成本、費用及開支以及就計劃及建議產生的其他一切成本、費用及開支將由FEC及要約人共同承擔。

於最後實際可行日期，要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間並不存在收購守則規則22註釋8所指類別的安排。

於最後實際可行日期，要約人並無參與訂立任何協議或安排，而該等協議或安排涉及不一定援引或尋求援引計劃及建議的某項條件的情況。

於最後實際可行日期，除本計劃文件附錄五－有關要約人的一般資料所披露外，概無帝盛股份、FEC股份、要約人股份、帝盛購股權或可換股證券、認股權證、購股權或由要約人及要約人一致行動人士借入或借出有關帝盛股份、FEC股份或要約人股份的衍生工具，惟由要約人一致行動人士轉借或售出的借入證券(如有)除外。

於最後實際可行日期，概無擁有或控制帝盛股份、帝盛購股權或可換股證券、認股權證、購股權或有關帝盛股份的衍生工具的人士向要約人或FEC作出不可撤銷承諾，以於法院會議或股東特別大會上按其所持帝盛股份投票贊成或反對計劃的決議案。FEC及要約人已表明彼等持有的帝盛股份投票贊成於股東特別大會上提呈的決議案。

FEC、要約人或帝盛的聯繫人(定義見收購守則，包括持有FEC、要約人或帝盛相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)5%或以上的股東)，務請根據收購守則規則22披露其買賣任何帝盛證券的情況。

25. 應採取的行動概要

帝盛獨立股東及帝盛股東

隨本計劃文件副本附奉適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會的白色代表委任表格，一併寄發予帝盛股份的登記擁有人。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請帝盛獨立股東及帝盛股東分別將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格及白色股東特別大會代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並呈交予帝盛的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於二零一五年九月二十日下午二時三十分(香港時間)或指定舉行續會前48小時內呈交；而適用於股東特別大會的白色代表委任表格則應不遲於二零一五年九月二十日下午四時正(香港時間)或指定舉行續會前48小時內呈交，方為有效。填妥及交回法院會議或股東特別大會的代表委任表格後，帝盛獨立股東及帝盛股東仍可親身出席有關會議並於會上表決。在此情況下，交回的代表委任表格將被視為已撤銷。

倘實益擁有人的帝盛股份由代名人、受託人、存管處或獲授權託管人或第三方等登記擁有人持有，則該實益擁有人應聯絡登記擁有人，並就其帝盛股份於法院會議及／或股東特別大會上的表決方式發出指示。該等指示須依照登記擁有人的明確要求，於遞交有關法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前發出。

倘(其中包括)決議案於法院會議及股東特別大會上以所需大多數票數獲通過，則即使帝盛獨立股東或帝盛股東並無委任代表，亦未出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決，其仍須受該法院會議及／或股東特別

大會的結果所約束。因此，帝盛獨立股東及帝盛股東務請親身或由受委代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決。

為釐定帝盛獨立股東及帝盛股東分別出席法院會議及股東特別大會並於會上表決的資格，帝盛將於二零一五年九月十六日至二零一五年九月二十二日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，且期內將不會辦理帝盛股份轉讓。為符合資格於法院會議及股東特別大會上表決，所有過戶文件連同相關股票須於二零一五年九月十五日下午四時三十分前呈交帝盛的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

將會就包括(尤其是)(i)法院會議及股東特別大會的結果及是否所有決議案均於該等會議上獲通過；(ii)大法院批准計劃的呈請聆訊結果；(iii)計劃記錄日期；(iv)生效日期；及(v)帝盛股份於聯交所撤銷上市地位的日期作出進一步公佈，詳情載於本計劃文件第III部－預期時間表。

大法院的呈請聆訊

於寄發本計劃文件前，帝盛獲得大法院指示召開法院會議，以考慮計劃及其他有關計劃的程序事項。

根據公司法第14條、第15條及第86條，倘決議案於法院會議及股東特別大會獲批准，則帝盛隨即須向大法院提交進一步申請，以確認削減帝盛股本的決議案及批准計劃。計劃及建議須待帝盛及要約人獲得該等批准後方可完成。就此而言，帝盛已向大法院呈請聆訊尋求該等批准。聆訊將於二零一五年十月二日(開曼群島時間)召開。

為釐定是否行使其酌情權並批准計劃，大法院將釐定(其中包括)於法院會議上的投票是否公平代表計劃股東的決定。

倘大法院批准計劃且倘計劃的所有其他條件獲達成或(倘法律允許)被豁免，則帝盛將於二零一五年十月六日或大法院另行指示的日期(批准計劃的命令的生效日期)向開曼群島公司註冊處處長呈交法院命令。

帝盛獨立股東(包括已向託管商或結算所發出表決指示且其後在法院會議上表決的該等帝盛股份的任何實益擁有人)應注意，彼等有權出席預期

於二零一五年十月二日舉行的大法院聆訊，帝盛將在聆訊上尋求(其中包括)批准計劃。

帝盛購股權持有人

規則13要約函件現寄發予各帝盛購股權持有人。帝盛購股權持有人應參閱該等函件，其式樣載於本計劃文件附錄十一。於規則13要約記錄日期有意接納規則13要約的任何尚未行使的帝盛購股權持有人，須填妥接納表格，並於不遲於二零一五年十月二十日下午四時正(或FEC、要約人或天達可能通知帝盛購股權持有人的較後日期和時間)前將已填妥及簽妥的接納表格交回要約人(接納表格由FEC轉交並由要約人董事會收(地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓))，並註明「帝盛酒店集團有限公司－規則13要約」。概不會就接納表格或任何其他文件發出認收通知書。

帝盛購股權持有人亦應留意規則13要約函件及接納表格上印列的指示及規則13要約的其他條款及條件。

26. 推薦意見

敬請閣下垂注下列各項：

- (a) 本計劃文件第IV部所載「帝盛董事會函件」中的「7.推薦意見」一節；
- (b) 本計劃文件第V部所載的帝盛獨立董事委員會函件；及
- (c) 本計劃文件第VI部所載的帝盛獨立財務顧問函件。

27. 其他資料

其他資料載於本計劃文件各附錄及其他章節，且所有該等資料皆屬於本說明函件的一部分。

帝盛股東應僅依賴本計劃文件所載的資料。帝盛、要約人、FEC、天達或彼等各自的任何聯屬人士概無授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載者相異的資料。

I. 財務概要

以下截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個財政年度各年的財務資料概要，乃摘錄自帝盛集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度年報分別於第84頁至137頁、第88頁至143頁及第92頁至153頁載列的已刊發經審核綜合財務報表。

帝盛核數師並無就帝盛集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年的財務報表發出任何保留意見。概無特殊項目因規模、性質或事件須於帝盛集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年的財務報表作出披露。

本附錄提述的「本公司」及「本集團」分別指帝盛及帝盛集團。

綜合損益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	1,454,027	1,785,850	1,152,942
已售物業成本	-	(350,911)	-
經營成本	(503,044)	(438,769)	(364,672)
折舊及攤銷	(259,850)	(196,474)	(137,879)
毛利	691,133	799,696	650,391
其他收入	18,494	4,088	5,811
出售一間附屬公司的收益	-	-	458,358
行政開支	(402,608)	(348,410)	(294,267)
開業前支出	(14,080)	(13,596)	(26,107)
其他收益及虧損	21,456	140,174	(1,858)
融資成本	(164,481)	(167,261)	(100,005)
除稅前溢利	149,914	414,691	692,323
所得稅開支	(55,562)	(38,123)	(44,867)
本年度溢利	<u>94,352</u>	<u>376,568</u>	<u>647,456</u>
每股盈利			
—基本(港仙)	<u>4.50</u>	<u>18.52</u>	<u>32.37</u>
—攤薄(港仙)	<u>4.50</u>	<u>18.52</u>	<u>32.37</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	6,545,503	6,384,555	5,652,677
預付租賃款項	536,962	574,164	589,330
投資物業	651,014	600,996	412,500
收購物業、廠房及 設備的按金	130,385	391,826	133,864
於一間聯營公司的權益	55,902	76,533	76,533
已付公用事業及其他按金	13,523	15,125	11,755
衍生金融工具	–	20,062	–
已抵押存款	2,564	2,831	2,897
遞延稅項資產	25,036	32,938	5,000
	<u>7,960,889</u>	<u>8,099,030</u>	<u>6,884,556</u>
流動資產			
待售物業			
已落成物業	6,756	7,379	–
供／發展中物業	18,468	21,030	353,141
其他存貨	8,936	9,159	8,396
應收賬款、按金及預付款項	233,061	242,713	120,624
預付租賃款項	14,326	14,755	14,841
可收回稅項	14,039	5,957	6,926
投資證券	643,761	514,264	28,554
衍生金融工具	1,268	–	–
已抵押存款	261,559	165,080	137,132
定期存款	–	–	12,500
銀行結餘及現金	667,134	1,191,278	729,519
	<u>1,869,308</u>	<u>2,171,615</u>	<u>1,411,633</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	317,421	371,810	244,616
有抵押銀行借貸	1,823,905	2,119,978	3,287,936
已收銷售訂金	–	–	275,926
衍生金融工具	608	–	9,516
應繳稅項	12,472	24,909	2,200
	<u>2,154,406</u>	<u>2,516,697</u>	<u>3,820,194</u>
流動負債淨額	<u>(285,098)</u>	<u>(345,082)</u>	<u>(2,408,561)</u>
總資產減流動負債	<u>7,675,791</u>	<u>7,753,948</u>	<u>4,475,995</u>

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債			
有抵押銀行借貸	2,649,696	2,496,907	582,692
已收租金按金	8,798	9,032	7,756
衍生金融工具	58,939	-	-
債券	1,005,274	1,002,691	-
遞延稅項負債	124,473	102,890	99,724
	<u>3,847,180</u>	<u>3,611,520</u>	<u>690,172</u>
資產淨值	<u><u>3,828,611</u></u>	<u><u>4,142,428</u></u>	<u><u>3,785,823</u></u>
資本及儲備			
股本	210,062	209,798	200,000
股份溢價	2,393,807	2,390,307	2,237,153
儲備	<u>1,224,742</u>	<u>1,542,323</u>	<u>1,348,670</u>
權益總額	<u><u>3,828,611</u></u>	<u><u>4,142,428</u></u>	<u><u>3,785,823</u></u>

II. 經審核綜合財務報表

以下載列摘錄自帝盛集團截至二零一五年三月三十一日止年度已刊發經審核財務報表的帝盛集團財務資料。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	9	1,454,027	1,785,850
已售物業成本		–	(350,911)
經營成本		(503,044)	(438,769)
折舊及攤銷		(259,850)	(196,474)
毛利		691,133	799,696
其他收入		18,494	4,088
行政開支		(402,608)	(348,410)
開業前支出	10	(14,080)	(13,596)
其他收益及虧損	11	21,456	140,174
融資成本	12	(164,481)	(167,261)
除稅前溢利		149,914	414,691
所得稅開支	13	(55,562)	(38,123)
本年度溢利	14	94,352	376,568
本年度其他全面(支出)收入 其後可能重新分類至損益 之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(186,936)	15,431
指定為現金流量對沖之跨貨幣 掉期合約之公平值調整 (附註27)		(79,001)	28,898
對沖儲備重新分類至損益 (附註27)		–	(27,329)
		(265,937)	17,000
本年度全面(支出)收入總額		(171,585)	393,568
每股盈利	16		
– 基本(港仙)		4.50	18.52
– 攤薄(港仙)		4.50	18.52

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	6,545,503	6,384,555
預付租賃款項	19	536,962	574,164
投資物業	20	651,014	600,996
收購物業、廠房及設備之按金		130,385	391,826
於一間聯營公司之權益	21	55,902	76,533
已付公用事業及其他按金		13,523	15,125
衍生金融工具	27	–	20,062
已抵押存款	23	2,564	2,831
遞延稅項資產	31	25,036	32,938
		<u>7,960,889</u>	<u>8,099,030</u>
流動資產			
待售物業			
已落成物業	25	6,756	7,379
供／發展中物業	25	18,468	21,030
其他存貨		8,936	9,159
應收賬款、按金及預付款項	26	233,061	242,713
預付租賃款項	19	14,326	14,755
可收回稅項		14,039	5,957
投資證券	22	643,761	514,264
衍生金融工具	27	1,268	–
已抵押存款	23	261,559	165,080
銀行結餘及現金	23	667,134	1,191,278
		<u>1,869,308</u>	<u>2,171,615</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	28	317,421	371,810
有抵押銀行借貸	29	1,823,905	2,119,978
衍生金融工具	27	608	–
應繳稅項		12,472	24,909
		<u>2,154,406</u>	<u>2,516,697</u>
流動負債淨額		<u>(285,098)</u>	<u>(345,082)</u>
總資產減流動負債		<u>7,675,791</u>	<u>7,753,948</u>

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動負債			
有抵押銀行借貸	29	2,649,696	2,496,907
已收租金按金		8,798	9,032
衍生金融工具	27	58,939	-
債券	30	1,005,274	1,002,691
遞延稅項負債	31	124,473	102,890
		<u>3,847,180</u>	<u>3,611,520</u>
資產淨值		<u><u>3,828,611</u></u>	<u><u>4,142,428</u></u>
資本及儲備			
股本	32	210,062	209,798
股份溢價		2,393,807	2,390,307
儲備		<u>1,224,742</u>	<u>1,542,323</u>
權益總額		<u><u>3,828,611</u></u>	<u><u>4,142,428</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	本公司股東應佔				保留溢利 千港元	總計 千港元
					合併儲備 千港元 (附註a)	購股權 儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註b)	對沖儲備 千港元		
於二零一三年四月一日	200,000	2,237,153	142,238	9,014	(201,048)	8,603	207,440	-	1,182,423	3,785,823
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	376,568	376,568
換算海外業務之匯兌差額 指定為現金流量對沖之 跨貨幣掉期合約之公平值 調整(附註27)	-	-	15,431	-	-	-	-	-	-	15,431
對沖儲備重新分類至損益 (附註27)	-	-	-	-	-	-	-	28,898	-	28,898
本年度其他全面收入	-	-	15,431	-	-	-	-	1,569	-	17,000
本年度全面收入總額	-	-	15,431	-	-	-	-	1,569	376,568	393,568
股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	(201,514)	(201,514)
代替現金股息之已發行股份， 扣除開支	9,798	153,154	-	-	-	-	-	-	-	162,952
確認股本結算股份付款開支	-	-	-	-	-	1,599	-	-	-	1,599
失效購股權轉撥至保留溢利	-	-	-	-	-	(249)	-	-	249	-
於二零一四年三月三十一日	209,798	2,390,307	157,669	9,014	(201,048)	9,953	207,440	1,569	1,357,726	4,142,428

	本公司股東應佔									
	股本	股份溢價	匯兌儲備	物業重估 儲備	合併儲備	購股權 儲備	其他儲備	對沖儲備	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(附註a)		(附註b)			
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	94,352	94,352
換算海外業務之匯兌差額 指定為現金流量對沖之 跨貨幣掉期合約之 公平值調整(附註27)	-	-	(186,936)	-	-	-	-	-	-	(186,936)
本年度其他全面支出	-	-	(186,936)	-	-	-	-	(79,001)	-	(265,937)
本年度全面(支出)收入總額	-	-	(186,936)	-	-	-	-	(79,001)	94,352	(171,585)
股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	(146,892)	(146,892)
代替現金股息之										
已發行股份，扣除開支	264	3,500	-	-	-	-	-	-	-	3,764
確認股本結算股份付款開支	-	-	-	-	-	896	-	-	-	896
失效購股權轉撥至保留溢利	-	-	-	-	-	(1,978)	-	-	1,978	-
於二零一五年三月三十一日	<u>210,062</u>	<u>2,393,807</u>	<u>(29,267)</u>	<u>9,014</u>	<u>(201,048)</u>	<u>8,871</u>	<u>207,440</u>	<u>(77,432)</u>	<u>1,307,164</u>	<u>3,828,611</u>

附註：

- (a) 合併儲備指向母公司實體(定義見附註1)所收購若干酒店之總公平值與賬面值之差額。
- (b) 其他儲備指向母公司實體收購業務之公平值調整及向母公司實體出售一間附屬公司而視作母公司實體注資之收益。

綜合現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	149,914	414,691
按下列各項調整：		
折舊及攤銷	259,850	196,474
由已落成待售物業轉撥至投資物業 所產生之公平值收益	-	(130,870)
投資物業公平值變動	(65,747)	-
衍生金融工具公平值變動	4,131	(676)
確認被對沖項目至損益後由對沖儲備 重新分類至損益之收益	-	(27,329)
投資證券公平值變動	14,879	18,242
聯營公司權益減值虧損	20,631	-
呆壞賬撥備	18	333
出售物業、廠房及設備之虧損	794	233
購回部分債券之收益	-	(2,067)
股本結算股份付款開支	896	1,599
利息收入	(2,870)	(2,588)
融資成本	164,481	167,261
營運資金變動前之經營現金流量	546,977	635,303
待售物業減少	-	262,059
其他存貨減少(增加)	223	(763)
應收賬款、按金及預付款項增加	(2,918)	(139,883)
已付公用事業及其他按金減少(增加)	941	(3,370)
投資證券增加	(144,376)	(503,952)
衍生金融工具增加	(4,791)	-
應付賬款及應計費用(減少)增加	(69,909)	126,062
已收租金按金(減少)增加	(234)	1,276
已收銷售訂金減少	-	(275,926)
經營業務所得現金	325,913	100,806
已付所得稅	(47,658)	(39,217)
經營業務所得現金淨額	278,255	61,589

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資活動		
收購發展中酒店物業已付訂金	-	(232,774)
收購物業、廠房及設備	(119,791)	(87,196)
收購酒店物業	(88,238)	-
酒店物業發展開支	(136,156)	(782,926)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額	545	250
已收利息	2,870	2,588
存入已抵押銀行存款	(97,504)	(27,882)
到期日超過三個月之定期存款到期	-	12,500
出售一間附屬公司之現金流入淨額	-	15,000
	<u>(438,274)</u>	<u>(1,100,440)</u>
融資活動		
發行債券之所得款項，扣除交易成本	-	1,050,172
購回債券	-	(48,172)
已付股息	(143,128)	(38,562)
新增銀行借貸	1,494,036	2,989,317
償還銀行借貸	(1,548,468)	(2,268,700)
已付利息	(189,968)	(184,763)
	<u>(387,528)</u>	<u>1,499,292</u>
融資活動(所用)所得現金淨額		
現金及現金等值物(減少)增加	(547,547)	460,441
年初之現金及現金等值物	1,191,278	729,519
匯率變動影響	23,403	1,318
	<u>667,134</u>	<u>1,191,278</u>
年終之現金及現金等值物		
指：		
銀行結餘及現金	<u>667,134</u>	<u>1,191,278</u>

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而其股份自二零一零年十月十一日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司及其附屬公司以下統稱為本集團。

本公司之直接控股公司為 Ample Bonus Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，而本公司之最終控股公司則為 Far East Consortium International Limited（「遠東」），乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。組成遠東集團之公司（不包括本集團）以下稱為「母公司實體」。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本公司刊發之二零一五年年報公司資料一節披露。

本集團之主要業務為酒店營運及管理、物業投資、物業發展及物業買賣。

綜合財務報表以本公司功能貨幣港元（「港元」）呈列。

2. 綜合財務報表編製基準

於編製綜合財務報表時，本公司董事有鑒於二零一五年三月三十一日本集團之流動負債超出其流動資產285,098,000港元，已審慎考慮本集團未來之流動資金情況。本公司董事認為，本集團擁有多項可動用資金來源可以應付運營。計及本集團未抵押資產之現值後，本集團將能夠對其現有銀行融資再融資或向財務機構取得額外融資。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則修訂本及新詮釋：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂本	投資實體
香港會計報告準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計報告準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回款項披露
香港會計報告準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本年度應用此等香港財務報告準則之修訂本及新詮釋對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露事項並無造成重大影響。

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	可接受之折舊及攤銷方法之澄清 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間資 產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ⁴
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益之會計處理 ⁴
香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期之香港 財務報告準則年度改進 ⁵
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期之香港 財務報告準則年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期之香港 財務報告準則年度改進 ⁴

1 自二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

2 自二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

3 自二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效。

4 自二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效。

5 自二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，有限情況除外。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年作出修訂，加入金融負債之分類及計量以及終止確認之規定，並進一步於二零一三年經進一步修訂，加入有關一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一修訂本主要加入a)金融資產之減值規定及b)透過引入「按公平值計入其他全面收益」(按公平值計入其他全面收益)計量類別，就若干簡單債務工具之分類及計量規定作出之有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有之債務投資，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，均一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收集合約現金流及銷售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及其金融資產合約條款於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務工具，按公平值計入其他全面收益之方式計量。所有其他債務投資及股本投資則按其後會計期間結算日之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

- 就指定為按公平值計入損益之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收益中確認負債信貸風險變動之影響將會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因金融負債信貸風險變動而引致有關負債公平值變動之金額，乃於其他全面收益中呈列。由金融負債信貸風險變動導致之金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動，全數於損益中呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損之預期變動入賬，以反映信貸風險自首次確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 一般對沖會計規定保留三類對沖會計法。然而，符合對沖會計處理之交易類型已引入更大靈活性，尤其是擴大合資格作對沖工具之工具類型及合資格進行對沖會計之非財務項目風險部分之類型。此外，有效性測試已經全面改革，並以「經濟關係」原則取代。對沖有效性亦毋須進行追溯評估。有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

本公司董事正評估應用香港財務報告準則第9號之影響。在完成詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第9號之影響之合理估計並不實際。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用以將來自客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號於生效後將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益時，金額應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收益之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時。香港財務報告準則第15號已就特殊情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

本公司董事預計，日後應用香港財務報告準則第15號可能對於本集團綜合財務報表中呈報之金額及作出之披露構成重大影響。然而，於本集團進行詳盡審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號之影響之合理估計並不實際。

除上述者外，董事預期日後應用已頒佈但尚未生效其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團財務業績及本集團財務狀況及／或本集團財務報表所載之披露造成重大影響。

4. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

編製基準

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

歷史成本一般根據交換商品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，無論此價格是否可直接觀察或採用其他評估技術估計。當評估資產或負債之公平值，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特性。於該等綜合財務報表中用作計量及／或披露之公平值均在該基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內之以股份為基礎之付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及以及與公平值類似但並非公平值之計量(例如，香港會計準則第2號存貨中之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日獲取之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據(不包括第一級內之報價)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

合併賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體以及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 有權控制被投資公司；
- 參與被投資公司業務所得可變動回報之風險承擔或權利；及
- 有能力使用其權利影響其回報。

倘事實及情況顯示以上所列之三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於年內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益表之各項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司之財務報表於必要時作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

於合營經營之權益

合營經營乃一種聯合安排，據此，對安排擁有共同控制權之各方享有有關聯合安排之資產之權利及承擔負債之義務。共同控制權乃指按照合約協定共同控制一項安排，並僅在有關業務相關之決策需共同控制之各方一致同意時存在。

當集團實體根據合營經營從事業務時，本集團作為合營經營者就其於合營經營中之權益確認：

- 其資產，包括其應佔任何共同持有之任何資產；
- 其負債，包括其應佔任何共同產生之任何負債；
- 其應佔來自合營經營成果之銷售收益；
- 其應佔合營經營所產生成果之銷售收益；及
- 其開支，包括其應佔任何共同產生之任何開支。

根據特定資產、負債、收益及開支適用之香港財務報告準則，本集團將與其於合營經營之權益有關之資產、負債、收益及開支入賬。

於聯營公司之權益

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力指有權參與投資對象之財務及經營政策決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債乃按權益會計法納入該等綜合財務報表。以權益會計法處理之聯營公司財務報表乃按與本集團於類似情況下之類似交易及事件所採用者相同之會計政策編製。根據權益法，於一間聯營公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表首次確認，並其後作出調整以確認本集團應佔該等聯營公司之損益及其他全面收益。當本集團應佔聯營公司之虧損超出本集團於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額一部分之任何長期權益)，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。本集團僅會在其須於代表該聯營公司承擔法律或推定責任，或代其支付款項之情況下，方會確認額外虧損。

於聯營公司之投資乃自被投資公司成為聯營公司當日起按權益法入賬。

本集團應用香港會計準則第39號之規定決定是否有必要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。如有必要，該項投資(包括商譽)之全部賬面值將根據香港會計準則第36號資產減值作為單獨資產透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者)與其賬面價值進行減值測試。所確認之任何減值虧損均構成投資賬面值之一部分。該減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟應以之後該項投資增加之可收回金額為限。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易(如資產出售或投入)，則與該聯營公司進行交易所產生之損益僅會在聯營公司之權益與本集團無關之情況下，方會在本集團之綜合財務報表確認。

收益確認

收益按就於一般業務中銷售物業及提供服務之已收或應收代價之公平值計量，並扣除折扣及有關稅項。

來自酒店業務及酒店管理服務費之收益於提供相關服務時確認。

銷售物業之收益於相關物業落成及可交付予買家時確認。符合收益確認標準前自買方收取之按金及分期款項乃記錄為流動負債項下之銷售訂金。

來自投資之股息收入於股東收取付款之權利確立時確認(前提為經濟利益將可能流入本集團及收入金額能可靠計量時確認)。

金融資產之利息收入於有關經濟利益將可能流入本集團及收入金額能可靠計量時確認。利息收入按時間基準參考未償還本金及適用實際利率(即於首次確認時將金融資產於預計年期內之估計未來現金收入準確貼現至該資產賬面淨值之利率)累計。

本集團有關確認來自經營租賃收益之政策載於以下會計政策。

租約

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移予承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租約項下之租金收入乃按有關租約年期以直線法於損益確認。

本集團作為承租人

經營租賃款項乃按有關租賃期限以直線法確認為開支。

租賃土地及樓宇

當租約包括土地及樓宇部分，本集團獨立評估分類各部分為財務或經營租約，乃按各部分擁有權所附帶之絕大部分風險及回報已轉讓予本集團為基準，除非兩個部分均明確屬於經營租約，在此情況下，整份租約則分類為經營租約。尤其是，最低租金(包括任何一次性即時繳付之款項)已按租約開始時之土地及樓宇部分之租賃權益公平值比例，在土地及樓宇部分之間分配。

倘租賃款項能可靠分配，租賃土地之權益則於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，作為經營租約入賬，並按租約年期以直線法攤銷，惟已分類及計入為按公平值模式列賬之投資物業則除外。當租賃款項不能可靠於土地及樓宇部分之間分配時，整份租約一般分類為財務租約及計入物業、廠房及設備。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(發展中酒店物業及在建工程除外)按成本減其後累計折舊以及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

用作生產、供應或行政用途之在建物業按成本扣除已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及就合資格資產而言，包括根據本集團會計政策資本化之借貸成本。有關物業在完工及可投入擬定用途時，將被撥入物業、廠房及設備之適當分類。該等資產於其可投入擬定用途時按與其他物業資產相同之基準開始折舊。

物業、設備及設備項目(發展中酒店物業及在建工程除外)按其估計可使用年期以直線法撇銷成本並扣除其剩餘價值確認折舊。尚未使用之發展中酒店及在建工程並無作出折舊撥備。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日審閱，以追溯反映任何估計變動之影響。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生之任何收益或虧損會按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益中確認。

當物業、廠房及設備項目因業主不再自用，證明其用途改變而轉撥至投資物業時，該項目於轉讓當日之賬面值與公平值之間任何差額於其他全面收益確認及於物業重估儲備累計。日後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉入保留溢利。

當物業、廠房及設備因業主不再自用，且於日常業務中發展作銷售用途，則物業、廠房及設備將按賬面值轉撥至待售物業。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業以公平值計量。本集團以經營租賃持有以賺取租金或資本增值之所有物業權益均列賬為投資物業，並採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生之收益及虧損於該變動產生之期間計入損益。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能自出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。取消確認該資產產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於取消確認該項目之期間計入損益。

存貨

待售物業

待售物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值乃參考估計售價減銷售開支釐定。

其他存貨

其他存貨包括食物及飲品，乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。成本以先進先出法計算。

發展中物業

持作擁有人經營之發展中酒店按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本指發展開支，包括發展直接應佔之專業費用及於發展期內撥充資本之利息。樓宇成本在酒店開業前不會計提折舊。

當按經營租賃入賬之租賃土地上之樓宇正在發展時，租賃土地攤銷於建築期內計入為在建中樓宇成本之一部分。倘租賃土地入賬為融資租賃，則土地成本計入發展中酒店物業內。

擬作銷售用途之物業在完成開發後於本集團一般營運週期內按成本與可變現淨值中之較低者入賬。成本包括土地成本、發展開支、已資本化借貸成本及有關物業應佔之其他直接成本。該等物業記為流動資產項下之待售物業。可變現淨值指估計售價減所有估計竣工成本以及推廣及銷售物業所產生之成本。

金融工具

當集團實體成為某工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債方予以確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接應佔之交易成本於首次確認時，視乎適用情況加入或自該項金融資產或金融負債公平值內扣除。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

金融資產

本集團金融資產分類為貸款及應收賬款以及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產。分類視乎金融資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。

所有正常買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。正常買賣為須按市場規則或慣例所制定時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃用於計算債務工具攤銷成本及於有關期間內分配利息收入之方法。實際利率乃於債務工具預計年期或較短期間(如適用)內將估計未來現金收入(包括屬實際利率不可或缺部分所有已支付或收取之費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至首次確認賬面淨值之利率。

債務工具按實際利率基準確認收入，惟分類為按公平值計入損益之金融資產除外。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，於活躍市場並無報價。貸款及應收賬款(包括應收賬款、已抵押存款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬。

利息收入以實際利率確認，惟所確認利息可能極少之短期應收款項除外。

按公平值計入損益之金融資產

本集團按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要為於不久將來出售；或
- 於首次確認時，該金融資產構成本集團一併管理之已識別金融工具組合之一部分，且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益內確認。於損益確認之損益淨額包括就金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」。公平值按附註7所述方式釐定。

金融資產減值

金融資產(不包括按公平值計入損益之金融資產)於各報告期間結算日評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據顯示因金融資產首次確認後發生之一項或多項事件，使投資之估計未來現金流量受到影響，則該金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遭遇重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或拖延償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收賬款)而言，被評估為並無出現個別減值之資產會於其後一併評估減值。應收款項減值之客觀證據包括本集團過往收款記

錄、組合內超過信貸期之逾期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致未能償還應收款項。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按該項資產賬面值與按該金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額確認。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過動用撥備賬扣減。當該等應收貿易賬款被認為不可收回時，其將於撥備賬撇銷。其後收回先前撇銷之金額會於撥備賬抵扣。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損將透過損益撥回，惟以資產於撥回減值當日之賬面值不超過倘無確認減值之攤銷成本為限。

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體於扣減其所有負債後在資產中擁有之剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

本集團之金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

按公平值計入損益之金融負債

倘金融負債為持作買賣或於首次確認時被指定為按公平值計入損益，則會被分類為按公平值計入損益之金融負債。

倘屬下列情況，金融負債會分類為持作買賣：

- 收購該金融負債之目的主要為於不久將來購回；或
- 於首次確認時，該金融負債構成本集團一併管理之已識別金融工具組合之一部分，且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融負債為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

倘屬下列情況，持作買賣之金融負債以外之金融負債可於首次確認時被指定為按公平值計入損益：

- 該指定可以消除或大幅減少計量或確認可能出現不一致之情況；或

- 該金融負債構成一組金融資產或金融負債或兩者之一部分，根據本集團明文訂明之風險管理或投資策略，將按公平值基準管理及評估其表現，而有關分類資料則按該基準由內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具之合約之一部分，而香港會計準則第39號金融工具：確認及計量允許整份合併合約指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融負債按公平值列示，而重新計量產生之任何收益或虧損在損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額包括金融負債任何已付利息，並計入「其他收益及虧損」。公平值按附註7所述方式釐定。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、銀行借貸及債券)隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃用於計算金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息開支之方法。實際利率乃按金融負債預計年期或較短期間(如適用)將估計未來現金付款(包括屬實際利率不可或缺部分所有已支付或收取之費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至首次確認賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率法確認。

衍生金融工具

衍生工具初始按照訂立衍生工具合同當日之公平值確認，隨後在報告期間結算日重新計量公平值。除非衍生工具被指定為有效對沖工具，在這種情況下，確認損益時間取決於對沖關係之性質，否則所產生收益或虧損即時於損益中確認。

對沖會計

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖之對沖工具。

於對沖關係之初始，實體記錄對沖工具及對沖項目之關係，以及進行各種對沖交易之風險管理目標及其策略。此外，本集團於對沖之初始及往後持續地記錄該對沖工具是否有效抵銷歸屬於對沖風險之被對沖項目之公平值或現金流量變動。

現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動之有效部分於其他全面收益中確認，並於對沖儲備項下累計。與無效部分有關之收益或虧損即時於損益確認，並計入「其他收益及虧損」。

先前在其他全面收益確認並於權益累計之金額於被對沖項目影響損益之期間重新分類至損益，與已確認被對沖項目同列。

當本集團撤銷對沖關係、對沖工具已到期或出售、終止、已行使或不再符合資格使用對沖會計法時，將會終止使用對沖會計法。當時於其他全面收益確認並於權益中累計之任何收益或虧損將於權益中保留，並於預測交易最終於損益內確認時進行確認。

取消確認

若從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或本集團已將金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體，本集團方會取消確認該金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團可在其持續涉及該項資產之情況下繼續確認資產及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團繼續確認該金融資產，亦就已收取所得款項確認有抵押借款。

於取消確認整項金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額以及於其他全面收益中確認並於權益中累計之累計損益於損益中確認。

本集團會於亦僅會於其責任獲解除、取消或到期時取消確認金融負債。取消確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(為需較長時間方能用作擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本，計入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途時或出售時。

以擬用作合資格資產開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入，自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生年度在損益內確認。

退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員提供服務使彼等有權享有供款時確認為開支。

股本結算股份付款交易

向僱員授出之購股權

所獲得服務之公平值乃參考授出購股權於授出日期之公平值釐定，並以直線法於歸屬期內支銷，而購股權儲備相應增加。

於報告期間結算日，本集團會修訂預期最終歸屬之估計購股權數目。修訂原有估計之影響(如有)於損益確認，致令累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備亦相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期尚未行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（「外幣」）進行之交易按交易當日之匯率確認。於報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按該日之匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬之非貨幣項目，按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計值之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目之匯兌差額，於產生期間在損益中確認，惟以下各項除外：

- 與作未來生產用途之在建資產有關之外幣借貸之匯兌差額，有關差額於被認為是該等外幣借貸之利息成本調整時，於該等資產之成本列賬；及
- 為對沖若干外幣風險而訂立交易之匯兌差額（見上文「對沖會計」下之會計政策）。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產與負債採用各報告期間結算日之匯率換算為本集團之呈列貨幣。收入及開支項目則按年內平均匯率換算，除非匯率於該年度大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額（如有）於其他全面收入認確並於匯兌儲備累計。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

即期稅項

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表呈報之除稅前溢利不同，此乃由於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支及未課稅或扣減之項目所致。本集團之即期稅項負債採用於報告期間結算日已實施或大致上已實施之稅率計量。

遞延稅項

遞延稅項指於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時性差異確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時性差異確認，以將有可用作抵銷該等可扣稅暫時性差異之應課稅溢利為限。若暫時性差異因首次確認一項不影響應課稅溢利及會計溢利交易之資產及負債而引致，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司投資及於聯營公司權益有關之應課稅暫時性差異確認，除非本集團能夠控制暫時性差異之撥回及其不大可能在可見將來撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時性差異產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利抵銷暫時性差異及預期於可見將來撥回時，方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日審閱，並於不再可能產生足夠應課稅溢利以供收回全部或部分資產時，予以削減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產年度，按報告期間結算日前已實施或大致上已實施之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於報告期間結算日收回或結算其資產及負債賬面值方式產生之稅務影響。

就採用公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，乃假設該等物業之賬面值透過出售全部收回，除非此項假設被駁回。倘投資物業可予折舊及以商業模式持有，而有關目的為隨時間流逝耗用投資物業內含絕大部分經濟利益而非透過出售收回，則此項假設被駁回。

年內即期及遞延稅項

即期及遞延稅項乃於損益賬確認，惟與在其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關者除外。在此情況下，即期及遞延稅項則分別會在其他全面收益或直接於權益內確認。當即期稅項及遞延稅項產生自業務合併之初始會計，稅項影響計入業務合併會計中。

有形資產之減值虧損

於各報告期間結算日，本集團審閱其有形資產之賬面值以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘存在任何有關跡象，將估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值間之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映現時市場對貨幣時間價值及資產(並未調整估計未來現金流量)特殊風險評值之稅前貼現率，貼現至其現值。

倘資產可收回款項估計少於其賬面值，該資產之賬面值須減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計，惟已增加之賬面值因而不超過假設於過往年度概無就資產確認減值虧損而應已釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

5. 估計不確定因素之主要來源

有關未來之主要假設，以及於各報告期間結算日有重大風險導致須對下個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整之估計不確定因素之其他主要來源論述如下。

公平值計量及估值過程

若干本集團資產及負債乃為財務報告目的按公平值計量。於估計一項資產或一項負債之公平值時，本集團管理層採用市場可觀察之可用數據。倘第一級輸入數據不可得，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。於各報告期間結算日，本集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，為第二級及第三級公平值估值建立及釐定適當估值方法及輸入數據。本集團管理層將首先考慮

及採納第二級輸入數據(倘輸入數據可從可觀察活躍市場報價中得出)。倘第二級輸入數據不可得,則本集團管理層將會採納包括第三級輸入數據之估值方法。倘資產及負債之公平值出現重大變動,波動之原因將向本公司董事呈報。

本公司使用包括並非基於可觀察市場數據之估值方法估計若干類型金融工具。釐定多項資產及負債之公平值所用估值方法、輸入數據及主要假設之詳細資料於附註7及20披露。

遞延稅項

遞延稅項資產之變現能力主要取決於可見將來是否有足夠可用未來溢利或應課稅暫時性差異,用以抵銷遞延稅項資產。本集團管理層根據未來數年各集團實體之溢利預測及預期撥回應課稅暫時性差異,釐定應否確認遞延稅項資產。本集團將於各報告期間結算日檢討於未來動用稅項虧損之可能性。如所產生實際未來溢利高於或低於預期,可能會對遞延稅項資產進行額外確認或撥回,並於進行確認或撥回之年度於損益中確認。

6. 資本風險管理

本集團之資金管理旨在確保其有能力持續經營,同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最佳回報。本集團之整體策略與去年維持不變。

本集團之資本架構包括借貸減現金及現金等值物以及本集團權益持有人應佔權益,當中包括股本、儲備及保留溢利。

本集團定期檢討及管理其資本架構,並因應經濟狀況轉變調整資本架構。作為有關檢討之一部分,管理層須考慮資本成本及與各類資本有關之風險。本集團將根據管理層之建議,透過發行新股份、籌措新債務及償還現有債務,平衡其整體資本架構(如有需要)。

7. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
金融資產		
投資證券	643,761	514,264
衍生金融工具	1,268	20,062
貸款及應收款項(現金及現金等價)	1,072,207	1,519,338
金融負債		
衍生金融工具	59,547	-
攤銷成本	5,682,792	5,887,491

b. 財務風險管理目標及政策

有關本集團金融工具詳情於上文及各附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(包括利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。

下文載有如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險管理

由於銀行存款以及浮動利率銀行及其他借貸之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。浮動利率銀行借貸按香港銀行同業拆息、中國人民銀行基準利率、倫敦銀行同業拆息、新加坡元掉期拆放利率及馬來西亞基本借貸利率計息。本集團之政策為保留其按浮動息率持有之借貸，以將公平值利率風險降至最低。

利率敏感度分析

敏感度分析僅考慮對財務報表有重大影響之銀行借貸。有關分析乃假設於報告期間結算日之未償還銀行借貸於全年均尚未償還而編製。向主要管理人員作利率風險內部匯報時使用上調或下調50個基點(二零一四年：50個基點)，而該上調或下調為管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上調／下調50個基點(二零一四年：50個基點)，而所有其他變數維持不變，本集團於年內之除稅後溢利將分別減少或增加16,352,000港元(二零一四年：16,905,000港元)，而本集團酒店及發展中物業之已資本化利息將增加／減少2,397,000港元(二零一四年：2,405,000港元)。

管理層認為，上述敏感度分析不能代表所承受之利率風險，因為年終承受之風險並不能反映年內所承受之風險。

外幣風險管理

若干集團實體進行以外幣計值之交易，令本集團面對外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外幣風險。

於報告期間結算日本集團以外幣列值之貨幣項目(債券及衍生金融工具除外)之賬面值如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
人民幣(「人民幣」)	95,656	58,114
歐元(「歐元」)	20,133	2,263
新加坡元(「新加坡元」)	10,677	5,390
英鎊(「英鎊」)	184,091	374
	<u> </u>	<u> </u>

外幣敏感度分析

由於港元根據聯繫匯率制度與美元(「美元」)掛鈎且管理層預期港元與美元之間之匯率波動並不會帶來重大風險，因此，就香港個人團體實體而言，本集團承受之外幣風險主要來自美元以外之貨幣。下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就港元兌有關外幣(美元除外)貶值5%(二零一三年：5%)之敏感度。5%為於向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，為管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之未償還貨幣項目，並於港元兌相關外幣貶值5%時於年結日調整其換算率。倘港元兌相關外幣升值5%，將對溢利構成相等及相反之影響。

	除稅後溢利增加	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
人民幣	3,993	2,426
歐元	841	94
新加坡元	446	225
英鎊	7,686	16

管理層認為，上述敏感度分析不能代表所承受之外幣風險，因為年終承受之風險並不能反映年內所承受之風險。

信貸風險管理

於各報告期間結算日，倘交易對方未能履行彼等之承擔，則本集團就於其綜合財務狀況表所列每類已確認金融資產而須承受最大信貸風險，將導致本集團蒙受財務虧損。為將信貸風險降至最低，相關集團公司之管理層已委聘團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序，確保作出跟進行動收回逾期債務。

基於交易對方及客戶數目分佈廣泛，故本集團之應收貿易賬款並無重大集中信貸風險。相關公司管理層審閱每項個別應收貿易賬款於各報告期間結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。

本集團按客戶所在地理位置劃分之信貸風險主要集中於新加坡及香港(二零一四年：新加坡及馬來西亞)，於二零一五年三月三十一日分別佔應收貿易賬款52%及21%(二零一四年：54%及20%)。

銀行存款之信貸風險有限，原因為交易對方均為獲高信貸評級之財務機構。

流動資金風險管理

相關公司管理層密切監察本集團經營業務所需流動資金及其遵守借貸契約之情況，以確保本集團維持足夠現金儲備及來自主要財務機構之承諾資金充足，從而應付其短期及長期流動資金需要。

下表詳述本集團金融負債之合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

	加權 平均利率 %	應要求或 一年之內 千港元	一至三年 千港元	三至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一五年三月三十一日							
金融負債							
—應付貿易賬款及 其他應付賬款	不適用	203,917	-	-	-	203,917	203,917
—按浮動利率計息之 有抵押銀行借貸	2.98	1,878,355	464,571	2,304,681	110,436	4,758,043	4,473,601
—債券	6.17	60,776	121,551	1,043,313	-	1,225,640	1,005,274
		<u>2,143,048</u>	<u>586,122</u>	<u>3,347,994</u>	<u>110,436</u>	<u>6,187,600</u>	<u>5,682,792</u>
	加權 平均利率 %	應要求或 一年之內 千港元	一至三年 千港元	三至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一四年三月三十一日							
金融負債							
—應付貿易賬款及 其他應付賬款	不適用	267,915	-	-	-	267,915	267,915
—按浮動利率計息之 有抵押銀行借貸	3.23	2,196,731	376,261	2,228,110	137,469	4,938,571	4,616,885
—債券	6.17	60,776	121,551	1,073,701	-	1,256,028	1,002,691
		<u>2,525,422</u>	<u>497,812</u>	<u>3,301,811</u>	<u>137,469</u>	<u>6,462,514</u>	<u>5,887,491</u>

上文就金融負債之浮息工具所計入金額，會因浮動利率變動有別於報告期間結算日所釐定利率估計而改變。

於二零一五年三月三十一日，賬面值為1,421,124,000港元(二零一四年：1,424,711,000港元)並附帶應要求還款條款之銀行貸款，已在以上到期日分析計入「應要求或一年之內」之時間範圍內，惟還款預期將根據貸款還款時間表(直至二零三三年九月到期(二零一四年：二零三三年九月))進行。計及本集團之財務狀況後，本公司董事相信，交易對方不大可能行使酌情權要求即時還款，而該等定期貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。按此基準，在以上分析中，「浮息金融負債」利息及本金現金流量將如下：

	應要求或				未貼現	賬面值
	一年之內	一至三年	三至五年	五年以上	現金流量 總計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年三月三十一日	<u>1,602,563</u>	<u>801,615</u>	<u>2,392,791</u>	<u>264,911</u>	<u>5,061,880</u>	<u>4,473,601</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>986,963</u>	<u>1,327,637</u>	<u>2,458,284</u>	<u>305,519</u>	<u>5,078,403</u>	<u>4,616,885</u>

c. 金融工具之公平值

本集團金融資產及金融負債(不包括若干金融工具)之公平值乃按公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定。

於各報告期間結算日，本集團若干金融工具乃按公平值計量。下表載列有關該等金融工具之公平值如何釐定(尤其是所用估值方法及輸入數據)，以及根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度而將公平值計量劃分之公平值級別(第一至三級)之資料。

計入綜合財務狀況表之 金融資產(負債)	二零一五年	二零一四年	公平值級別	估值方法及主要假設
	三月三十一日 之公平值 千港元	三月三十一日 之公平值 千港元		
列為投資證券之 上市債務證券	357,627	128,098	第一級	活躍市場報價
列為投資證券之投資基金	286,134	386,166	第二級	由投資基金參考基金相關資產(主要是上市證券)報出之贖回價值
列為指定為對沖工具之 衍生金融工具之跨貨幣 利率掉期合約	(58,939)	20,062	第二級	貼現現金流分析。未來現金流乃基於遠期外匯及利率(自報告期末可觀察遠期外匯及利率)以及已訂約遠期外匯及利率按反映各對手方信貸風險之利率貼現估計
列為衍生金融工具之 外幣遠期合約	資產-1,268 負債-(394)	-	第二級	貼現現金流分析。未來現金流乃基於遠期匯率(自報告期末可觀察遠期匯率)以及已訂約遠期比率按反映各對手方信貸風險之利率貼現估計
列為衍生金融工具之 利率掉期合約	(214)	-	第二級	貼現現金流分析。未來現金流乃基於遠期匯率(自報告期末可觀察遠期匯率)以及已訂約利率按反映各對手方信貸風險之利率貼現估計

於本年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

管理層認為，於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

8. 分部資料

向本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」)(即本公司執行董事)就資源分配及評估表現報告之資料分別集中於香港、馬來西亞、中華人民共和國(香港除外)(「中國」)、新加坡及英國五個經營地區各區之收益及經營業績。此亦為本集團組成及管理之基準。

香港	—	酒店發展、酒店業務及管理以及證券及金融產品投資
馬來西亞	—	酒店業務及管理,以及住宅物業發展
中國	—	酒店發展、酒店業務及投資物業租賃
新加坡	—	酒店業務、住宅物業發展及投資物業租賃
英國	—	酒店發展及酒店業務

編製分部資料採納之會計政策與附註4所述之會計政策相同。分部溢利指各分部所賺取之除稅前溢利。

(a) 分部收益及業績

以下為本集團按經營及呈報分部所劃分來自外部客戶之收益及除稅前溢利(虧損)分析:

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
酒店業務及管理/				
物業投資:				
香港	793,780	716,364	176,249	229,273
馬來西亞	264,399	310,003	46,485	58,890
中國	196,968	169,959	(53,780)	(69,913)
新加坡(附註)	102,606	74,108	31,256	131,141
英國	74,451	—	(20,295)	(11,571)
	<u>1,432,204</u>	<u>1,270,434</u>	<u>179,915</u>	<u>337,820</u>
物業發展:				
新加坡	<u>—</u>	<u>498,392</u>	<u>—</u>	<u>131,506</u>
證券及金融產品投資:				
香港	<u>21,823</u>	<u>17,024</u>	<u>(30,001)</u>	<u>(54,635)</u>
	<u>1,454,027</u>	<u>1,785,850</u>	<u>149,914</u>	<u>414,691</u>

附註:截至二零一四年三月三十一日止年度新加坡之分部溢利包括由已落成待售物業轉撥至投資物業所產生之公平值收益130,870,000港元。

有分部概無自其他分部交易中獲得任何收益。

概無任何單一客戶為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

(b) 分部資產

以下為報告期間結算日本集團按地區劃分分部資產及非流動資產(不包括已抵押存款及遞延稅項資產)之分析：

	非流動資產		分部資產	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
酒店業務及管理／				
物業投資：				
香港	3,414,990	3,359,073	3,984,926	3,964,449
馬來西亞	831,623	916,674	968,052	1,071,002
中國	2,131,179	2,153,703	2,223,323	2,302,657
新加坡	666,355	749,602	827,573	795,066
英國	889,142	884,209	942,576	934,554
	<u>7,933,289</u>	<u>8,063,261</u>	<u>8,946,450</u>	<u>9,067,728</u>
物業發展：				
新加坡	—	—	—	85,227
證券及金融產品投資：				
香港	—	—	883,747	1,117,690
	<u>7,933,289</u>	<u>8,063,261</u>	<u>9,830,197</u>	<u>10,270,645</u>

所有資產分配至經營分部，呈報分部概無共同動用資產。

主要經營決策者不會定期審閱有關分部負債之資料。因此，並無呈列有關資料。

(c) 其他資料

下表載列於計量分部損益或分部資產時計入之金額：

	截至二零一五年三月三十一日止年度					
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	英國 千港元	綜合 千港元
呆壞賬撥備	-	-	-	-	(18)	(18)
折舊及攤銷	(116,164)	(23,368)	(89,112)	(17,903)	(13,303)	(259,850)
衍生金融工具公平值變動	(4,131)	-	-	-	-	(4,131)
投資物業公平值變動	-	-	68,695	(2,948)	-	65,747
利息收入	2,178	431	188	-	73	2,870
融資成本	(108,224)	(13,385)	(37,377)	(5,495)	-	(164,481)
添置物業、廠房及設備	227,400	26,667	261,630	824	120,786	637,307
出售物業、廠房及設備之 (虧損)收益	(746)	(13)	(42)	7	-	(794)
聯營公司權益減值虧損	-	-	(20,631)	-	-	(20,631)

	截至二零一四年三月三十一日止年度					
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	英國 千港元	綜合 千港元
呆壞賬撥備	-	(333)	-	-	-	(333)
折舊及攤銷	(78,968)	(24,771)	(73,707)	(19,028)	-	(196,474)
衍生金融工具公平值變動	-	-	-	676	-	676
確認被對沖項目至損益後由 對沖儲備重新分類至 損益之收益	27,329	-	-	-	-	27,329
利息收入	1,963	141	462	-	22	2,588
融資成本	(111,087)	(14,867)	(29,535)	(11,772)	-	(167,261)
添置物業、廠房及設備	459,008	7,709	56,441	16,471	333,553	873,182
出售物業、廠房及設備 之虧損	(233)	-	-	-	-	(233)
由已落成待售物業轉撥 至投資物業	-	-	-	130,870	-	130,870

9. 收益

本集團收益(即酒店業務之收入、物業銷售、物業租賃之租金總額以及證券及金融產品投資之利息收入扣除營業稅後之總和)之分析載列如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
酒店房間及餐飲收益	1,372,422	1,221,814
物業銷售	–	498,392
物業租金收入	59,782	48,620
證券及金融產品投資之利息收入	21,823	17,024
	<u>1,454,027</u>	<u>1,785,850</u>

10. 開業前支出

開業前支出指有關酒店正式開業前之籌備活動所產生之成本或經營虧損。此等開支主要包括員工成本及公用事業費用。

11. 其他收益及虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
由已落成待售物業轉撥至投資物業 所產生之公平值收益(附註20)	–	130,870
於一間聯營公司之權益減值虧損	(20,631)	–
投資物業公平值變動	65,747	–
投資證券公平值變動	(14,879)	(18,242)
衍生金融工具公平值變動	(4,131)	676
確認被對沖項目至損益後 由對沖儲備重新分類至損益之收益(附註27)	–	27,329
贖回部分債券之收益(附註30)	–	2,067
匯兌虧損淨額	(3,855)	(122)
呆壞賬撥備	(18)	(333)
出售物業、廠房及設備之虧損	(794)	(233)
其他	17	(1,838)
	<u>21,456</u>	<u>140,174</u>

12. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行借貸利息		
—須於五年內悉數償還	120,410	110,110
—毋須於五年內悉數償還	16,563	22,822
首次認購費攤銷	5,257	12,836
債券利息(附註30)	62,971	62,279
減：跨貨幣掉期合約利息收入淨額	(10,128)	(10,572)
其他	1,271	1,140
	<u>196,344</u>	<u>198,615</u>
減：就發展中酒店物業、發展中待售物業及 在建工程撥充資本之款項	<u>(31,863)</u>	<u>(31,354)</u>
	<u>164,481</u>	<u>167,261</u>

年內撥充資本之借款成本(產生自本集團之一般借款總庫)乃就合資格資產開支採用每年6%(二零一四年：零)之資本化率計算。

13. 所得稅開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度所得稅		
香港	25,970	34,104
其他司法權區		
新加坡	(1,769)	24,869
馬來西亞	1,876	3,922
	<u>26,077</u>	<u>62,895</u>
遞延稅項(附註31)	<u>29,485</u>	<u>(24,772)</u>
	<u>55,562</u>	<u>38,123</u>

各地區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所示除稅前溢利對賬如下：

	截至二零一五年三月三十一日止年度					總計 千港元
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	英國 千港元	
除稅前溢利(虧損)	146,248	46,485	(53,780)	31,256	(20,295)	149,914
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	17%	21%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	24,131	11,621	(13,445)	5,314	(4,262)	23,359
不可扣稅開支之稅務影響	18,391	3,001	8,966	2,222	4,262	36,842
毋須課稅收入之稅務影響	(5,531)	(2,062)	(1,727)	-	-	(9,320)
未確認稅項虧損之稅務影響	479	-	26,302	491	-	27,272
使用過往未確認之稅項虧損	(7,162)	(4,765)	(4,770)	(2,213)	-	(18,910)
過往年度所得稅(超額撥備)						
撥備不足	(315)	231	-	(1,864)	-	(1,948)
未確認之可扣稅暫時差異之稅務影響	(1,198)	(1,379)	118	-	-	(2,459)
其他	(761)	347	1,848	(708)	-	726
本年度所得稅開支	28,034	6,994	17,292	3,242	-	55,562
	截至二零一四年三月三十一日止年度					總計 千港元
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	英國 千港元	
除稅前溢利(虧損)	174,638	58,890	(69,913)	262,647	(11,571)	414,691
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	17%	23%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	28,815	14,723	(17,478)	44,650	(2,661)	68,049
不可扣稅開支之稅務影響	7,403	1,991	3,949	2,326	2,661	18,330
毋須課稅收入之稅務影響	(40)	(1,567)	(1,586)	(21,946)	-	(25,139)
未確認稅項虧損之稅務影響	242	-	16,954	-	-	17,196
使用過往未確認之稅項虧損	(5,205)	(12,571)	(1,839)	-	-	(19,615)
已確認稅項虧損之稅務影響	-	(26,817)	-	-	-	(26,817)
過往年度所得稅(超額撥備)						
撥備不足	(1,376)	122	-	-	-	(1,254)
未確認之可扣稅暫時差異之稅務影響	7,085	482	-	-	-	7,567
其他	(33)	-	-	(161)	-	(194)
本年度所得稅開支	36,891	(23,637)	-	24,869	-	38,123

遞延稅項詳情載於附註31。

14. 本年度溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	6,113	5,174
僱員成本		
董事酬金(附註17(a))	5,380	6,206
其他僱員		
薪酬及其他福利	394,942	345,267
退休福利計劃供款	25,599	23,739
股份支付開支	426	757
	426,347	375,969
經營租賃款項	6,486	6,208
折舊	249,685	187,003
預付租賃款項攤銷	10,165	10,035
減：就發展中酒店及發展中待售物業 撥充資本之款額	-	(564)
	10,165	9,471
並計入：		
租金收入	59,782	48,620
減：直接支出	(2,842)	(2,911)
	56,940	45,709
銀行利息收入	2,870	2,588

15. 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度確認為分派之股息：		
二零一五年中期股息每股2港仙 (二零一四年：二零一四年中期股息每股2港仙)	41,993	41,514
二零一四年末期股息每股5港仙 (二零一四年：二零一三年末期股息每股8港仙)	104,899	160,000
	146,892	201,514

本公司董事建議分派截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息每股2港仙，合共42,013,000港元，須待股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

股東將以現金收取本年度建議及派付之股息。有關股東選擇收取股份之本年度已發行股份載於附註32。

16. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利之盈利， 即本公司股東應佔本年度溢利	94,352	376,568

股份數目

	二零一五年 千股	二零一四年 千股
用以計算每股基本盈利及 每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,098,664	2,033,415

由於本公司尚未行使購股權之行使價較本公司股份於兩個年度之平均市價高，故於計算該兩個年度之每股攤薄盈利時，並無假設該等購股權獲行使。

17. 董事及主要行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員

(a) 董事酬金

已付或應付本公司董事各自之酬金如下：

董事名稱	截至二零一五年三月三十一日止年度					總計 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情分派 之獎金 千港元 (附註a)	退休福利 計劃供款 千港元	股份 付款開支 千港元	
<i>執行董事</i>						
邱詠筠女士	-	2,296	469	18	104	2,887
賴偉強先生	-	1,260	215	18	73	1,566
<i>非執行董事</i>						
丹斯里拿督邱達昌	-	-	-	-	-	-
孔祥達先生	-	-	-	-	130	130
陳志興先生	-	-	-	-	163	163
<i>獨立非執行董事</i>						
石禮謙先生	160	-	-	-	-	160
杜彼得先生	158	-	-	-	-	158
廖毅榮博士	160	-	-	-	-	160
ANGELINI, Giovanni先生	156	-	-	-	-	156
	634	3,556	684	36	470	5,380

董事名稱	截至二零一四年三月三十一日止年度					總計 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情分派 之獎金 千港元 (附註a)	退休福利 計劃供款 千港元	股份 付款開支 千港元	
<i>執行董事</i>						
邱詠筠女士	-	2,180	930	15	187	3,312
賴偉強先生	-	1,210	380	15	131	1,736
<i>非執行董事</i>						
丹斯里拿督邱達昌	-	-	-	-	-	-
孔祥達先生	-	-	-	-	233	233
陳志興先生	-	-	-	-	291	291
<i>獨立非執行董事</i>						
石禮謙先生	160	-	-	-	-	160
杜彼得先生	160	-	-	-	-	160
廖毅榮博士	160	-	-	-	-	160
ANGELINI, Giovanni先生	154	-	-	-	-	154
	<u>634</u>	<u>3,390</u>	<u>1,310</u>	<u>30</u>	<u>842</u>	<u>6,206</u>

附註：

- (a) 酌情分派之獎金乃經參考本集團業績及董事個人表現後酌情釐定。
- (b) 根據本公司及遠東採納之購股權計劃，本公司若干執行董事及非執行董事獲授可認購本公司及遠東股份之購股權。購股權計劃詳情於附註38披露。
- (c) 邱詠筠女士亦為本公司行政總裁，而上文所披露之酬金包括彼作為行政總裁時提供服務之酬金。

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員中，一名(二零一四年：一名)為董事，彼之酬金已於上文披露。其餘四名(二零一四年：四名)人士之酬金如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金及其他福利	6,979	7,337
按表現分派之獎金	1,237	1,145
退休福利計劃供款	70	45
股份付款開支	84	149
	<u>8,370</u>	<u>8,676</u>

按表現分派之獎金乃參考若干附屬公司及本集團之收益釐定。

僱員酬金屬於以下範圍：

	僱員數目	
	二零一五年	二零一四年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	-
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	3	4
	<u>4</u>	<u>4</u>

於兩個年度內，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為吸引彼等加入本集團或加入時之獎勵或作為離職補償，亦無董事放棄任何酬金。

18. 物業、廠房及設備

	酒店物業		租賃樓宇 裝修、 傢俬、 裝置及 設備	在建工程 千港元	總計 千港元
	已落成 千港元	發展中 千港元	千港元		
成本					
於二零一三年四月一日	3,499,099	2,283,715	403,785	-	6,186,599
添置	-	814,844	58,338	-	873,182
於發展完成後轉撥	1,685,087	(2,055,150)	370,063	-	-
出售	-	-	(2,774)	-	(2,774)
匯兌調整	(41,629)	64,447	(10,106)	-	12,712
於二零一四年三月三十一日	5,142,557	1,107,856	819,306	-	7,069,719
添置	320,679	164,687	127,337	24,604	637,307
於發展完成後轉撥	604,901	(608,233)	3,332	-	-
出售	-	-	(4,238)	-	(4,238)
匯兌調整	(183,138)	(66,198)	(27,062)	-	(276,398)
於二零一五年三月三十一日	5,884,999	598,112	918,675	24,604	7,426,390
折舊					
於二零一三年四月一日	424,924	-	108,998	-	533,922
年度撥備	122,597	-	64,406	-	187,003
出售時抵銷	-	-	(2,291)	-	(2,291)
匯兌調整	(25,734)	-	(7,736)	-	(33,470)
於二零一四年三月三十一日	521,787	-	163,377	-	685,164
年度撥備	156,330	-	93,355	-	249,685
出售時抵銷	-	-	(2,899)	-	(2,899)
匯兌調整	(38,274)	-	(12,789)	-	(51,063)
於二零一五年三月三十一日	639,843	-	241,044	-	880,887
賬面值					
於二零一五年三月三十一日	<u>5,245,156</u>	<u>598,112</u>	<u>677,631</u>	<u>24,604</u>	<u>6,545,503</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>4,620,770</u>	<u>1,107,856</u>	<u>655,929</u>	<u>-</u>	<u>6,384,555</u>

上述物業賬面值包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港之租賃土地及樓宇：		
長期租約	352,191	360,854
中期租約	2,766,924	2,711,825
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	1,514,488	1,586,426
在香港以外地區之租賃土地上之樓宇：		
長期租約	276,423	325,062
中期租約	933,242	744,459
	<u>5,843,268</u>	<u>5,728,626</u>

租賃土地按土地租期折舊。樓宇按餘下可使用年期25至50年或土地租賃餘下年期(以較短者為準)以直線法折舊。

其他物業、廠房及設備項目按10%至20%年率以直線法折舊。

於報告期間結算日，發展中物業之賬面值包括資本化利息開支18,432,000港元(二零一四年：20,584,000港元)。

本集團現正為位於馬來西亞若干已落成酒店申領擁有權，其賬面值為292,688,000港元(二零一四年：305,306,000港元)。

賬面值為4,692,204,000港元(二零一四年：4,893,680,000港元)之物業用作相關集團實體銀行借貸之抵押。

19. 預付租賃款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於年初	588,919	604,171
攤銷	(10,165)	(10,035)
匯兌調整	(27,466)	(5,217)
於年末	<u>551,288</u>	<u>588,919</u>

賬面值指香港以外地區之租賃土地：

租期為99年之長期租約	279,831	307,626
租期為35年之中期租約	271,457	281,293
	<u>551,288</u>	<u>588,919</u>

就報告目的之分析如下：

非流動資產	536,962	574,164
流動資產	14,326	14,755
	<u>551,288</u>	<u>588,919</u>

租賃土地作為相關集團實體銀行借貸之抵押。

20. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
公平值		
於年初	600,996	412,500
轉撥自己落成待售物業	-	188,802
公平值增加	65,747	-
匯兌調整	(15,729)	(306)
	<u>651,014</u>	<u>600,996</u>
於年末	<u>651,014</u>	<u>600,996</u>

上述投資物業賬面值包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
在中國根據中期租約持有之土地及樓宇	481,250	412,500
在新加坡根據長期租約持有之土地及樓宇	169,764	188,496
	<u>651,014</u>	<u>600,996</u>

本集團根據經營租約持有以賺取租金或作資本增值用途之所有物業權益以公平值模式計量，並分類及計入投資物業。

按公平值列賬之投資物業作為相關集團實體銀行借貸之抵押。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，由於本集團已與另一方開始經營租賃，而該等投資物業於轉撥日期之公平值30,600,000新加坡元(相當於188,802,000港元)與其先前賬面值9,522,529新加坡元(相當於59,125,000港元)之差額21,077,471新加坡元(相當於130,870,000港元)已相應地於損益中確認，因此若干物業由已落成待售物業轉撥至投資物業。

於二零一五年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及已落成待售物業轉撥至投資物業當日，位於中國及新加坡投資物業之公平值乃按與本集團並無關連之下列獨立合資格專業估值師於有關日期進行之估值釐定：

投資物業之地點	獨立合資格專業估值師	資格
中國	戴德梁行有限公司	香港測量師學會會員
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Ltd.	新加坡測量師與估價師學會會員

本集團投資物業之公平值計量所使用之主要輸入數據載列如下：

於二零一五年三月三十一日

綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業	公平值 級別	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係	敏感度
已落成投資 物業-物業I-1	第3級	收入資本化計算法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場租值。	就零售部分而言，資本化比率(經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況)為6.5%。 市場租值(經計及可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、規模等各項因素)介乎每月每平方米人民幣76元至人民幣200元。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租值越高，公平值越高。	所使用資本化比率之略微增長將導致公平值大幅減少，反之亦然。 所使用市場租值之大幅上漲將導致公平值大幅增加，反之亦然。
已落成投資 物業-物業I-2	第3級	收入資本化計算法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場租值。	就零售部分及辦公部分而言，資本化比率(經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況)分別為7.0%及4.5%。 就零售部分而言，市場租值(經計及可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、規模等各項因素)介乎每月每平方米人民幣52元至人民幣69元，而辦公部分之市場租值則為每月每平方米人民幣43元。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租值越高，公平值越高。	所使用資本化比率之略微增長將導致公平值大幅減少，反之亦然。 所使用市場租值之大幅上漲將導致公平值大幅增加，反之亦然。
已落成投資 物業-物業I-3	第3級	市場比較法 主要輸入數據為： 市場單價	市場單價(經計及可資比較物業與該物業之時間、位置以及臨街地界、級別及規模等各項因素)為每平方米46,885新加坡元。	市場單價越高，公平值越高。	所使用市場單價之大幅上漲將導致公平值大幅增加，反之亦然。

於二零一四年三月三十一日

綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業	公平值 級別	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係	敏感度
已落成投資 物業-物業I-1	第3級	收入資本化計算法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場租值。	就零售部分而言，資本化比率(經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況)為6.5%。 市場租值(經計及可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、規模等各項因素)介乎每月每平方米(「平方米」)人民幣75元至人民幣197元。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租值越高，公平值越高。	所使用資本化比率之略微增長將導致公平值大幅減少，反之亦然。 所使用市場租值之大幅上漲將導致公平值大幅增加，反之亦然。
已落成投資 物業-物業I-2	第3級	收入資本化計算法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場租值。	就零售部分及辦公部分而言，資本化比率(經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況)分別為8.5%及4.5%。 就零售部分而言，市場租值(經計及可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、規模等各項因素)介乎每月每平方米人民幣46元至人民幣66元，而辦公部分之市場租值則介乎每月每平方米人民幣41元至人民幣45元。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租值越高，公平值越高。	所使用資本化比率之略微增長將導致公平值大幅減少，反之亦然。 所使用市場租值之大幅上漲將導致公平值大幅增加，反之亦然。
已落成投資 物業-物業I-3	第3級	市場比較法 主要輸入數據為： 市場單價	市場單價(經計及可資比較物業與該物業之時間、位置以及臨街地界、級別及規模等各項因素)為每平方米47,664新加坡元。	市場單價越高，公平值越高。	所使用市場單價之大幅上漲將導致公平值大幅增加，反之亦然。

已落成投資物業(屬公平級別第三級)之估值已參考類似地點同類物業之市場交易價或參考於有關市場所得可比較租金後估計之未來租金之資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位之市場租金乃參照本集團之可出租單位以及毗鄰相似物業之該等出租單位已取得之租金作出。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業之收益率作出並結合估值師根據各物業之特質進行調整。

發展中投資物業(屬公平級別第三級)之估值乃採納直接比較法，並參考市場上可資比較物業達致，並已作出調整，以計及發展成本之差額及適當撥備，及於估值日就完成發展項目將會支銷之間接成本以及發展商於估值日發展物業而面臨之相關風險，以及開發商在物業開發竣工時所期待之回報，該回報乃根據估值師對有關地區之近期土地交易及同類已落成物業市值之分析而釐定。

估值方法與上年所使用估值方法並無改變。

於估計物業之公平值時，管理層已考慮物業之最大及最佳用途。

21. 於一間聯營公司之權益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資成本，非上市	76,533	76,533
減：已確認減值虧損	(20,631)	—
	<u>55,902</u>	<u>76,533</u>

於截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司董事已評估聯營公司將產生之未來現金流量並已就於一間聯營公司之權益作出減值撥備20,631,000港元。

於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	法律實體形式	本集團所持 註冊資本 百分比	成立及 營運地點	主要業務
諸暨麗悅度假村 有限公司	中外合營企業	25%	中國	物業發展

該聯營公司並無產生收益、溢利或虧損。該聯營公司於年內產生之成本直接與發展相關項目有關，並已於該聯營公司之財務報表撥充資本。

22. 投資證券

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持作買賣投資：		
上市債務證券(附註7.c.)	357,627	128,098
投資基金(附註7.c.)	<u>286,134</u>	<u>386,166</u>
	<u>643,761</u>	<u>514,264</u>

於投資基金之投資指匯集投資，包括於多個市場之股權及債務證券。

23. 已抵押存款／銀行結餘及現金

已抵押存款之固定年利率介乎0厘至0.90厘(二零一四年：0.05厘至0.50厘)。

計入非流動資產之已抵押存款就取得須於五年後償還之銀行借貸作出抵押，而計入流動資產之已抵押存款則就取得須於一年內償還之銀行借貸作出抵押。

到期日為三個月以下之銀行存款及銀行結餘分別按市場浮動年利率介乎0厘至3.35厘(二零一四年：0厘至1.28厘)計息。

24. 合營業務

截至二零一二年三月三十一日止年度，一間附屬公司與一間關連公司訂立協議，經訂約雙方協定共同發展本集團公平值為馬來西亞零吉(「馬幣」)65,000,000元(相當於165,000,000港元)之永久業權土地若干部分。該關連公司負責就土地發展提供技術、商業及財務管理，並於完成發展後為物業進行市場推廣，並承擔所有與發展相關成本及開支。發展活動及竣工物業之銷售由該關連公司董事會指導，而本集團及該關連公司於合營期內平均分佔該董事會代表人數。本集團及該關連公司將按50：50基準分佔來自發展損益(相當於銷售所得收益減土地公平值、落成物業之發展成本及市場推廣開支)。

於二零一五年三月三十一日，在綜合財務報表就該合營業務確認賬面值馬幣8,800,000元(相當於18,468,000港元)(二零一四年：馬幣8,800,000元，相當於21,030,000港元)之資產，相當於先前分類為物業、廠房及設備之永久業權土地之成本，已計入流動資產項下發展中物業內。年內，合營業務之收入及開支甚微。

25. 待售物業

待售／發展中待售物業為數18,468,000港元(二零一四年：21,030,000港元)預期於報告期間結算日起計一年後落成及變現。

賬面值包括於上年度轉撥自物業、廠房及設備以作共同發展之永久業權土地為數馬幣8,800,000元(相當於18,468,000港元)(二零一四年：馬幣8,800,000元，相當於21,030,000港元)，詳情見附註24。

26. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收貿易賬款	138,148	145,504
預付承包商墊款	9,139	5,909
預付款項及其他應收款項	85,774	91,300
	<u>233,061</u>	<u>242,713</u>

以下為於報告期間結算日所呈列之應收貿易賬款根據發票日期(即各收益確認之概約日期)之賬齡分析。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至60日	63,314	63,898
61至90日	2,315	1,291
超過90日	72,519	80,315
	<u>138,148</u>	<u>145,504</u>

賬齡為60日以上之應收貿易賬款為逾期但無減值。

租金於出列繳款通知單時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予其公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

來自銷售物業之所得款項根據買賣協議之付款條款結算。

計入應收貿易賬款金額為12,040,000新加坡元(相當於67,906,000港元)，為買方以所持有存託賬戶結付之部分所得款項。於新加坡政府機關發出相關證書後，資金將匯給本集團，預期於報告期間結算日後一年內發生。

於確定應收貿易賬款能否收回時，本集團考慮債務人由首次獲授信貸當日至各報告期間結算日之其後付款及信貸質素變化。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。管理層相信，毋須進一步提撥超出已作出準備額度之信貸撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

年內，就來自應收貿易賬款之呆賬撥備及變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年初結餘	429	664
已確認減值虧損	18	333
撇銷無法收回之金額	(311)	(539)
匯兌調整	(30)	(29)
	<u>106</u>	<u>429</u>
年終結餘	<u>106</u>	<u>429</u>

27. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
根據對沖會計指定為 跨貨幣掉期合約(附註1)	-	20,062	(58,939)	-
並無根據對沖會計指定為 遠期外匯合約(附註2)	1,268	-	(394)	-
利率掉期合約(附註3)	-	-	(214)	-
	<u>1,268</u>	<u>20,062</u>	<u>(59,547)</u>	<u>-</u>
就報告目的之分析如下：				
流動	1,268	-	(608)	-
非流動	-	20,062	(58,939)	-
	<u>1,268</u>	<u>20,062</u>	<u>(59,547)</u>	<u>-</u>

附註1： 跨貨幣掉期合約

本集團訂立跨貨幣掉期合約，以減低附註30所載就本公司發行之人民幣債券有關之貨幣匯率波動風險。於發行債券後，該等跨貨幣掉期合約指定作為對沖工具，以對沖債券產生之現金流量波動。

債券以人民幣計值及結算，以年利率6厘計息，並須每半年支付利息。根據該等於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日尚未到期之跨貨幣掉期合約，本集團將就本金款額人民幣810,340,000元按固定年利率6厘收取利息，並就合共130,555,987美元之名義款額按介乎4.95厘至4.97厘之固定年利率支付利息，到期日為二零一八年四月三日。跨貨幣掉期合約乃經協商以符合債券之結算期間。

於年內，跨貨幣掉期合約所產生之公平值虧損79,001,000港元(二零一四年：公平值收益28,898,000港元)於其他全面收益中確認。截至二零一四年三月三十一日止年度，收益27,329,000港元於對沖項目在損益確認時由對沖儲備重新分類至期內損益。

於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，跨貨幣掉期合約之主要條款載列如下：

- 1) 合約日期： 二零一三年三月二十五日
生效日期： 二零一三年四月三日
名義款額： 人民幣476,500,000元
到期日： 二零一八年四月三日
應付利息： 按固定年利率6厘就人民幣名義款額收取利息，並按固定年利率4.97厘就76,817,669美元每半年支付美元利息
已兌換本金額： 76,817,669美元
- 2) 合約日期： 二零一三年三月二十七日
生效日期： 二零一三年四月三日
名義款額： 人民幣333,500,000元
到期日： 二零一八年四月三日
應付利息： 按固定年利率6厘就人民幣名義款額收取利息，並按固定年利率4.95厘就53,738,318美元每半年支付利息
已兌換本金額： 53,738,318美元

附註2： 遠期外匯合約

於年內，本集團與一家銀行訂立遠期外匯合約以管理本集團之外匯風險。該等遠期外匯合約並無根據對沖會計入賬。

於二零一五年三月三十一日，遠期外匯合約之主要條款載列如下：

- | | | |
|-----|--------|-----------------------|
| (1) | 名義款額： | 總額8,641,569美元 |
| | 到期日： | 二零一五年四月 |
| | 遠期合約率： | 以0.895至0.921買入美元／賣出歐元 |
| (2) | 名義款額： | 5,364,510歐元 |
| | 到期日： | 二零一五年四月 |
| | 遠期合約率： | 以0.923買入歐元／賣出美元 |
| (3) | 名義款額： | 712,462美元 |
| | 到期日： | 二零一五年四月 |
| | 遠期合約率： | 以0.726買入美元／賣出新加坡元 |

附註3： 利率掉期合約

於年內，本集團與一家銀行訂立利率掉期合約以管理本集團之外匯風險。該等利率掉期合約並無根據對沖會計入賬。

於二零一五年三月三十一日，利率掉期合約之主要條款載列如下：

- | | | |
|-----|-------|----------------------------------|
| (1) | 合約日期： | 二零一五年二月十二日 |
| | 有效日期： | 二零一五年二月十七日 |
| | 名義款額： | 2,000,000美元 |
| | 到期日： | 二零一七年七月二日 |
| | 利息支付： | 按固定利率1.200厘支付利息及按三個月倫敦銀行同業息收取利息 |
| (2) | 有效日期： | 二零一五年二月十二日 |
| | 有效日期： | 二零一五年二月十七日 |
| | 名義款額： | 2,000,000美元 |
| | 到期日： | 二零一八年一月二十四日 |
| | 利息支付： | 按固定利率1.282厘支付利息及按三個月倫敦銀行同業拆息收取利息 |

28. 應付賬款及應計費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應付貿易賬款	43,414	39,945
建築成本及應付保固金	95,105	135,423
預訂按金及預先收取墊款	21,231	39,697
其他應付款項及應計費用	157,671	156,745
	<u>317,421</u>	<u>371,810</u>

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至60日	31,956	28,776
61至90日	1,589	1,757
超過90日	9,869	9,412
	<u>43,414</u>	<u>39,945</u>

29. 有抵押銀行借貸

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款	4,491,361	4,637,316
減：首次認購費	<u>(17,760)</u>	<u>(20,431)</u>
	<u>4,473,601</u>	<u>4,616,885</u>
就報告目的之分析如下		
流動負債	1,823,905	2,119,978
非流動負債	<u>2,649,696</u>	<u>2,496,907</u>
	<u>4,473,601</u>	<u>4,616,885</u>
按貸款協議所載預定還款日期償還貸款如下：		
應要求或一年以內	1,343,641	857,053
一年以上但不超過兩年	179,112	915,698
兩年以上但不超過五年	2,738,622	2,604,580
五年以上	<u>229,986</u>	<u>259,985</u>
	<u>4,491,361</u>	<u>4,637,316</u>

銀行借貸之賬面值包括481,525,000港元(二零一四年：1,264,035,000港元)金額，乃根據還款時間表毋須於一年內償還，且由於對方有酌情權要求即時還款，故列作流動負債。

銀行貸款之實際年利率介乎0.93厘至8.19厘(二零一四年：1.96厘至8.19厘)。銀行貸款按各貨幣計值及按當前市場利率計息，分析如下：

貨幣	利率	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
港元	香港銀行同業拆息加1.65厘至香港銀行同業拆息加3.00厘(二零一四年：香港銀行同業拆息加1.65厘至香港銀行同業拆息加3.00厘)	3,024,662	3,094,262
美元	銀行資金成本加0.6厘年息	28,403	-
人民幣	1年期中國人民銀行基準利率至1至3年期中國人民銀行基準利率上浮25%(二零一四年：1年期中國人民銀行基準利率至1至3年期中國人民銀行基準利率上浮25%)	600,213	636,699
英鎊	倫敦銀行同業拆息加2.80厘(二零一四年：倫敦銀行同業拆息加2.80厘)	255,567	257,360
新加坡元	新加坡元掉期拆放利率加1.20厘(二零一四年：新加坡元掉期拆放利率加1.85厘)	366,600	383,492
馬幣	馬來西亞基本借貸利率加1.25厘至1.50厘(二零一四年：馬來西亞基本借貸利率加1.25厘至1.50厘)	215,916	265,503
		<u>4,491,361</u>	<u>4,637,316</u>

30. 債券

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於年初	1,002,691	-
發行債券	-	1,062,500
交易成本	-	(12,328)
年內收取之利息	62,971	62,279
年內支付之利息	(61,852)	(61,263)
年內購回	-	(50,239)
匯兌調整	1,464	1,742
於年末	<u>1,005,274</u>	<u>1,002,691</u>

本公司於二零一三年四月三日向獨立第三方以相等於本金總額發行到期日為二零一八年四月三日之債券。債券以年利率6厘計息，每半年支付。

本集團所發行之債券乃使用實際利率法按攤銷成本計量。交易成本計入債券賬面值，並使用實際利率法於債券期內攤銷。

於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，未償還債券本金總額為人民幣810,340,000元(相當於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日分別1,012,925,000港元及1,012,925,000港元)。

債券之主要條款：

- a) 除截止期間以外及在該等債券之付款代理協議條款規限下，該等債券可無限制地轉讓。
- b) 除非先前被贖回或購買及註銷，本公司將於到期日按其本金額連同未付之應計利息，100%贖回每份債券。
- c) 由於開曼群島或香港之適用稅法或規例出現任何變動或修訂，本公司可根據債券之條款及條件於任何時間向債券持有人發出不少於30日及不多於60日之通知(有關通知須為不可撤銷)，按本金額連同於贖回日期就贖回所固定日期應計之利息，贖回全部而並非僅部分債券。
- d) 倘本公司控制權出現變動，每名債券持有人將有權按其本身選擇，要求本公司按本金額之101%連同自就贖回所定日期應計之利息，贖回全部或僅部分其所持債券。
- e) 債券將構成本公司之直接、非後償、無條件及(視乎債券之條款及條件而定)無抵押責任，而債券無論何時均不分先後或次序享有同等權益。

債券發行之詳情於本公司日期為二零一三年三月二十五日之通函披露。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司以代價48,172,000港元，購回部份本金額為人民幣39,660,000元(相當於49,972,000港元)，賬面值為人民幣39,832,000元(相當於50,239,000港元)之債券。部份購回債券之收益2,067,000港元於損益中確認(附註11)。

31. 遞延稅項資產／負債

本集團於年內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	酒店物業		投資物業		總額
	加速稅項折舊	之公平值調整	重估	稅項虧損	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一三年四月一日	61,897	37,641	8,858	(13,672)	94,724
自損益扣除(入賬)	<u>10,787</u>	<u>(1,245)</u>	<u>-</u>	<u>(34,314)</u>	<u>(24,772)</u>
於二零一四年三月三十一日	72,684	36,396	8,858	(47,986)	69,952
自損益扣除(入賬)	<u>2,129</u>	<u>(1,245)</u>	<u>16,740</u>	<u>11,861</u>	<u>29,485</u>
於二零一五年三月三十一日	<u>74,813</u>	<u>35,151</u>	<u>25,598</u>	<u>(36,125)</u>	<u>99,437</u>

為呈列綜合財務狀況表，若干遞延稅項(資產)負債已被抵銷。以下為就財務報告目的之遞延稅項結餘分析：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
遞延稅項資產	(25,036)	(32,938)
遞延稅項負債	124,473	102,890
	<u>99,437</u>	<u>69,952</u>

於二零一五年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為454,400,000港元(二零一四年：489,688,000港元)，可用以抵銷日後溢利。就該等稅項虧損36,125,000港元(二零一四年：47,986,000港元)確認之遞延稅項資產為173,538,000港元(二零一四年：225,262,000港元)。由於未來溢利來源難以預測，故並無就餘下未使用稅項虧損280,862,000港元(二零一四年：264,426,000港元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於二零一五年三月三十一日，本集團就物業、廠房及設備加速折舊之可扣減暫時性差異為311,073,000港元(二零一四年：323,378,000港元)。由於不大可能有應課稅溢利用作抵銷可動用之可扣減暫時性差異，故概無就有關可扣減暫時性差異確認遞延稅項資產。

32. 股本

	每股面值 0.1港元之 普通股數目	面值 千港元
法定：	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一三年四月一日	2,000,000,000	200,000
發行股份以代替現金股息	<u>97,983,352</u>	<u>9,798</u>
於二零一四年三月三十一日	2,097,983,352	209,798
發行股份以代替現金股息	<u>2,643,298</u>	<u>264</u>
於二零一五年三月三十一日	<u>2,100,626,650</u>	<u>210,062</u>

於二零一五年三月三日，本公司根據其於二零一四年十一月二十五日公佈之以股代息計劃，按每股價格1.332港元向選擇收取本公司股份代替二零一五年中期現金股息之股東發行及配發998,100股每股面值0.1港元之繳足股本新股。該等新普通股在各方面與本公司現有普通股享有同等地位。

於二零一四年十月三十一日，本公司根據其於二零一四年六月二十五日公佈之以股代息計劃，按每股價格1.480港元向選擇收取本公司股份代替二零一四年末期現金股息之股東發行及配發1,645,198股每股面值0.1港元之繳足股本新股。該等新普通股在各方面與本公司現有普通股享有同等地位。

33. 資產抵押

於報告期間結算日之未償還銀行借貸賬面總值為4,491,361,000港元(二零一四年：4,637,316,000港元)，以本集團下列資產之固定抵押連同多間持有物業之附屬公司之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業、廠房及設備	4,692,204	4,893,680
預付租賃款項	551,288	588,919
投資物業	651,014	600,996
待售物業	25,224	28,409
銀行存款	264,123	167,911
	<u>6,183,853</u>	<u>6,279,915</u>

此外，於報告期間結算日，若干附屬公司之股份已用作抵押，以取得授予本集團之若干銀行融資。

34. 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司前附屬公司香港特區酒店有限公司(「香港特區酒店」)就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及14,356,000港元之訴訟，而該承建商就有關索償向香港特區酒店提出25,841,000港元之反索償。香港特區酒店於截至二零一三年三月三十一日止年度被出售，惟本集團承諾將盡一切努力結束該訴訟。審訊已於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月八日至二零一三年八月十九日期間。香港特區酒店及承建商已提交結案陳詞，並於二零一三年九月及二零一三年十月回覆陳詞。於本報告日期尚無最終判決。本公司董事經諮詢律師後認為有機會勝訴。因此，並無於綜合財務報表就潛在責任作出撥備。

35. 資本承擔

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收購、開發及翻新酒店物業以及其他物業、 廠房及設備之資本開支：		
— 訂約但未於綜合財務報表中撥備	259,477	153,281
— 已批准但未訂約	210,346	22,750
	<u>469,823</u>	<u>176,031</u>

36. 經營租約安排

本集團作為出租人

於報告期間結算日，本集團已與租戶就下列未來最低租金訂約：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一年內	43,269	44,608
於第二至第五年(首尾兩年包括在內)	127,494	115,764
於五年後	68,140	46,733
	<u>238,903</u>	<u>207,105</u>

租約經議定為固定租金，租期介乎一年至二十年。

本集團作為承租人

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期承擔之未來最低租金如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一年內	2,571	6,192
於第二至第五年(首尾兩年包括在內)	781	2,501
	<u>3,352</u>	<u>8,693</u>

租約為經議定為固定租金，租期介乎一年至三年。

以上包括就與母公司實體訂立之不可撤銷經營租約之未來最低租金1,043,700港元(二零一四年：3,548,580港元)。

37. 退休福利計劃

根據強制性公積金管理局之規則及規例，本集團為所有香港合資格僱員提供強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並存放於由信託人管理之基金。供款按參與僱員於本集團之相關收入特定百分比計算，並根據強積金計劃之規則於到期應付時在損益中扣除。當僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及規例，中國附屬公司須向國家管理退休福利計劃就僱員薪金之特定百分比作出供款。本集團就此退休福利計劃之唯一責任為作出規定供款。

本集團為馬來西亞合資格僱員向僱員公積金作出界定供款，據此，本集團根據界定供款計劃作出固定供款。本集團並無法定或推定責任就基金資產之任何虧蝕作出額外供款，以足夠支付所有僱員向本集團提供服務所獲福利。

本集團向新加坡中央公積金作出界定供款，據此，本集團須就新加坡僱員之薪金作出特定百分比供款，而本集團於計劃項下之責任與界定供款退休福利計劃所產生者相同。

本集團為其所有英國僱員提供界定供款計劃。本集團根據英國僱員薪金之特定百分比向界定供款計劃作出供款。計劃資產存置於獨立管理基金，並與本集團之資產分開持有。界定供款計劃之退休金成本指會計期間該計劃應計供款。

年內，於損益扣除之退休福利開支總額達25,635,000港元(二零一四年：23,769,000港元)。

38. 購股權計劃

(a) 本公司之購股權計劃

本公司根據二零一零年九月十日通過之一項決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在鼓勵及獎賞本公司及其任何附屬公司及母公司實體之董事及僱員，以及本公司董事會全權酌情認為曾經或將會對本公司及其任何附屬公司作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人及服務供應商。根據購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

未經本公司股東事先批准，(i)根據購股權計劃將予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份10%；(ii)於任何12個月期間已經及可能向任何個別人士及聯繫人士授出購股權項下已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於支付1港元作為授出購股權之代價後歸屬。購股權可於獲接納日期起計十年期間內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於下列之最高者：(i)授出日期(必須為營業日)本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

於二零一五年三月三十一日，根據購股權計劃尚有14,414,545份(二零一四年：18,018,174份)購股權未行使，倘獲悉數行使，相當於本公司經擴大股本0.68%(二零一四年：0.85%)。於報告期間結算日，有10,810,887份(二零一四年：10,810,887份)購股權已行使。

於二零一零年十月十一日按行使價每股2.20港元授出之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第一批	11.10.2010至10.10.2011	11.10.2011至10.10.2014	2.20
第二批	11.10.2010至10.10.2012	11.10.2012至10.10.2015	2.20
第三批	11.10.2010至10.10.2013	11.10.2013至10.10.2016	2.20
第四批	11.10.2010至10.10.2014	11.10.2014至10.10.2017	2.20
第五批	11.10.2010至10.10.2015	11.10.2015至10.10.2018	2.20

截至二零一五年三月三十一日止年度並無授出購股權，而於截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度內概無已授出之購股權獲行使。購股權之變動如下：

承授人	購股權類別	於	於截至	於	於截至	於
		二零一三年 四月一日	二零一四年 三月三十一日 止年度失效	二零一四年 三月三十一日	二零一五年 三月三十一日 止年度失效	二零一五年 三月三十一日
<i>董事</i>						
邱詠筠女士	第一批	454,545	-	454,545	(454,545)	-
	第二批	454,545	-	454,545	-	454,545
	第三批	454,545	-	454,545	-	454,545
	第四批	454,545	-	454,545	-	454,545
	第五批	454,547	-	454,547	-	454,547
		<u>2,272,727</u>	<u>-</u>	<u>2,272,727</u>	<u>(454,545)</u>	<u>1,818,182</u>
賴偉強先生	第一批	318,181	-	318,181	(318,181)	-
	第二批	318,181	-	318,181	-	318,181
	第三批	318,181	-	318,181	-	318,181
	第四批	318,181	-	318,181	-	318,181
	第五批	318,185	-	318,185	-	318,185
		<u>1,590,909</u>	<u>-</u>	<u>1,590,909</u>	<u>(318,181)</u>	<u>1,272,728</u>
孔祥達先生	第一批	567,272	-	567,272	(567,272)	-
	第二批	567,272	-	567,272	-	567,272
	第三批	567,272	-	567,272	-	567,272
	第四批	567,272	-	567,272	-	567,272
	第五批	567,275	-	567,275	-	567,275
		<u>2,836,363</u>	<u>-</u>	<u>2,836,363</u>	<u>(567,272)</u>	<u>2,269,091</u>
陳志興先生	第一批	709,090	-	709,090	(709,090)	-
	第二批	709,090	-	709,090	-	709,090
	第三批	709,090	-	709,090	-	709,090
	第四批	709,090	-	709,090	-	709,090
	第五批	709,094	-	709,094	-	709,094
		<u>3,545,454</u>	<u>-</u>	<u>3,545,454</u>	<u>(709,090)</u>	<u>2,836,364</u>
<i>其他僱員總計</i>	第一批	1,663,631	(109,090)	1,554,541	(1,554,541)	-
	第二批	1,663,631	(109,090)	1,554,541	-	1,554,541
	第三批	1,663,631	(109,090)	1,554,541	-	1,554,541
	第四批	1,663,631	(109,090)	1,554,541	-	1,554,541
	第五批	1,663,651	(109,094)	1,554,557	-	1,554,557
		<u>8,318,175</u>	<u>(545,454)</u>	<u>7,772,721</u>	<u>(1,554,541)</u>	<u>6,218,180</u>
		<u>18,563,628</u>	<u>(545,454)</u>	<u>18,018,174</u>	<u>(3,603,629)</u>	<u>14,414,545</u>

使用二項式模式釐定之購股權於授出日期之公平值約為18,001,000港元。於本年度，本集團就所授出購股權確認總開支約896,000港元(二零一三年：1,599,000港元)。

用於計算購股權公平值之變數及假設乃基於管理層之最佳估計釐定。購股權之價值因多項主觀假設之不同變數而產生變化。所採納變數之任何變動對估計購股權公平值可能具有重大影響。

(b) 遠東購股權計劃

遠東於二零一二年八月三十一日採納一項購股權計劃，取代其於二零零二年八月二十八日採納之購股權計劃，後者已於二零一二年八月二十八日屆滿。遠東購股權計劃(「遠東購股權計劃」)獲遠東批准，旨在鼓勵及獎賞遠東或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對遠東或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，遠東董事會可向合資格僱員(包括遠東及其附屬公司之董事)授出購股權以認購遠東股份。

未經遠東股東事先批准，(i)根據遠東購股權計劃將予發行之股份總數，不得超過遠東當時已發行股份10%；(ii)於任何12個月期間已經及可能向任何個別人士及聯繫人士授出購股權項下已發行及將予發行之股份數目，不得超過遠東當時已發行股分之1%。

所授出購股權將於支付1港元後歸屬。購股權可於獲接納日期起計十年期間內隨時行使。行使價由遠東董事釐定，惟不得低於下列之最高者：(i)授出日期遠東股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii)遠東股份面值。

於二零零四年十月二十一日、二零零九年五月八日及二零一三年三月二十七日分別按初步行使價每股2.075港元、每股1.500港元及每股2.550港元授出之遠東購股權詳情如下：

於二零零四年十月二十一日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第三批	21.10.2004至31.12.2006	1.1.2007至20.10.2014	2.075
第四批	21.10.2004至31.12.2007	1.1.2008至20.10.2014	2.075
第五批	21.10.2004至31.12.2008	1.1.2009至20.10.2014	2.075

於二零零九年五月八日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第一批	08.05.2009至15.09.2009	16.09.2009至15.09.2019	1.500
第二批	08.05.2009至15.09.2010	16.09.2010至15.09.2019	1.500
第三批	08.05.2009至15.09.2011	16.09.2011至15.09.2019	1.500
第四批	08.05.2009至15.09.2012	16.09.2012至15.09.2019	1.500

於二零一三年三月二十七日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第一批	27.3.2013 至 28.2.2014	1.3.2014 至 28.2.2020	2.550
第二批	27.3.2013 至 29.2.2015	1.3.2015 至 28.2.2020	2.550
第三批	27.3.2013 至 29.2.2016	1.3.2016 至 28.2.2020	2.550
第四批	27.3.2013 至 28.2.2017	1.3.2017 至 28.2.2020	2.550

於兩個年度內，遠東購股權計劃項下購股權變動如下：

承授人	授出日期	購股權類別	於	於截至	於	於截至	於
			二零一三年 四月一日	二零一四年 三月三十一日 止年度行使	二零一四 年三月三十一日	二零一五年 三月三十一日 止年度行使	二零一五年 三月三十一日
賴偉強先生	21.10.2004	第三批	300,000	(300,000)	-	-	-
		第四批	475,000	(100,000)	375,000	(375,000)	-
		第五批	525,000	-	525,000	(525,000)	-
			<u>1,300,000</u>	<u>(400,000)</u>	<u>900,000</u>	<u>(900,000)</u>	<u>-</u>
孔祥達先生	8.5.2009	第一批	1,850,000	(1,850,000)	-	-	-
		第二批	1,850,000	(150,000)	1,700,000	(1,700,000)	-
		第三批	1,850,000	-	1,850,000	(300,000)	1,550,000
		第四批	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
	27.3.2013	第一批	750,000	-	750,000	-	750,000
		第二批	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000
		第三批	1,250,000	-	1,250,000	-	1,250,000
		第四批	2,000,000	-	2,000,000	-	2,000,000
	<u>12,400,000</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>10,400,000</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>8,400,000</u>		
陳志興先生	21.10.2004	第三批	500,000	(500,000)	-	-	-
		第四批	1,800,000	(1,800,000)	-	-	-
		第五批	2,000,000	(2,000,000)	-	-	-
	27.3.2013	第一批	525,000	-	525,000	-	525,000
		第二批	700,000	-	700,000	-	700,000
		第三批	875,000	-	875,000	-	875,000
		第四批	1,400,000	-	1,400,000	-	1,400,000
		<u>7,800,000</u>	<u>(4,300,000)</u>	<u>3,500,000</u>	<u>-</u>	<u>3,500,000</u>	
其他僱員總計	21.10.2004	第四批	200,000	(200,000)	-	-	-
		第五批	400,000	(200,000)	200,000	(200,000)	-
			<u>600,000</u>	<u>(400,000)</u>	<u>200,000</u>	<u>(200,000)</u>	<u>-</u>
	<u>22,100,000</u>	<u>(7,100,000)</u>	<u>15,000,000</u>	<u>(3,100,000)</u>	<u>11,900,000</u>		
加權平均行使價		<u>2.065</u>	<u>1.913</u>	<u>2.137</u>	<u>1.704</u>	<u>2.250</u>	
於年終可行使購股權數目		<u>13,600,000</u>		<u>7,775,000</u>		<u>6,375,000</u>	

董事及僱員獲授之遠東購股權與彼等於遠東之若干公司(包括本公司及其附屬公司)所提供服務有關。購股權之價值並未於個別公司之間作分配，此乃由於將董事及僱員之服務分配至遠東各集團公司並不可行。

39. 關連人士交易

- (a) 本集團自母公司實體租用物業。年內，租金開支為2,505,000港元(二零一四年：2,505,000港元)。
- (b) 於本年度，本集團就向本公司一名董事控制之若干馬來西亞公司提供酒店管理服務訂立四項酒店管理服務合約。於截至二零一五年三月三十一日止年度，根據該等合約已收酒店管理服務收入為234,000港元(二零一四年：無)。
- (c) 年內已付及應付屬董事及五名最高薪人士之主要管理層成員之薪酬於附註17披露。

40. 本公司之財務資料概要

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於附屬公司之投資	313,482	308,110
指定為對沖工具之衍生金融工具	-	20,062
應收附屬公司款項	4,327,646	4,561,171
其他資產	163,873	270,278
總資產	<u>4,805,001</u>	<u>5,159,621</u>
應付附屬公司款項	1,158,422	1,162,324
指定為對沖工具之衍生金融工具	58,939	-
債券	1,005,274	1,002,691
其他負債	57,577	56,039
總負債	<u>2,280,212</u>	<u>2,221,054</u>
資產淨額	<u><u>2,524,789</u></u>	<u><u>2,938,567</u></u>
股本	210,062	209,798
股份溢價及儲備(附註)	2,314,727	2,728,769
權益總額	<u><u>2,524,789</u></u>	<u><u>2,938,567</u></u>

附註：

權益變動如下：

	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一三年四月一日	200,000	2,237,153	8,603	—	431,373	2,877,129
年度溢利	—	—	—	—	96,832	96,832
指定為對沖現金流量之跨貨幣 掉期合約之公平值調整(附註27)	—	—	—	28,898	—	28,898
對沖儲備重新分類至損益(附註27)	—	—	—	(27,329)	—	(27,329)
年度全面收益總額	—	—	—	1,569	96,832	98,401
股息(附註15)	—	—	—	—	(201,514)	(201,514)
代替現金股息之已發行股份(扣除開支)	9,798	153,154	—	—	—	162,952
確認股本結算股份付款開支	—	—	1,599	—	—	1,599
失效購股權轉撥至保留溢利	—	—	(249)	—	249	—
於二零一四年三月三十一日	209,798	2,390,307	9,953	1,569	326,940	2,938,567
年度虧損	—	—	—	—	(192,545)	(192,545)
指定為對沖現金流量之跨貨幣 掉期合約之公平值調整(附註27)	—	—	—	(79,001)	—	(79,001)
年度全面支出總額	—	—	—	(79,001)	(192,545)	(271,546)
股息(附註15)	—	—	—	—	(146,892)	(146,892)
代替現金股息之已發行股份(扣除開支)	264	3,500	—	—	—	3,764
確認股本結算股份付款開支	—	—	896	—	—	896
失效購股權轉撥至保留溢利	—	—	(1,978)	—	1,978	—
於二零一五年三月三十一日	210,062	2,393,807	8,871	(77,432)	(10,519)	2,524,789

41. 主要附屬公司資料

於報告期間結算日，本公司之主要全資附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行及繳足 普通股/註冊資本*	主要業務
<i>直接持有附屬公司：</i>			
捷彩有限公司	香港(「香港」)	2股面值2港元之股份 (附註)	酒店經營
Complete Delight Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 香港	1股面值1美元之股份	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000股面值10,000港元 之股份(附註)	酒店經營
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000股每股面值 馬幣1元之股份	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島/香港	1股面值1美元之股份	酒店經營
駿宏有限公司	香港	10,000股面值10,000港元 之股份(附註)	酒店經營
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股面值1港元之股份 (附註)	貸款融資
Dorsett Hospitality International Services Limited	香港	2股面值2港元之股份 (附註)	酒店管理
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股面值1新加坡元	投資控股以 及發展住 宅物業及 酒店
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000股面值10,000港元 之股份(附註)	酒店經營
亞豐投資有限公司	英屬處女群島/香港	1股面值1美元之股份	庫房管理
<i>間接持有附屬公司：</i>			
錦秋(上海)置業發展有限公司#	中國	36,000,000美元*	酒店管理 服務
Elite Region Limited	英屬處女群島/英國	1股面值1美元之股份	酒店發展
嘉誼管理有限公司	香港	2股面值2港元之股份 (附註)	酒店管理 服務

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行及繳足 普通股/註冊資本*	主要業務
遠勤發展有限公司	香港	2股面值2港元之股份 (附註)	酒店經營
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000股每股面值 馬幣1元之股份	酒店經營
晉捷投資有限公司	香港	1股面值1港元之股份 (附註)	酒店發展
柏倡有限公司	香港	1股面值1港元之股份 (附註)	酒店經營
Dorsett London Hotel Limited	英國	1股面值1英鎊之股份	酒店發展
富多國際投資有限公司	香港	1股面值1港元之股份 (附註)	經營酒吧
Ruby Way Limited	香港	2股面值2港元之股份 (附註)	酒店經營
Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd.	馬來西亞	245,000,000股每股面值 馬幣1元之股份	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股每股面值 馬幣1元之股份	酒店經營
Tang Suites Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股面值 1新加坡元之股份	發展住宅 物業
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股每股面值 馬幣1元之股份	酒店經營
九江帝盛酒店管理有限公司#	中國	16,000,000美元	酒店經營
武漢遠東帝豪酒店管理 有限公司#	中國	29,800,000美元*	酒店經營
武漢港澳中心物業管理 有限公司##	中國	人民幣500,000元*	物業管理 服務
遠東帝豪酒店管理(成都) 有限公司#	中國	58,000,000美元*	酒店發展
成都帝盛酒店有限公司#	中國	人民幣100,000元*	酒店經營
上海帝盛酒店有限公司 (前稱麗悅酒店管理 (上海)有限公司)#	中國	人民幣2,000,000元*	酒店經營
#	外商獨資企業		
##	國內獨資企業		

附註：於新香港公司條例在二零一四年三月三日實施時，該等股份並無面值。

上表列出董事認為對本集團業績或資產具主要影響之本集團附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司詳情會令資料過於冗長。

於年末，概無發行任何債務證券予附屬公司。

於報告期間結算日，本公司有其他對本集團重大之附屬公司。該等附屬公司之主要活動概述如下：

主要活動	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零一五年	二零一四年
投資控股	香港	5	3
	馬來西亞	6	6
	中國	9	9
	英國	6	5
		<u>26</u>	<u>23</u>
非活躍	香港	13	10
	馬來西亞	2	2
	中國	3	3
	新加坡	1	1
	英國	5	3
	<u>24</u>	<u>19</u>	

42. 報告期後事項

於二零一五年五月二十日，本公司董事會與FEC聯合宣佈FEC之附屬公司Willow Bliss Limited私有化本公司之建議。上述由FEC提出之建議詳情於本公司日期為二零一五年五月二十七日之公佈披露。

III. 債務

債務證券

於二零一五年五月三十一日(即本計劃文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,帝盛集團擁有賬面值約1,006,000,000港元的未償還無抵押及無擔保債券(未償還總本金額約為1,013,000,000港元)。

借貸

於二零一五年五月三十一日(即本計劃文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,帝盛集團未償還有抵押銀行借貸總額約為4,748,000,000港元及有抵押銀行透支約為9,000,000港元,於二零一五年五月三十一日,4,314,000,000港元已獲擔保,而所有其他結餘不在擔保範圍內。有抵押借貸乃以物業、廠房及設備、預付租賃款項、投資物業、待售物業及銀行存款的固定押記以及物業業主的其他資產及該等物業應計利益的浮動押記連同帝盛集團若干附屬公司的股權作抵押。

或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度,香港特區酒店就承建商未能完滿履行其興建酒店的責任而向該承建商提出涉及約14,000,000港元的訴訟,而該承建商就有關索償向香港特區酒店提出約26,000,000港元的反索償。香港特區酒店於截至二零一三年三月三十一日止年度被出售,惟帝盛集團承諾將盡一切合理努力完結該訴訟。審訊已於二零一二年七月三十日展開,惟截至最後實際可行日期尚無最終判決。經諮詢律師後,帝盛董事認為,該訴訟勝數甚大。因此,毋須就潛在責任作出撥備。

除本節「III.債務」所披露者及集團間的負債外,於二零一五年五月三十一日(即本計劃文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,帝盛集團並無任何已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般商業票據)或承兌信貸、債券、按揭、押記、財務租約承擔、擔保或其他重大或然負債。

IV. 重大變動

帝盛董事確認，自二零一五年三月三十一日(即帝盛集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起，本集團的財務及交易狀況或前景並無任何重大變動。

V. 物業權益及經調整資產淨值

帝盛集團委任的獨立專業估值師已於二零一五年五月三十一日對帝盛集團的物業權益進行估值，其詳情載於本計劃文件附錄三。於二零一五年五月三十一日，帝盛集團應佔上述物業權益的市值約為18,269,000,000港元，物業權益分類如下：

	百萬港元
酒店物業	16,119
發展中酒店	1,220
投資物業	655
收購物業、廠房及設備的按金	275
	<hr/>
	18,269
	<hr/> <hr/>

上述物業權益的進一步詳情及由上述獨立專業估值師編製的相關估值報告載於本計劃文件附錄三。

經計及上述所有物業權益估值產生的重估盈餘影響後，帝盛集團的經調整資產淨值的計算載列如下：

	百萬港元
於二零一五年三月三十一日的經審核	
綜合資產淨值(附註1)	3,829
變動淨額(附註2)	11,096
	<hr/>
經調整資產淨值(附註3)	14,925
	<hr/> <hr/>
於二零一五年三月三十一日的每股	
資產淨值(附註4)(港元)	1.82
	<hr/> <hr/>
每股經調整資產淨值(附註3及4)(港元)	7.10
	<hr/> <hr/>

附註：

1. 金額摘錄自本計劃文件本附錄一所載帝盛集團於二零一五年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
2. 變動淨額包括物業權益於二零一五年五月三十一日的重估盈餘，即物業權益於二零一五年五月三十一日的市值超出二零一五年五月三十一日相關賬面值的部分。海外物業權益的市值及賬面值已按二零一五年五月三十一日的現行市場匯率換算為港元。

由於僅能確定出售中國酒店物業的稅項負債，故概無就有關物業增值計提遞延稅項負債撥備。

淨額變動並不包括帝盛的交易業績。

3. 經調整資產淨值等於二零一五年三月三十一日的經審核綜合資產淨值(詳情載於上文附註1)加變動淨額(詳情載於上文附註2)。
4. 每股資產淨值及每股經調整資產淨值乃分別根據帝盛於二零一五年三月三十一日及最後實際可行日期的已發行股份2,100,626,650股及2,100,626,650股計算得出。
5. 帝盛董事會已宣派截至二零一五年三月三十一日止年度每股帝盛股份0.02港元的末期股息(「帝盛股息」)，並取得帝盛股東於二零一五年八月二十七日舉行的帝盛股東週年大會的批准。為免生疑問，計算帝盛經調整資產淨值時不計及帝盛股息。

I. 財務概要

以下截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個財政年度各年的財務資料概要，乃摘錄自FEC集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度年報分別於第59頁至147頁、第59頁至143頁及第59頁至151頁載列的已刊發經審核綜合財務報表。

FEC核數師並無就FEC集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年的財務報表發出任何保留意見。概無特殊項目因規模、性質或事件須於FEC集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年的財務報表作出披露。

本附錄提述的「本公司」及「本集團」分別指FEC及FEC集團。

綜合損益表

截至二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	5,109,780	4,066,494	3,732,172
銷售及服務成本	(2,884,377)	(2,298,312)	(2,547,512)
酒店及停車場資產 折舊及攤銷	(278,985)	(215,210)	(158,010)
毛利	1,946,418	1,552,972	1,026,650
其他收入	38,794	41,176	16,282
出售一間附屬公司之收益	–	66,652	458,358
其他收益及虧損	289,549	484,767	217,844
行政支出			
– 酒店業務及管理	(402,857)	(317,335)	(274,499)
– 其他	(239,140)	(221,092)	(211,622)
營業前開支			
– 酒店業務及管理	(14,080)	(13,596)	(26,107)
銷售及市場推廣開支	(92,661)	(69,714)	(85,646)
分佔聯營公司業績	16,746	6,360	73,656
分佔合營公司業績	9,627	(2,904)	(2,904)
融資成本	(224,042)	(281,400)	(168,033)
除稅前溢利	1,328,354	1,245,886	1,023,979
所得稅開支	(330,406)	(219,851)	54,391
本年度溢利	<u>997,948</u>	<u>1,026,035</u>	<u>1,078,370</u>
可歸屬於：			
本公司股東	956,539	914,057	903,046
非控股權益	41,409	111,978	175,324
	<u>997,948</u>	<u>1,026,035</u>	<u>1,078,370</u>
每股盈利			
基本(港仙)	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>50</u>
攤薄(港仙)	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>50</u>
每股股息(港仙)	<u>16</u>	<u>15</u>	<u>13</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	3,154,315	2,677,607	2,431,917
物業、廠房及設備	7,491,993	7,406,966	6,653,119
預付租賃款項	541,476	579,274	595,036
其他資產	–	–	296,250
商譽	68,400	68,400	68,400
聯營公司權益	326,510	316,184	315,608
合營公司權益	40,708	43,956	47,115
投資證券	692	11,477	146,604
指定為對沖工具之 衍生金融工具	–	35,122	–
購買物業、廠房及 設備之按金	130,385	391,826	133,864
應收聯營公司款項	70,734	70,774	70,744
應收合營公司款項	27,248	27,295	27,295
應收一間接受 投資公司款項	119,995	119,995	119,995
其他應收款項	25,319	17	45
已抵押存款	2,564	2,831	34,788
遞延稅項資產	30,537	33,644	5,000
	<u>12,030,876</u>	<u>11,785,368</u>	<u>10,945,780</u>
流動資產			
待售物業			
已落成物業	200,730	56,734	295,582
待發展／發展中物業	5,251,611	5,598,333	4,142,719
其他存貨	8,936	9,896	9,034
預付租賃款項	15,519	15,947	16,034
應收賬款、按金及預付款項	809,999	653,594	412,836
其他應收款項	121,985	685,751	142,365
可收回稅項	14,461	21,312	87,212
投資證券	1,150,244	1,011,640	137,982
衍生金融工具	2,058	2,238	5,354
已抵押存款	272,982	173,989	141,516
有限制銀行存款	51,158	62,568	257,117
金融機構存款	11,303	78,591	100,000
定期存款	–	–	12,500
銀行結餘及現金	2,273,734	1,829,330	2,620,653
	<u>10,184,720</u>	<u>10,199,923</u>	<u>8,380,904</u>
分類為持作出售資產	–	–	91,410
	<u>10,184,720</u>	<u>10,199,923</u>	<u>8,472,314</u>

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	737,344	1,137,842	837,209
已收客戶按金	575,482	515,027	958,346
財務租約承擔	4,038	3,159	158
應付關連公司款項	45,785	45,785	62,660
應付聯營公司款項	10,009	11,358	12,453
應付附屬公司之 非控股股東款項	28,286	29,422	30,070
可換股債券	–	32,978	–
債券	1,250,000	–	–
衍生金融工具	31,542	1,841	20,290
應繳稅項	333,053	208,502	185,506
有抵押銀行借貸	3,087,051	4,252,487	4,713,839
	<u>6,102,590</u>	<u>6,238,401</u>	<u>6,820,531</u>
流動資產淨值	<u>4,082,130</u>	<u>3,961,522</u>	<u>1,651,783</u>
總資產減流動負債	<u>16,113,006</u>	<u>15,746,890</u>	<u>12,597,563</u>
非流動負債			
有抵押銀行借貸	4,467,939	3,270,918	1,904,089
財務租約承擔	4,622	4,001	1,010
可換股債券	–	–	31,169
債券	1,005,274	2,252,691	1,250,000
衍生金融工具	58,939	–	–
指定為對沖工具之 衍生金融工具	–	–	7,593
遞延稅項負債	315,303	268,450	253,242
	<u>5,852,077</u>	<u>5,796,060</u>	<u>3,447,103</u>
資產淨值	<u><u>10,260,929</u></u>	<u><u>9,950,830</u></u>	<u><u>9,150,460</u></u>
資本及儲備			
股本	191,374	184,951	176,891
股份溢價	2,982,364	2,802,276	2,617,925
儲備	5,969,912	5,762,676	5,217,714
	<u>9,143,650</u>	<u>8,749,903</u>	<u>8,012,530</u>
本公司股東應佔權益	<u>9,143,650</u>	<u>8,749,903</u>	<u>8,012,530</u>
非控股權益	<u>1,117,279</u>	<u>1,200,927</u>	<u>1,137,930</u>
權益總額	<u><u>10,260,929</u></u>	<u><u>9,950,830</u></u>	<u><u>9,150,460</u></u>

II. 經審核綜合財務報表

以下載列摘錄自FEC集團截至二零一五年三月三十一日止年度已刊發經審核財務報表的FEC集團財務資料。

綜合損益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	8	5,109,780	4,066,494
銷售及服務成本		(2,884,377)	(2,298,312)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(278,985)	(215,210)
毛利		1,946,418	1,552,972
其他收入		38,794	41,176
出售一間附屬公司之收益	37	–	66,652
其他收益及虧損	9	289,549	484,767
行政支出			
– 酒店業務及管理		(402,857)	(317,335)
– 其他		(239,140)	(221,092)
營業前開支			
– 酒店業務及管理		(14,080)	(13,596)
銷售及市場推廣開支		(92,661)	(69,714)
分佔聯營公司業績		16,746	6,360
分佔合營公司業績		9,627	(2,904)
融資成本	10	(224,042)	(281,400)
除稅前溢利		1,328,354	1,245,886
所得稅開支	11	(330,406)	(219,851)
本年度溢利	12	<u>997,948</u>	<u>1,026,035</u>
可歸屬於：			
本公司股東		956,539	914,057
非控股權益		41,409	111,978
		<u>997,948</u>	<u>1,026,035</u>
每股盈利	13		
基本(港幣仙)		<u>51</u>	<u>51</u>
攤薄(港幣仙)		<u>51</u>	<u>51</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度溢利	<u>997,948</u>	<u>1,026,035</u>
本年度其他全面(開支)收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之滙兌差額	(446,089)	(162,406)
可供出售投資重估增加	7	694
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約 公平值調整	(117,029)	51,550
因出售可供出售投資而重新分類至損益	235	2,768
對沖儲備重新分類至損益	<u>-</u>	<u>(27,329)</u>
本年度其他全面開支	<u>(562,876)</u>	<u>(134,723)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>435,072</u></u>	<u><u>891,312</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	481,724	782,291
非控股權益	<u>(46,652)</u>	<u>109,021</u>
	<u><u>435,072</u></u>	<u><u>891,312</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	3,154,315	2,677,607
物業、廠房及設備	17	7,491,993	7,406,966
預付租賃款項	18	541,476	579,274
商譽	19	68,400	68,400
聯營公司權益	20	326,510	316,184
合營公司權益	21(a)	40,708	43,956
投資證券	22	692	11,477
指定為對沖工具之衍生金融工具	30	–	35,122
購買物業、廠房及設備之按金		130,385	391,826
應收聯營公司款項	23	70,734	70,774
應收合營公司款項	44	27,248	27,295
應收一間接受投資公司款項	44	119,995	119,995
其他應收款項	24	25,319	17
已抵押存款	25	2,564	2,831
遞延稅項資產	34	30,537	33,644
		<u>12,030,876</u>	<u>11,785,368</u>
流動資產			
待售物業	26		
已落成物業		200,730	56,734
待發展／發展中物業		5,251,611	5,598,333
其他存貨		8,936	9,896
預付租賃款項	18	15,519	15,947
應收賬款、按金及預付款項	27	809,999	653,594
其他應收款項	24	121,985	685,751
可收回稅項		14,461	21,312
投資證券	22	1,150,244	1,011,640
衍生金融工具	30	2,058	2,238
已抵押存款	25	272,982	173,989
有限制銀行存款	25	51,158	62,568
金融機構存款	25	11,303	78,591
銀行結餘及現金	25	2,273,734	1,829,330
		<u>10,184,720</u>	<u>10,199,923</u>

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	28	737,344	1,137,842
已收客戶按金		575,482	515,027
財務租約承擔	29	4,038	3,159
應付關連公司款項	44	45,785	45,785
應付聯營公司款項	44	10,009	11,358
應付附屬公司之非控股股東款項	44	28,286	29,422
可換股債券	32	–	32,978
債券	33	1,250,000	–
衍生金融工具	30	31,542	1,841
應繳稅項		333,053	208,502
有抵押銀行借貸	31	3,087,051	4,252,487
		<u>6,102,590</u>	<u>6,238,401</u>
流動資產淨值		<u>4,082,130</u>	<u>3,961,522</u>
總資產減流動負債		<u>16,113,006</u>	<u>15,746,890</u>
非流動負債			
有抵押銀行借貸	31	4,467,939	3,270,918
財務租約承擔	29	4,622	4,001
債券	33	1,005,274	2,252,691
衍生金融工具	30	58,939	–
遞延稅項負債	34	315,303	268,450
		<u>5,852,077</u>	<u>5,796,060</u>
資產淨值		<u>10,260,929</u>	<u>9,950,830</u>
資本及儲備			
股本	35	191,374	184,951
股份溢價		2,982,364	2,802,276
儲備		5,969,912	5,762,676
		<u>9,143,650</u>	<u>8,749,903</u>
本公司股東應佔權益		9,143,650	8,749,903
非控股權益	36	1,117,279	1,200,927
		<u>10,260,929</u>	<u>9,950,830</u>
權益總額		<u>10,260,929</u>	<u>9,950,830</u>

綜合權益變動報表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔										非控股權益總額		
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	購股權儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利		總額	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
二零一三年四月一日	176,891	2,617,925	25,500	13,808	(3,704)	444,511	14,559	(13,593)	1,475,804	3,260,829	8,012,530	1,137,930	9,150,460
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	914,057	914,057	111,978	1,026,035
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	(159,042)	—	—	—	—	(159,042)	(3,364)	(162,406)
可供出售投資重估增加	—	—	—	—	694	—	—	—	—	—	694	—	694
指定為現金對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	—	—	—	—	—	—	—	44,057	—	—	44,057	7,493	51,550
因出售可供出售投資而重新分類至損益	—	—	—	—	2,768	—	—	—	—	—	2,768	—	2,768
對沖儲備重新分類至損益	—	—	—	—	—	—	—	(20,243)	—	—	(20,243)	(7,086)	(27,329)
本年度其他全面收益(開支)	—	—	—	—	3,462	(159,042)	—	23,814	—	—	(131,766)	(2,957)	(134,723)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	3,462	(159,042)	—	23,814	—	914,057	782,291	109,021	891,312

本公司權益持有人應佔

	股本		股份溢價		資本贖回儲備		資產重估儲備		投資重估儲備		匯兌儲備		購股權儲備		對沖儲備		其他儲備		保留溢利		總額		非控股權益		總額	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
發行股份代替現金股息	7,240	169,306	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176,546
行使認股權時之已發行股份	820	15,045	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,865
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,149	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,599	-	-	6,149
轉撥至保留溢利之購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249	-	(249)	-	-	-	249
確認為分派之股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(250,142)	-	-	-	-	-	(250,142)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,415	-	-	-	-	(6,415)	-	-	-	6,415
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,105	-	-	-	15,105
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56,064)	-	-	-	(56,064)
二零一四年三月三十一日	184,951	2,802,276	25,500	13,808	(242)	285,469	20,708	10,221	1,482,219	3,924,993	8,749,903	1,200,927	9,950,830													

本公司權益持有人應佔

	股本		股份溢價		資本贖回儲備		資產重估儲備		投資重估儲備		購股權儲備		非控股權益		總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	956,539	41,409	997,948
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(67,499)	(46,089)
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	7
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96,467)	-	-	(96,467)	(20,562)	(117,029)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	235	-	-	-	-	-	-	-	235
本年度其他全面收益(開支)	-	-	-	-	-	-	242	-	-	(96,467)	-	-	(474,815)	(88,061)	(562,876)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	242	(378,590)	-	(96,467)	-	-	956,539	(46,652)	435,072

本公司權益持有人應佔

	股本		股份溢價		資本贖回		資產重估		投資重估		購股權		其他儲備		保留溢利		總額		非控股權益		總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
發行股份代替現金股息	5,692	166,625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172,317	-	-	-	172,317	
行使認股權時之已發行股份	710	12,873	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,583	-	-	-	13,583	
轉換可換股債券時之																							
已發行股份	21	590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	611	-	-	-	611	
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,014	-	-	-	-	-	-	-	4,014	-	-	-	4,910	
轉撥至保留溢利之購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,978	-	1,978	-	-	-	(1,978)	
確認為分派之股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(279,734)	-	(279,734)	-	-	-	(279,734)	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,764	
視作出售一間附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
而不喪失控制權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(746)	-	-	-	(746)	-	-	-	746	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,424)	
於二零一五年三月三十一日	191,374	2,982,364	25,500	13,808	-	24,722	(93,121)	1,481,473	(86,246)	4,603,776	9,143,650	1,117,279	10,260,929										

其他儲備乃主要來自(a)於一九九一年進行的集團重組，指所收購附屬公司資產淨值超出本公司就收購所發行股份之面值；(b)減持非全資上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)權益之收益；(c)已付代價超過已收購間接附屬公司Care Park Pty Limited之額外權益應佔資產淨值之部分；及(d)已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值超過代價之部分。

綜合現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營業務	1,328,354	1,245,886
除稅前溢利		
按下列各項調整：		
分佔合營公司業績	(9,627)	2,904
分佔聯營公司業績	(16,746)	(6,360)
折舊及攤銷	294,213	231,113
上市及未上市投資股息	(4,874)	(12,230)
利息收入	(6,100)	(5,875)
融資成本	224,042	281,400
出售一間附屬公司之收益	–	(66,652)
購回部分債券之收益	–	(2,067)
新加坡有關政府當局賠償之收益	–	(258,960)
於損益確認已對沖項目時將對沖儲備 重新分類至損益之收益	–	(27,329)
投資物業公平值變動	(271,841)	(29,994)
已竣工之待售物業轉撥至投資物業之 收益	(88,023)	(204,258)
可換股債券發行開支攤銷	522	771
出售可供出售投資之虧損	235	2,768
持作買賣投資之公平值變動	10,401	35,733
衍生金融工具之公平值變動	7,903	(7,784)
確認股份付款開支	4,910	7,748
出售物業、廠房及設備之虧損	48	474
呆壞賬撥備	634	3,067
營運資金變動前之經營現金流量	1,474,051	1,190,355
待售物業減少(增加)	64,599	(1,359,796)
其他存貨減少(增加)	960	(862)
其他應收款項減少(增加)	533,259	(37,013)
應收賬款、按金及預付款項增加	(168,569)	(266,552)
按公平值計入損益之金融資產增加	(141,255)	(921,957)
衍生金融工具(增加)減少	(915)	1,286
應付賬款及應計賬款(減少)增加	(300,322)	356,129
已收客戶訂金增加(減少)	60,455	(443,319)
經營業務所得(所用)之現金	1,522,263	(1,481,729)
已繳所得稅	(139,951)	(109,875)
經營業務所得(所用)之現金淨額	1,382,312	(1,591,604)

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資活動			
收購及發展物業、廠房及 設備開支		(402,352)	(929,954)
發展開支及增添投資物業之成本		(53,687)	(25,332)
收購物業、廠房及設備之 已付按金		–	(232,774)
出售一間附屬公司之現金流入 淨額	37	–	173,597
出售投資物業所得款項		1,100	–
出售物業、廠房及設備所得款項		1,773	480
出售其他資產所得款項		–	41,464
收購可供出售投資		–	(726,581)
出售可供出售投資所得款項		3,042	869,423
已抵押銀行存款及有限制銀行 存款存放		(98,726)	(27,882)
解除已抵押銀行存款及有限制 銀行存款		11,410	221,915
解除到期日超過3個月之定期 存款		–	12,500
一間合營公司之還款		12,474	–
已收聯營公司及合營公司股息 及分派		6,821	6,039
已收上市及非上市投資股息		4,874	12,230
已收銀行利息		6,100	5,875
		<u>6,100</u>	<u>5,875</u>
投資活動所用之現金淨額		<u>(507,171)</u>	<u>(599,000)</u>

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
融資活動		
發行債券所得款項	–	1,050,172
購回債券	–	(48,172)
贖回可換股債券	(32,889)	–
發行股份所得款項	13,583	15,865
新籌得銀行及其他借貸	2,775,605	4,640,103
償還銀行及其他借貸	(2,660,348)	(3,676,643)
支付財務租約之責任	(391)	(405)
償還款項予關連公司	(1,349)	(17,970)
已付股息	(107,417)	(73,596)
已付附屬公司之非控股股東股息	(36,660)	(40,959)
已付利息	(393,256)	(419,074)
	<u>(443,122)</u>	<u>1,429,321</u>
融資活動(所用)所得之現金淨額		
	(443,122)	1,429,321
現金及現金等值物增加(減少)		
淨值	432,019	(761,283)
承前現金及現金等值物	1,907,921	2,720,653
匯率變動之影響	(54,903)	(51,449)
	<u>(54,903)</u>	<u>(51,449)</u>
結轉之現金及現金等值物	<u>2,285,037</u>	<u>1,907,921</u>
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	2,273,734	1,829,330
金融機構之存款	11,303	78,591
	<u>11,303</u>	<u>78,591</u>
	<u>2,285,037</u>	<u>1,907,921</u>

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

Far East Consortium International Limited「本公司」為一間於開曼群島註冊成立獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址於本公司刊發的二零一五年年報「公司資料」一節內披露。

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店業務及管理、經營停車場及證券與金融產品投資。主要附屬公司之詳情列載於附註47。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司的功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團於本年度已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本年度應用香港財務報告準則之修訂及新詮釋對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港會計準則第1號之修訂	披露措施 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷之可接受方法之澄清 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之 間的資產銷售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情 況 ⁴
香港財務報告準則第11號之修訂	就收購於合營業務之權益之會計處 理 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零至二零 一二年週期之年度改進 ⁵
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一至二零 一三年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二至二零 一四年週期之年度改進 ⁴

- 1 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，具有限例外情況

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年經修訂，以包括有關金融負債之分類及計量及取消確認之規定，並於二零一三年進一步修訂，以納入一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入：a)有關財務資產之減值規定；及b)對分類及計量規定作出有限修訂，為若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益」(按公平值計入其他全面收益)計量類別。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體情況是，於目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，均一般於其後會計期末按攤銷成本計量。債務工具以達到收回合約性現金流量及出售金融資產為目的的業務模式下持有，且僅為支付本金及尚未償還本金的利息的現金流量(由金融資產的合約性條款於特定日期產生)按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，而只有股息收入通常於損益確認。
- 就指定為按公平值計入損益之金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動導致該負債公平值變動之金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險變動應佔金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益表。根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動，全數於損益中呈列。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算有所不同，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件後方可確認信貸虧損。
- 新增一般對沖會計規定保留三種對沖會計法。然而，已就適用於對沖會計法之交易種類引入更大彈性，特別擴大合資格對沖工具之種類及適用於對沖會計法之非金融項目風險成分之種類。此外，已檢討修改成效測試及由「經濟關係」原則取代。不再需要對沖成效之追溯評估。就一實體之風險管理活動之經提高披露規定亦已被引入。

本公司董事正在評估應用香港財務報告準則第9號的影響。然而，直至完成詳細審閱前，就該等影響提供合理估計並不可行。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定單一全面模式，供實體用以將自客戶合約產生的收益入賬。當香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號*收益*、香港會計準則第11號*建築合約*及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體應將向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益確認為可反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。特別是，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更廣泛的披露資料。

本公司董事預期，往後應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團的綜合財務報表的呈報金額及披露資料產生重大影響。然而，直至本集團完成詳細審閱前，就香港財務報告準則第15號的影響提供合理估計並不可行。

除上文所述者外，本公司董事預期應用其他已頒佈但未生效的新增及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務表現及本集團日後的財務狀況及／或載於本集團財務報表的披露事項將不會有重大影響。

3. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業及若干金融工具須於報告期末按公平值計算，詳情載於下列會計政策。

歷史成本一般以交換貨品及服務所給予代價之公平值為基礎。

公平值為市場參與者之間於計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技術估計。於估計資產或負債公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為資產或負債進行定價時所考慮的資產或負債特徵。於該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的股份支付交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據（第一級內包含的報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策如下。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。本公司於以下情況擁有控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於年內收購或出售一間附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收入各部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使因此而導致非控股權益出現虧絀結餘。

倘有需要，將於附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團之會計政策貫徹一致。

與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股權、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全面對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按股本交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值兩者間之任何差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司之控制權時，收益或虧損於損益確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額；與(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營公司之投資成本。

業務合併

收購業務時按購買法入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團對被收購公司原擁有人之所承擔負債及本集團為交換被收購公司控制權而已發行股本工具於收購當日之公平值總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債按公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的本集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(請參閱以下會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

商譽按所轉讓代價、於被收購公司之任何非控股權益之金額及收購公司早前持有被收購公司股權(如有)之公平值總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額之差額計量。倘(經重新評估後)所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日之淨額超出所轉讓代價、於被收購公司任何非控股權益金額及收購公司早前持有被收購公司權益(如有)之公平值總和，則超出部份即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益可初步按公平值或非控股權益應佔被收購公司可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準之選擇乃按每次交易為基礎。其他類別非控股權益乃按公平值或按另一項香港財務報告準則所規定之基準(如適用)計量。

倘本集團於業務合併時轉讓的代價包含因或然代價安排而產生的資產或負債時，則有關或然代價將按收購日的公平值計量，並被視為業務合併時所轉讓代價的一部分。符合作為計量期間調整的或然代價的公平值變動，需以追溯方式進行調整，並需於商譽內進行相應的調整。計量期間調整是指於「計量期間」（不得超過收購日期起計一年），取得與收購日已存在的事實及情況相關的額外資訊而產生的調整。

並不合資格作為計量期間調整之或然代價公平值變動之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（取其適用者）於其後報告日期重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

當業務合併以分階段達成，本集團過往於被收購方持有之股本權益乃重新計量至於收購日期之公平值，而就此產生之收益或虧損（如有）則於損益中確認。於收購日期前因於被收購方之權益產生且以往已於其他全面收益確認之金額乃重新分類至損益（如出售該權益時有關處理屬適當）。

商譽

收購業務產生之商譽按於收購業務日期確立之成本（見上述會計政策）減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至各預期將因合併而獲得協同效益之本集團現金產生單位（或現金產生單位組別）。

獲分配商譽之現金產生單位將每年或於該單位可能出現減值跡象時更頻密地進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先獲分配用以減少任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於損益內確認。商譽之已確認減值虧損不會於其後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，應佔商譽金額於釐定出售損益時計入。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值的物業，包括就此目的在建中的物業。投資物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公平值計量。因投資物業公平值變動產生的損益於變動產生的期間在損益表內列賬。

在建中投資物業產生之建設成本乃撥充資本為在建中投資物業之其中部分賬面值。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該物業產生的任何損益（按資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算）於取消確認該物業的期間在損益列賬。

當業主開始佔用而證明用途已有所轉變，則自投資物業轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日期之公平值一如物業、廠房及設備般，於其後會計處理上視作成本。

當有證據顯示給予另一方的經營租賃開始時，物業存貨則轉撥至投資物業。公平值與賬面值於轉撥日期之差額於損益賬確認。

物業、廠房及設備

除發展中及在建中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

用作生產、供應或行政用途之在建物業按成本減已確認之累計減值虧損入賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借款費用。該等物業在竣工且可供使用作擬定用途時分類至物業、廠房及設備之適當類別。該等資產與其他物業資產按相同基準，在可用作其擬定用途時開始計算折舊。

除發展中及在建中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備項目的折舊，均以直線法按可使用年期，以撇減至剩餘價值。並無就未有使用之在建樓宇及酒店折舊計提撥備。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，並按預測基準計及估計出現任何變動之影響。

按財務租約持有的資產按與自置資產相同的基準，於預計可使用年期計算折舊。然而，當擁有權未能在租賃期末合理地確定，則資產須以其租賃期及可使用年期(以較短者為準)折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。於出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生之任何損益，乃釐定為出售所得款項與資產賬面值的差額，並於損益確認。

倘物業、廠房及設備項目因業主佔用完結而證明用途有變時轉撥至投資物業，則該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之差額，於其他全面收益內確認，並於資產重估儲備內累計。其後出售或報廢該資產，則資產重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

當物業、廠房及設備於日常業務過程中停止使用及發展以作銷售時，物業、廠房及設備則按其賬面值轉撥至持作出售物業。

待發展／發展中物業

持有作自用的發展中酒店按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括發展開支，當中包括因發展而直接產生之專業費用及於發展期間撥充資本的利息。於酒店業務開始前，不會就樓宇成本作出折舊撥備。

當租賃土地上的樓宇正在發展作生產、而租賃土地部分乃入賬列作經營租約，則租賃土地之攤銷開支乃於建設期間計入在建中樓宇部分成本內。倘租賃土地列作財務租約，則土地成本計入發展中酒店物業內。

擬於發展完成後於本集團一般營運周期內出售之物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。成本包括土地成本、發展開支、已撥充資本之借貸成本及有關物業之其他直接應佔成本。有關物業以流動資產項下之銷售物業列賬。可變現淨值指估計售價減所有預計落成成本以及推廣及銷售物業將產生之成本。

租賃

倘租賃條款規定將擁有權的絕大部份風險與回報轉讓予承租人，則租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃一律分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線法確認。

本集團作為承租人

經營租賃款項以直線法於租期內確認為開支，但如另有系統性基準較時間模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部分分類應被界定為融資或是經營租賃，惟兩個部分確實屬於經營租賃則作別論，於此情況下，整個租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按租賃期開始時的租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值，按比例於土地與樓宇部分之間分配。

倘能可靠地分配租賃款項，則入賬列為經營租賃之租賃土地權益將於綜合財務狀況表內列作「預付租賃款項」，並於租賃期內以直線法攤銷，惟按公平值模式歸類為及入賬列為投資物業者除外。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

聯營公司及合營公司的投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力之實體。重大影響力乃參與制訂受投資者財務及營運政策決定之權力，而非對該等政策擁有控制或共同控制權。

合營公司指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對聯合安排之資產淨值享有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營公司的業績、資產與負債採用權益會計法綜合計入此等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資最初於綜合財務狀況表內按成本確認並隨後進行調整以確認本集團應佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益。倘本集團應佔聯營公司或合營公司虧損超過本集團於該聯營公司或合營公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司或合

營公司的淨投資部分的長期權益)，則本集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司或合營公司作出付款時，本集團才會確認額外虧損。

於聯營公司或合營公司的投資於受投資公司成為聯營公司或合營公司當日起使用權益法入賬。收購於聯營公司或合營公司的投資時，任何投資成本超逾本集團應佔受投資公司之可識別資產及負債公平值淨額，均確認為商譽，並計入投資賬面值。任何本集團應佔可識別資產及負債公平值淨額超逾投資成本，在重新評估後，即時於收購投資期間在損益確認。

已採用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值的一部份。有關減值虧損之任何回撥於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營公司交易，與該聯營公司或合營公司交易所產生的損益僅會在相關聯營公司或合營公司的權益與本集團無關的情況下，方會在本集團的綜合財務報表確認。

合營業務權益

合營業務乃一種合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的各方享有有關聯合安排之資產之權利及承擔負債之義務。共同控制權乃指按照合約協定共同控制一項安排，並僅在有關業務相關的決策需共同控制的各方一致同意時存在。

倘集團實體根據合營業務經營業務，本集團作為合營企業方就其於合營業務中之權益確認以下各項：

- 其資產，包括其應佔任何共同持有之資產；
- 其負債，包括其應佔任何共同承擔之負債；
- 其應佔來自合營業務成果之銷售收益；
- 其應佔合營業務所產生成果之銷售收益；及
- 其開支，包括其應佔任何共同承擔之開支。

本集團根據特定資產、負債、收益及開支適用之香港財務報告準則，就其於合營業務之權益有關之資產、負債、收益及開支入賬。

於業務合併中收購之無形資產

於業務合併中收購之無形資產乃與商譽分開確認，並初步按於收購日期之公平值(乃視作其成本)確認。

初步確認後，具有限可用年期之無形資產乃按成本減任何累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，即其於重估日期之公平值減其後之累計攤銷及任何累計減值虧損。具有限可用年期之無形資產攤銷乃按直線法於其估計可用年期內確認。估計可用年期及攤銷法將於各報告期間結算日進行檢討，而任何估計變動之影響則按預期基準入賬。

存貨

待售物業

待售物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值表示待售物業估計售價減一切所需的估計銷售開支。

其他存貨

其他存貨包括食物與飲料，乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。其他存貨的成本按先入先出基準釐定。

金融工具

當一集團實體成為某工具的合同條款的訂約方時，金融資產及金融負債會予以確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債（不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債）而直接應佔的交易成本於初步確認時視乎情況加入或扣自該項金融資產或金融負債的公平值。因收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債而直接應佔的交易成本即時於損益確認。

金融資產

金融資產分為「按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產」、「可供出售金融資產」及「貸款及應收賬款」。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。所有定期買賣的金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期買賣為須按市場上的規則或慣例所制定的時間制度內交付資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息開支的方法。實際利率乃按債務工具預計年期切實貼現估計日後現金付款（包括支付或收取的構成實際利率組成部分之費用及點數、交易費用以及其它溢價或折讓）或初步確認時按較短期間貼現賬面淨值（倘適用）之比率。

收入以債務工具的實際利率確認，惟分類為按公平值計入損益的該等金融資產除外。

按公平值計入損益之金融資產

持作買賣金融資產或被指定按公平值計入損益之金融資產均分類為按公平值計入損益。倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要為於不久將來出售；或

- 於初次確認時，該金融資產構成本集團一併管理的已識別金融工具組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定的衍生工具及可有效作為對沖工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定撤除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據本集團文件既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約將指定按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產乃按公平值列示，而重估產生之收益或虧損在損益中確認。在損益中確認的損益淨值包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。公平值按附註6所述之方式釐定。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別的非衍生工具。

本集團持有之分類為可供出售金融資產並於活躍市場上買賣之權益及債務證券於各報告期末按其公平值計量。與使用實際利率法計算之利息收入有關之可供出售貨幣金融資產之賬面值變動以及可供出售股本投資之股息已於損益中確認。可供出售金融資產之賬面值之其他變動於其他全面收入確認並累計至投資重估儲備項下。於投資被出售或被釐定為減值時，過往累計至投資重估儲備之累計收益或虧損會重新分類至損益(參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售股權工具之股息於本集團收取股息之權利確定時於損益確認。

對於並無在活躍市場上報價且其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資，乃按成本減於各報告期末之任何已識別減值虧損計量(請參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

貸款及應收款項

貸款及應收款項均設有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括應收聯營公司、受投資公司及合營公司、債務人款項、已抵押存款、受限制銀行存款、於金融機構的存款及銀行結餘)均採用實際利率法計按攤銷成本減任何減值虧損計量。

利息收入採用實際利率法確認，惟短期應收款項除外，因確認利息不構成重大影響。

金融資產減值

金融資產(不包括按公平值計入損益的金融資產)於各報告期間結算日評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據顯示因金融資產初步確認後產生之一項或多項事項,使該等投資之估計未來現金流量受到影響,則該金融資產被視為已減值。

就可供出售股本投資而言,倘投資之公平值嚴重地或持續地低於其成本,其則被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言,減值之客觀證據可包括:

- 發行人或對手方出現重大財政困難;或
- 違反合約,如未能繳付或拖延償還利息或本金;或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收貿易賬款)而言,資產會彙集一併評估減值(即使並無單獨作出減值)。應收賬款減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內逾期超過信貸期之逾期還款數目上升,以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,減值虧損金額確認為資產賬面值與按金融資產之原有實際利率折現之估計未來現金流現值間之差額。

就按成本列賬之金融資產而言,減值虧損金額按資產賬面值與按同一金融資產之當前市場回報率折現之估計未來現金流現值之間差異計量。該等減值虧損將不會於隨後期間撥回(見下列會計政策)。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減,惟應收賬款除外,其賬面值會透過撥備賬作出扣減。當應收賬款被視為不可收回時,其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷之金額會計入撥備賬。撥備賬內之賬面值變動會於損益確認。

當可供出售金融資產被視為須減值時,先前於其他全面收益中確認的累計收益或虧損將於期內重新分類為溢利或虧損。

就按攤銷成本計量的金融資產而言,倘減值虧損金額於隨後期間有所減少,而有關減少在客觀上與於確認減值後所發生之事件相連,則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回,惟減值被撥回當日之投資賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

就可供出售股本投資而言,先前已於損益確認之減值虧損將不會透過損益撥回。減值虧損後任何公平值增加於其他全面收益中確認及於對沖投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言,倘投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫,則減值虧損隨後透過損益撥回。

金融負債及股本工具

分類為負債或股本

集團實體發行的債券及股本工具乃根據所訂立合同安排的性質與金融負債及股本工具的定义分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明本集團於扣減所有負債後於實體資產中擁有的剩餘權益的任何合同。本集團發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債或其他金融負債。

按公平值計入損益之金融負債

倘金融負債於初步確認時屬持作買賣或被指定為按公平值計入損益，則其被分類為按公平值計入損益。

倘屬下列情況，金融負債交易分類為持作買賣：

- 產生該金融負債之目的主要為於不久將來購回；或
- 於初次確認時，該金融負債構成本集團一併管理之已識別金融工具投資組合其中部分，且近期出現實際短期獲利模式；或
- 該金融負債為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融負債以外之金融負債可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定撤除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或多種嵌入式衍生工具之合約部分，而香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」允許將整份合併合約指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產按公平值列示，而重新計量產生之任何收益或虧損則於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括就金融負債支付之利息，並列入「其他收益及虧損」項目。釐定公平值的方式載於附註6。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、應付關連公司、聯營公司及附屬公司非控股股東款項、債券及有抵押銀行借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

可換股債券

本公司所發行之複合工具(可換股債券)之組成部分乃根據合約之實質安排與金融負債及權益性工具之定義分別歸類為金融負債及權益。倘兌換股權將透過以固定金額之現金或另一項金融資產換取固定數目之本公司之權益性工具結算，則分類為權益性工具。

於發行日期，負債部分之公平值乃按類似不可轉換工具之現行市場利率估算。該金額乃以實際利率法按攤銷成本列賬為負債，直至因兌換而終絕或有關工具之到期日為止。

分類為權益之兌換股權乃由複合工具整體之公平值扣除負債部分之金額而釐定。此金額在扣除所得稅影響後在權益確認入賬，其後將不會重新計量。此外，分類為權益之兌換股權將保留在權益中，直至兌換股權獲行使為止，而在此情況下，在權益中確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘兌換股權於可換股票據到期日仍未獲行使，則在權益中確認之結餘將轉撥至保留溢利。在兌換股權獲兌換或到期時，不會於損益表中確認任何盈虧。

與發行可換股債券有關之交易成本按於所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本直接自權益確認。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值，並使用實際利息法在可換股債券期內攤銷。

當實體於到期前透過購回註銷可換股工具，且原定換股特權維持不變，則實體會將購回所付之代價及交易成本將於交易當日分配至有關工具之負債及權益部分。分配所付代價及交易成本至個別部分之方法與發行可換股工具當時分配所得款項至個別部分之原定方法一致。

一經分配代價，因而產生之收益或虧損乃根據有關部分適用之會計原則處理如下：

- (a) 有關負債部分之收益或虧損金額於損益確認；及
- (b) 有關權益部分之代價金額於權益確認。

實際利率法

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產預計年期切實貼現估計日後現金付款(包括支付或收取的構成實際利率組成部分之費用、交易費用以及其他溢價或折讓)或初步確認時按較短期間貼現賬面淨值(倘適用)之比率。

利息開支以按公平值計入損益的金融負債以外的實際利率基準確認。

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日的公平值確認，其後於各報告期結束時之公平值重新計量。所產生的損益即時於損益內確認，除非該衍生工具被指定且為有效的對沖工具，在此情況下，於損益內確認的時間取決於對沖關係的性質。

對沖會計法

本集團指定若干衍生工具為對沖工具，用於現金流量對沖。

在對沖關係開始階段，實體確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團確定對沖工具在抵消涉及對沖風險的對沖項目現金流量變動方面是否高效。

現金流量對沖

被指定及符合為現金流量對沖之衍生工具的公平值變動之有效部分於其他全面收益確認並於對沖儲備中累計。無效部分有關之盈虧即時於損益中確認，並列於「其他收益及虧損」一行中。

以往於其他全面收益內確認並於權益中(對沖儲備)累計之金額，於被對沖項目影響損益期間重新分類至損益，並列於已確認為對沖項目的同一行。

當本集團撤銷對沖關係、對沖工具已到期或出售、終止、已行使或不再符合資格使用對沖會計法時，將會終止使用對沖會計法。當時於其他全面收益確認並於對沖儲備累計之任何收益或虧損將於權益中保留，並於預測交易最終於損益內確認時進行確認。倘預測交易預計不再進行，於權益累計之收益或虧損將即時於損益內確認。

取消確認

本集團僅於資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報時取消確認金融資產。倘本集團轉移或保留擁有權絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團會以其持續參與程度為限繼續確認該資產及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦可就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

於取消確認整項金融資產時，金融資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益中確認並於權益累計的累計損益已於損益中確認。

本集團當且僅當本集團的責任獲解除、取消或到期時取消確認金融負債。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益中確認。

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，並指在日常業務過程中所售出貨物及提供服務的應收款項，扣除折扣及銷售有關稅項如下：

- 來自銷售物業之收入乃於相應物業已落成及交付買方時確認。於達到收益確認條件前自買方收取之訂金及分期付款項乃記錄於流動負債項下之銷售訂金。
- 酒店業務產生的收入及酒店管理服務費於提供有關服務時確認入賬。
- 停車場業務之收益於提供有關設施時確認入賬。
- 樓宇管理費收入於提供有關服務時確認入賬。

來自金融資產之利息收入於經濟利益有可能撥歸本集團所有及能可靠地計量收入金額時確認。利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產於初步確認時賬面淨值的利率。

當股東收取付款之權利獲確立時(已知其將為本集團帶來經濟裨益，且收益額能可靠計量)，投資之股息收入將予以確認。

本集團對確認經營租賃收益之政策於上文「租賃」會計政策中闡述。

外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以並非該實體之功能貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日之匯率轉換為其功能貨幣後予以確認。於每一呈報期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按當日適用匯率重新換算。以外幣計值之按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目匯兌差額於產生之期間在損益中確認，惟以下各項除外：

- 有關用作未來生產用途之在建資產之外幣借款匯兌差額，該等差額於被視為外幣借款利息成本的調整時計入該等資產之成本；及
- 為對沖若干外幣風險(見上文「對沖會計法」下之會計政策)而訂立之交易之匯兌差額。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之外國業務之資產與負債按各呈報期間結算日當日之匯率換算為本集團之呈列貨幣。收益及開支項目則按期內平均匯率換算，除非於該期間匯率大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)則於其他全面收益內確認，並於權益項下之匯兌儲備內累計。

借貸成本

與合資格資產(即需要一段頗長時間始能達致其擬定用途或出售的資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本,乃計入該等資產之部分成本,直至資產大致上可提供作擬定用途或銷售。

以擬用作合資格資產之開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自符合作資本化之借款成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時列為開支確認。

股本結算之股份付款交易

於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權

所獲服務之公平值乃按所授出購股權於授出日期之公平值釐定,並以直線法於歸屬期間列作開支,並相應增加購股權儲備。

於各呈報期間結算日,本集團修訂其對預期歸屬之購股權數目估計。修訂對原有估計之影響(如有)乃於損益內確認,以致累計開支反映出經修訂估計,並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時,先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使,則先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至保留溢利。

於二零零二年十一月七日或之前授予僱員或於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日前歸屬之購股權

所授出購股權之財務影響並不會於綜合財務報表列賬,直至購股權獲行使時為止,且並不就所授出購股權之價值於損益內確認費用。於購股權獲行使時,就此發行之股份按股份面值列為額外股本,而每股行使價超出股份面值之部分列為股份溢價。於行使日期前失效或被註銷之購股權從未行使購股權之登記冊中剔除。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

即期稅項

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所報之「除稅前溢利」不同,此乃源於在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目及毋須課稅或扣減之項目。本集團之即期稅項採用於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項指於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異予以確認，而就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產，則一般限於將有可用作抵銷該等可扣減暫時差異之應課稅溢利之情況。若暫時差異因開始確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)之資產及負債而引致，則不會確認該等遞延資產及負債。此外，倘因商譽開始確認而產生暫時差異，遞延稅項負債不會確認。

遞延稅項負債乃就與附屬公司之投資、聯營公司及合營公司之權益相關之應課稅暫時差異確認，除非倘本集團能夠控制及其不會在可見將來撥回，則該等暫時差異將不被確認。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差異產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差異及預期於可見將來可撥回時方會確認。

遞延稅項資產之賬面值將於各報告期末審閱，當全部或部分遞延稅項資產，因將來不可能再產生足夠應課稅溢利而不獲應用，該等資產賬面值將被扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率(及稅項法例)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於呈報期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值所產生稅務責任。

就使用公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設這些物業之賬面值是透過出售時全數收回其賬面值，惟假設被駁回時則作別論。當投資物業屬可折舊及以一種商業模式持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。

本年度即期及遞延稅項

即期及遞延稅項會於損益中確認，惟若其屬於其他全面收益中或直接於權益中確認之項目，則即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

有形資產減值虧損

本集團於每個報告期間結算日檢討其有形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之任何跡象。倘存在任何該等跡象，則估計該等資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)的程度。

可收回金額指公平值減銷售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量以反映當時市場對金錢時間價值及尚未調整日後現金流量估計的資產所特有風險的稅前貼現率貼現至其現值。

倘資產之可收回金額(或現金產生單位)估計低於其賬面值時，則該資產(或現金產生單位)之賬面值乃減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)的賬面值增至其修正估計的可收回金額，但已增加的賬面值不可超過於過往年度並無確認之資產(或現金產生單位)減值虧損之已釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

4. 估計不確定因素的主要來源

下列有關未來的主要假設，以及於呈報期結算日有重大風險導致須對未來12個月資產及負債的賬面金額作出重大調整的估計不確定因素的其他主要來源。

公平值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團若干資產及負債按公平值計量。本集團的管理層使用可取得的於市場可觀察數據以評估資產或負債的公平值。當第一級輸入數據無法取得時，本集團便會外聘第三方合資格估值師進行估值。於各報告期末，本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作，共同訂立及決定適合的評估方法及第二級及第三級公平值計量的輸入數據。本集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據，此輸入數據來自活躍市場可觀察的報價。當第二級輸入數據無法取得時，本集團管理層便會採用包括在第三級輸入數據中的估值方法。當資產的公平值出現重大變動時，變動的原因會匯報本公司董事。

本集團使用之估值方法估計若干類別的金融工具的公平值，有關估值方法包含並非以可觀察市場數據為基礎的輸入數據。釐定不同資產及負債之公平值時所用估值方法、輸入數據及主要假設之詳細資料披露於附註6及16。

遞延稅項

遞延稅項資產能否變現主要視乎可預見未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額，致使動用遞延稅項資產。本集團管理層根據相關集團實體於未來年度的溢利預測及應課稅暫時差異的預期撥回，決定遞延稅項資產會否確認。本集團於各報告期末檢討未來動用稅項虧損的可能性。如果所產生的實際未來可溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生年度於損益內確認。

5. 資本風險管理

本集團之政策為維持穩健資本基礎，以保障本集團有能力持續經營業務，以及維持未來業務發展。本集團整體策略跟去年維持不變。

本集團之資本架構包括賬款淨額(當中包括銀行借貸及債券、已扣除銀行結餘及現金、有限制銀行存款、已抵押存款及金融機構存款)及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、股份溢價、儲備及非控股權益。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況調整資本架構。除此之外，管理層在審閱的過程中會考慮資本成本及與各類資本有關的風險。根據本集團管理層的推薦，本集團將透過發行新股份、籌集新債務及償還現有債務(如有)平衡整體架構。

6. 金融工具

A. 金融工具分類

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入損益(按公平值計入損益)		
指定為按公平值計入損益	52,740	7,750
持作買賣	1,097,504	1,011,640
衍生金融工具	2,058	37,360
可供出售之投資	692	3,727
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值物)	3,300,622	3,064,054
	<u>4,453,616</u>	<u>4,124,531</u>
金融負債		
按公平值計入損益(按公平值計入損益)	90,481	1,841
攤銷成本	10,439,388	10,832,637
	<u>10,529,869</u>	<u>10,834,478</u>

B. 財務風險管理目標及政策

有關本集團金融工具詳情於上文及相關附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(利率風險、外幣風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載有如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

市場風險**利率風險**

由於銀行存款、計息應收款項以及浮息銀行及其他借貸之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。本集團已訂立若干利率掉期合約，以減低本集團因日後須就按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)、港元最優惠借貸利率、中國人民銀行(「中國人民銀行」)法定借貸利率、新加坡掉期拆息(「新加坡元掉期拆息」)、馬來西亞基本借貸利率(「馬來西亞基本借貸利率」)及澳洲銀行票據掉期參考利率(「銀行票據掉期參考利率」)計息的銀行借貸支付利息而承受之利率波動風險。本集團有政策維持浮息銀行借貸，以減低公平值利率風險。

本集團有關金融負債的利率風險於流動資金風險管理一節詳述。

利率敏感度分析

有關敏感度分析只考慮對綜合財務報表造成重大影響之借貸。有關敏感度分析乃假設於呈報期間結算日之未償還借貸於整個年度均尚未償還而編製。50個基點為利率於期內直至下一個呈報期結算日可能之轉變之最佳估計。

倘利率上調／下調50個基點(二零一四年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，本集團之除稅後溢利將減少／增加港幣17,005,000元(二零一四年：港幣19,369,000元)，而資本化利息將增加／減少港幣16,540,000元(二零一四年：港幣13,603,000元)。

管理層認為，敏感度分析不能代表所承受之利率風險，因為年末承受之風險並不能反映年內所承受之風險。

外幣風險

若干集團實體進行以外幣計值之交易，因而令本集團須承受外幣風險。本集團透過訂立若干遠期外匯合約密切監察外幣匯率變動，以管理其外幣風險。

於報告期間結算日本集團以外幣計值之貨幣項目(不包括被指定為對沖工具的債券及衍生金融工具之賬面值)如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產		
澳元(「澳元」)	81,512	62,466
日圓(「日圓」)	6,090	8,131
人民幣(「人民幣」)	128,924	92,814
美元(「美元」)	6,986	15,046
歐元(「歐元」)	23,297	6,764
新加坡元(「新加坡元」)	61,393	14,895
英鎊(「英鎊」)	206,437	713

外幣敏感度分析

由於港幣兌美元維持聯繫匯率制度且管理層預期港幣與美元之間之匯率波動並不會帶來重大風險，對於香港之個別集團實體，本集團承受之外幣風險主要來自美元以外之貨幣。下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就港幣兌有關外幣(美元除外)貶值10%(二零一四年：10%)之敏感度。10%為於向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外幣計值之貨幣項目，並於港幣兌相關外幣於年結日貶值10%時調整其換算率。倘港幣兌相關外幣升值10%，將對溢利構成相等及相反之影響。

	除稅後溢利增加	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
澳元	6,806	5,216
日圓	508	679
人民幣	10,765	7,750
美元	524	1,128
歐元	1,945	564
新加坡元	5,126	1,244
英鎊	17,237	60

管理層認為由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

價格風險

本集團承受因投資股本證券及其他歸類於可供出售投資的金融產品，被持作買賣之投資及衍生金融工具所產生之股本價格風險及市場價格風險。

價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於呈報期結算日所承受股本價格風險釐定。

倘相關股本證券之價格上調／下調10% (二零一四年：10%)：

- 由於持作買賣投資公平值變動，故除稅後溢利會增加／減少港幣96,045,000元(二零一四年：港幣85,119,000元)。
- 由於可供出售投資公平值變動，故投資重估儲備會增加／減少港幣69,000元(二零一四年：港幣372,000元)。

信貸風險

於各呈報期結算日，本集團就交易對方未能履行彼等就各類已確認金融資產之承擔以導致本集團蒙受財務虧損所面對最大信貸風險為於綜合財務狀況表所載各相關已確認金融資產之賬面值。為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委聘團隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動以收回逾期債務。就此而言，本公司董事認為信貸風險被大幅降低。

本集團並無面對高度集中之信貸風險，惟應收受投資公司、聯營公司及合營公司款項及其他應收款項合共構成金融資產總額之5% (二零一四年：9%) 以上，該等風險涉及多名交易對方及客戶。本集團審閱每項個別債項於每個呈報期結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。於釐定應收接受投資公司、聯營公司及合營公司款項之可收回性時，本集團考慮接受投資公司及聯營公司相關資產之公平值，以及該等接受投資公司、聯營公司及合營公司之未來業務及預期經營現金流量。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方均為獲高信貸評級之銀行或財務機構，故已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、定期存款及銀行存款之信貸風險有限。

流動資金風險

本集團之流動資金狀況及其遵守借貸契約由本公司管理層緊密監察，以確保其維持充足現金儲備及來自主要財務機構之足夠承諾資金來源，從而應付其短期及長期之流動資金需要。本集團透過結合營運以及外部借貸產生之資金撥付其營運資金需要。

下表詳述本集團金融負債之餘下合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。尤其是，附帶按要求還款條款之銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。

其他非衍生金融負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。該表包括利息及本金現金流量。

	加權平均 利率 %	應要求或 一年內 港幣千元	逾期 一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現 現金流量 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一五年 三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	545,044	-	-	-	545,044	545,044
應付關聯公司款項	不適用	45,785	-	-	-	45,785	45,785
應付聯營公司款項	不適用	10,009	-	-	-	10,009	10,009
應付附屬公司非控股 股東款項	不適用	28,286	-	-	-	28,286	28,286
銀行及其他借款浮息 工具	2.92	3,182,825	2,039,847	2,603,508	187,784	8,013,964	7,554,990
財務租約之債務 債券	2.70 5.875	4,448 1,383,614	4,938 121,551	- 1,043,313	-	9,386 2,548,478	8,660 2,255,274
		<u>5,200,011</u>	<u>2,166,336</u>	<u>3,646,821</u>	<u>187,784</u>	<u>11,200,952</u>	<u>10,448,048</u>
於二零一四年 三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	936,998	-	-	-	936,998	936,998
應付關聯公司款項	不適用	45,785	-	-	-	45,785	45,785
應付聯營公司款項	不適用	11,358	-	-	-	11,358	11,358
應付附屬公司非控股 股東款項	不適用	29,422	-	-	-	29,422	29,422
銀行及其他借款浮息 工具	2.73	4,410,523	3,245,029	2,276,675	245,399	10,177,626	7,523,405
可換股債券	3.63	35,322	-	-	-	35,322	32,978
財務租約之債務 債券	2.70 5.93	3,165 133,600	4,286 1,443,761	- 1,092,933	-	7,451 2,670,294	7,160 2,252,691
		<u>5,606,173</u>	<u>4,693,076</u>	<u>3,369,608</u>	<u>245,399</u>	<u>13,914,256</u>	<u>10,839,797</u>

附帶應要求還款條款之銀行借款在上述到期日分析計入「應要求或一年內」之時間範圍內。於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，該等銀行借款之折現本金總額分別為港幣1,460,621,000元及港幣1,623,614,000元。經計及本集團之財務狀況後，本公司董事相信銀行將不會行使酌情權要求即時還款。董事認為，該等有期貸款預期將根據每年分期償還的貸款還款計劃於截至二零三三年九月止(二零一四年：二零一八年三月)償還。按此基準，「浮息工具」的利息及本金現金流量將如下：

	應要求或 一年內 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一五年 三月三十一日						
浮息工具	<u>2,689,602</u>	<u>2,389,894</u>	<u>2,718,087</u>	<u>344,618</u>	<u>8,142,201</u>	<u>7,554,990</u>
於二零一四年 三月三十一日						
浮息工具	<u>3,020,339</u>	<u>4,399,894</u>	<u>2,506,849</u>	<u>413,449</u>	<u>10,340,531</u>	<u>7,523,405</u>

倘利率之變動與上述計算方法所採納於呈報期結算日之利率有所不同，上述就浮息金融負債所呈報之現金流量須作出變動。

C. 金融工具之公平值

本集團之金融資產及金融負債(不包括若干金融工具)之公平值乃按公認定價模式根據折現現金流量分析釐定。

本集團若干金融工具於各報告期末按公平值計量。下表列載之資料，乃關於釐定該等金融工具公平值之方法(特別是估值技巧及所用輸入數據)，以及公平值計量歸屬之公平值分層等級(第一至三級)，此分類乃基於公平值計量所用輸入數據之可觀察程度。

計入綜合財務狀況表之 金融資產(負債)	於公平值		公平值 分層	估值技巧及 主要輸入數據
	二零一五年	二零一四年		
	三月三十一日 港幣千元	三月三十一日 港幣千元		
1a) 分類為可供出售投資之上市股本證券	-	3,035	第1級	活躍市場所報買入價
1b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	-	5,429	第1級	活躍市場所報買入價

計入綜合財務狀況表之 金融資產(負債)	於公平值		公平值 分層	估值技巧及 主要輸入數據
	二零一五年	二零一四年		
	三月三十一日 港幣千元	三月三十一日 港幣千元		
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	576,837	245,616	第1級	活躍市場所報買入價
2b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市債務證券	64,468	—	第2級	折現現金流量 未來現金流量乃根據以不同類型債券之孳息曲線為主要數據作出估計
3) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	456,199	760,595	第2級	相關投資基金所報贖回價，已參考基金之相關資產(主要為上市證券)
4) 分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款	52,740	7,750	第3級	折現現金流量 未來現金流量乃根據資本市場工具及銀行投資之債務工具之預期回報率，以及反映銀行信貸風險之折現率作出估計
5) 分類為衍生金融工具上市股本證券及外幣之認購/認沽期權	資產-790 負債-(3,737)	資產-2,238 負債-(1,841)	第2級	折現現金流量 未來現金流量乃根據銀行就外幣及股本證券之預期回報率，以及反映銀行信貸風險之折現率作出估計
6) 分類為衍生金融工具之外幣遠期合約	資產-1,268 負債-(394)	—	第2級	折現現金流量分析 未來現金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期末之可觀察遠期匯率)及訂約遠期匯率，並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現，以作出估計

計入綜合財務狀況表之 金融資產(負債)	於公平值		公平值 分層	估值技巧及 主要輸入數據
	二零一五年	二零一四年		
	三月三十一日	三月三十一日		
	港幣千元	港幣千元		
7) 分類為衍生金融工具之利率掉期合約	(4,518)	-	第2級	折現現金流量分析 未來現金流量乃根據遠期利率(來自於報告期末之可觀察孳息曲線)及訂約利率,並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現,以作出估計
8) 分類為衍生金融工具及指定為對沖工具之交叉貨幣掉期	(81,832)	35,122	第2級	折現現金流量分析 未來現金流量乃根據遠期匯率及利率(來自於報告期末之可觀察遠期匯率及利率)及訂約遠期匯率及利率,並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現,以作出估計

於截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止年度,第一、二及三級之間並無轉撥。

第三級金融資產公平值計量之對賬

	港幣千元
於二零一三年四月一日及二零一四年三月三十一日	7,750
購入	171,000
轉出	(126,010)
	<hr/>
於二零一五年三月三十一日	<u>52,740</u>

就分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款而言,概無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析,因為管理層認為有關風險對本集團而言屬微小。

7. 分部資料

本集團按主要經營決策者定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者(為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於下文所述各地區之物業發展、物業投資、酒店業務及管理以及停車場業務、證券與金融產品投資及其他業務(主要包括提供工程服務及次按貸款)。

編製分部資料所採用的會計政策與附註3所述之會計政策相同。分部溢利(虧損)即各分部未分配中央行政成本、董事薪金及若干融資成本所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。

(A) 分部收益及業績

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
物業發展				
—澳洲	1,243,825	958,509	261,025	268,444
—香港	1,073,583	14,573	465,545	46,112
—馬來西亞	—	86	(3,967)	(2,813)
—於中華人民共和國其他地區(不包括香港)(「中國」)	644,707	615,660	481,884	351,558
—英國	—	—	1,885	(365)
	2,962,115	1,588,828	1,206,372	662,936
物業投資				
—香港	36,747	33,548	92,147	56,531
—中國	14,014	13,662	(26,490)	(27,716)
—新加坡	5,355	12,031	(13,068)	256,119
	56,116	59,241	52,589	284,934
帝盛酒店集團有限公司 (「帝盛」)及其附屬公司 之業務：包括酒店業務 及管理、物業發展及 投資及證券及金融 產品投資				
—香港	815,603	733,388	146,248	174,638
—馬來西亞	264,399	310,003	46,485	58,890
—中國	196,968	169,959	(37,210)	(69,913)
—新加坡(附註)	102,606	572,500	31,256	262,647
—英國	74,451	—	(20,295)	(11,571)
	1,454,027	1,785,850	166,484	414,691

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
停車場業務				
—澳洲	600,349	595,752	51,149	57,697
—馬來西亞	15,774	16,776	6,241	6,772
	616,123	612,528	57,390	64,469
證券及金融產品投資	21,075	19,937	(20,618)	17,914
其他業務	324	110	5,733	(5,822)
分部收益/分部溢利	<u>5,109,780</u>	<u>4,066,494</u>	1,467,950	1,439,122
未分配企業開支			(80,035)	(79,097)
融資成本			(59,561)	(114,139)
除稅前溢利			1,328,354	1,245,886
所得稅開支			(330,406)	(219,851)
本年度溢利			<u>997,948</u>	<u>1,026,035</u>

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

附註：截至二零一四年三月三十一日止年度之分部收益及該分部之分部溢利(虧損)包括於新加坡銷售物業，分別為港幣498,392,000元及港幣131,506,000元。

(B) 分部資產

以下為於報告期間結算日本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產即各分部未分配企業資產(主要為金融機構之銀行結餘及現金存款)持有之資產。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
物業發展		
—澳洲	1,845,047	2,197,602
—香港	1,405,863	1,632,401
—馬來西亞	394,732	383,806
—中國	2,626,878	2,261,219
—英國	300,056	223,138
	6,572,576	6,698,166
物業投資		
—香港	2,751,823	2,149,237
—中國	4,578	4,657
—新加坡	86,638	507,150
	2,843,039	2,661,044

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
帝盛及其附屬公司之業務：包括酒店業務 及管理、物業發展及投資及證券及金融 產品投資		
– 香港	4,868,673	5,082,139
– 馬來西亞	968,052	1,071,002
– 中國	2,223,323	2,286,087
– 新加坡	827,573	880,293
– 英國	942,576	934,554
	9,830,197	10,254,075
停車場業務		
– 澳洲	559,266	683,177
– 馬來西亞	143,847	149,807
	703,113	832,984
證券及金融產品投資	468,957	507,243
其他業務	179,811	315,136
分部資產	20,597,693	21,268,648
未分配企業資產	1,617,903	716,643
資產總值	<u>22,215,596</u>	<u>21,985,291</u>

(C) 地區資料

下表載列(i)本集團按經營所在地釐定來自外部客戶之收益及(ii)按資產所在地劃分之本集團非流動資產之地區資料。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	1,948,978	801,557	5,819,482	5,400,498
中國	855,689	799,281	2,671,696	2,594,886
澳洲	1,842,528	1,554,261	687,864	742,872
馬來西亞	280,173	326,864	1,018,956	1,112,146
新加坡	107,961	584,531	666,647	749,602
英國	74,451	–	889,142	884,209
	<u>5,109,780</u>	<u>4,066,494</u>	<u>11,753,787</u>	<u>11,484,213</u>

(D) 其他資料

下表載列計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：

	二零一五年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場 業務 港幣千元	證券及金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
呆壞賬撥備	(364)	(252)	(18)	-	-	-	(634)
折舊及攤銷	(719)	(7,913)	(259,850)	(20,106)	-	(5,625)	(294,213)
投資物業公平值變動	116,097	89,997	65,747	-	-	-	271,841
持作買賣之投資公平值 變動	-	-	-	-	(10,401)	-	(10,401)
出售可供出售投資之虧損	-	-	-	-	(235)	-	(235)
衍生金融工具公平值變動	-	-	(4,131)	-	(3,772)	-	(7,903)
出售物業、廠房及設備之 收益(虧損)	-	-	794	(842)	-	-	(48)
分佔聯營公司業績	-	16,746	-	-	-	-	16,746
分佔合營公司業績	-	-	-	-	-	9,627	9,627
聯營公司權益	-	266,547	59,963	-	-	-	326,510
合營公司權益	32,339	2,561	-	-	-	5,808	40,708
	<u>32,339</u>	<u>2,561</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,808</u>	<u>40,708</u>
	二零一四年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場 業務 港幣千元	證券及金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
呆壞賬撥備	(2,362)	(372)	(333)	-	-	-	(3,067)
折舊及攤銷	(841)	(10,995)	(196,474)	(19,878)	-	(2,925)	(231,113)
投資物業公平值增加	58,010	45,372	130,870	-	-	-	234,252
持作買賣之投資公平值 變動	-	-	(18,242)	-	(17,491)	-	(35,733)
出售可供出售投資之虧損	-	-	-	-	(2,768)	-	(2,768)
衍生金融工具公平值增加 於損益確認對沖項目時重 新分類對沖儲備	-	-	676	-	15,943	-	16,619
至損益之收益	-	-	27,329	-	-	-	27,329
出售物業、廠房及設備之 收益(虧損)	-	6	(233)	(99)	-	(148)	(474)
出售一間附屬公司之收益	66,652	-	-	-	-	-	66,652
部分購回債券之收益	-	-	2,067	-	-	-	2,067
新加坡有關政府當局賠償 之收益	-	258,960	-	-	-	-	258,960
分佔聯營公司業績	-	6,321	-	-	-	39	6,360
分佔合營公司業績	-	-	-	-	-	(2,904)	(2,904)
聯營公司權益	-	256,221	59,963	-	-	-	316,184
合營公司權益	32,339	-	-	-	-	11,617	43,956
(出售)添置非流動資產 (不包括金融工具)	(258)	33,439	873,182	63,958	-	1,567	971,888
	<u>(258)</u>	<u>33,439</u>	<u>873,182</u>	<u>63,958</u>	<u>-</u>	<u>1,567</u>	<u>971,888</u>

主要經營決策者並未定期審閱有關分部負債之資料。因此，並無呈列分部負債資料。

8. 收益

收益乃指來自出售物業所得款項總額、出租物業之租金總額、酒店業務及管理收入、停車場業務、提供物業管理服務、金融工具之利息收入及股息收入以及其他業務，載列如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
出售物業	2,930,316	2,060,217
出租物業	132,779	121,561
酒店業務及管理	1,372,422	1,221,814
停車場業務	617,351	612,528
提供物業管理服務	13,690	13,302
金融工具之利息收入及股息收入	42,898	36,962
其他業務	324	110
	<u>5,109,780</u>	<u>4,066,494</u>

9. 其他收益及虧損

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資物業公平值變動	271,841	29,994
出售可供出售投資之虧損	(235)	(2,768)
持作買賣投資之公平值變動	(10,401)	(35,733)
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益	88,023	204,258
衍生金融工具公平值變動	(7,903)	16,619
於損益確認已對沖項目時由對沖儲備 重新分類至損益之收益	-	27,329
新加坡有關政府當局賠償之收益(附註)	-	258,960
購回部分債券之收益	-	2,067
匯兌虧損淨額	(51,094)	(12,418)
呆壞賬撥備	(634)	(3,067)
出售物業、廠房及設備之虧損	(48)	(474)
	<u>289,549</u>	<u>484,767</u>

附註：

於二零一三年四月二十四日，本集團自新加坡政府有關當局（「新加坡政府」）收訖合共88,900,000新加坡元（相當於港幣554,736,000元）之補償，此乃關於強制收購本集團於新加坡之若干物業。於二零一三年四月二十四日，已取消確認有關物業之賬面值為港幣295,776,000元。本集團收訖之補償金額與賬面值之差額已於損益確認。截至二零一五年三月三十一日，本集團已自新加坡政府收取73,844,000新加坡元（相當於港幣454,776,000元）（二零一四年：6,645,000新加坡元（相當於港幣40,601,000元）），而本集團將收取之餘額15,056,000新加坡元（相當於港幣84,791,000元）（二零一四年：82,255,000新加坡元（相當於港幣505,868,000元））則計入其他應收款項（附註24）。

10. 融資成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
利息：		
銀行借貸		
— 須於五年內悉數償還	254,610	274,681
— 毋須於五年內悉數償還	19,632	29,290
須於五年內悉數償還之其他貸款	1,017	2,897
可換股債券	1,128	2,252
財務租約	9	15
債券利息	136,618	136,978
減：交叉貨幣掉期合約之淨利息收入	(24,030)	(26,303)
前期費用攤銷	5,257	17,881
其他	3,576	2,431
	<u>397,817</u>	<u>440,122</u>
總利息成本	397,817	440,122
減：發展中物業資本化金額		
— 投資物業	(14,672)	(4,054)
— 業主佔用物業	(28,531)	(31,354)
— 待售物業	(127,240)	(123,314)
— 在建工程	(3,332)	—
	<u>(273,875)</u>	<u>(258,716)</u>
	<u>224,042</u>	<u>281,400</u>

於本年度已撥充資本之借貸成本（源於本集團一般借貸組合）之計算方法為對合資格資產開支應用介乎每年5.875%至6%（二零一四年：無）之撥充資本比率。

11. 所得稅開支

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	74,241	35,445
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	95,585	81,993
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	33,262	31,912
澳洲所得稅	69,002	37,409
馬來西亞所得稅	6,050	5,786
新加坡所得稅	95	24,889
	<u>278,235</u>	<u>217,434</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港利得稅	(235)	3,273
澳洲所得稅	(297)	(17,516)
馬來西亞所得稅	165	122
新加坡所得稅	(1,825)	(521)
	<u>(2,192)</u>	<u>(14,642)</u>
遞延稅項(附註34)	<u>54,363</u>	<u>17,059</u>
	<u><u>330,406</u></u>	<u><u>219,851</u></u>

香港利得稅乃按組成本集團之各個別公司本年度估計應課稅溢利減承前稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例按25%的稅率計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅乃按視作稅率徵收。

澳洲、馬來西亞及新加坡的內地法定稅率為本年度估計應課稅溢利的30%、25%及17%。

本年度之所得稅開支與綜合損益表內之除稅前溢利對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一五年							
除稅前溢利	<u>591,072</u>	<u>426,600</u>	<u>227,867</u>	<u>47,013</u>	<u>30,317</u>	<u>5,485</u>	<u>1,328,354</u>
適用所得稅稅率	<u>16.5%</u>	<u>25%</u>	<u>30%</u>	<u>25%</u>	<u>17%</u>	16.5% 至35%	
按適用所得稅稅率 計算之稅項	97,527	106,650	68,360	11,753	5,154	1,725	291,169
不可扣稅開支之 稅務影響	29,142	17,770	34,949	4,643	4,675	(438)	90,741
毋須課稅收入之 稅務影響	(38,476)	(20,230)	(17,731)	(3,970)	(2,293)	(1,287)	(83,987)
中國土地增值稅	-	33,262	-	-	-	-	33,262
中國土地增值稅之 稅務影響	-	(8,316)	-	-	-	-	(8,316)
未確認可扣稅暫時 差額之稅務影響	3,448	16,026	-	(1,379)	-	-	18,095
未確認稅項虧損之 稅務影響	9,343	25,354	4	-	491	-	35,192
使用過往未確認之 稅項虧損	(21,738)	(4,770)	-	(4,765)	(2,213)	-	(33,486)
分佔聯營公司業績之 稅務影響	(2,763)	-	-	-	-	-	(2,763)
分佔合營公司業績之 稅務影響	(422)	(1,666)	-	-	-	-	(2,088)
過往年度撥備不足	(235)	-	(297)	165	(1,825)	-	(2,192)
其他	(4,024)	(300)	(736)	547	(708)	-	(5,221)
本年度所得稅開支	<u>71,802</u>	<u>163,780</u>	<u>84,549</u>	<u>6,994</u>	<u>3,281</u>	<u>-</u>	<u>330,406</u>

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一四年							
除稅前溢利	<u>108,228</u>	<u>255,785</u>	<u>308,465</u>	<u>60,944</u>	<u>518,534</u>	<u>(6,070)</u>	<u>1,245,886</u>
適用所得稅稅率	<u>16.5%</u>	<u>25%</u>	<u>30%</u>	<u>25%</u>	<u>17%</u>	16.5%至 <u>35%</u>	
按適用所得稅稅率計							
算之稅項	17,858	63,946	92,539	15,236	88,151	(696)	277,034
不可扣稅開支之 稅務影響	41,233	10,700	67,020	3,464	3,396	2,766	128,579
毋須課稅收入之 稅務影響	(37,407)	(1,586)	(19,670)	(1,567)	(66,502)	(2,070)	(128,802)
動用未確認可扣稅 暫時差額	-	-	-	-	(161)	-	(161)
中國土地增值稅	-	31,912	-	-	-	-	31,912
中國土地增值稅之 稅務影響	-	(7,978)	-	-	-	-	(7,978)
未確認可扣稅暫時 差額之稅務影響	7,085	-	-	482	-	-	7,567
未確認稅項虧損之 稅務影響	12,034	17,100	4	-	-	-	29,138
確認稅項虧損之 稅務影響	-	-	-	(26,817)	-	-	(26,817)
使用過往未確認之 稅項虧損	(5,205)	-	(56,889)	(12,571)	-	-	(74,665)
分佔聯營公司業績之 稅務影響	(1,049)	-	-	-	-	-	(1,049)
分佔合營公司業績之 稅務影響	-	(639)	-	-	-	-	(639)
過往年度撥備不足	3,273	-	(17,516)	122	(521)	-	(14,642)
其他	838	(464)	-	-	-	-	374
本年度所得稅開支 (抵免)	<u>38,660</u>	<u>112,991</u>	<u>65,488</u>	<u>(21,651)</u>	<u>24,363</u>	<u>-</u>	<u>219,851</u>

有關遞延稅項之詳情載於附註34。

12. 本年度溢利

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	1,866,590	1,332,282
核數師酬金折舊	11,942	11,400
—帝盛及附屬公司之業務	249,685	187,003
—停車場業務	20,106	19,878
—其他	13,662	14,164
	<u>283,453</u>	<u>221,045</u>
預付租賃款項攤銷	10,760	10,632
減：就業主佔用發展中物業撥充資本之款項	—	(564)
	10,760	10,068
於一間合營公司投資之攤銷 (已於分佔合營公司業績列賬)	2,904	2,904
呆壞賬撥備	634	3,067
員工成本		
—董事酬金(附註15(a))	24,430	18,918
—其他員工	588,539	549,370
—股份付款開支	2,410	3,791
	<u>615,379</u>	<u>572,079</u>
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	<u>1,473</u>	<u>1,196</u>
並計入：		
租金收入，扣除支出港幣23,407,000元 (二零一四年：港幣49,524,000元)	109,372	72,037
來自以下之股息收入：		
—持作買賣投資	4,787	12,086
—可供出售投資	87	144
	4,874	12,230
銀行利息收入	<u>6,100</u>	<u>5,875</u>

13. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司股東應佔綜合溢利港幣956,539,000元(二零一四年：港幣914,057,000元)及股份數目計算如下：

	二零一五年 千股	二零一四年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,874,579	1,800,908
可攤薄潛在普通股之影響		
— 本公司購股權	<u>4,841</u>	<u>4,776</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u><u>1,879,420</u></u>	<u><u>1,805,684</u></u>

計算兩個年度之每股攤薄盈利時並無假設轉換本公司之未償還可換股債券，乃因其行使將導致每股盈利增加。此外，計算兩個年度時並無假設其間接附屬公司帝盛之購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於帝盛股份兩個年度之平均市價。

14. 股息

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一五年中期股息每股港幣3仙(二零一四年： 二零一四年中期股息每股港幣3仙)	57,018	55,133
二零一四年末期股息每股港幣12仙(二零一四年： 二零一三年末期股息每股港幣11仙)	<u>222,716</u>	<u>195,009</u>
	<u><u>279,734</u></u>	<u><u>250,142</u></u>

本公司董事建議就截至二零一五年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣13仙(二零一四年：港幣12仙)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以獲發現金方式收取年內建議派發及派付之股息代替本公司新股份。就股東選擇股份而於年內發行股份之詳情載於附註35。

15. 董事、行政總裁及五名最高薪酬僱員之酬金

(A) 董事及行政總裁之酬金

已支付及須支付本公司每名董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、 花紅及 其他福利 港幣千元		退休福利 計劃供款 港幣千元	股份 付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一五年 三月三十一日止年度						
執行董事：						
邱達昌	25	2,283	18	-	-	2,326
邱達成	25	1,248	56	-	-	1,329
Craig Grenfell WILLIAMS	25	7,164	228	-	-	7,417
陳志興	25	2,575	18	1,072	-	3,690
孔祥達	25	7,527	18	1,428	-	8,998
非執行董事：						
邱達強(附註)	10	-	-	-	-	10
獨立非執行董事：						
陳國偉	220	-	-	-	-	220
王敏剛	220	-	-	-	-	220
林廣兆	220	-	-	-	-	220
	<u>795</u>	<u>20,797</u>	<u>338</u>	<u>2,500</u>		<u>24,430</u>

附註：邱達強於二零一四年八月二十八日辭任非執行董事。

董事姓名	薪金、 花紅及		退休福利 計劃供款	股份 付款開支	總計
	袍金	其他福利			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一四年 三月三十一日止年度					
執行董事：					
邱達昌	25	2,268	15	-	2,308
邱達成	25	1,257	71	-	1,353
Craig Grenfell WILLIAMS	25	4,473	231	-	4,729
陳志興	25	1,732	15	1,705	3,477
孔祥達	25	4,134	15	2,252	6,426
非執行董事：					
邱達強	25	-	-	-	25
獨立非執行董事：					
陳國偉	200	-	-	-	200
王敏剛	200	-	-	-	200
林廣兆	200	-	-	-	200
	<u>750</u>	<u>13,864</u>	<u>347</u>	<u>3,957</u>	<u>18,918</u>

邱達昌先生亦為本公司行政總裁且其上述披露酬金包括其作為行政總裁所提供服務的酬金。

僅支付／應付予Craig Grenfell WILLIAMS及孔祥達並計入薪金及其他福利的表現掛鈎獎勵付款分別港幣4,574,500元(二零一四年：港幣1,525,000元)及港幣3,923,000元(二零一四年：無)乃參考其表現釐定。

截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止年度，概無行政總裁或任何董事獲豁免任何酬金。

- (B) 本公司若干執行及非執行董事根據本公司及帝盛採納的購股權計劃授出購股權以認購本公司及帝盛之股份。有關購股權計劃之詳情披露於附註45。

(C) 僱員酬金

於本集團五名最高薪酬人士中，其中四名(二零一四年：三名)為董事，彼等之酬金已於上文披露。餘下一名(二零一四年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪金及其他福利	2,765	9,360
退休福利計劃供款	18	15
股份付款開支	104	187
	<u>2,887</u>	<u>9,562</u>

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一五年 僱員數目	二零一四年 僱員數目
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	-
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	-	1
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	-	1
	<u>1</u>	<u>2</u>

於該兩年內，並無向董事及五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團或加入後之獎勵或作為離職之補償。

16. 投資物業

	已落成物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年四月一日	1,901,917	530,000	2,431,917
添置	513	28,873	29,386
轉撥至物業、廠房及設備(附註17)	(74,802)	-	(74,802)
轉撥自己落成待售物業	270,069	-	270,069
公平值增加(減少)	86,867	(56,873)	29,994
匯兌調整	(8,957)	-	(8,957)
	<u>2,175,607</u>	<u>502,000</u>	<u>2,677,607</u>
於二零一四年三月三十一日	2,175,607	502,000	2,677,607
添置	4,522	63,837	68,359
出售	(1,100)	-	(1,100)
自待售物業重新分類	169,000	-	169,000
公平值增加	244,678	27,163	271,841
匯兌調整	(31,392)	-	(31,392)
	<u>2,561,315</u>	<u>593,000</u>	<u>3,154,315</u>
於二零一五年三月三十一日	2,561,315	593,000	3,154,315

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
位於下列地區土地按公平值列賬之 投資物業賬面值：		
在香港：		
長期租約	703,976	612,827
中期租約	1,261,003	991,268
在香港以外地區：		
永久業權	69,146	76,791
長期租約	169,764	188,496
中期租約	950,426	808,225
	<u>3,154,315</u>	<u>2,677,607</u>

本集團正申請中國若干竣工投資物業(賬面值港幣50,000,000元(二零一四年：零))的業權。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團改變若干發展中物業的擬定用途，並按公平值重新分類為投資物業。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團在若干竣工待售物業改變用途後，將其轉撥至按公平值港幣270,069,000元計值之投資物業，這由經營租賃開展見證。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團改變若干投資物業的用途，據此從投資物業轉撥至按轉撥日期的公平值計值的物業、廠房及設備。

於二零一五年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及轉撥當日，在香港及香港以外地區之已落成投資物業及發展中投資物業之公平值，按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師於該日之估值釐定：

投資物業的位置	獨立合資格專業估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited DTZ Australia (VIC) Pty Limited	澳洲地產協會會員
香港／中國	戴德梁行有限公司	香港測量師學會會員
馬來西亞	Raine & Horne International Zaki +Partners Sdn. Bhd.	馬來西亞註冊估值師
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd	新加坡測量師及 估值師學會會員

已落成投資物業(屬公平值層級第三級)的估值已參考類似地點同類物業之市場交易價或參考於有關市場所得可比較租金後估計之未來租金的資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位的市場租金乃參照本集團的可出租單位以及毗鄰相似物業的該等出租單位已取得的租金作出。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業的收益率作出並結合估值師根據各物業的特質進行調整。

發展中投資物業(屬公平值層級第三級)的估值乃採納直接比較法，並參考市場上可資比較物業達致，並已作出調整，以計及發展成本的差額及適當撥備，及於估值日就完成發展項目將會支銷的間接成本以及發展商於估值日發展物業而面臨的相關風險，以及開發商在物業開發完工時所期待的回報，該回報乃根據估值師對有關地區的近期土地交易和同類已完工物業市場價值的分析而釐定。

於報告期間結算日，發展中投資物業的賬面值包括已撥充資本的利息開支港幣28,457,000元(二零一四年：港幣13,785,000元)。

本集團於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日之主要投資物業的公平值計量及公平值層級資料列載如下：

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為使用資本化比率及市場租值。採用之資本化比率稍微上升將導致投資物業之公平值顯著減少，反之亦然。單位月租大幅上升將使公平值大幅上升，反之亦然。

根據收入資本化法之重大不可觀察輸入數據詳情如下：

物業類別	資本化比率	市場租值
位於香港之 辦公室部分	年利率3%至3.75% (二零一四年： 年利率3%至3.75%)	每平方呎港幣35元至港幣37元 (二零一四年：每平方呎港幣 26元至港幣40元)
位於香港之商舖	年利率3%至5% (二零一四年： 年利率3%至5%)	每平方呎港幣11.5元至港幣240元 (二零一四年：每平方呎 港幣10元至港幣234元)
位於中國之 零售部分	年利率6%至8.5% (二零一四年： 年利率6%至8.5%)	每平方米人民幣33元至人民幣197元 (二零一四年：每平方米人民幣 33元至人民幣197元)
位於中國之 辦公室部分	年利率4.5% (二零一四年： 年利率4.5%)	每平方米人民幣41元至人民幣45元 (二零一四年：每平方米人民幣 41元至人民幣45元)
位於澳洲之商舖	年利率5.75%至10.5% (二零一四年： 年利率7%至10.5%)	每平方米601澳元至1,906澳元 (二零一四年：每平方米610澳元 至1,844澳元)

位於新加坡之商舖按直接比較法進行估值，以市場單位價格作為主要輸入數據。位於新加坡之商舖所採用之市場單位價格為每平方米46,885新加坡元(二零一四年：47,664新加坡元)。市場單位價格大幅上升將使公平值大幅上升，反之亦然。

發展中投資物業按直接比較法進行估值，採用為開發總值及發展商之溢利為主要輸入數據。所採用之開發總值為每平方呎港幣17,000元(二零一四年：港幣16,500元)，而發展商之溢利為10%(二零一四年：10%)。如發展總值較高，則公平值上升。倘估計至完工成本或發展商之估計溢利息差風險增加，則公平值減少。

年內估值方法並無變更。於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為彼等之現時用途。

17. 物業、廠房及設備

	物業		樓宇裝修、傢俬、裝置及設備 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
	已落成 港幣千元	發展中 港幣千元			
成本					
於二零一三年四月一日	4,428,310	2,371,285	571,214	-	7,370,809
添置	63,618	818,123	60,761	-	942,502
發展完成後轉撥	1,685,087	(2,055,150)	370,063	-	-
轉撥自投資物業(附註16)	28,442	46,360	-	-	74,802
出售	-	-	(8,245)	-	(8,245)
匯兌調整	(114,373)	63,088	(23,083)	-	(74,368)
於二零一四年三月三十一日	6,091,084	1,243,706	970,710	-	8,305,500
添置	349,844	171,548	151,542	24,604	697,538
發展完成後轉撥	604,901	(608,233)	3,332	-	-
出售	-	-	(5,363)	-	(5,363)
匯兌調整	(276,133)	(71,899)	(46,882)	-	(394,914)
於二零一五年三月三十一日	6,769,696	735,122	1,073,339	24,604	8,602,761
折舊及減值					
於二零一三年四月一日	537,381	-	180,309	-	717,690
年度撥備	136,759	-	84,286	-	221,045
出售時抵銷	-	-	(7,291)	-	(7,291)
匯兌調整	(20,621)	-	(12,289)	-	(32,910)
於二零一四年三月三十一日	653,519	-	245,015	-	898,534
年度撥備	173,603	-	109,850	-	283,453
出售時抵銷	-	-	(3,542)	-	(3,542)
匯兌調整	(45,951)	-	(21,726)	-	(67,677)
於二零一五年三月三十一日	781,171	-	329,597	-	1,110,768
賬面值					
於二零一五年三月三十一日	<u>5,988,525</u>	<u>735,122</u>	<u>743,742</u>	<u>24,604</u>	<u>7,491,993</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>5,437,565</u>	<u>1,243,706</u>	<u>725,695</u>	<u>-</u>	<u>7,406,966</u>

上述酒店、其他物業及停車場之賬面值包括：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
在香港之租賃土地及樓宇		
長期租約	468,598	480,619
中期租約	2,858,576	2,803,209
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	2,125,783	2,260,132
在香港以外地區之租賃土地所建樓宇		
長期租約	320,965	371,063
中期租約	949,725	766,248
	<u>6,723,647</u>	<u>6,681,271</u>

租賃土地於租賃土地期間折舊。已落成樓宇按其可用年期介乎25至50年或租賃土地餘下年期25到65年(以較短者為準)以直線法計算折舊。物業、廠房及設備等其他項目按年利率10厘至20厘以直線法計算折舊。並無就永久業權土地及發展中樓宇計算折舊。

於報告期間結算日，發展中物業之賬面值包括資本化利息開支港幣18,432,000元(二零一四年：港幣20,584,000元)。

本集團正取得位於香港以外地區賬面值為港幣292,688,000元(二零一四年：港幣305,306,000元)之若干酒店物業之擁有權。

其他資產已計入賬面值合共港幣1,104,000元(二零一四年：港幣1,482,000元)之按財務租約持有之資產。

18. 預付租賃款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年初結餘	595,221	611,070
攤銷	(10,760)	(10,632)
匯兌調整	(27,466)	(5,217)
年終結餘	<u>556,995</u>	<u>595,221</u>

在香港以外地區租賃土地之賬面值：

租賃期為99年之長期租賃	285,538	310,335
租賃期為35年之中期租賃	271,457	284,886
	<u>556,995</u>	<u>595,221</u>

就報告目的之分析如下：

非流動資產	541,476	579,274
流動資產	15,519	15,947
	<u>556,995</u>	<u>595,221</u>

19. 商譽

於過往年度，收購若干從事停車場業務之附屬公司之73.75%股本權益產生商譽。

管理層根據停車場業務產生之估計現金釐定商譽賬面值並無減值，此乃按管理層批准之五年期財政預算之現金流量預測，按17%折現率計算。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能變動不會導致商譽賬面值超過其可收回金額。

20. 聯營公司權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非上市投資，按成本	86,539	86,539
分佔收購後業績，扣除已收股息	239,971	229,645
	<u>326,510</u>	<u>316,184</u>

主要聯營公司均在香港(除另有所指外)註冊成立及經營,其於報告期末之詳情如下:

聯營公司名稱	持股類別	本公司間接持有之 註冊資本/已發行 股本面值比例		主要業務
		二零一五年	二零一四年	
Bermuda Investments Limited	普通	25	25	物業投資
諸暨麗悅度假村有限公司 (「諸暨」)#	不適用	18	18	物業發展
佳力物業管理有限公司	普通	50	50	樓宇管理
Omicron International Limited*	普通	30	30	投資控股
喜樂地產投資有限公司	普通	25	25	物業投資

在中國成立及經營之中外合營企業

* 在英屬處女群島註冊成立

本公司董事認為上表列載之本集團聯營公司乃主要影響本集團之業績或資產。董事認為,列出其他聯營公司之詳情則會令篇幅過於冗長。

對本集團不屬個別重大之聯營公司於截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止各年度之本集團應佔權益之綜合財務資料概要載列如下:

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本集團應佔除稅後溢利	<u>16,746</u>	<u>6,360</u>
本集團應佔全面收益總額	<u>16,746</u>	<u>6,360</u>

本集團已終止確認分佔若干聯營公司之虧損。摘錄自有關聯營公司之管理賬目之未確認應佔該等聯營公司虧損之金額(包括年內及累計數字)如下:

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度未確認應佔虧損	<u>(26)</u>	<u>(28)</u>
累計未確認應佔虧損	<u>(50,321)</u>	<u>(50,295)</u>

21. 合營企業權益

(A) 合營企業

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非上市投資，按成本	49,764	52,668
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	31,895	32,239
減：減值	<u>(40,951)</u>	<u>(40,951)</u>
	<u>40,708</u>	<u>43,956</u>

於報告期間結算日本集團主要合營企業之詳情如下：

實體名稱	註冊／註冊 成立及 營運國家	本公司間接持有之 註冊資本比例		主要業務
		二零一五年	二零一四年	
商丘永遠公路有限公司 (「商丘永遠」)(附註)	中國	68%	68%	經營收費公路
廣東新時代房地產 有限公司	中國	50%	50%	物業開發
Raeon International Limited	香港	25%	-	房地產代理

附註：該實體乃根據一項合營協議，為興建及經營收費公路而成立，由一九九七年七月三十一日起為期21年。本集團有權收取來自該公路經營之溢利85%，直至本集團已從該實體之分派中悉數收回其投資成本為止。其後，本集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴則有權收取其餘75%，直至該合營夥伴已悉數收回投資成本(相當於給予該實體之土地之協定公平值)。其後，雙方分佔溢利之權益乃按彼等各自之注資比例釐定。於合營期屆滿時，該合營企業將會解散，而所有餘下未分派資產將交還國內合營夥伴。因此，本集團於合營企業之投資成本乃於合營期內攤銷。

由於本集團與其他權益擁有人根據合約安排共同控制該實體之營運及財務政策，故即使本集團擁有逾50%權益，該實體被視為合營企業。

對本集團不屬個別重大之合營企業於截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止各年度之本集團應佔權益之綜合財務資料概要載列如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本集團應佔除稅後溢利(虧損)	9,627	(2,904)
本集團應佔全面收入(開支)總額	9,627	(2,904)

本公司董事已評估預期將由合營企業產生之預期未來現金流量，並已就於合營企業的權益計提減值虧損港幣40,951,000元。

(B) 合營業務

- (i) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團一間附屬公司(作為發展商)(「發展商」)與市區重建局(「市區重建局」)訂立發展協議(「該協議」)，以合營業務形式於香港進行住宅/商用物業發展及銷售。根據該協議，發展商主要負責開發該項目。該項目的單位將由市區重建局根據該協議的條款及條件出售或處置，自此產生之銷售所得款項將由市區重建局與發展商根據該協議的條款及條件攤分。
- (ii) 於二零一五年三月三十一日，本集團就合營業務於綜合財務報表確認賬面值為港幣69,705,746元(二零一四年：零)之資產，相當於向市區重建局作出之前期付款，並計入流動資產項下待發展物業。本年度合營業務之收入及開支並不重大。
- (iii) 截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團與一間關連公司訂立協議，共同開發本集團永久業權土地之若干部分，經訂約方協定之公平值為馬幣(「馬幣」)65,000,000元(相當於港幣165,000,000元)。該關連公司負責為該土地上的發展項目提供技術、商業及財務管理及於完成彼等發展項目後的物業營銷，並承擔發展項目的所有有關成本及開支。發展活動及已完成物業之銷售由關連公司董事會指導，其中本集團與該關連公司於合營業務期內擁有相等代表人數。本集團與該關連公司將按均等基準分佔該發展項目之損益(指銷售收益減已完成物業之土地、發展成本及營銷開支之公平值)。

於二零一五年三月三十一日，就合營業務於綜合財務報表確認之資產(賬面值為馬幣8,800,000元(相當於港幣18,392,000元)(二零一四年：馬幣8,800,000元(相當於港幣21,030,000元))指永久業權土地之成本)已計入流動資產項下之待發展物業。合營業務於年內之收入及開支並不重大。

22. 投資證券

(I) 可供出售投資

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
上市股本證券(附註6.c.):		
香港	—	3,035
非上市:		
股本證券	4	4
會所會籍	688	688
	<u>692</u>	<u>692</u>
	<u>692</u>	<u>3,727</u>

(II) 按公平值計入損益之金融資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
持作買賣投資		
於海外上市之股本證券	—	5,429
上市債務證券	576,837	245,616
非上市債務證券	64,468	—
投資基金	456,199	760,595
	<u>1,097,504</u>	<u>1,011,640</u>
指定按公平值計入損益之金融資產		
結構性存款	52,740	7,750
	<u>1,150,244</u>	<u>1,019,390</u>
總計	<u>1,150,936</u>	<u>1,023,117</u>
就報告目的之分析如下:		
非流動資產	692	11,477
流動資產	<u>1,150,244</u>	<u>1,011,640</u>
	<u>1,150,936</u>	<u>1,023,117</u>

投資基金之投資指組合投資，包括於多個市場之股本及債務證券。

23. 應收聯營公司款項

應收聯營公司款項為無抵押、免息且本集團預期不會於報告期末起未來十二個月內償還。

於釐定應收聯營公司款項之可收回性時，本集團考慮相關資產之公平值、聯營公司之未來營運及現金流量。

24. 其他應收款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收賠償(附註9)	84,791	505,868
應收承兌票據及應計利息	-	149,626
應收貸款	<u>62,513</u>	<u>30,303</u>
	<u>147,304</u>	<u>685,797</u>
減：一年內到期並列作流動資產之款項		
-其他應收款項	(121,985)	(685,751)
-應收賬款、按金及預付款項	<u>-</u>	<u>(29)</u>
	<u>(121,985)</u>	<u>(685,780)</u>
一年後到期款項	<u><u>25,319</u></u>	<u><u>17</u></u>

於二零一四年三月三十一日，本金總額為17,500,000美元(相當於港幣135,625,000元)之承兌票據相當於於二零一零年二月向一名獨立第三方出售若干香港境外物業之應收代價之餘額。該等票據連同首年按年利率2厘，其後按年利率4厘計算之應計利息將於二零一四年二月到期及後來於二零一四年五月收取。

應收貸款主要指賬面值為港幣33,551,000元(二零一四年：零)第二按揭貸款，其由借款人之物業作抵押。第二按揭貸款首兩年按優惠利率減1.5%計息，而餘下貸款期則按優惠利率加0.5%計息。餘下貸款港幣28,962,000元(二零一四年：港幣30,303,000元)乃有抵押、免息及須按要求償還。

於釐定應收貸款之可收回性時，本集團考慮借款人之信貸質素及按揭項下相關物業價值之任何變動。本公司董事相信，毋須進一步計提撥備。

25. 銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金

包括在非流動資產之已抵押存款按介乎0.00%至0.43%(二零一四年：0.05%至0.50%)之年利率計息。該等存款已抵押以獲得須於一年後償還之銀行貸款。

列於流動資產之已抵押存款按介乎0.06%至3.10%(二零一四年：0.05%至0.50%)之市場年利率計息。該等存款的到期日介乎1至6個月，並已抵押以獲得須於一年內償還之銀行借貸。

受限制銀行存款指本集團就若干銀行信貸安排而存放於銀行之託管存款及僅可用作結算指定物業項目之發展成本之存款。

金融機構存款按介乎0.00%至0.10%(二零一四年：介乎0.00%至0.10%)之利率計息。

到期日短於三個月之銀行存款及銀行結餘按介乎0.00%至3.90%(二零一四年：0.00%至3.40%)之市場年利率計息。

26. 待售物業

待售物業包括賬面值港幣4,266,620,000元(二零一四年：港幣3,716,383,000元)預期未來十二個月內不會變現之物業。

27. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收貿易賬款	154,654	162,886
預付承包商墊款	9,139	5,909
公用事業及其他按金	35,153	69,145
權益持有人應收款項	417,096	242,164
預付款項及其他應收款項	193,957	173,490
	<u>809,999</u>	<u>653,594</u>

以下為應收貿易賬款於報告期末按發票日期(與其各自之收入確認日期相近)之賬齡分析：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0至60日	76,427	77,229
61至90日	4,388	3,776
90日以上	73,839	81,881
	<u>154,654</u>	<u>162,886</u>

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

應收貿易賬款主要指出租物業、使用酒店設施及銷售物業之應收款項。租金於出付催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

出售物業所得款項乃根據買賣協議付款條款結付。應收貿易賬款包括金額12,040,000新加坡元(相當於港幣67,906,000元)(二零一四年：12,040,000新加坡元(相當於港幣74,169,000元))，該金額指買方已清付的部分所得款項，並於託管賬戶持有。該款項於新加坡政府當局發出相關證書後移交予本集團，預期將於報告期結束後一年內落實。

於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團考慮其後結算及債務人由首次獲授信貸當日至各報告期間結算日之信貸質素任何變動。由於客戶基礎廣泛且

無關連，故並無集中信貸風險。管理層相信，毋須進一步提取超過已計提撥備之信貸撥備。

年內就應收貿易賬款計提之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年初結餘	10,774	10,055
確認減值虧損	634	1,134
撤銷無法收回之金額	(363)	(415)
	<u>11,045</u>	<u>10,774</u>

28. 應付賬款及應計費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<i>應付賬款及應計費用</i>		
應付貿易賬款		
– 建築成本及應付保固金	205,746	115,442
– 其他	70,857	67,488
	<u>276,603</u>	<u>182,930</u>
建築成本及資本資產的應付保固金	104,937	145,661
租金及預訂按金及預先收取墊款	49,389	50,928
購買證券之應付經紀款項	10,540	2,085
收購位於澳洲之待發展物業之代價結餘	–	360,903
其他應付款項及應計費用	295,875	395,335
	<u>737,344</u>	<u>1,137,842</u>

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
零至60日	198,730	146,821
61至90日	1,590	1,832
超過90日	76,283	34,277
	<u>276,603</u>	<u>182,930</u>

29. 財務租約承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金 之現值	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	4,448	3,162	4,038	3,159
須多於一年但不多於 五年內償還	<u>4,938</u>	<u>4,286</u>	<u>4,622</u>	<u>4,001</u>
	9,386	7,448	8,660	7,160
減：未來財務費用	<u>(726)</u>	<u>(288)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
租約承擔現值	<u><u>8,660</u></u>	<u><u>7,160</u></u>	<u><u>8,660</u></u>	<u><u>7,160</u></u>
減：一年內到期之款項 (列作流動負債)			<u>(4,038)</u>	<u>(3,159)</u>
一年後到期之款項			<u><u>4,622</u></u>	<u><u>4,001</u></u>

本集團採取出租其按財務租約持有之若干汽車及設備之政策，平均租期為一至五年。平均借貸年利率為2.70%（二零一四年：2.70%）。息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，且並無就或然租賃付款訂定任何安排。

本集團之財務租約承擔之公平值乃根據估計未來現金流採用於報告期間結算日之現行市場利率折現之現值釐定，與其賬面值相若。

30. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
指定根據對沖會計處理				
交叉貨幣掉期合約(附註1)	-	35,122	(81,832)	-
指定根據非對沖會計處理				
利率掉期合約(附註2)	-	-	(4,518)	-
上市股本證券及外幣之認購/ 認沽期權(附註3)	790	2,238	(3,737)	(1,841)
遠期外匯合約(附註4)	1,268	-	(394)	-
	<u>2,058</u>	<u>37,360</u>	<u>(90,481)</u>	<u>(1,841)</u>
就報告目的之分析如下：				
即期	2,058	2,238	(31,542)	(1,841)
非即期	-	35,122	(58,939)	-
	<u>2,058</u>	<u>37,360</u>	<u>(90,481)</u>	<u>(1,841)</u>

附註：

(1) 交叉貨幣掉期合約

本集團訂立交叉貨幣掉期合約，以減低其現時就二零一六年債券及二零一八年債券(詳情載於附註33)承受之匯率波動風險。發行該等債券後，該等交叉貨幣掉期合約指定為對沖工具，以對沖該等債券產生之現金流量變動。

年內，交叉貨幣掉期合約產生之公平值虧損港幣117,029,000元(二零一四年：公平值收益港幣51,550,000元)已於其他全面收益內確認。於截至二零一四年三月三十一日止年度，收益金額港幣27,329,000元已於對沖項目在損益確認之期間由對沖儲備重新分類至損益。

於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，交叉貨幣掉期合約之主要條款載列如下：

- (i) 合約日期：二零一三年二月二十六日
 生效日期：二零一三年三月四日
 名義款額：人民幣250,000,000元
 到期日：二零一六年三月四日
 應付利息：每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及基於40,178,075美元按固定年利率4.65%支付利息
 已兌換本金金額：40,178,075美元

- (ii) 合約日期：二零一三年二月二十五日
 生效日期：二零一三年三月四日
 名義款額：人民幣750,000,000元
 到期日：二零一六年三月四日
 應付利息：每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及基於120,365,912美元按固定年利率4.675%支付利息
 已兌換本金金額：120,365,912美元
- (iii) 合約日期：二零一三年三月二十五日
 生效日期：二零一三年四月三日
 名義款額：人民幣476,500,000元
 到期日：二零一八年四月三日
 應付利息：每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於76,817,669美元按固定年利率4.97%支付利息
 已兌換本金金額：76,817,669美元
- (iv) 合約日期：二零一三年三月二十七日
 生效日期：二零一三年四月三日
 名義款額：人民幣333,500,000元
 到期日：二零一八年四月三日
 應付利息：每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於53,738,318美元按固定年利率4.952%支付利息
 已兌換本金金額：53,738,318美元

(2) 利率掉期合約

本集團就減低其於報告期末尚未償還之銀行借貸之利率波動風險而訂立利率掉期合約。利率掉期合約並無根據對沖會計處理。於二零一五年三月三十一日，該等利率掉期合約之主要條款載列如下：

- (i) 合約日期：二零一四年五月十五日
 生效日期：二零一四年五月十九日
 名義款額：10,000,000美元
 到期日：二零二四年五月十九日，可由本集團提早終止
 應付利息：按固定利率2.65%支付利息及收取三個月倫敦銀行同業拆息
- (ii) 合約日期：二零一五年二月十二日
 生效日期：二零一五年二月十七日
 名義款額：2,000,000美元
 到期日：二零一七年七月二日
 應付利息：按固定利率1.20%支付利息及收取三個月倫敦銀行同業拆息
- (iii) 合約日期：二零一五年二月十二日
 生效日期：二零一五年二月十七日
 名義款額：2,000,000美元
 到期日：二零一八年一月二十四日
 應付利息：按固定利率1.282%支付利息及收取三個月倫敦銀行同業拆息

(3) 認購及認沽期權指於到期時購買或出售具預定價格之上市股本證券或外幣之權利。該等合約年期介乎一至三個月。

(4) 本集團就減低其外幣風險而訂立外匯遠期合約。該等外匯遠期合約並無根據對沖會計處理。於二零一五年三月三十一日，該等合約之主要條款載列如下：

(i)	名義款額：	合共8,641,569美元
	到期日：	二零一五年四月
	遠期合約利率：	買入美元／賣出歐元：0.895至0.921
(ii)	名義款額：	5,364,510歐元
	到期日：	二零一五年四月
	遠期合約利率：	買入歐元／賣出美元：0.923
(iii)	名義款額：	712,462美元
	到期日：	二零一五年四月
	遠期合約利率：	買入美元／賣出新加坡元：0.726

31. 有抵押銀行借貸

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款	7,572,750	7,543,836
減：前期費用	(17,760)	(20,431)
	<u>7,554,990</u>	<u>7,523,405</u>
就報告目的之分析如下：		
流動負債	3,087,051	4,252,487
非流動負債	4,467,939	3,270,918
	<u>7,554,990</u>	<u>7,523,405</u>
根據貸款協議所載之計劃還款日期， 借貸須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	2,566,620	2,809,980
一年以上但不超過兩年	525,747	1,462,728
兩年以上但不超過五年	4,179,277	2,915,286
五年以上	301,106	355,842
	<u>7,572,750</u>	<u>7,543,836</u>

借貸賬面值包括港幣521,021,000元(二零一四年：港幣1,462,938,000元)之款項，根據計劃還款日期，其毋須於一年內償還，惟於流動負債項下列示，因為對手方擁有酌情權可要求立即還款。

以不同貨幣列值之銀行貸款分析如下：

貨幣	利率	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
港幣	香港銀行同業拆息加1.55%至3.00% (二零一四年：香港銀行同業拆息 加0.80%至3.00%)	4,627,086	4,731,362
人民幣	100%的1年中國人民銀行指定利率至 1至3年中國人民銀行指定利率130% (二零一四年：1年中國人民銀行指定 利率100%至1至3年中國人民銀行 指定利率130%)	1,122,080	1,119,022
新加坡元	新加坡元掉期拆息加1.20%(二零一四年： 新加坡元掉期拆息加1.25%至1.85%)	366,600	398,100
馬幣	馬來西亞基本借貸利率減1.50%至 馬來西亞基本借貸利率加1.25%至 1.50%(二零一四年：馬來西亞基本 借貸利率減1.50%，馬來西亞基本 借貸利率加1.25%至1.50%)	280,636	325,938
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率加1.45%至 2.50%(二零一四年：澳洲銀行票據 掉期參考利率加1.45%至2.50%)	892,378	712,054
英鎊	倫敦銀行同業拆息加2.80%(二零一四年： 倫敦銀行同業拆息加2.80%)	255,567	257,360
美元	銀行資本成本加0.6%年利率	28,403	—
		<u>7,572,750</u>	<u>7,543,836</u>

32. 可換股債券

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於四月一日	32,978	31,169
於損益扣除之攤銷利息	1,128	2,252
支付票據利息	(1,128)	(1,214)
攤銷發行費用	522	771
股份轉換	(611)	—
贖回	(32,889)	—
於三月三十一日	<u>—</u>	<u>32,978</u>
就報告目的之分析如下：		
流動負債	<u>—</u>	<u>32,978</u>

債券按3.625厘計息，可由持有人選擇按經調整兌換價每股港幣2.94元兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股。

年內，本金總額港幣611,000元(二零一四年：零)之可換股債券已轉換為本公司普通股。其餘未償還可換股債券已按本金價值連同於二零一五年三月五日之累計利息贖回。

33. 債券

	二零一六年 債券 港幣千元	二零一八年 債券 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年四月一日	1,250,000	-	1,250,000
發行債券	-	1,062,500	1,062,500
交易成本	-	(12,328)	(12,328)
年內購回	-	(50,239)	(50,239)
年內扣除利息	74,699	62,279	136,978
年內已付利息	(74,030)	(61,263)	(135,293)
匯兌調整	(669)	1,742	1,073
	<u>1,250,000</u>	<u>1,002,691</u>	<u>2,252,691</u>
於二零一四年三月三十一日	1,250,000	1,002,691	2,252,691
年內扣除利息	73,647	62,971	136,618
年內已付利息	(75,472)	(61,852)	(137,324)
匯兌調整	1,825	1,464	3,289
	<u>1,250,000</u>	<u>1,005,274</u>	<u>2,255,274</u>
於二零一五年三月三十一日	<u>1,250,000</u>	<u>1,005,274</u>	<u>2,255,274</u>

二零一六年債券

於二零一三年三月四日，本公司向獨立第三方按二零一六年三月四日到期之三年期本金之100%之發行價發行本金總額人民幣1,000,000,000元（相當於約港幣1,250,000,000元）之債券（「二零一六年債券」）。二零一六年債券按年利率5.875厘計息，須於每半年派息一次。於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，二零一六年債券之未償還本金總額為人民幣1,000,000,000元（於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日相當於港幣1,250,000,000元）。

二零一八年債券

於二零一三年四月三日，帝盛按本金額100%之發行價向獨立第三方發行於二零一八年四月三日到期及本金總額為人民幣850,000,000元（相當於港幣1,062,500,000元）之債券（「二零一八年債券」）。二零一八年債券按年利率6厘計息，並須於每半年派息一次。於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，二零一八年債券之未償還本金總額為人民幣810,340,000元（於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日相當於港幣1,012,925,000元）。

二零一六年債券及二零一八年債券的主要條款：

- 除截止期間以外及在二零一六年債券及二零一八年債券之付款代理協議條款之規限下，債券可無限制地轉讓。
- 除非先前被贖回或購買及註銷，本公司及帝盛將於到期日按其100%本金額連同未付之應計利息，贖回每份二零一六年債券及二零一八年債券。
- 因應開曼群島或香港之適用稅法或規例出現任何變動或修訂，本公司及帝盛可根據二零一六年債券及二零一八年債券之條款及條件於任何時間向債券持有人發出不少於30日及不多於60日之通知（有關通知須為不可撤銷），於贖回日期按本金額連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部而並非僅部分二零一六年債券及二零一八年債券。

- (d) 倘本公司及帝盛控制權出現變動，每名二零一六年債券及二零一八年債券之債券持有人將有權按其本身選擇，要求本公司及帝盛按本金額之101%連同自就贖回所定之日期應計之利息，贖回全部或僅部分其所持二零一六年債券及二零一八年債券。
- (e) 二零一六年債券及二零一八年債券將構成本公司及帝盛之直接、非後償、無條件及(視乎二零一六年債券及二零一八年債券之條款及條件而定)無抵押責任，而債券無論何時均不分先後或次序享有同等權益。

二零一六年債券及二零一八年債券之發行詳情分別披露於本公司日期為二零一三年二月二十五日之通函及帝盛日期為二零一三年三月二十五日之通函內。

截至二零一四年三月三十一日止年度，帝盛購回部分本金額為人民幣39,660,000元(相當於港幣49,972,000元)而賬面值為人民幣39,832,000元(相當於港幣50,239,000元)之二零一八年債券，代價為港幣48,172,000元。有關購回部分二零一八年債券之收益港幣2,067,000元已於損益中確認。

34. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於現行及過往年度之變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	投資 物業重估 港幣千元	資產重估 港幣千元	業務合併 之公平值 調整 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年四月一日	63,133	82,147	85,691	40,486	(19,207)	(4,008)	248,242
自損益扣除(入賬)	10,856	7,815	(1,701)	(1,245)	(31,182)	32,516	17,059
匯兌調整	-	(10,258)	(15,813)	-	60	(4,484)	(30,495)
於二零一四年三月三十一日	73,989	79,704	68,177	39,241	(50,329)	24,024	234,806
自損益扣除(入賬)	2,171	22,671	(149)	(1,245)	11,653	19,262	54,363
匯兌調整	-	(1,063)	(6,182)	-	9,063	(6,221)	(4,403)
於二零一五年三月三十一日	76,160	101,312	61,846	37,996	(29,613)	37,065	284,766

就呈列綜合財務狀況報表而言，若干遞延稅項(資產)負債已予以抵銷。以下為就財務報告而作出的遞延稅項結餘分析：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
遞延稅項資產	(30,537)	(33,644)
遞延稅項負債	315,303	268,450
	<u>284,766</u>	<u>234,806</u>

本集團就位於中國之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業乃以隨着時間的推移耗盡包括在該等投資物業內的絕大部分經濟利益(即將該等物業用作出租用途)為目標的業務模式持有。

於二零一五年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為港幣1,164,537,000元(二零一四年：港幣1,145,956,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣150,198,000元(二零一四年：港幣237,019,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅項虧損港幣1,014,339,000元(二零一四年：港幣908,937,000元)並無作遞延稅項資產確認入賬。

於二零一五年三月三十一日，本集團之可扣減暫時差額為港幣419,060,000元(二零一四年：港幣352,200,000元)。由於並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差額，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。並無就中國附屬公司於二零零八年一月一日後所產生之溢利港幣1,091,085,000元(二零一四年：港幣773,629,000元)之暫時差額作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

35. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定：	4,000,000,000	400,000
發行及繳足：		
於二零一三年四月一日	1,768,909,536	176,891
發行股份代替現金股息	72,404,902	7,240
於行使購股權時以每股港幣2.075元發行	6,200,000	620
於行使購股權時以每股港幣1.50元發行	2,000,000	200
於二零一四年三月三十一日	1,849,514,438	184,951
發行股份代替現金股息	56,918,279	5,692
於行使購股權時以每股港幣2.075元發行	5,100,000	510
於行使購股權時以每股港幣1.50元發行	2,000,000	200
發行股份代替可換股債券時以 每股港幣2.94元發行	204,081	21
於二零一五年三月三十一日	1,913,736,798	191,374

於二零一五年二月二十七日，本公司按每股港幣3.018元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一四年十一月二十六日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一五年中期股息)發行及配發12,925,110股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。此等新普通股在各方面均與本公司現有普通股享有同等權益。

於二零一四年十月二十四日，本公司按每股港幣3.03元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一四年六月二十六日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一四年末期股息)發行及配發43,993,169股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。此等新普通股在各方面均與本公司現有普通股享有同等權益。

於二零一四年二月十四日，本公司按每股港幣2.917元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一三年十一月二十七日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一四年中期股息)發行及配發8,813,915股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。

於二零一三年十月二十四日，本公司按每股港幣2.372元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一三年六月十九日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一三年末期股息)發行及配發63,590,987股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。

截至二零一五年三月三十一日止兩個年度內發行之所有股份與本公司現有股份在所有方面享有同等權益。

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

36. 非控股權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應佔附屬公司資產淨值	1,128,970	1,190,567
附屬公司購股權儲備	8,871	9,953
對沖儲備	(20,562)	407
	<u>1,117,279</u>	<u>1,200,927</u>

37. 出售附屬公司

- (a) 於二零一三年十月八日，本集團以代價港幣160,017,000元向一名獨立第三方(「買方」)出售其於遠東高爾夫國際有限公司之全部股權。

出售之資產淨值如下：

	港幣千元
分類為持作出售之資產	91,410
按金及預付款項	547
應計費用	(12)
	<u>91,945</u>
已出售資產淨值	<u>91,945</u>
出售收益：	
代價	160,017
產生之交易及其他直接成本	(1,420)
	<u>158,597</u>
已收代價	158,597
已出售資產淨值	(91,945)
	<u>66,652</u>
出售收益	<u>66,652</u>
出售一間附屬公司所產生現金流入淨額	
已收代價，扣除交易成本	<u>158,597</u>

- (b) 於過往年度，本集團以代價港幣801,532,000元向一名獨立第三方出售其於香港(特區)酒店有限公司之全部股權。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團已收取港幣15,000,000元之代價。

38. 重大非現金交易

本公司發行股份以代替應付本公司股東之現金股息，合共達港幣172,317,000元(二零一四年：港幣176,546,000元)。

年內，本集團就收購資產訂有之財務租約安排於租約開始時之資本總值為港幣1,882,000元(二零一四年：港幣6,382,000元)。

39. 資產抵押

於報告期間結算日，賬面值合共港幣7,572,750,000元(二零一四年：港幣7,543,836,000元)之未償還銀行及其他貸款乃以下列本集團之資產連同物業業主之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資物業	2,619,115	2,083,704
物業、廠房及設備	5,336,021	5,482,237
預付租賃款項	551,288	588,919
待售物業	3,132,363	2,571,939
銀行存款	275,546	176,820
	<u>11,914,333</u>	<u>10,903,619</u>

此外，於報告期末，若干附屬公司之股份已抵押，作為本集團獲授之若干銀行融資之担保。

40. 或然負債

- (1) 截至二零一四年三月三十一日止年度，Management Corporation Strata Title No. 512 (「MCST 512」) 就本公司於新加坡之附屬公司Tang City Holdings Pte. Ltd. 向新加坡高等法庭提出上訴通知，就強制收購之新加坡物業之未經批准加建建築面積索償有關利益及／或收入達23,492,000新加坡元(相當於港幣144,710,000元)。截至本報告日期，並未頒佈最終判決。經諮詢律師後，本公司董事認為MCST 512之上訴並無充分理據，故得直機會不大。因此，並無於綜合財務報表中就潛在負債作出撥備。
- (2) 截至二零一零年三月三十一日止年度，香港特區酒店就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向香港特區酒店提出港幣25,841,000元之反索償。香港特區酒店於截至二零一三年三月三十一日止年度被出售，惟本集團承諾盡一切努力完結該訴訟。審訊於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月。香港特區酒店及承建商雙方均已於二零一三年九月及二零一三年十月遞交結案陳詞及回覆。截至本報告日期，並未頒佈最終判決。經諮詢律師，本公司董事認為，該訴訟勝數甚大，因此，並無於綜合財務報表內就可能產生之負債作出撥備。

41. 資本承擔

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中 作出撥備之資本開支：		
酒店物業收購、開發及翻新	259,477	153,281
其他	83,761	107,679
	<u>343,238</u>	<u>260,960</u>
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店物業開發及翻新	210,346	22,750
其他	11,069	16,474
	<u>221,415</u>	<u>39,224</u>
	<u><u>564,653</u></u>	<u><u>300,184</u></u>

42. 經營租約安排

本集團為出租人：

於報告期間結算日，賬面值港幣2,560,885,000元(二零一四年：港幣2,175,607,000元)之投資物業及港幣71,345,000元(二零一四年：港幣23,788,000元)之待售物業按經營租約租出。年內，賺取之租金收入總額為港幣132,779,000元(二零一四年：港幣121,561,000元)，其中包括投資物業之租金港幣128,116,000元(二零一四年：港幣110,810,000元)。

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約已與租客訂立於下列期間到期支付之未來最低租約款項如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	88,907	89,719
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	189,793	165,859
超過五年	113,578	77,481
	<u>392,278</u>	<u>333,059</u>

租約為經議定，租金於一年至二十年年期內已定(二零一四年：一至二十年)。

本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低租約款項為：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
房屋	385,760	355,471
設備	29	32
	<u>385,789</u>	<u>355,503</u>

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期支付之房屋未來最低租約款項承擔如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	48,799	57,636
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	48,056	85,458
超過五年	61,714	10,314
	<u>158,569</u>	<u>153,408</u>

租約為經議定，平均年期為兩年，而其租金亦於租期內訂定。

43. 重大關連方交易

(a) 於本年度，本集團與關連方訂立以下交易：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
聯繫人士提供物業管理服務	<u>4,303</u>	<u>4,066</u>

聯繫人士、合營企業、附屬公司非控股股東、受投資公司及關聯公司於報告期末之詳情載於綜合財務狀況表及相關附註。

關聯公司為受若干透過於本公司之直接或間接股權對本集團有重大影響力之執行董事或其近親所控制之公司。

(b) 於本年度，本集團與馬來西亞若干由本公司一名董事控制之公司訂立四份酒店管理服務合同，以提供酒店管理服務。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團已根據該等合同收取港幣234,000元(二零一四年：零)之酒店管理服務收入。

(c) 年內向主要管理人員(董事及五名最高薪酬人士)已付及應付之薪酬披露於附註15。

44. 應收／應付關聯方款項

應收／應付聯繫人士、合營企業、受投資公司、關聯公司及附屬公司非控股股東之款項載於綜合財務狀況表。該款項乃無抵押、免息及須應要求償還或無固定還款期。

於報告期間結算日起計未來十二個月期間內，本集團並不預期合營企業及受投資公司償還其結欠之款項，故該等款項分類為非流動資產。

關聯公司為受若干執行董事或其近親透過於本公司之直接或間接股權對本集團有重大影響力所控制之公司。

45. 購股權計劃

(A) FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED之購股權計劃 〔遠東購股權計劃〕

於二零一二年八月三十一日，本公司採納一項購股權計劃以取代於二零零二年八月二十八日採納而於二零一二年八月二十八日屆滿之購股權計劃。本公司之購股權計劃已獲本公司批准，旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行董事及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

在未獲得本公司股東事先批准前，根據遠東購股權計劃可發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之10%，及於任何一年向任何個別人士授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於承授人支付港幣1元後接納。購股權可於其獲接納當日起計10年內之任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

本公司於二零零四年十月二十一日、二零零六年八月二十五日、二零零九年五月八日及二零一三年三月二十七日分別按初步行使價每股港幣2.075元、每股港幣3.290元、每股港幣1.500元及每股港幣2.550元授出購股權予本公司及其附屬公司之董事及僱員。

於二零一五年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使購股權數目為20,350,000份(二零一四年：27,450,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之1.06%(二零一四年：1.48%)。

所授出之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元
於二零零四年十月二十一日授出之購股權			
第一批	二零零四年十月二十一日至 二零零四年十月三十一日	二零零四年十一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第二批	二零零四年十月二十一日至 二零零五年十二月三十一日	二零零六年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第三批	二零零四年十月二十一日至 二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第四批	二零零四年十月二十一日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第五批	二零零四年十月二十一日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
於二零零六年八月二十五日授出之購股權			
第三批	二零零六年八月二十五日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第四批	二零零六年八月二十五日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第五批	二零零六年八月二十五日至 二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
於二零零九年五月八日授出之購股權			
第一批	二零零九年五月八日至 二零零九年九月十五日	二零零九年九月十六日至 二零一一年九月十五日	1.500
第二批	二零零九年五月八日至 二零一零年九月十五日	二零一零年九月十六日至 二零一一年九月十五日	1.500
第三批	二零零九年五月八日至 二零一一年九月十五日	二零一一年九月十六日至 二零一一年九月十五日	1.500
第四批	二零零九年五月八日至 二零一二年九月十五日	二零一二年九月十六日至 二零一一年九月十五日	1.500
於二零一三年三月二十七日授出之購股權			
第一批	二零一三年三月二十七日至 二零一四年二月二十八日	二零一四年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第二批	二零一三年三月二十七日至 二零一五年二月二十八日	二零一五年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第三批	二零一三年三月二十七日至 二零一六年二月二十九日	二零一六年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第四批	二零一三年三月二十七日至 二零一七年二月二十八日	二零一七年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550

截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個年度內合計授予僱員之購股權之變動如下：

購股權類別	授出日期	於二零一三年 四月一日	年內行使	於二零一四年 三月三十一日	年內行使	於二零一五年 三月三十一日
第一批	二零零四年 十月二十一日	250,000	-	250,000	(250,000)	-
第二批	二零零四年 十月二十一日	425,000	(100,000)	325,000	(325,000)	-
第三批	二零零四年 十月二十一日	1,575,000	(1,100,000)	475,000	(475,000)	-
第四批	二零零四年 十月二十一日	4,075,000	(2,500,000)	1,575,000	(1,575,000)	-
第五批	二零零四年 十月二十一日	4,975,000	(2,500,000)	2,475,000	(2,475,000)	-
		<u>11,300,000</u>	<u>(6,200,000)</u>	<u>5,100,000</u>	<u>(5,100,000)</u>	<u>-</u>
第四批	二零零六年 八月二十五日	450,000	-	450,000	-	450,000
第五批	二零零六年 八月二十五日	500,000	-	500,000	-	500,000
		<u>950,000</u>	<u>-</u>	<u>950,000</u>	<u>-</u>	<u>950,000</u>
第一批	二零零九年 五月八日	1,850,000	(1,850,000)	-	-	-
第二批	二零零九年 五月八日	1,850,000	(150,000)	1,700,000	(1,700,000)	-
第三批	二零零九年 五月八日	1,850,000	-	1,850,000	(300,000)	1,550,000
第四批	二零零九年 五月八日	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
		<u>7,400,000</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>5,400,000</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>3,400,000</u>
第一批	二零一三年 三月二十七日	2,400,000	-	2,400,000	-	2,400,000
第二批	二零一三年 三月二十七日	3,200,000	-	3,200,000	-	3,200,000
第三批	二零一三年 三月二十七日	4,000,000	-	4,000,000	-	4,000,000
第四批	二零一三年 三月二十七日	6,400,000	-	6,400,000	-	6,400,000
		<u>16,000,000</u>	<u>-</u>	<u>16,000,000</u>	<u>-</u>	<u>16,000,000</u>
		<u>35,650,000</u>	<u>(8,200,000)</u>	<u>27,450,000</u>	<u>(7,100,000)</u>	<u>20,350,000</u>
加權平均行使價		<u>2.201</u>	<u>1.935</u>	<u>2.281</u>	<u>1.913</u>	<u>2.409</u>
於年結日可行使 購股權的數目				<u>13,850,000</u>		<u>9,950,000</u>

本集團就行使已授出購股權所收取之總代價約港幣13,582,500元(二零一四年：港幣15,865,000元)。

本公司股份緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為港幣2.98元(二零一四年：港幣2.75元)。

於截至二零一三年三月三十一日止年度授出之購股權於授出日期採用二項式模式釐定之估計公平值約港幣14,169,000元。

在計算於二零一三年三月二十七日授出之購股權之公平值時運用以下假定：

	第一批	第二批	第三批	第四批
行使價	2.550	2.550	2.550	2.550
無風險比率	0.887%	0.887%	0.887%	0.887%
股息率	2.549%	2.549%	2.549%	2.549%
於授出日期				
購股權的價值	0.77	0.82	0.86	0.88
預期購股權有效期	6.9	6.9	6.9	6.9
波幅	44.029%	44.029%	44.029%	44.029%

二項式模式乃用於估計購股權之公平值。於計算購股權之公平值時所用之變數及假設乃基於董事之最佳估計釐定。購股權的價值隨着若干主觀假設變數的不同而變化。

年內，本公司就已授出的購股權確認的購股權開支總額為港幣4,014,000元(二零一四年：港幣6,149,000元)。

(B) 帝盛購股權計劃

於二零一零年九月十日，帝盛之購股權計劃(「帝盛購股權計劃」)已獲帝盛批准，旨在獎賞或回報本公司及帝盛及其任何附屬公司之董事以及曾經或將會對本公司及帝盛或其任何附屬公司作出貢獻(由帝盛董事會全權決定)之本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人及服務供應商。根據帝盛購股權計劃，帝盛董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購帝盛股份。

在未獲得帝盛股東事先批准前，(i)根據帝盛購股權計劃項下可發行之股份總數，不得超過帝盛當時已發行股份之10%；(ii)於任何一年向任何個別人士授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將予發行之股份數目，不得超過帝盛當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於以支付港幣1元作為授出購股權之代價後接納。購股權可於其獲接納當日起計10年期內之任何時間行使。行使價由帝盛董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)帝盛股份於授出日期(當日須為營業日)之收市價；(ii)帝盛股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)帝盛股份之面值。

於二零一五年三月三十一日，根據帝盛購股權計劃尚未行使之購股權數目為14,414,545份(二零一四年：18,018,145份)，倘全數獲行使，則相當於帝盛經擴大股本之0.68%(二零一四年：0.85%)。10,810,887份(二零一四年：10,810,887份)購股權可於報告期間結算日行使。

於二零一零年十月十一日按行使價每股港幣2.20元授予僱員之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	於		於		於	
				二零一三年 四月一日	年內失效	二零一四年 三月 三十一日	年內失效	二零一五年 三月 三十一日	
第一批	二零一零年 十月十一日至 二零一一年 十月十日	二零一一年 十月十一日至 二零一四年 十月十日	2.20	3,712,719	(109,090)	3,603,629	(3,603,629)	-	
第二批	二零一零年 十月十一日至 二零一二年 十月十日	二零一二年 十月十一日至 二零一五年 十月十日	2.20	3,712,719	(109,090)	3,603,629	-	3,603,629	
第三批	二零一零年 十月十一日至 二零一三年 十月十日	二零一三年 十月十一日至 二零一六年 十月十日	2.20	3,712,719	(109,090)	3,603,629	-	3,603,629	
第四批	二零一零年 十月十一日至 二零一四年 十月十日	二零一四年 十月十一日至 二零一七年 十月十日	2.20	3,712,719	(109,090)	3,603,629	-	3,603,629	
第五批	二零一零年 十月十一日至 二零一五年 十月十日	二零一五年 十月十一日至 二零一八年 十月十日	2.20	3,712,752	(109,094)	3,603,658	-	3,603,658	
				<u>18,563,628</u>	<u>(545,454)</u>	<u>18,018,174</u>	<u>(3,603,629)</u>	<u>14,414,545</u>	

截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度，概無購股權授出且概無獲授出之購股權獲行使。

購股權於授出日期以二項式模式釐定之公平值約為港幣18,001,000元。年內，本集團就所授出之購股權確認總開支約港幣896,000元(二零一四年：港幣1,599,000元)。

用於計算購股權公平值的變數及假設乃基於管理層的最佳估計釐定。購股權之價值隨著多種主觀假設變數的不同而變化。所採納變數的任何變動均可能對購股權公平值之估計造成重大影響。

46. 退休福利計劃

符合強制性公積金管理局規例及規定之本集團香港合資格僱員均已加入強積金計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並存放於由信託人管理之基金。供款金額乃參與強積金計劃之僱員於本集團之收入按某一百分比計算，僱主供款於根據強積金計劃之規則到期應繳時在損益中扣除。僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及規例，中國附屬公司須向國家管理退休福利計劃中按僱員薪金之一定百分比供款。本集團只需承擔關於此退休福利計劃作出所需供款之責任。

本集團已為馬來西亞合資格僱員向僱員公積金計劃作出定額供款，根據該計劃，本集團須按照定額供款計劃向獨立實體給予定額供款。本集團概無任何法定或推定責任，須作進一步供款，以補足基金資產之任何缺額，藉此就所有僱員向本集團提供服務補償彼等之福利。

本集團向新加坡中央公積金作出定額供款，本集團須作出相當於新加坡僱員

薪金之若干百分比之供款，根據該計劃，本集團之責任相等於定額供款退休福利計劃產生者。

本集團按照僱員薪金及酬金之若干百分比，為澳洲僱員向獨立退老退休金供款。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為作出所需供款。

本集團就其英國僱員設立界定供款計劃。本集團按照英國僱員薪金之若干百分比作出供款。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立運作之基金管理。界定供款計劃之退休金成本指於會計期間應計入該計劃之供款額。

於本年度自損益支銷之退休福利開支總額為港幣39,637,000元(二零一四年：港幣36,540,000元)。

47. 主要附屬公司詳情

於年結日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本/股本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
直接附屬公司					
Accord Rise Investments Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Ample Bonus Limited	英屬處女群島/香港	101股1美元股份	100	100	投資控股
Ondella International Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
普嘉有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	投資控股
The FIFTH Apartments Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
間接附屬公司					
124 York Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
13 Roper Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
94 York Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Accessway Profits Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業投資
All Greatness Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Amphion Investment Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Annick Investment Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業投資
Apex Path Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Arvel Company Limited	香港	10,000股港幣1元股份*	100	100	物業投資
Australian Property Management Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
豪邁有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業投資
Best Impact Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2股港幣10元股份*	100	100	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本/股本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
Bravo Trade Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Bryce International Limited	英屬處女群島	100股1美元股份	100	100	投資控股
吉豐投資有限公司	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	投資控股
Caragis Limited	香港	1,000股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Care Park (Albert Street) Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	投資控股
Care Park New Zealand Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	投資控股
Care Park Group Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Carterking Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Cathay Motion Picture Studios Limited	香港	10,000股港幣1元股份*	100	100	物業投資
捷彩有限公司	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業發展
昌盛物業發展有限公司	香港	500股港幣100元股份*	100	100	物業發展
錦秋(上海)置業發展有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 8,800,000美元	73.97	74.07	酒店管理
振華集團有限公司	香港	200股港幣1元股份*	100	100	物業發展
Complete Delight Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	73.97	74.07	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Dorsett Bukit Bintang Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	物業發展
帝盛酒店集團有限公司 (自二零一零年十月十一日於 聯交所上市，股份代號：2266)	開曼群島	2,100,626,650股 港幣0.1元股份	73.97	74.07	投資控股
Dorsett Hospitality International (M) Sdn Bhd	馬來西亞	2股馬幣2元股份	73.97	74.07	投資控股
Dorsett Hospitality International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1股新加坡1元股份	73.97	74.07	酒店管理 及 顧問服務
Dorsett Hospitality International Services Limited	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店管理
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000股 馬幣1元股份	73.97	74.07	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	73.97	74.07	酒店經營
倍添有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	行政服務
Draker Limited	曼島/英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
登樂有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店管理
遠勤發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Expert Vision Trading Limited	英屬處女群島	1股1美元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium (Australia) Pty Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本/股本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/香港	50,000股1美元股份	100	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞)有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭	6,000股1美元股份	100	100	投資控股
遠東發展中國基建有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000股港幣100元股份*	100	100	投資控股
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 235股42.55澳元 可贖回優先股	100	100	投資控股
遠東發展有限公司	香港	830,650,000股 港幣1元股份*	100	100	投資控股及 物業投資
遠東發展機械有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 225股44.44澳元 可贖回優先股	100	100	投資控股及 物業投資
遠東發展地產代理有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	銷售代理服務
遠東物業代理(香港)有限公司	香港	60,000股港幣100元股份*	100	100	投資控股及 融資借貸
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 375股10,000澳元 可贖回優先股	100	100	投資控股
遠東超級市場有限公司	香港	500,000股港幣1元股份*	100	100	物業投資
FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FEC Care Park Pte Ltd	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	120,000股荷蘭盾1元股份	100	100	投資控股
FECFW 1 Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
Ficon Roper Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場經營
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	100股馬幣1元股份	90	90	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000股馬幣1元股份	100	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	香港	100股港幣1元股份*	100	100	物業發展
Gold Prime Group Limited	英屬處女群島	1股1美元股份	100	100	投資控股
駿宏有限公司	香港	10,000股港幣1元股份*	73.97	73.25	酒店經營
廣州勁馬鍋爐實業有限公司(ii)	中國	註冊及繳足資本 港幣50,000,000元	51	51	經營鍋爐廠

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本/股本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股港幣1元股份*	73.97	74.07	融資借貸
健烽有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業發展
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	澤西島/香港	100股1英鎊股份	100	100	投資控股
Launceston York Car Park Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Marsh Wall Residences Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
鎮達有限公司	香港	1股港幣1元股份*	73.97	74.07	投資控股
May21 Pty Ltd.	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000股馬幣1元股份	73.97	74.07	酒店經營
Midtown at Upper West Side Pty Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	投資控股
振盈(香港)有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業投資
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	香港	2股港幣100元股份*	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	香港	1,000股港幣1元股份*	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	香港	300股港幣1元股份*	100	100	投資控股
泛倡有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業發展
柏倡有限公司	香港	1股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Peacock Management Services Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	行政服務
寶田發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業發展
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	100股1澳元股份	100	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島/香港	10股1美元股份	70	70	投資控股
富多國際投資有限公司	香港	1股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒吧經營
麗生投資有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Roper Debt Pty Ltd	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Roper Street Car Park Pty Ltd	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Roper Street Car Park Unit Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業投資
Ruby Way Limited	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Scarborough Development Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(ii)	中國	註冊及繳足資本 35,000,000美元	98.2	98.2	物業發展及 投資
Shepparton Car Park Pty Ltd	澳洲	10,050股0.17093澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	財務管理
Spencer Green Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本/股本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
星僑發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd.	馬來西亞	245,000,000股馬幣1元股份	73.97	74.07	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股馬幣1元股份	73.97	74.07	酒店經營
Tang City Holdings Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股1新加坡元股份	100	100	物業投資
Tang City Parkway Pte. Limited	新加坡	10股1新加坡元股份	100	100	物業投資
Tang City Properties Pte. Limited	新加坡	2,600,000股1新加坡元股份	100	100	投資控股
Tang Development Pte. Limited	新加坡	2股1新加坡元股份	100	100	物業投資
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2股1新加坡元股份	73.97	74.07	投資控股及 物業發展
Tang Strategic Investment Pte. Ltd.	新加坡	10股1新加坡元股份	100	100	物業投資
Tang Suites Pte. Ltd.	新加坡	1股1新加坡元股份	73.97	74.07	物業發展
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	停車場業務
聲聯有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業發展
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	1,000,000股馬幣1元股份	100	100	物業發展
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股馬幣1元股份	73.97	74.07	酒店經營
穎高發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Vicsley Limited	香港	1,000股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份	100	100	管理服務
特威有限公司	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
榮昌工程有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	工程服務
Zhongshan Developments Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
武漢港澳中心物業管理 有限公司(iii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	73.97	74.07	物業管理
武漢遠東帝豪酒店管理 有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 29,800,000美元	73.97	74.07	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都) 有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 38,000,000美元	73.97	74.07	物業發展
上海帝盛酒店有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	73.97	74.07	酒店經營

(i) 在中國註冊的外國投資企業。

(ii) 在中國註冊的中外合資合營企業。

(iii) 中國註冊之內地獨資企業。

* 該等股份於二零一四年三月三日新香港公司條例生效時並無面值。

上表列載之本集團附屬公司乃董事認為主要影響本集團之業績或資產，本公司董事認為，列出其他附屬公司之詳情則會使篇幅過於冗長。

於年末概無附屬公司發行任何債務證券，惟帝盛發行本金額為人民幣810,340,000元(相當於港幣1,062,500,000元)之二零一八年債券，而本集團於該等債券並無權益。

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情

下表載列本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及主要 經營地點	非控股權益持有之		分配至		累計非控股權益	
		擁有權益及投票權比例		非控股權益之溢利			
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
				港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
帝盛酒店集團有限公司	開曼群島/香港	26.03	25.93	(39,531)	117,352	1,003,066	1,081,694
擁有非控股權益之 個別非重大附屬公司	不適用	不適用	不適用	166,608	(8,331)	114,213	119,233
				<u>127,077</u>	<u>109,021</u>	<u>1,117,279</u>	<u>1,200,927</u>

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司各自之財務資料概述如下。下列財務資料概要為集團內對銷前之款項。

帝盛酒店集團有限公司

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動資產	<u>1,869,308</u>	<u>2,171,615</u>
非流動資產	<u>7,960,889</u>	<u>8,099,030</u>
流動負債	<u>2,154,406</u>	<u>2,516,697</u>
非流動負債	<u>3,847,180</u>	<u>3,611,520</u>
下列人士應佔權益：		
本公司擁有人	2,825,545	3,060,734
非控股權益	<u>1,003,066</u>	<u>1,081,694</u>
	<u>3,828,611</u>	<u>4,142,428</u>
收益	<u>1,454,027</u>	<u>1,785,850</u>
本年度溢利	94,352	376,568
本年度其他全面(開支)收入	<u>(265,937)</u>	<u>17,000</u>
本年度全面(開支)收入總額	<u>(171,585)</u>	<u>393,568</u>
下列人士應佔權益：		
本公司擁有人	(132,054)	276,216
非控股權益	<u>(39,531)</u>	<u>117,352</u>
	<u>(171,585)</u>	<u>393,568</u>
已付非控股權益股息	<u>38,233</u>	<u>53,905</u>
經營活動之現金流入淨額	278,255	61,589
投資活動之現金流出淨額	(438,274)	(1,100,440)
融資活動之現金(流出)流入淨額	<u>(387,528)</u>	<u>1,499,292</u>
現金(流出)流入淨額	<u>(547,547)</u>	<u>460,441</u>

於報告期末，本公司有其他對本集團並不重大之附屬公司。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務	主要經營地點	附屬公司數目	
		二零一五年	二零一四年
投資控股	香港	73	73
	馬來西亞	12	12
	中國	7	7
	新加坡	9	8
	澳洲	41	40
	新西蘭	2	2
	英國	1	1
	其他	1	1
		<u>146</u>	<u>144</u>
並無業務	香港	66	63
	馬來西亞	9	9
	中國	20	20
	新加坡	3	3
	澳洲	3	3
	英國	8	6
	其他	10	10
			<u>119</u>

48. 報告期後事項

於二零一五年五月二十日，本公司及帝盛董事會聯合宣佈本集團可能私有化帝盛。上述建議事項之詳情於本公司日期為二零一五年五月二十七日之公佈內披露。

III. 債務

債務證券

於二零一五年五月三十一日(即本計劃文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，FEC集團有賬面值約2,256,000,000港元的未償還無抵押及無擔保債券(未償還總本金額約為2,263,000,000港元)。

借貸

於二零一五年五月三十一日(即本計劃文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，FEC集團的未償還借貸總額約為8,002,000,000港元，包括有抵押銀行借貸約7,888,000,000港元、有抵押銀行透支約31,000,000港元來自關連公司及附屬公司非控股股東的無抵押借貸分別約46,000,000港元及28,000,000港元以及有抵押財務租約承擔約9,000,000港元。於二零一五年五月三十一日，有抵押銀行借貸6,514,000,000港元已獲擔保，而所有其他結餘不在擔保範圍內。

有抵押借貸乃以物業，廠房及設備、預付租賃款項、投資物業、待售物業、投資證券及銀行存款的固定押記以及物業業主的其他資產及該等物業應計利益的浮動押記連同FEC集團若干附屬公司的股權作抵押。

或然負債

- (1) 截至二零一四年三月三十一日止年度，FEC集團就強制收購FEC集團位於新加坡的若干物業而接納由新加坡相關機關作出的賠償。Management Corporation Strata Title No. 512 (「MCST 512」)就FEC於新加坡的附屬公司Tang City Holdings Pte. Ltd.向新加坡高等法庭提出上訴通知，就根據強制收購對FEC集團該等物業的未經批准加建建築面積索償有關利益及／或收入達23,000,000新加坡元(相等於132,000,000港元)。截至本計劃文件日期，並未頒佈最終判決。經諮詢律師後，FEC董事認為MCST 512的上訴並無充分理據，故得直機會不大。因此，毋須就潛在責任作出撥備。
- (2) 截至二零一零年三月三十一日止年度，香港特區酒店就承建商未能完滿履行其興建酒店的責任而向該承建商提出涉及14,000,000港元的訴訟。該承建商就有關索償向香港特區酒店提出26,000,000港元的反索償。香

港特區酒店於截至二零一三年三月三十一日止年度被出售，惟帝盛集團承諾盡一切努力完結該訴訟。審訊於二零一二年七月三十日開始，惟截至最後實際可行日期，並未頒佈最終判決。經諮詢律師後，FEC董事認為，該訴訟勝數甚大。因此，毋須就潛在責任作出撥備。

除本節「III. 債務」所披露者及集團間負債外，於二零一五年五月三十一日（即本計劃文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，FEC集團並無任何已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、財務租約承擔、擔保或其他重大或然負債。

IV. 重大變動

FEC董事確認，自二零一五年三月三十一日（即FEC集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起，FEC集團的財務及交易狀況或前景並無任何重大變動。

V. 物業權益及經調整資產淨值

FEC集團委任的獨立專業估值師已於二零一五年五月三十一日對FEC集團的物業權益進行估值，其詳情載於本計劃文件附錄四。於二零一五年五月三十一日，FEC集團應佔上述物業權益的市值約為26,962,000,000港元，物業權益分類如下：

	百萬港元
物業投資	2,148
物業發展	10,719
酒店業務	13,514
停車場業務	581
	<hr/>
	26,962
	<hr/> <hr/>

上述物業權益（不包括帝盛集團持有的物業權益）的進一步詳情及由上述獨立專業估值師編製的相關估值報告載於本計劃文件附錄四。

經計及上述所有物業權益估值產生的重估盈餘影響後，FEC集團的經調整資產淨值的計算載列如下：

	百萬港元
於二零一五年三月三十一日的經審核	
綜合資產淨值(附註1)	9,144
變動淨額(附註2)	14,295
	23,439
經調整資產淨值(附註3)	23,439
本集團非控股權益應佔的經調整資產淨值(附註3)	(3,060)
	20,379
於二零一五年三月三十一日的每股	
資產淨值(附註4)(港元)	4.78
	10.63
每股經調整資產淨值(附註3及4)(港元)	10.63
	10.63

附註：

1. 金額摘錄自本計劃文件本附錄二所載FEC集團於二零一五年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
2. 變動淨額包括(i)物業權益於二零一五年五月三十一日的重估盈餘，即物業權益於二零一五年五月三十一日的市值超出二零一五年五月三十一日相關賬面值的部分，扣除重估盈餘應佔的相關估計遞延稅項(減稅務彌償)；及(ii)於二零一五年七月三日行使FEC購股權的所得款項。海外物業權益的市值及賬面值已按二零一五年五月三十一日的現行市場匯率換算為港元。

重估盈餘應佔的遞延稅項指根據中國估計土地增值稅、營業稅、營業稅相關附加及所得稅、香港利得稅以及澳洲所得稅計算的估計相關稅項(於按估值價出售物業後支付)。由於僅能確定出售中國酒店物業的稅項負債，故概無就有關物業增值計提遞延稅項負債撥備。

變動淨額並不包括FEC的交易業績。
3. 經調整資產淨值等同於二零一五年三月三十一日的經審核綜合資產淨值(詳情載於上文附註1)加上變動淨額(詳情載於上文附註2)。
4. 每股資產淨值及每股經調整資產淨值乃分別根據FEC於二零一五年三月三十一日及最後實際可行日期的已發行股份1,913,736,798股及1,917,586,798股計算得出。
5. FEC董事會建議截至二零一五年三月三十一日止年度的末期股息為每股FEC股份0.13港元(「FEC股息」)，惟須待FEC股東於二零一五年八月二十七日舉行的FEC股東週年大會上批准後，方可作實。為免生疑問，計算FEC經調整資產淨值時不計及FEC股息。

以下為獨立估值師就帝盛集團物業權益市值於二零一五年五月三十一日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本計劃文件而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：組合估值

估值之指示、目的及日期

吾等遵照閣下之指示，對帝盛酒店集團有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(統稱為「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)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二零一五年五月三十一日(「估值日」)之價值的意見。

估值基準

吾等按市值對各項物業進行估值，而根據香港測量師學會頒布之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)之定義，市值指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易資產或負債之估計金額」。

估值假設

吾等對各項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，吾等假設該等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。至於中國物業方面，吾等已依賴 貴集團法律顧問提供之法律意見。

在評估物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則第五章及應用指引第12項、證券及期貨事務監察委員會之公司收購、合併及股份回購守則，以及香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載規定。

估值方法

吾等一般按市場法，參考有關市場內所得相若銷售交易對物業進行評估，或按投資法，根據現有租賃或業務自物業所得的淨租金或其他收入撥充資本。

位於香港的第二類及位於中國的第五類的各項物業已按全面營運酒店估值。此外，吾等對該等物業之估值乃按照酒店經營所需之所有相關法定及／或強制許可、許可證、批准及執照而作出。

就第三類物業，即由 貴集團於香港持有之發展中物業而言，吾等已根據該物業將會按照 貴集團向吾等提供之最新發展建議發展及落成而對該物業進行估值。吾等假設發展建議已取得相關政府機關的所有同意、批文及許可證，而並無附帶任何繁重條件或重大延誤。於達致吾等的估值時，吾等已參考市場上相若銷售個案，並作出調整以說明比較個案與物業之間的差異。吾等已計及已產生建設成本及就落成建議發展項目將須產生之成本。「於估值日落成之資本值」指吾等就假設有關於建議發展項目於估值日落成的資本值所持意見。

根據 貴集團提供之資料，位於香港的物業因出售而產生的潛在稅務責任為出售後純利16.5%的利得稅，惟可扣減任何屬資本性質之溢利。就第一類、第二類及第三類分別由 貴集團持作佔用的物業、由 貴集團持有及營運的物業及於香港的發展中物業而言，相關潛在稅務責任落實的可能性為微乎其微，乃由於 貴集團現階段尚未有計劃出售有關物業。

就第四類至第六類位於中國的物業而言，吾等獲 貴集團告知，潛在稅務責任包括按累進稅率30%至60%計算的土地增值稅、按出售金額5%計算的營業稅、按營業稅11%計算的附加稅，以及按稅前溢利25%計算的所得稅。有關中國物業落實後的應繳稅款確實金額，須待呈列相關交易文件後，於相關物業出售時間自有關稅務機關接獲之正式繳稅單，方可作實。相關潛在稅務責任落實的可能性為微乎其微，乃由於 貴集團尚未有計劃出售有關物業。就第四類、第五類及第六類分別由 貴集團持作投資的物業、由 貴集團持有及營運的物業及由 貴集團於中國購入之已訂約物業而言，相關潛在稅務責任落實的可能性為微乎其微，乃由於 貴集團現階段尚未有計劃出售有關物業。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納就法定通告、地役權、租期、出租、佔用詳情、管理帳目、物業辨識、平面圖及面積、地盤面積、車位數目、客房數目、建設成本、建設時間表，以及所有其他相關事項等事宜向吾等提供之意見。

土地年期

對其政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿之物業進行估值時，吾等已考慮《英國政府及中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三以及香港法例第150章新界土地契約(續期)條例所載條文，根據該條例，有關政府租契已在毋須補地價下續期至二零四七年六月三十日止，並須於續期日起每年按應課差餉租值之3%支付地租。

於評估位於中國的第四類及第五類物業時，市值乃根據確認已於法律意見中反映，就有關物業按象徵式土地使用費獲授相關特定年期的可轉讓土地使用權，及有關物業的業主擁有物業的可強制執行業權，並擁有可於整段所獲授相關未屆滿年期內使用、佔用或出讓有關物業的自由及不受限制權利。

就位於中國的第六類物業而言，由於相關政府機關仍在轉讓房地產權證予 貴集團而使 貴集團尚未取得房地產權證，故吾等評定該物業為無商業價值。

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。就位於中國之物業而言，吾等已獲 貴集團提供有關文件之摘要。然而，吾等並無查證文件正本，以核實擁有權或確定是否存在任何租約修訂。所有文件及租約僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。並無進行任何實地測量。

物業視察

吾等的估值師(香港辦事處彭華寬先生、何曉樺女士及李明衛女士；廣州辦事處解慶生先生；上海辦事處孫明華先生；成都辦事處黃浩菲女士；深圳辦事處李力爭先生；及武漢辦事處姜三華先生)於二零一五年六月至七月期間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。就該等持作日後發展或發展中物業而言，吾等並無進行任何土壤勘測，以確定有關土地狀況及設施是否適合作任何日後發展。此外，吾等亦無對物業進行任何環境調查。吾等之估值乃假設該等方面均屬滿意，且建設期間不會產生特殊開支或延誤。

貨幣及匯率

除另有註明者外，第一類至第三類物業之市值乃以港元(「港元」)呈列及第四類至第六類物業之市值以人民幣(「人民幣」)呈列。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環
德輔道中121號
遠東發展大廈18樓
帝盛酒店集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師(產業測量)
註冊中國房地產估價師
香港測量師學會會員
謹啟

二零一五年八月三十一日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港及中國物業估值擁有逾30年經驗。

估值概要

物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值 港元
第一類－ 貴集團於香港持作自用之物業	
1. 香港 灣仔 皇后大道東 383、383A、385及385A號 華景樓地下1-4號舖及 地下低層5-6號舖	63,000,000
第一類小計：	
	63,000,000
第二類－ 貴集團於香港持有及營運之物業	
2. 香港 灣仔 皇后大道東387號 香港麗都酒店	2,560,000,000
3. 香港 灣仔 皇后大道東375號 香港麗悅酒店	683,000,000
4. 香港 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	1,020,000,000
5. 九龍 大角咀 晏架街48號 香港西九龍絲麗酒店	427,000,000
6. 九龍 油麻地 上海街268號 香港海景絲麗酒店	960,000,000

物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值 港元
7. 新界 荃灣 青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店	656,000,000
8. 九龍 大角咀 大角咀道88號 香港旺角帝盛酒店	1,085,000,000
9. 九龍 觀塘 鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	1,120,000,000
10. 新界 葵涌 健康街25號、 健全街26-34號及 青山公路659號 香港荃灣帝盛酒店	1,505,000,000
	第二類小計： 10,016,000,000
第三類－ 貴集團於香港持有之發展中物業	
11. 新界 葵涌 石蔭和宜合道119號 橙色空間－葵涌(將稱為「香港荃灣絲麗酒店」)	540,000,000
	第三類小計： 540,000,000

物業

於二零一五年
五月三十一日
現況下之市值
人民幣

第四類－ 貴集團於中國持有作投資之物業

12.	中國	30,000,000
	上海市	
	浦東新區	
	花木路796及800號	
	上海帝盛酒店	
	部分商業樓(一樓、三樓及四樓)	
13.	中國	355,000,000
	湖北省	
	武漢市	
	江岸區	
	江漢路118號	
	港澳中心商業部分	
	(一樓部分、一樓之夾層、	
	二樓、二樓之夾層以及	
	三樓至七樓及九樓)	
	及辦公部分(十樓部分、十七及十八樓全層)	
		<hr/>
	第四類小計：	385,000,000

第五類－ 貴集團於中國持有及營運之物業

14.	中國	450,000,000
	上海市	
	浦東新區	
	花木路796及800號	
	上海帝盛酒店	
	酒店部分	
	(花木路796號一至十八樓及	
	花木路800號二樓)及地庫停車場	

物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣
15. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 江漢路118號 武漢帝盛酒店 (地庫及一樓部分、八樓全層、 十樓部分、十一至十六樓及 港澳中心停車場(部分地庫))	388,000,000
16. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街124-177號 成都帝盛君豪酒店	810,000,000
17. 中國 江西省 星子縣 溫泉鎮 廬山東林莊	190,000,000
	第五類小計： 1,838,000,000
第六類— 貴集團將於中國購入之已訂約物業	
18. 中國 廣東省 中山市 西區 中山一路107號 新鐵成酒店A座中山帝盛酒店	無商業價值
	第六類小計： 無商業價值

估值證書

第一類－ 貴集團於香港持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
1. 香港 灣仔 皇后大道東 383、383A、 385及385A號 華景樓 地下1-4號舖及 地下低層 5-6號舖 位於內地段 第1578號B段內	<p>該物業為一幢於一九六六年落成之12層高綜合大樓的地下低層及低層的商舖部分。</p> <p>該物業之總實用面積約為659.23平方米(7,096平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並有不同樓齡之商業發展。</p> <p>該物業乃根據多份政府租契持有，由一九零零年二月五日開始為期75年，並已進一步續期75年。該物業現時應付政府地租為每年2,268港元。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用。	63,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司 Ever Shiner Limited。
- (2) 該物業位於日期為二零一四年的七月八日黃泥涌分區計劃大綱圖則編號S/H7/17指定為「商業」用途地帶。

估值證書

第二類— 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
2. 香港 灣仔 皇后大道東387號 香港麗都酒店 內地段第1578號 餘段	<p>該物業為一幢22層高(連管導層)酒店，提供453間客房、一間餐廳及一間咖啡室。該物業於一九七八年落成後於二零零四年翻新。</p> <p>該物業之建築面積約為15,895.10平方米(171,095平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並有不同樓齡之商業發展。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，由一九零零年二月五日開始為期75年，並已進一步續期75年。該物業現時應付政府地租為每年82,800港元。</p>	<p>於估值日，該物業一樓已出租，租期由二零一一年三月一日至二零一六年二月二十九日為期五年，目前月租198,000港元。一個旅遊櫃檯已出租，租期由二零一三年十月一日至二零一五年九月三十日為期兩年，月租30,800港元。一個廣告空間及一個流動電話基站根據兩項特許權出租，最後一項於二零一七年一月二十一日屆滿，總月費約189,000港元。該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	2,560,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司麗都大酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於一份日期為二零零八年四月一日的修訂書(註冊摘要編號08042500490017)。
- (3) 該物業受限於一份以恒生銀行有限公司為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一二年一月二十日至二零一九年一月十九日之酒店/旅館牌照。
- (5) 該物業位於日期為二零一四年七月八日的黃泥涌分區計劃大綱圖則編號S/H7/17指定為「商業」用途地帶。

估值證書

第二類— 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
3. 香港 灣仔 皇后大道東375號 香港麗悅酒店 內地段第1578號 A段第1分段	<p>該物業為一幢25層高(包括一地下低層)之酒店,提供142間客房、兩間餐廳及一間休息室。該物業於一九九七年落成並於二零零五年翻新。</p> <p>該物業之總建築面積約為5,546.17平方米(59,699平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達,並有不同樓齡之商業發展。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有,由一九零零年二月五日開始為期75年,並已進一步續期75年。該物業現時應付政府地租為每年359,280港元。</p>	<p>於估值日,該物業地下部分及1樓及2樓全層已按三份租約出租,最後一份租約於二零一六年八月三十一日到期,總月租266,000港元。一個旅遊櫃檯已出租,租期由二零一三年十月一日至二零一五年九月三十日為期兩年,月租9,350港元。多個流動電話基站及天線根據多項特許權出租,最後一項於二零一六年十二月三十一日屆滿,總月費約110,000港元。該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	683,000,000 港元

附註:

- (1) 該物業之登記業主為貴集團全資附屬公司駿宏有限公司。
- (2) 該物業受限於一份日期為二零零零年十一月三十日的不反對修訂公函(註冊摘要編號UB8281602)。
- (3) 該物業受限於一份日期為二零零八年三月二十七日的修訂書(註冊摘要編號08042500490026)。
- (4) 該物業亦受限於均以大眾銀行(香港)有限公司為受益人包含抵押及浮動押記的債權證及出租及出售所得款項轉讓。
- (5) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一二年十月十六日至二零一七年十月十五日之酒店/旅館牌照。
- (6) 該物業位於日期為二零一四年七月八日的黃泥涌分區計劃大綱圖則編號S/H7/17指定為「商業」用途地帶。

估值證書

第二類— 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
4. 香港 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店 @九如坊 內地段第8852號 餘段其中部分	<p>該物業為一幢36層高之酒店，提供162間客房及一間餐廳。該物業於二零零五年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為5,344.22平方米(57,525平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡之商業及住宅發展。</p> <p>該物業乃根據換地條款第12569號持有，由二零零零年四月二十七日開始為期50年。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>於估值日，一個流動電話基站根據一項特許權出租，租期由二零一四年十一月二十六日至二零一六年十一月二十五日為期兩年，月費43,500港元。該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	1,020,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司香港蘭桂坊酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於一份日期為二零零四年九月八日的修訂書(註冊摘要編號UB9329230)。
- (3) 該物業受限於一份日期為二零一三年六月三日的反對修訂公函(註冊摘要編號13061102010018)。
- (4) 該物業受限於一份日期為二零一三年六月三日的豁免書(註冊摘要編號13061102010021)。
- (5) 該物業受限於以永亨銀行有限公司為受益人就全數款項作抵押之法定押記
- (6) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一四年五月七日至二零一七年五月六日之酒店/旅館牌照。
- (7) 該物業位於日期為二零一三年九月十日的西營盤及上環分區計劃大綱圖則編號S/H3/29指定為「住宅(甲類)」用途地帶。

估值證書

第二類－ 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
5. 九龍 大角咀 晏架街48號 香港西九龍 絲麗酒店 九龍內地段 第6374號	<p>該物業為一幢23層高(包括一層地庫)提供141間客房及一間餐廳之酒店，於二零零五年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為3,210平方米(34,554平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡之商業及住宅發展。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，由一九五三年三月十六日開始為期75年，並可進一步續期75年。該物業現時應付政府地租為每年176港元。</p>	<p>於估值日，一個電台站及天線根據一項特許權出租，租期於二零一六年七月屆滿，月費23,000港元。該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	427,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司Double Advance Group Limited。
- (2) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日之酒店／旅館牌照。
- (3) 該物業位於日期為二零一三年五月三十一日的旺角分區計劃大綱圖則編號S/K3/30指定為「住宅(戊類)」用途地帶。

估值證書

第二類－ 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
6. 九龍 油麻地 上海街268號 香港海景絲麗酒店	該物業為一幢21層高 (包括一層地庫)之酒店， 提供合共268間客房及 一間餐廳。	於估值日，地庫已 按月出租，月租 130,000港元。一 個流動電話基站 根據一項特許權 出租，租期由二零 一三年六月十六 日至二零一六年 六月十五日為期 三年，月費26,800 港元。該物業餘下 部分由 貴集團經 營酒店。	960,000,000 港元
九龍內地段 第7429、9701、 9705、9727、9769 及9944號	該物業於一九九三年落 成並於二零零九年翻新。 該物業之總建築面積約 為6,065.26平方米(65,286 平方呎)。 該物業所在地區有公共 交通工具可到達，並混合 不同樓齡之商業及住宅 發展。 九龍內地段第7429號乃根 據重批契約第6282號持 有，由一八八五年二月二 日開始為期150年。餘下 地段乃根據重批契約第 9594、9613、9840、9835 及10170號持有，年期由 一八九八年六月二十日 起計同為150年。該等地 段現時應付政府地租合 共為每年372港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司捷彩有限公司。
- (2) 該物業受限於一份日期為二零零七年十二月十七日的修訂書(註冊摘要編號07122000790233)(僅相關於九龍內地段第9944號)
- (3) 該物業受限於一份以恒生銀行有限公司為受益人就全數款項作抵押之債權證。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日之酒店/旅館牌照。
- (5) 該物業位於日期為二零一四年五月十六日的油麻地分區計劃大綱圖則編號S/K2/22指定為「住宅(甲類)」用途地帶。

估值證書

第二類－ 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
7. 新界 荃灣 青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店 丈量約份第449 約地段第2158號 其中部分	<p>該物業包括一幢17層高樓宇之地下部分及6樓至17樓，提供合共240間客房。該物業於一九六六年落成並於二零零六年翻新。</p> <p>該物業之總建築面積約為5,180.32平方米(55,761平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡之商業及住宅發展。</p> <p>該物業乃根據新批約第TW3915號持有，由一八九八年七月一日開始為期99年減最後三日。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	於估值日，多個流動電話基站及天線根據多項特許權出租，最後一項於二零一七年九月三十日屆滿，總月費約83,600港元。該物業餘下部分由貴集團經營酒店。	656,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司Complete Delight Limited。
- (2) 該物業受限於一份日期為二零零七年九月二十七日的修訂書(註冊摘要編號07100301840038)。
- (3) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一三年十月一日至二零一六年九月三十日之酒店／旅館牌照。
- (4) 該物業位於日期為二零一四年一月七日的荃灣分區計劃大綱圖則編號S/TW/31指定為「住宅(甲類)」用途地帶。

估值證書

第二類－ 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
8. 九龍 大角咀 大角咀道88號 香港 旺角帝盛酒店 九龍內地段 第8050號餘段	<p>該物業為一幢25層高(包括地下高層)提供合共285間客房及餐廳之酒店，於二零一零年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為6,224.62平方米(67,002平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡之商業及住宅發展。</p> <p>該物業乃根據賣地規約第UB6812號持有，由一九六一年八月二十八日起為期75年，並可進一步續期75年。該地段現時應付政府地租為每年254港元。</p>	<p>於估值日，該物業二樓已出租，租期為二零一二年八月一日至二零一五年七月三十一日為期三年，月租70,000港元。該物業餘下部分由 貴集團經營酒店。</p>	1,085,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司Ruby Way Limited。
- (2) 該物業受限於一份日期為二零零九年十二月二十四日的修訂書(註冊摘要編號09122902040023)。
- (3) 該物業受限於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人就擔保一般銀行融資之全數款項作出之抵押。
- (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七月十六日至二零一六年七月十五日之酒店/旅館牌照。
- (5) 該物業位於日期為二零一三年五月三十一日的旺角分區計劃大綱圖則編號S/K3/30指定為「其他指定用途(商業)」用途地帶。

估值證書

第二類— 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
9. 九龍 觀塘 鴻圖道84號 香港 觀塘帝盛酒店 觀塘內地段 第162號	<p>該物業為一幢30層高提供合共361間客房之酒店，於二零一二年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為11,147.16平方米(119,988平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡之商業及工業發展。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，由一九五九年七月一日起為期21年，並已進一步續期17年減最後三日。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>於估值日，該物業一樓按月出租，總租金160,000港元。一個流動電話基站根據一項特許權出租，租期由二零一三年九月一日至二零一五年八月三十一日為期兩年，月費22,000港元。該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	1,120,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司遠勤發展有限公司。
- (2) 該物業受限於以永亨銀行有限公司為受益人作出之法定押記。
- (3) 該物業受限於一份日期為二零一零年四月十五日的修訂書(註冊摘要編號10042100950013)。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一三年七月二十日至二零一七年七月十九日之酒店/旅館牌照。
- (5) 該物業位於日期為二零一四年七月十八日的觀塘南分區計劃大綱圖則編號S/K14S/19指定為「其他指定用途」用途地帶。

估值證書

第二類— 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
10. 新界 葵涌 健康街25號、 健全街26至34號及 青山公路659號 香港 荃灣帝盛酒店 葵涌市地段 第193號	<p>該物業為一幢21層高提供合共547間客房之酒店，於二零一三年落成。</p> <p>該物業之建築面積約為21,466.819平方米(231,069平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡之商業及工業發展。</p> <p>該物業乃根據新批約第4841號持有，由一八九八年七月一日起為期99年減最後三日。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>於估值日，該物業一樓已出租，租期為二零一四年三月一日起計八年，月租150,000港元。建築面積約為343平方呎的部分地下已出租予多名租客，總月租28,000港元，最後一份租約於二零一七年十二月屆滿。該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	1,505,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司柏倡有限公司。
- (2) 該物業受限於以永亨銀行有限公司為受益人作出之法定押記。
- (3) 該物業受限於一份日期為二零一三年三月十六日的修訂書(註冊摘要編號13052101590017)。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一五年二月二十六日至二零一八年二月二十五日之酒店/旅館牌照。
- (5) 該物業位於日期為二零一四年六月十三日的葵涌分區計劃大綱圖則編號S/K10/28指定為「其他指定用途」用途地帶。

估值證書

第三類— 貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
11. 新界 葵涌 和宜合道119號 橙色空間 (將稱為「香港 荃灣絲麗酒店」) 葵涌市地段 第167號	該物業為一幢改建為14層高之酒店之工業大廈。根據該物業業主提供之建築圖則，該物業已計劃改建為14層高之酒店，總建築面積約為12,691.94平方米(136,616平方呎)，提供410間客房。該物業預計將於二零一六年三月落成。	於估值日，該物業正在興建中。	540,000,000 港元
	該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡之商業及工業發展。		
	該物業乃根據新批約第4787號持有，由一八九八年七月一日起為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付政府地租為該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司晉捷投資有限公司。
- (2) 該物業受限於以南洋商業銀行有限公司為受益人就全數款項作出之抵押。

- (3) 該物業受限於日期為二零一三年五月三十日的豁免書(註冊摘要編號13062702220014)，允許該物業用作酒店及配套設施。
- (4) 該物業倘於二零一五年五月三十一日落成，其資本值約為869,000,000港元。
- (5) 根據提供予吾等的資料，該物業發展項目的估計建築成本總額約為272,000,000港元，而已產生的建築成本約為78,400,000港元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (6) 該物業位於日期為二零一四年六月十三的葵涌分區計劃大綱圖則編號S/KC/28指定為「其他指定用途」用途地帶。

估值證書

第四類－ 貴集團於中國持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
12. 中國 上海市 浦東新區 花木路796及800號 上海帝盛酒店 部分商業樓(一樓、 三樓及四樓)	<p>該物業為一幢4層商業樓加18層酒店大樓，分別於二零零零年及二零零八年落成。</p> <p>該物業包括商業樓之一樓、三樓及四樓，總建築面積約為1,779.76平方米(19,157平方呎)。</p> <p>該物業位於上海上海市浦東新區之市區。附近的發展項目主要為商業及住宅性質。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日，作商業(酒店)用途。</p>	<p>於估值日，該物業其中建築面積392平方米(4,219平方呎)之部分出租予兩名租戶，最後一份租約於二零一九年十月三十日屆滿。該物業餘下部分由貴集團經營酒店。</p>	人民幣 30,000,000元

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年三月九日發出之上海市房地產權證滬房地浦字(2009)第012208號，貴公司之全資附屬公司錦秋(上海)置業發展有限公司獲授予該發展項目之土地使用權及房屋所有權，總地盤面積約3,990平方米，而總建築面積則約為18,149.49平方米，年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日，作商業(酒店)用途。
- 按貴集團表示，該物業為上述上海市房地產權證所述建築面積約為1,779.36平方米之發展其中部分。
- 根據日期為二零一二年十一月十二日的企業法人營業執照第310000400231020號，錦秋(上海)置業發展有限公司按註冊資本36,000,000美元於二零零零年一月二十日成立，有效營運期為二零零零年一月二十日至二零三零年一月十九日。

- (4) 吾等獲提供有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 錦秋(上海)置業發展有限公司為該物業的唯一法定用戶，並已取得政府的相關證書及批文；及
 - (ii) 錦秋(上海)置業發展有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：
- | | |
|----------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 企業法人營業執照 | 有 |

估值證書

第四類— 貴集團於中國持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
13. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 江漢路118號 港澳中心 商業部分 (一樓部分、 一樓之夾層、 二樓、二樓之 夾層以及 三樓至七樓及九樓) 及辦公部分 (十樓部分、 十七及十八樓全層)	港澳中心為一幢19層綜合大樓連地庫，建於一幅地盤面積為5,338.89平方米(57,628平方呎)之土地上，於二零零零年落成。 該物業包括商業及辦公部分，總建築面積為39,305.49平方米(423,084平方呎)。 該物業位於江岸區的市區，附近的發展項目主要為商業性質。 該物業已獲授出土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。	於估值日，該物業其中建築面積35,618.54平方米(383,398平方呎)之部分出租予多名租戶，最後一份租約於二零一九年十二月三十一日屆滿。該物業其中建築面積1,523.87平方米之部分由業主佔用。該物業餘下部分為空置。	人民幣 355,000,000元

附註：

- (1) 根據13份由武漢市國土資源和房產管理局於二零零七年十一月二十九日發出之房屋所有權證，貴公司之全資附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司

已獲授予位於江岸區江漢路118號港澳中心之該物業之房屋所有權。該物業之建築面積詳情如下：

證書編號	樓層	建築面積 (平方米)
武2007029525號	1樓(1001室)	393.00
武2007029527號	1樓(1002室)	2,794.45*
	1樓夾層	1,524.38
武2007029529號	2樓	3,596.64
	2樓夾層	3,056.98
武2007029530號	3樓	3,931.16
武2007029531號	4樓	3,928.40
武2007029536號	5樓	3,928.40
武2007029516號	6樓	3,928.40
武2007029517號	7樓	3,556.98
武2007029519號	9樓	3,663.57
武2007029521號	10樓	3,634.63
武2007029546號	17樓	1,084.47
武2007029547號	18樓	589.40

* 該物業包括1樓(1002室)建築面積為2,489.08平方米之部分。

- (2) 根據武漢市人民政府所發出日期為二零零八年二月二十八日之國有土地使用權證武(2008) 88號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司持有位於江岸區江漢路118號地塊編號A14050007、地盤面積約5,338.89平方米之土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。
- (3) 根據企業法人營業執照第420100400000141號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司按註冊資本29,800,000美元成立，有效營運期為二零零七年六月二十五日至二零三七年六月二十五日。
- (4) 吾等獲提供有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司為該物業的唯一法定用戶，並已取得政府的相關證書及批文；及
 - (ii) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第五類－ 貴集團於中國持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
14. 中國 上海市 浦東新區 花木路 796及800號 上海帝盛酒店 酒店部分 (花木路796號 一至十八樓及 花木路800號二樓) 及地庫停車場	<p>該物業為一幢4層商業樓加18層酒店大樓，分別於二零零零年及二零零八年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目之商業樓二樓、一樓商場及地庫停車場及酒店部分，建築面積為14,014.27平方米(150,850平方呎)，提供264間客房，於二零零八年落成。</p> <p>該物業位於上海上海市浦東新區之市區。附近的發展項目主要為商業及住宅性質。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日，作商業(酒店)用途。</p>	於估值日，該物業由貴集團經營酒店。	人民幣 450,000,000元

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年三月九日發出之上海市房地產權證滬房地浦字(2009)第012208號，貴公司之全資附屬公司錦秋(上海)置業發展有限公司獲授予該發展之土地使用權及房屋所有權，總地盤面積約為3,990平方米及總建築面積約為18,149.49平方米，年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日，作商業(酒店)用途。
- (2) 按貴集團表示，該物業為上述上海市房地產權證所述建築面積為14,014.27平方米之發展項目其中部分。

- (3) 根據日期為二零一二年十一月十二日之企業法人營業執照第310000400231020號，錦秋(上海)置業發展有限公司於二零零零年一月二十日成立為有限責任公司，註冊資本為36,000,000美元，有效營運期為二零零零年一月二十日至二零三零年一月十九日。
- (4) 吾等獲提供有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 錦秋(上海)置業發展有限公司為該物業的唯一法定用戶，並已取得政府的相關證書及批文；及
- (ii) 錦秋(上海)置業發展有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：
- | | |
|----------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 企業法人營業執照 | 有 |

估值證書

第五類— 貴集團於中國持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
15. 中國 湖北省 武漢市 江岸區 江漢路118號 武漢帝盛酒店 (地庫及一樓 部分、八樓全層、 十樓部分、 十一至十六樓及 港澳中心停車場(部 分地庫))	港澳中心為一幢19層綜 合大樓連地庫，建於一幅 地盤面積為5,338.89平方 米(57,468平方呎)之土地 上，於二零零零年落成。 該物業包括大樓其中建 築面積為28,001.16平方 米(301,140平方呎)、提供 384間客房之酒店部分。 該物業位於武漢市江岸 區的市區，附近的發展項 目主要為商業性質。 該物業已獲授出土地使 用權，年期至二零四三年 七月十五日屆滿，作綜合 用途。	於估值日，該物業 由貴集團經營酒 店。	人民幣 388,000,000元

附註：

- (1) 根據10份由武漢市國土資源和房產管理局於二零零七年十一月二十九日發出之房屋所有權證，貴公司之全資附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司

已獲授予位於江岸區江漢路118號港澳中心之該物業之房屋所有權。該物業之建築面積詳情如下：

證書編號	樓層	建築面積 (平方米)
武房權證市字第2007029523號	地庫	3,422.82
武房權證市字第2007029527號	1樓(1002室)	2,794.45*
武房權證市字第2007029518號	8樓	3,589.41
武房權證市字第2007029534號	11樓	3,447.26
武房權證市字第2007029541號	13樓	3,447.26
武房權證市字第2007029539號	14樓	3,447.26
武房權證市字第2007029538號	12樓	3,447.26
武房權證市字第2007029542號	15樓	3,447.26
武房權證市字第2007029544號	16樓	3,447.26

* 該物業包括1樓(1002室)建築面積為305.37平方米之部分。

- (2) 根據武漢市人民政府所發出日期為二零零八年二月二十八日之國有土地使用權證武國用(2008)第88號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司獲授予位於江岸區江漢路118號地塊編號A14050007、地盤面積約5,338.89平方米之土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。
- (3) 根據企業法人營業執照第420100400000141號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司按註冊資本29,800,000美元成立，有效營運期為二零零七年六月二十五日至二零三七年六月二十五日。
- (4) 吾等獲提供有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司為該物業的唯一法定用戶，並已取得政府的相關證書及批文；及
 - (ii) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第五類－ 貴集團於中國持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值								
16. 中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街124-177號 成都帝盛君豪酒店	該物業為一幢在總地盤面積約5,865.62平方米(63,138平方呎)之土地上建成之酒店，於二零一三年落成。 該物業之總建築面積約為67,616.94平方米(727,829平方呎)，詳情如下：	於估值日，該物業由貴集團經營酒店。	人民幣 810,000,000元								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃部分</th> <th>概約計劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面</td> <td>51,478.41</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td><u>16,138.53</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>67,616.94</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部分	概約計劃 建築面積 (平方米)	地面	51,478.41	地下	<u>16,138.53</u>	總計：	<u>67,616.94</u>		
計劃部分	概約計劃 建築面積 (平方米)										
地面	51,478.41										
地下	<u>16,138.53</u>										
總計：	<u>67,616.94</u>										
	<p>該物業位於成都市青羊區的市區，附近的發展項目主要為商業性質。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，年期至二零四七年九月二十二日，作酒店及餐廳用途。</p>										

附註：

- 根據日期為二零零九年二月十九日之國有土地使用權證成國用(2009)第156號，貴公司之全資附屬公司遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司獲授予地盤面積約為5,865.62平方米之土地之土地使用權，年期至二零四七年九月二十二日屆滿，作酒店及餐廳用途。
- 根據由四川省測繪技術服務中心編製之房地產測量報告，該物業之建築面積約為67,616.94平方米。
- 根據成都市規劃局於二零零零年八月十四日發出之建設用地規劃許可證成規管(2000)第1552號，該物業之建議建設土地用途符合城市規劃規定，故獲授建設許可。

- (4) 根據成都市規劃局於二零零零年七月十四日發出之建設工程規劃許可證成規管(2000)第1544號，建築面積為85,000平方米之建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據成都市建設委員會於二零零零年九月十八日發出之成都市建設工程施工許可證成建設建字(1998) 0206號，建築面積為85,000平方米之建設工程符合建設工程規定，並已獲許可。
- (6) 根據企業法人營業執照第004095號，遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司按註冊資本38,000,000美元成立，有效營運期為二零零六年十月三十日至二零三六年十月二十九日。
- (7) 吾等獲提供有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司為該物業的唯一法定用戶，並已取得政府的相關證書及批文；及
- (ii) 遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權。
- (8) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

國有土地使用權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第五類— 貴集團於中國持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值
17. 中國 江西省 星子縣 溫泉鎮 廬山東林莊	該物業建於地盤面積為 42,868.40平方米(461,435 平方呎)的兩塊土地上。 該物業之總建築面積約 為35,219.91平方米(379,107 平方呎) 該物業位於星子縣的市 區，附近的發展項目主要 為度假村及住宅發展性 質。 該物業的土地使用權已 授出，年期分別至二零 七五年三月三十一日(作 住宅用途)及二零四四年 三月十四日(作商業用途) 屆滿。	於估值日，該物業 正進行翻新。	人民幣 190,000,000元

附註：

- (1) 根據日期為二零一五年三月二十五日之兩份國有土地使用權(2015)第301號及(2015)第302號，九江市帝盛酒店管理有限公司獲授予地盤面積約為42,868.40平方米之土地之土地使用權，年期分別至二零七五年三月三十一日(作住宅用途)及二零四四年三月十四日(作商業用途)屆滿。
- (2) 根據19份由星子縣房地產管理局發出之房屋所有權證第20140046至20140064號，該物業之房屋所有權歸屬於九江市帝盛酒店管理有限公司。
- (3) 根據日期為二零一三年九月四日之企業法人營業執照第360400520014974號，Dorsett Hospitality International Services Limited按註冊資本16,000,000美元於二零一三年九月二十七日成立，有效營運期為二零一三年九月四日至二零四三年九月三日。
- (4) 吾等獲提供有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 九江市帝盛酒店管理有限公司為該物業的唯一法定用戶，並已取得政府的相關證書及批文；及
 - (ii) 九江市帝盛酒店管理有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：

國有土地使用權證
企業法人營業執照

有
有

估值證書

第六類一 貴集團將於中國購入之已訂約物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年五月三十一日現況下之市值												
18. 中國 廣東省 中山市西區 中山一路107號 新鐵成酒店A座 中山帝盛酒店	該物業為一幢31層高之酒店，建於9層商業樓之上。該物業正進行裝修並預計於二零一五年第三季開業。 裝修完成後，該物業之總建築面積將約為42,463平方米(457,072平方呎)，詳情如下：	於估值日，該物業正進行裝修。	無商業價值 (見附註(1))												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>13,607.00</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>26,103.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,108.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>1,645.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>42,463.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	商業	13,607.00	酒店	26,103.00	其他	1,108.00	地庫	1,645.00	總計	<u>42,463.00</u>		
部分	建築面積 (平方米)														
商業	13,607.00														
酒店	26,103.00														
其他	1,108.00														
地庫	1,645.00														
總計	<u>42,463.00</u>														
	該物業位於中山市西區的市區，附近的發展項目主要為商業性質。 該物業之土地使用權已同意轉讓予 貴集團。														

附註：

- (1) 於估值過程中，由於 貴集團尚未取得房地產權證，故吾等評定該物業為無商業價值。倘 貴集團已獲發有效房地產權證，且已悉數支付發出權證之所有土地出讓金及相關費用(有關金額已計入人民幣121,500,000元之拍賣價)，則該物業於估值日之市值將為人民幣220,000,000元。本集團已支付為數人民幣95,000,000元之部分拍賣價，並預期在相關政府機關完成向 貴集團轉讓房地產權證後即予支付餘額人民幣26,500,000元。因此，支付時限取決於相關政府機關的進度，而 貴集團希望此將於未來24個月內落實。
- (2) 根據廣東省人民政府於一九九七年四月三十日所發出之廣東省房地產權證

4851081號，中國工商銀行中山分行獲授予總建築面積約為42,635.336平方米之該物業之土地使用權及房屋所有權。

- (3) 根據佛山市法建拍賣有限公司(甲方)與 貴公司之全資附屬公司上海錦秋房地產有限公司(乙方)所訂立日期為二零零八年一月二十九日之佛山市成交確認書08-02，房地產權證4851081號所指總建築面積為42,635.336平方米之房屋所有權(中山新鐵城酒店A座)由甲方拍賣並同意按人民幣121,500,000元售予乙方。該物業之土地使用權仍屬中國工商銀行中山分行所有。
- (4) 根據日期為二零一二年十一月十二日的企業法人營業執照第310000400231020號，錦秋(上海)置業發展有限公司按註冊資本36,000,000美元於二零零零年一月二十日成立，有效營運期為二零零零年一月二十日至二零三零年一月十九日。
- (5) 吾等獲提供有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 為數人民幣95,000,000元的部分拍賣價已獲支付。拍賣價餘額人民幣26,500,000元尚未悉數支付；及
- (ii) 於獲得該物業相關證書後，錦秋(上海)置業發展有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及所授出主要批文及牌照概述如下：
- | | |
|----------|---|
| 成交確認書 | 有 |
| 企業法人營業執照 | 有 |



Raine & Horne International
Zaki + Partners Sdn. Bhd.

(Company No. 99440-T)

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

Telephone : 03-2698 0911

Fax : 03-2691 1959

Email : rhizpkl@streamyx.com

敬啟者：

關於：

- A) 包括三(3)層商場連同八(8)層及十四(14)層高的酒店大樓以及一條單層長廊及四(4)層停車場樓宇以及多餘土地(5.180英畝)的五星級酒店大樓(郵寄地址為DORSETT GRAND SUBANG HOTEL, JALAN SS 12/1, SECTION SS 12, 47500 SUBANG JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN)；
- B) 名為DORSETT GRAND LABUAN HOTEL, WILAYAH PERSEKUTUAN LABUAN的九(9)層高五星級酒店大樓(178間客房)連同半地庫停車場；
- C) 名為DORSETT REGENCY HOTEL的三十(30)層高四星級酒店大樓(320間客房)連三(3)層地庫停車場(郵寄地址為DORSETT REGENCY HOTEL, 172, JALAN IMBI, 55100 KUALA LUMPUR)；
- D) 名為SILKA MAYTOWER KUALA LUMPUR的三十三(33)層高酒店及服務式公寓大樓(郵寄地址為NO. 7, JALAN MUNSHI ABDULLAH, 50100 KUALA LUMPUR)的21樓至30樓設有179間客房的三星級酒店；

- E) 名為SILKA JOHOR BAHRU HOTEL, JOHOR, MALAYSIA的十(10)層高酒店／服務式公寓大樓內設有248間客房的三星級酒店；及
- F) 八(8)間雙層半獨立式住房及十四(14)間雙層排房(郵寄地址為NOS. 4 TO 7, 32 TO 40, 43 TO 46 AND 48 TO 52, JALAN OKK DAUD, TAMAN SE A HUAT, 87000 WILAYAH PERSEKUTUAN LABUAN)

1. 指示

為履行吾等所接獲的有關就上述由帝盛酒店集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於馬來西亞持有的物業進行市場估值的指示，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以呈報該等物業於二零一五年五月三十一日(「估值日」)的市值。

2. 估值基準

吾等所用估值基準為吾等對市值的意見，而根據香港測量師學會物業估值準則的定義，市值指「經適當推銷後，自願買方與自願賣方在基於公平磋商的交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下於估值日交易某項物業的估計金額」。

3. 估值方法

在計算標的物業的市值時，吾等已採納**比較估值法**為主要方法。

此估值方法為採納涉及鄰近其他類似物業的近期交易及銷售實例加以比較，從而釐定被評值物業的價值，並會充分考慮地點、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

吾等的估值另按該等物業可在公開市場出售，而並無可影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的假設作出。

吾等假設已就使用及佔用該等物業的權利自相關政府取得所有同意、批文及許可證，且所有同意、批文及許可證維持有效。

吾等亦已假設標的物業可在毋須向相關政府支付額外土地出讓金或重大費用下自由轉讓及租賃。

於評估該等物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及由香港測量師學會頒佈的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的業權文件摘要。此外，吾等已於適當的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的租約修訂。所有文件均僅作參考用途，且本報告概不就該等物業的業權承擔任何責任。

6. 限制條件

吾等已視察該等物業，惟並無進行實地測量，以確定土地狀況或提供的設施是否適合。所有尺寸、量度及面積均以 貴集團所提供資料為基準，並於可能情況下由吾等參照吾等所獲提供文件副本進行核實。

儘管於視察過程中已妥為留意樓宇缺陷，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的木建部分或其他部分，故吾等並無呈報該等物業部分是否確無任何隱藏缺陷或隱蔽蟲蛀。

吾等在頗大程度上依賴客戶所提供資料，並接納就法定通告、租期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及物業辨識等事宜所獲提供的意見。

吾等並無理由懷疑客戶向吾等提供的資料的真實性及準確性，並信賴客戶就所提供資料並無遺漏任何重要事實作出的確認。

吾等的估值並無計及任何物業權益的任何押記、抵押或欠款或就出售成交可能產生的開支或稅項。吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

7. 貨幣

所有標的物業的市值均以馬來西亞令吉「令吉」呈示。

8. 稅項

根據 貴集團提供的資料，因出售物業A、B、C、D、E及F而產生有關位於馬來西亞的物業的潛在稅務責任為5%不動產盈餘稅。由於 貴集團並無計劃出售標的物業，故須支付有關稅務責任的可能性微乎其微。

9. 備註

該等物業權益的價值如下：

物業權益	於二零一五年 五月三十一日 的市值
A. DORSETT GRAND SUBANG HOTEL Jalan SS 12/1, Section SS 12, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan.	351,000,000.00 令吉
B. DORSETT GRAND LABUAN HOTEL No. 462, Jalan Merdeka, 87029 Wilayah Persekutuan Labuan.	82,000,000.00 令吉
C. DORSETT REGENCY HOTEL 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur.	154,000,000.00 令吉
D. SILKA MAYTOWER KUALA LUMPUR No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur.	82,000,000.00 令吉
E. SILKA JOHOR BAHRU HOTEL Lot 101375, Jalan Masai Lama, Mukim Plentong, 81750 Masai, Johor Darul Takzim.	80,000,000.00 令吉
F. TAMAN SEA HUAT, LABUAN 八(8)間雙層半獨立式住房及 十四(14)間雙層排房	4,890,000.00 令吉
總市值	753,890,000.00 令吉

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈18樓

帝盛酒店集團有限公司

列位董事 台照

代表

Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.

Noraini Binti Jaafar Sidek

註冊估值師 (MRISM)

註冊編號 V-523

謹啟

二零一五年八月三十一日

附註：Noraini Binti Jaafar Sidek為Royal Institute of Surveyors會員、馬來西亞註冊專業產業測量師及合資格房地產代理，於馬來西亞上市公司的物業估值方面擁有逾20年的經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
A. 包括三(3)層商場 連同八(8)層及 十四(14)層高的 酒店大樓、一條 單層長廊及 四(4)層停車場 樓宇以及多餘土地 (5.180英畝)的 五星級酒店大樓 (郵寄地址為 Dorsett Grand Subang Hotel, Jalan SS 12/1, Section SS 12, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan)	該標的物業獲提供電力 供應、供水及其他公用 設施等基本公用服務。 地盤面積： 地段16：37,790平方米 (406,768平方呎) 該大廈的總樓面面積約 為46,552.88平方米(即 501,091平方呎)， 有478間房間。 該大廈的樓齡約為12年。 該土地為永久業權及僅 可作商業大廈用途。 該土地為地段16，業 權編號為GRN314048， Bandar Subang Jaya, District of Petaling, State of Selangor。 每年政府地租為37,790.00 令吉	該標的物業由業主 Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd. 管理 該標的物業的入 住率為59.64%。	351,000,000.00 令吉

附註：

- (i) 該物業的業主為Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd (公司編號：44190-A)。
- (ii) 該標的物業現時抵押予PUBLIC BANK BERHAD兩次(參見日期為二零一二年四月二十日的匯報第38806/2012號及第38807/2012號)。
- (iii) 該土地已部分租予LEMBAGA LETRIK NEGARA, TENAGA NASIONAL BERHAD，年期由一九八七年二月一日起至二零一七年一月三十一日止為期30年。
- (iv) 該物業位於劃分作商業用途的區域內。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：

房地產所有權證
企業法人營業執照

有
有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
B. 九(9)層高五星級酒店大樓(178間客房)連同半地庫停車場(郵寄地址為Dorsett Grand Labuan Hotel, No. 462, Jalan Merdeka, 87029 Wilayah Persekutuan Labuan.)。	<p>該標的物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。</p> <p>地盤面積：6,071平方米(65,348平方呎)</p> <p>該大廈的總樓面面積約為21,564.98平方米(232,123平方呎)。</p> <p>該大廈的樓齡約為19年。</p> <p>該土地按99年租賃權益持有，年期至二零九零年十二月三十一日屆滿。租約餘下年期約為75年，將用作興建酒店。</p> <p>該土地為地段2075331888，業權編號為PN 347, Bandar Labuan, District and State of W. Persekutuan Labuan.</p> <p>每年政府地租：12,141.00令吉</p>	<p>該標的物業現時由業主Merlin Labuan Sdn. Bhd (現稱Merdeka Labuan Sdn.Bhd) 管理。</p> <p>該標的物業的入住率約為69.10%。</p>	82,000,000.00 令吉

附註：

- (i) 該物業的業主為Merlin Labuan Sdn. Bhd. (公司編號：109695-U) (現稱Merdeka Labuan Sdn.Bhd)。
- (ii) 該土地概不附帶任何產權負擔。
- (iii) 該物業位於劃分作商業用途的區域內。
- (iv) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
C. 三十(30)層高 四星級酒店大廈 (320間客房) 連三(3)層 地庫停車場 (郵寄地址為 Dorsett Regency Hotel, 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur)。	<p>該標的物業獲提供電力 供應、供水及其他公用設 施等基本公用服務。</p> <p>地盤面積：1,270平方米 (13,670平方呎)</p> <p>該大廈的總樓面面積約 為27,752.58平方米(298,726 平方呎)。</p> <p>該大廈的樓齡約為16年。</p> <p>該土地為永久業權，僅可 作商業大廈用途。</p> <p>該土地乃根據地段1300 的67分段持有，業權編 號GRN 49963, Town and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan KL.</p> <p>每年政府地租為5,842.00 令吉。</p>	<p>該標的物業現時 由業主Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. 管理。</p> <p>該標的物業的入 住率約為78.9%。</p>	154,000,000.00 令吉

附註：

- (i) 該物業的業主為Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. (公司編號：199686-K)。
- (ii) 該標的物業現時已抵押予PUBLIC BANK BERHAD (參見日期為二零一一年十二月五日的匯報第46394/2011號)。
- (iii) PUBLIC BANK BERHAD已登錄知會備忘 (參見日期為二零一一年九月十二日的匯報第15172/2011號)。
- (iv) 該土地其中部分(360平方呎)已租予Tenaga Nasional Berhad，年期由二零零零年二月八日起至二零三零年二月七日止為期30年。
- (v) 該物業位於劃分作商業用途的區域內。
- (vi) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：

房地產所有權證
企業法人營業執照

有
有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
D. 33層高酒店及服務式公寓大樓21樓至30樓設有179間客房的三星級酒店(郵寄地址為Silka Maytower Kuala Lumpur, No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur)	該標的物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。 地盤面積：2,162平方米(23,271平方呎) 該標的物業總分層面積為4,745平方米(51,074平方呎)，現時獲發一百二十(120)項分層業權。 該大廈包括十一(11)層服務式公寓、十(10)層三星級酒店、一(1)層商場、一(1)層閣樓、一(1)層大堂、兩(2)層辦公室及七(7)層停車場。 該大廈的樓齡約為7年。 該標的土地包括一塊指定作商業用途的大廈用地。 每年政府地租為9,946.00令吉。	該標的物業現時由Venue Summit Sdn. Bhd. 管理。 該標的物業的入住率約為80.9%。	82,000,000.00 令吉

附註：

- (i) 該物業的業主為Venue Summit Sdn. Bhd.。
- (ii) 該標的物業概不附帶任何產權負擔。
- (iii) 該物業位於劃分作商業用途的區域內。
- (iv) Venue Summit Sdn. Bhd. 為於二零零六年四月七日在馬來西亞註冊成立的有限公司，由 貴集團擁有100%權益。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：

房地產所有權證
企業法人營業執照

有
有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
E. 名為Silka Johor Bahru Hotel的十(10)層高酒店／服務式公寓大樓內設有248間客房的三星級酒店，地段101375, Jalan Masai Lama, Mukim Plentong, 81750 Masai, Johor Darul Takzim. Malaysia 該標的物業位於Lebuhraya Pasir Gudang西南面，沿靠Jalan Masai Baru, Johor Bahru。	該標的物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。 地盤面積：4,370.00平方米(47,038.24平方呎) 已建地盤面積：4,370平方米(47,038.24平方呎) 總樓面面積(分層) 8,899平方米(95,788.00平方呎) 該大廈的樓齡約為7年。 該分層業權為永久業權及不附帶任何產權負擔。 該標的物業乃根據地段66270 Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor. 的47項分層業權(即GRN358714/M7/1/882-884、GRN358714/M7/1/887、GRN358714/M7/1/890、GRN358714/M7/2/901、GRN358714/M7/2/904-908、GRN358714/M7/3/910-911、GRN358714/M7/4/913-926、GRN358714/M7/6/929、GRN358714/M7/7/934-937、GRN358714/M7/8/939-945、GRN358714/M7/9/948、GRN358714/M7/9/950-951、GRN358714/M7/10/954-956、GRN358714/M7/10/958及GRN358714/M7/10/960)持有。 每年政府地租為22,743.84吉令。	該標的物業現時由Success Range Sdn. Bhd. 管理。 入住率為58.87%	80,000,000.00 吉令

附註：

- (i) 該物業的分層業權以 Mayland Project (Johor) Sdn. Bhd. (公司編號：478695-T) 名義登記。

根據日期為二零零六年六月二十日的買賣協議，該物業的業主為 貴集團的全資附屬公司 Success Range Sdn. Bhd.。

- (ii) 該土地概不附帶任何產權負擔。
- (iii) 該物業位於劃分作商業用途的區域內。
- (iv) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
F. 八(8)間雙層半獨立式住房及十四(14)間雙層排房(郵寄地址為No. 4 to 7, 32 to 40, 43 to 46 and 48 to 52, Jalan OKK Daud, Taman Sea Huat, 87000 Wilayah Persekutuan Labuan)。	<p>該標的物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。</p> <p>雙層半獨立式住房： 地盤面積：每處約190.00平方米(2,045平方呎)。</p> <p>雙層排房： 地盤面積：每處一般為183.76平方米(1,978平方呎)至200.00平方米(2,155平方呎)。</p>	該等標的物業為閑置並由業主的員工佔有。	4,890,000.00 令吉
	該大廈的樓齡約為19年。		
	該等標的物業的租期為99年，於二零五七年六月二十二日屆滿。租約餘下年期約為45年，僅可用作住宅樓宇。		

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
	<p>該土地根據地段 205325373、205325382、 205325391、205325408、 205325659、205325668、 205325677、205325686、 205325695、205325702、 205325711、205325720、 205325739、205325766、 205325775、205325784、 205325793、205325819、 205325828、205325837、 205325846及205325855 持有，業權編號分別為 PN 2844、PN 2843、PN 2842、PN 2841、PN 675、 PN 673、PN 672、PN 671、PN 668、PN 670、 PN 667、PN 666、PN 665、PN 792、PN 791、 PN 790、PN 789、PN 785、PN 786、PN 836、 PN 783、PN 781, Town of Labuan, District and State of W. Persekutuan Labuan。</p>		
	<p>每年政府地租總額為 1,628.50令吉。</p>		

附註：

- (i) 該等物業的業主為Merlin Labuan Sdn. Bhd. (公司編號109695 U) (現稱Merdeka Labuan Sdn. Bhd)。
- (ii) 該等標的物業概不附帶任何產權負擔。
- (iii) 該等物業位於劃分作住宅用途的區域內。
- (iv) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：

房地產所有權證

有

The Savills logo consists of the word "savills" in a white, lowercase, sans-serif font, centered within a solid black square.

Savills Valuation and
Professional Services (S) Pte Ltd
註冊編號：200402411G

30 Cecil Street
#20-03 Prudential Tower
Singapore 049712
電話：(65) 6836 6888
傳真：(65) 6536 8611

savills.com

參考編號： MKT/2015/C-THI/JY/0476
 MKT/2015/C-TSP/JY/0477
 MKT/2015/C-TSP/JY/0478

敬啟者：

對下列各項的估值：

- 1) **333 NEW BRIDGE ROAD, DORSETT SINGAPORE, SINGAPORE 088765**
- 2) **331 NEW BRIDGE ROAD #01-02, #01-03 & #01-04 DORSETT RESIDENCES,
SINGAPORE 088764**
- 3) **331 NEW BRIDGE ROAD #06-02 DORSETT RESIDENCES, SINGAPORE
088764 (統稱「該等物業」)**

根據閣下給予吾等的指示，按現有租賃及佔用安排，吾等就該等物業於二零一五年五月三十一日的市值提供意見。吾等編製估值證書以載入公開通函。

吾等的估值代表吾等對該物業市值的意見，所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買方與自願賣方在基於公平磋商的交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下於估值日交易某項物業的估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估計尤其不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議或由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。評估物業的市值亦無考慮買賣成本及抵銷任何相關稅項。

吾等於達致市值意見時，已採納市場比較法為主要方法。

吾等充分依賴客戶提供的資料及自可靠機構及公共領域來源所取得的資料。倘吾等所獲得有關該等物業尺寸、量度及面積的實際資料有異於吾等的估計，則吾等將保留審閱吾等估值的權利。

吾等的估值並無計及該等物業的任何押記、抵押或欠款或就出售成交可能產生的開支或稅項。除另有說明者外，吾等的估值乃假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負債、限制及支銷。

為引起閣下垂注，吾等欣然載列下列估值概要，並附奉估值證書：

物業	於二零一五年 五月三十一日 的市值
1 333 North Bridge Road DORSETT SINGAPORE Singapore 088765	231,000,000 新加坡元
2 331 North Bridge Road #01-02, #01-03 & #01-04 DORSETT RESIDENCES Singapore 088764	30,100,000 新加坡元
3 331 North Bridge Road #06-02 DORSETT RESIDENCES Singapore 088764	2,200,000 新加坡元
	總計： 263,300,000 新加坡元

此 致

100A Eu Tong Sen Street #03-02
Pearls Centre Office Podium
Singapore 059813
Tang Hotel Investments Pte. Ltd. 及
Tang Suites Pte. Ltd. (統稱「客戶」)

代表

Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd
謹啟

二零一五年八月三十一日

Daniel Ee

估價人牌照編號：AD041-2004607E
資深董事

附註：於新加坡的物業並無資本增益稅，而吾等獲客戶告知，潛在稅務負債包括公司除稅前溢利17%的企業稅。就酒店及商業部分而言，由於客戶現時並無出售計劃，故有關稅務負債透明化的可能性微乎其微。就住宅單位而言，客戶已表明其出售物業的意向，及潛在稅務負債將為徵收公司除稅前溢利17%的企業稅。然而，據吾等瞭解，用以興建該物業的發展地盤乃於二零零九年九月三日購得，而該日期早於賣方印花稅(賣方印花稅)的生效日期二零一零年二月二十日，故客戶毋須繳納賣方印花稅。

附件

估值證書

於二零一五年
五月三十一日
的市值

物業	簡要概況	
333 North Bridge Road DORSETT SINGAPORE Singapore 088765	新加坡帝盛酒店為一幢10層高設有285間客房的酒店且其首層設有一間餐廳。酒店第2至6層均通向6層高的Dorsett Residences。兩幢大樓(「發展項目」)均設有朝向主幹道的臨街店面，並直通接駁東西線和東北線的換乘站歐南園地鐵站(「地鐵」)。	231,000,000 新加坡元 (貳億參仟壹佰萬 新加坡元整)
法定描述 Town Subdivision 5 的Strata Lot U1028N	該發展項目佔據地利，位於新橋路與廣東明路的主十字路口及新加坡中央商業區邊緣。	
年期 租賃—自二零零九年 十二月七日起計99年	經由中央高速公路及亞逸拉惹高速公路可暢達新加坡其他地區。	
登記業主 Tang Hotel Investments Pte. Ltd. (帝盛酒店集團有 限公司及其附屬公司之附 屬公司)	該發展項目總土地面積為4,650.4平方米，已於二零一三年一月三十日完工並取得臨時入夥紙。 酒店分層樓面面積為13,005.0平方米，包括分層空地1,440平方米，其於該發展項目共有物業中所佔比例值為8,306/10,000。	
	住宿設施如下：	
	第1層	門廳、酒店接待大堂、餐廳(內設廚房)、 商務中心(內設會議室)、男/女洗手間、 後勤部及樓宇服務
	第2層	酒店客房、停車場、後勤部及儲藏室
	第3層	酒店客房、按摩浴缸、泳池、倒映池、泳 池平台、健身房、亭閣、景觀池及更衣 室
	第4至6層	酒店客房及儲藏室
	第7層	酒店客房及天台花園
	第8至10層	酒店客房及儲藏室

附註：就該酒店而言，由於客戶此時並無計劃出售相關稅項負債，故該等稅項負債透明化的可能性微乎其微。

於二零一五年
五月三十一日
的市值

<p>物業</p> <p>331 North Bridge Road #01-02、#01-03及#01-04 DORSETT RESIDENCES Singapore 088764</p> <p>法定描述</p> <p>Town Subdivision 5 的Strata Lots U957V、 U958P及U959T(分別)</p> <p>年期</p> <p>租賃—自二零零九年 十二月七日起計99年</p> <p>登記業主</p> <p>Tang Hotel Investments Pte. Ltd. (帝盛酒店集團有 限公司及其附屬公司之附 屬公司)</p>	<p>簡要概況</p> <p>該物業包括3個位於DORSETT RESIDENCES(一幢設有68間公寓且首層商用的6層高住宅樓)首層的商业單位。其第2至6層均通向新加坡帝盛酒店(一間設有285間客房的10層高酒店)。兩幢大樓(「發展項目」)均設有朝向主幹道的臨街店面，並直通接駁東西線和東北線的換乘站歐南園地鐵站(「地鐵」)。</p> <p>該發展項目佔據地利，位於新橋路與廣東明路的主十字路口及新加坡中央商業區邊緣。</p> <p>經由中央高速公路及亞逸拉惹高速公路可暢達新加坡其他地區。</p> <p>該發展項目總土地面積為4,650.4平方米，已於二零一三年一月三十日完工並取得臨時入夥紙。</p> <p>該物業總分層樓面面積為642.0平方米，其佔該發展項目共有物業的總比例值為512/10,000，包括如下：</p>	<p>30,100,000 新加坡元 (參仟零壹拾萬 新加坡元整)</p>
---	--	---

單位編號	分層面積 平方米	比例值*
#01-02	145.0	116
#01-03	244.0	194
#01-04	253.0	202
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>642.0</u>	<u>512</u>

* 於該發展項目總比例值10,000所佔份額。

所有單位現已出租用作開設餐飲店。

附註：就該等商業單位而言，由於客戶此時並無計劃出售相關稅項負債，故該等稅項負債透明化的可能性微乎其微。

估值證書

於二零一五年
五月三十一日
的市值

物業	簡要概況	
331 North Bridge Road #06-02 DORSETT RESIDENCES Singapore 088764	該物業為一間位於DORSETT RESIDENCES (一幢設有68間公寓且首層商用的6層高住宅樓)的頂層公寓。其第2至6層通向新加坡帝盛酒店(一間設有285間客房的10層高酒店)。兩幢大樓(「該發展項目」)均設有朝向主幹道的臨街店面,並接駁地鐵東西線和東北線的換乘站歐南園地鐵站(「地鐵」)。	2,200,000 新加坡元 (貳佰貳拾萬 新加坡元整)
法定描述 Town Subdivision 5 的Strata Lot U967L	該發展項目佔據地利,位於新橋路與廣東明路的主十字路口及新加坡中央商業區邊緣。	
年期 租賃—自二零零九年 十二月七日起計99年	由經由中央高速公路及亞逸拉惹高速公路可暢達新加坡其他地區。	
登記業主 Tang Hotel Investments Pte. Ltd. (帝盛酒店集團有 限公司及其附屬公司之附 屬公司)	該發展項目總土地面積4,650.4平方米,已於二零一三年一月三十日完工並取得臨時入夥紙。 該物業分層樓面面積為112.0平方米,其佔該發展項目共有物業的比例值為21/10,000。 該單位設有客廳/餐飲區(內設小廚房)、主臥(內帶浴室及步入式衣櫥)、次臥、書房、公用浴室及環繞臥室、書房及客廳/餐飲區的露台。 據吾等瞭解,該單位現已出租。	

附註: 客戶已表明出售該公寓單位的意向,而吾等獲客戶告知,潛在稅務負債包括按公司除稅前溢利17%的企業稅。然而,據吾等瞭解,用以興建該物業的發展地盤乃於二零零九年九月三日購得,而該日期早於賣方印花稅的生效日期二零一零年二月二十日,故客戶毋須繳納賣方印花稅(賣方印花稅)。除於出售該公寓單位時須繳納之公司除稅前溢利17%的潛在企業稅外,預期並無有關出售該公寓單位的其他重大潛在稅務負債。

**SAVILLS VALUATION AND PROFESSIONAL SERVICES (S) PTE LTD
(「SAVILLS」)****限制條件**

- 1) Savills須按客戶指示告知客戶物業權益的市值。

估值乃吾等對該物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，指「某項物業於估值日經適當推銷後由自願買方與自願賣方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計價值」。

估值報告所述意見乃嚴格按估值的條款及目的予以應用。因此，價值概不得引用自與任何其他評估有關的內容。

- 2) 除另有註明外，估值將採納的貨幣須為新加坡元。吾等的估值乃遵照新加坡測量師與估價師學會(「SISV」)估值準則及指引而進行。

吾等的估值須根據於估值日可獲得的資料及數據，且不會反映未來價值或預測。於估值中，吾等並無就該物業的任何按揭、押記或欠款，或進行出售時可能產生的任何稅項或開支作出撥備。

吾等的報告自估值日起有效期為3個月。

- 3) 除另有協定外，為計算物業的價值，Savills須作出以下假設：

- a) 該物業擁有妥善業權，且不附帶任何異常限制、產權負擔或支銷。
- b) 該物業不受處置違反任何法定限制的狀況的任何法定通知規限。
- c) 該物業(倘已完工)確無腐朽或其他缺陷，且於建設中並無使用有害物質。Savills於吾等視察過程中考慮到該物業的狀況及維修狀態審慎行事。然而，吾等將不會進行任何結構測量或視察該物業構建物中遭遮蓋、未曝露或不能接近的任何木建部分或任何其他部分。此外，吾等毋須注意或關注或就樓宇或該物業所屬發展項目的狀態及狀況進行任何調查或視察。
- d) 該物業內的樓宇服務井然有序。吾等的視察並非樓宇結構測量，亦非服務裝置檢測。
- e) 該物業(倘為發展項目地盤)的狀態適於發展。Savills毋須就任何新發展項目進行實地調查，以確定土地狀況及任何新發展設施是否合適。除非吾等獲另行通知，否則吾等估值的基準為該等方面的情況均令人滿意，及倘建議進行發展項目，於建築期間內亦不會產生任何特殊開支或出現任何延誤。

吾等並無責任核實上述假設。

- 4) Savills僅須對客戶負責，而毋須對與估值相關的任何其他方承擔責任，原因為其中所載的建議受所收指示範圍所限。Savills及其任何僱員概毋須因估值出庭作證，除非已作出事先安排且吾等獲適當補償。
- 5) 除非本報告明確說明，未經Savill對有關內容的形式及文義發出書面同意前，本估值報告的全部或任何部分或其中的任何提述不得以任何形式載於任何已刊發的文件、通函、聲明或以任何形式刊印。

- 6) 因吾等的疏忽而產生與此項委聘相關的任何責任(如有)，須以此項委聘所收費用金額為限。
- 7) 於編製估值報告時，除另有明文協定外，Savills須依賴於客戶或客戶的法律或專業顧問所提供的資料，如年期、面積、租約及其他相關事項。吾等相信此等資料實屬可靠，倘隨後證明其並非可靠，Savills概不負責。因此吾等並不就獲提供的不準確資料及隨後作出的有關該等資料的結論承擔任何責任。
- 8) 超過7年後，Savills將按其慣例銷毀其擁有的文件及記錄。於進行此項委聘時，客戶的資料／文件可能會歸檔於Savills的本身文件中。客戶同意接受上述資料存留安排。

寄件自：HVS - London Office
7-10 Chandos Street
Cavendish Square
London W1G 9DQ
UK



敬啟者：

關於：組合估值

根據閣下要求，吾等謹此提交吾等有關閣下於英國（「英國」）所持物業的估值報告。HVS作為獨立估值師對該等物業進行估值，而吾等則根據英國皇家特許測量師學會(RICS)的英國皇家特許測量師學會估值－專業準則(二零一四年一月)編製該報告。該估值報告標的為帝盛酒店集團有限公司（「貴公司」）及／或其與英國公司相關的附屬公司（統稱「貴集團」）所持物業的永久業權。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等有關該等物業於二零一五年五月三十一日（「估值日」）的估值的意見。

估值報告旨在聲明該等物業的市值。

市值指：

「某項資產於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額。」¹

除另有註明外，吾等已假設所估物業已被純粹持有。

吾等的估值並無就物業的任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無就進行出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

¹ 英國皇家特許測量師學會(二零一四年)的英國皇家特許測量師學會估值－專業準則

稅項

根據 貴集團提供的資料， 貴集團毋須就出售該等位於英國的物業的收益繳納資本收益稅。此乃由於 貴集團採用遵循稅務顧問稅務架構意見的資產持有架構(境外—英屬處女群島及馬恩島)。

研究方法

於擬定本估值報告時使用的方法，就酒店資產而言，乃基於HVS為美國房地產估價師學會(the American Institute of Real Estate Appraisers)及美國評估學會(the Appraisal Institute)所編*The Valuation of Hotels and Motels*²、*Hotels, Motels and Restaurants : Valuations and Market Studies*³、*The Computerized Income Approach to Hotel/Motel Market Studies and Valuations*⁴、*Hotels and Motels : A Guide to Market Analysis, Investment Analysis, and Valuations*⁵、*Hotels & Motels : Valuations and Market Studies*⁶以及*Hotel Market Analysis and Valuation : International Issues and Software Applications*等課本所載的市場調查及估值方法。

就其他房地產類別而言，吾等一般透過參考可從相關市場上取得的可資比較銷售交易，或在適用情況下將租金收入資本化的直接比較法對物業進行估值。

估值報告的範圍

所有資料均由HVS員工搜集並分析。該等資料包括歷史營運報表、地盤規劃、年期、土地及樓宇鑒定、樓宇完工日期、發展計劃、建造計劃及成本、樓面規劃及面積等資料由 貴集團提供。吾等已假設此等資料屬準確並因此於未進行任何獨立核實的情況下倚賴此等資料。吾等已調查市場上可資比較交易資料，並已向買方、賣方、經紀、物業發展商及公職人員公佈。

所估值產權

所估值產權為土地及物業的永久業權，包括傢俬、裝置及設備(FF&E)。

² Stephen Rushmore (1978) *The Valuation of Hotels and Motels*, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago。

³ Stephen Rushmore (1983) *Hotels, Motels and Restaurants : Valuations and Market Studies*, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago。

⁴ Stephen Rushmore (1990) *The Computerized Income Approach to Hotel/Motel Market Studies and Valuations*, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago。

⁵ Stephen Rushmore (1992) *Hotels and Motels : A Guide to Market Analysis, Investment Analysis, and Valuations*, Appraisal Institute, Chicago。

⁶ Stephen Rushmore and Erich Baum (2001) *Hotels & Motels : Valuations and Market Studies*, Appraisal Institute, Chicago。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業的業權文件副本，而倚賴 貴集團向吾等提供的資料。

物業視察

Luisa Russell已於二零一五年五月六日及二零一五年六月十六日期間就該等物業的外部及於可能情況下對其內部進行視察。並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等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損壞。吾等並無就任何設施進行測試。就該等發展中物業而言，吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤狀況及設施就任何未來發展的可持续性。此外，吾等並無就物業進行任何環境調查。吾等進行估值時乃假定該等方面均為令人滿意，且於建築期間內將不會產生任何特殊開支或出現任何延誤。

貨幣

所有財務資料、預測及估值意見均以英鎊列值。

吾等謹此證明，吾等於該等物業中並無未披露的權益，且吾等的僱傭及薪酬並不取決於吾等的結論及估值。吾等於下文呈報估值概要和估值證書。

該等估值意見及整份報告須受文中通篇所載評論以及所有假設及限制條件所限。

此 致

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈18樓
帝盛酒店集團有限公司

HVS – 倫敦辦事處

高級專員

Luisa Russell

董事總經理

Charles Human，英國皇家特許測量師學會會員

二零一五年八月三十一日

LR: CH: lf

HVS編號：2015050140

增編1－估值概要

表 A1-1－估值概要

物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的資本值
第一類－貴集團於英國持作發展的物業	
1. 擬建酒店 Aldgate City-9-13 Aldgate High Street, London EC3N UK	45,900,000 英鎊
第二類－貴集團於英國持作未來發展的物業	
2. Walkabout 酒吧－56 Shepherd's Bush Green, London W12 8QE, UK*	10,000,000 英鎊
第三類－貴集團於英國持作投資的物業	
3. Residential dwelling-38 Pennard Road, London W12, UK	1,500,000 英鎊
第四類－貴集團於英國持有及營運的物業	
4. Dorsett Shepherd's Bush-58 Shepherd's Bush Green, London W12 8QE, UK	72,000,000 英鎊

*特別附註：吾等知悉，如吾等於二零一五年三月三十一日的估值所述的原計劃規劃已被拒絕。吾等已作出特別假設，擁有類似設施的新計劃將獲批規劃許可。

增編2—估值證書

表 A2-1 第一類—貴集團於英國持作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	預期完工日期	發展成本	於完工時的資本值	於二零一五年五月三十一日現況下的資本值
1. 擬建酒店 Aldgate City-9-13 Aldgate High Street, London EC3N UK	該發展項目包括一幢設有270間酒店客房的13層高大樓，該大樓將建於登記面積約0.07公頃的地盤上。 擬建發展項目總外部面積為9,734平方米。	該酒店於二零一七年開業後將由帝盛營運。	二零一七年 第二季度	50,300,000 英鎊	96,000,000 英鎊	45,900,000 英鎊
	該物業位於Aldgate High Street, St Botolph Street，其大致位置以商業及住宅項目為特色。					

附註：

1. 吾等最近就資產評估對 貴集團於二零一五年五月三十一日的物業進行估值，其估值為45,900,000英鎊。
2. 該物業的登記業主為 貴集團的附屬公司Elite Region Limited。
3. 該物業已於二零一四年四月獲批作酒店用途的規劃許可，並無附帶任何條件。

表 A2-2 第二類－貴集團於英國持作未來發展的物業(續)

物業	概況及年期	估用詳情	預期完工日期	發展成本	於完工時的資本值	須獲監管批准的資產	於二零一五年五月三十一日現況下的資本值
2. Walkabout 酒吧-56 Shepherd's Bush Green, London W12 8QE, UK	該發展項目包括部分七層高及部分16層高之大樓，該大樓設有54間服務式公寓單位及七間住宅公寓，將建於登記地盤面積約0.34公頃的地盤上。	該服務式公寓單位將於二零一七年第 四 季 度 開 業 後 由 帝 盛 營 運。住宅單位將出售。	二零一七年 第 四 季 度	21,100,000 英鎊	31,800,000 英鎊	正在進行申請的Walkabout 規劃	10,000,000 英鎊
	擬建發展項目總內部面積為4,975 平方米。						
	該物業位於Shepherd's Bush Green及延伸至Pennard Road的 Rockwood Place。						

附註：

1. 吾等最近就資產評估為 貴集團於二零一五年五月三十一日的物業進行估值，其估值為10,000,000英鎊。
2. 該物業的登記業主為 貴集團的附屬公司Direct Excel Limited。
3. 吾等假設該發展項目將獲批符合上述詳情之規劃許可。

表 A2-3 第三類－貴集團於英國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的資本值
3. 38 Pennard Road	<p data-bbox="515 412 887 474">吾等知悉該物業乃持作永久業權物業且現時閑置。</p> <p data-bbox="515 517 887 542">該物業總內部面積為214平方米。</p> <p data-bbox="515 585 887 646">該物業位於Shepherd's Bush Pennard Road。</p>	現時閑置。	1,500,000英鎊

附註：

1. 吾等最近就資產評估對 貴集團於二零一五年五月三十一日的物業進行估值，其估值為1,500,000英鎊。
2. 該物業的登記業主為 貴集團的附屬公司Fairwheel Limited。

表 A2-4 第四類－貴集團於英國持有及營運的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的資本值
4. Dorsett Shepherd's Bush-58 Shepherd's Bush Green, London W12 8QE, UK	該物業包括一間設有317間客房、 三間餐飲店、會議設施及一個水 療中心的酒店。 該物業總內部面積為12,726平方 米。	該酒店自開業起由 帝盛佔用及營運。	72,000,000英鎊
	該物業位於倫敦西區的 Shepherd's Bush Green。該區普 遍為商業及住宅發展性質。		

附註：

1. 吾等最近就資產評估對 貴集團於二零一五年五月三十一日的物業進行估值，其估值為72,000,000英鎊。
2. 該物業的登記業主為 貴集團的附屬公司Marvel Green Ltd。

增編3—假設及限制條件的聲明

1. 本估值報告乃為 貴集團編製。本報告所呈報的資料，如未獲HVS的明確書面同意，不得向公眾或第三方發放。
2. 多項物業的永久業權已於二零一五年五月三十一日進行估值。吾等注意到，吾等已就建議服務式公寓計劃(Walkabout酒吧)作出特別假設，據此，吾等假設就具備相似設施的計劃而言，規劃將獲批准。
3. 吾等已核實記錄，並無有關吾等編製本估值報告的利益衝突。
4. 吾等毋須就法律事項承擔責任，亦無就假定可予買賣且不附帶任何契約限制及地役權的業權提供任何意見。除另有訂明外，該等物業乃按猶如並無任何附帶進行估值。
5. 物業、下層土壤或結構並無隱藏或不明顯狀況可使其更具價值或價值較低。吾等毋須就此等狀況或為發現該等狀況而可能需要進行的任何工程承擔任何責任。
6. 吾等並無考慮建造或維護樓宇時存在使用石棉、脲醛泡沫絕緣材料或多氯聯苯等潛在有害材料。因此吾等無法呈報該等物業在此方面不存在風險，並假設任何調查不會揭露存在有害材料。估值師並不合資格進行檢測該等物質的工作，而須敦促客戶挽留此領域專家(如需要)。吾等並無調查該地盤現時或過去是否受污染，因此無法保證有關物業在此方面並無任何缺陷或風險。故吾等的報告乃基於該土地未受污染且任何專業調查不會披露該等地盤或樓宇內存在任何不利情況的假設。
7. 估值師並無就該等物業進行調查，且毋須就該等事項承擔責任。吾等已列入草圖、圖片、地圖及其他證物以協助讀者檢視該物業。吾等假設該土地及物業的使用均於所述物業的分界內，且並無侵佔或侵入情況(另有註明者除外)。
8. 本估值報告並非結構調查，因此估值時吾等假設該等物業的設計及建造穩固且並無任何固有缺陷。除常規查詢外，吾等並無就任何服務或設備項目進行詳盡視察或測試，故概無就該等服務或設備項目用途的

適用性、效率、安全性及充足性提供保證。吾等概不就未經視察部分的情況發表意見或提供建議，而本報告亦不應視作對任何該等部分作出任何暗示聲明或陳述。吾等已假設該等物業修葺完善、狀況良好，且並無須支出的未付項目。

9. 吾等已假設自不受HVS委聘的各方獲取的全部資料(包括財務營運報表、估計及意見)均屬真實及正確。估值師毋須承擔因錯誤資料所致的責任。
10. 除非另有註明，吾等假設並無影響任何該等物業的侵佔或規劃及建築違規。
11. 吾等假設有關於物業均完全遵守適用城市、當地及私營部門守則、法律、同意、牌照及規例(包括酒牌(如適當))，且所有牌照、許可證、證書、專營權等等可自由重續及／或轉讓予買家。
12. 除非另有規定，並無考慮所有按揭、留置權、產權負擔、租賃及役權。
13. 未經估值師許可，不得轉載本報告的全部或任何部分內容。未經估值師事先書面同意，亦不得透過廣告、公共關係、新聞、銷售或其他媒介向公眾分發本報告。
14. 吾等毋須因此次估值並無事先安排提供證明或出庭，惟僅在吾等的標準每日費用及差旅費於此前獲支付的情況下則作別論。
15. 倘讀者現擬作出受託人或個人投資決定，且就本報告所載材料存有任何疑問，建議其聯絡估值師。
16. 估值師就於緊隨本報告所載的估值日或吾等的實地視察日期(以先出現者為準)發生的任何事件、狀況或情況並不承擔責任。市值定義為「某項資產於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。
17. 酒店設施的場地管理質素對物業的經濟可行性及市值有直接影響。此

次估值所呈報的財務預測乃假設擁有盡責擁有權及勝任的管理層。此假設的任何差異會對預測經營業績及價值估計構成重大影響。

18. 本報告所呈報的估計經營業績乃基於對該區域當前整體經濟的評估，且並不計及當地或經濟狀況的任何急增或劇降的影響，亦並無就此作出撥備。鑒於在該等物業的經濟年期內酬金及其他營運開支可墊款，預期客房、食品、飲品及服務的價格將調整至可至少抵銷該等墊款。吾等並不保證有關估計將會達到，但該等估計乃基於此次研究過程所獲資料編製，旨在反映典型投資者的預期。
19. 本報告所呈報的大部分數據乃使用複雜電腦模型產生，該模型根據數據精確至三位數或更多小數位進行計算。為求簡化，本報告所呈報的大部分數據已湊整至最接近的十位。故該等數據於某些情況下受湊整小誤差的規限。
20. 房地產估值既為一門科學亦為一門藝術。儘管此次估值運用各種數學運算以提供價值指標，但最終價值估計仍屬主觀並可能受估值師的經驗及本報告當中並無特別載明的其他因素影響。
21. 除另有註明外，任何該等物業的永久業權將可於概無任何不當限制、契約或條件下隨時買賣。
22. 截至吾等的實際調查工作日期，英鎊與其他主要世界貨幣之間的關係保持不變。
23. 雖然本公佈所載資料被認為屬正確，其仍可予改動。本公佈所載任何內容不得解釋為任何類型的陳述或保證。
24. 吾等已明確排除任何古董或藝術品的價值。
25. 吾等概無就支付因發展或處置事件而可能產生的任何資助(推定或其他)作出撥備。
26. 本報告當中的估值乃根據英國皇家特許測量師學會所載標準進行。符合該等標準或須受該學會行為及紀律規則監督。本估值乃由英國皇家特許測量師學會資深會員Charles Human監督。Charles自一九九四年起擔任HVS董事，專門從事酒店及各種形式的休閒物業的估值及銷售。

27. Charles Human及Arlett Oehmichen為註冊估值師，而HVS受英國皇家特許測量師學會規管。因此，HVS設有投訴處理程序，其詳情可聯絡倫敦辦事處索取。
28. 如吾等的委任函所述，此項轉讓的費用乃按固定利率而定。
29. 於本報告全文中，「HVS」指SG&R Valuation Services Company LLC的經營名稱，該公司為一間根據美利堅合眾國特拉華州法例成立的有限公司，其股東為SR London Corporation及HEI International Inc (均為根據美利堅合眾國特拉華州法例成立的法團)。SG&R Valuation Services Company於英國的營運由HEI International Inc管理。

以下為獨立估值師就FEC集團物業權益市值於二零一五年五月三十一日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本計劃文件而編製(不包括由帝盛集團持有的物業權益，其已載入本計劃文件附錄三中)。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：組合估值

指示、目的及估值日

吾等遵照閣下的指示，對Far East Consortium International Limited (「貴公司」) 及／或其附屬公司(統稱為「貴集團」)於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳洲所持物業進行市場估值。吾等確認曾視察物業、作有關查詢及調查，並蒐集吾等認為必要的進一步資料，以向閣下呈報吾等對該等物業於二零一五年五月三十一日(「估值日」)的價值的意見。

估值基準

吾等按市值對各項物業進行估值，而根據香港測量師學會頒布的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的定義，市值指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商的交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下，經適當推銷後於估值日交易資產或負債的估計金額」。

估值假設

吾等對各項物業的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、銷售相關人士授出的較低代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估計價格升跌。

吾等的估值並無考慮有關物業的任何押記、抵押或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值的任何繁重負擔、限制及支銷。至於中國物業方面，吾等已依賴 貴集團法律顧問提供的法律意見。

在評估物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項、證券及期貨事務監察委員會的公司收購、合併及股份回購守則，以及香港測量師學會頒布的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載規定。

估值方法

吾等一般按市場法，參考有關市場內所得相若銷售交易對物業進行評估，或按投資法，根據現有租賃或業務自物業所得的淨租金或其他收入撥充資本。

就 貴集團於香港及中國持有之發展中或持作未來發展的第四類物業、第九類物業及第五類物業中的第13、14、15及16項物業而言，吾等已根據該等物業將按 貴集團向吾等提供的最新發展建議發展及落成而對該等物業進行估值。吾等假設發展建議已取得或將取得相關政府機關的所有同意、批文及許可證，而並無附帶任何繁重條件或重大延誤。於達致吾等的估值時，吾等已參考市場上相若銷售個案，並作出調整以說明比較個案與物業之間的差異。吾等已計及已產生建設成本及就落成建議發展項目將須產生的成本。「於估值日落成之資本值」指吾等就假設有關於建議發展項目於估值日落成的資本值所持意見。

就 貴集團於香港持有發展權的第16項物業而言，吾等已根據 貴集團與市區重建局之間的發展協議(「發展協議」)所載有關收益分享及開支分攤安排的主要條款對其進行估值。根據發展協議及經參考發展協議條文，現況下的市值指 貴集團應佔權益價值。

根據 貴集團提供的資料，位於香港的物業因出售而產生的潛在稅務責任為出售純利16.5%的利得稅，惟可扣除任何屬資本性質的溢利。就第一、二、五類及第四類中的第12項 貴集團於香港分別持作投資、業主自用、未來發展或發展中的物業而言，由於 貴集團目前尚無計劃出售該等物業，故相關稅務責任落實的可能性為微乎其微。就第三類中的第8、9、10項及第四類中的第11項 貴集團於香港分別持作出售及發展中的物業而言，於出售時相關稅務責任落實的可能性極高。據 貴集團所告知，有關於截至最後實際可行日期已售或在市場上待售的第三類第8、9及10項物業及第四類第11項物業的估計潛在稅務責任金額分別約為2,900,000港元、3,700,000港元、900,000港元及1,000,000港元。

就第六至十類 貴集團位於中國的物業而言，吾等獲 貴集團告知，潛在稅務責任包括按累進稅率30%至60%計算的土地增值稅，按出售金額5%計算的營業稅、按營業稅11%計算的相關附加稅，以及按除稅前溢利25%計算的所得稅。有關中國物業落實後的應繳稅款具體金額，須待呈列相關交易文件後，於相關物業出售時間自相關稅務機關接獲正式繳稅單，方可作實。就第六、七、十類及第九類中的第27及28項 貴集團於中國分別持作投資、業主自用、未來發展及發展中的物業而言，由於 貴集團目前並無計劃出售該等物業，故相關稅務責任落實的可能性為微乎其微。就第八類第25項及第九類第26項 貴集團於中國分別持作出售及發展中的物業而言，由於該等物業已於市場中待售或將於發展項目落成後出售，因此相關稅務責任落實的可能性極高。據 貴集團所告知，有關於截至最後實際可行日期第八類中的第25項物業及第九類中的第26項物業的估計潛在稅務責任金額分別約為112,000,000港元及683,000,000港元。

就第十一及十二類澳洲物業而言，倘於出售時採用銷售稅(「銷售稅」)，則總額變現將高出估值10%，惟有關額外變現須按澳洲稅務規定評估為銷售稅。所得稅可就物業擁有人可課稅收入按30%現有企業稅率徵收。據 貴集團所告知，由於 貴集團於目前階段尚無計劃出售該等物業，因此第十一類物業相關稅務責任落實的可能性為微乎其微。據 貴集團所告知，有關第十二類於截至最後實際可行日期在市場上待售的物業的估計潛在稅務責任金額約為600,000港元。第十二類物業相關稅務責任可能將會落實，原因為其擬予以出售。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納就法定通告、地役權、租期、出租、佔用詳情、物業辨識、平面圖及面積、地盤面積、車位數目、建設成本、建設時間表及所有其他相關事項等事宜向吾等提供的意見。

土地年期

對其政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿的物業進行估值時，吾等已考慮《英國政府及中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三以及香港法例第150章新界土地契約(續期)條例所載條文，據此，有關租契已在毋須補地價下續期至二零四七年六月三十日，並須於續期日起每年按應課差餉租值的3%支付地租。

於評估位於中國的第六至九類物業及第十類物業的第29項及30項物業時，市值乃基於在法律意見中反映的確認，其內容為就有關物業按象徵式土地使用費獲授相關特定年期的可轉讓土地使用權，且該等物業的業主擁有物業的可強制執行業權，並擁有可於整段所獲授相關未屆滿年期內使用、佔用或出讓有關物業的自由及不受限制權利。

就位於中國的第十類物業的第31項物業而言，由於相關政府機關仍在轉讓房地產權證予 貴集團而使 貴集團尚未取得房地產權證，故吾等評定該物業為無商業價值。

業權調查

吾等並無獲提供有關物業的業權文件，惟已於香港土地註冊處及澳洲的Landata Systems查冊。就位於中國的物業而言，吾等已獲 貴集團提供有關文件的摘要。然而，吾等並無查證文件正本，以核實擁有權或確定是否存在任何租約修訂。所有文件及租約僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。並無進行實地測量。

地盤視察

吾等香港辦事處估值師何曉樺女士及李明衛女士、廣州辦事處估值師黎宇恒先生、上海辦事處估值師梁蘊青女士、澳洲辦事處估值師Christopher Klidas先生於二零一五年六月及七月期間曾視察物業的外部及於可行情況下視察其內部。然而，並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等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。吾等並無測試任何設施。就該等發展中或持作未來發展的物業而言，吾等並無進行任何土壤勘測，以確定土地狀況及設施是否適合作任何未來發展。此外，吾等並無對物業進行任何環境調查。吾等的估值乃假設該等方面均屬滿意，且建設期間不會產生特殊開支或延誤。

貨幣及匯率

除另有註明外，第一至五類物業的市值以港元(「港元」)呈列、第六至十類物業的市值以人民幣(「人民幣」)呈列及第十一至十二類物業的市值以澳元(「澳元」)呈列。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓
Far East Consortium International Limited
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師(產業測量)
註冊中國房地產估價師
香港測量師學會會員

謹啟

二零一五年八月三十一日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港、中國及其他國家物業估值擁有逾30年經驗。澳洲第十一及十二類物業的估值乃由黃儉邦先生與吾等澳洲辦事處的John McGrath先生合作進行。McGrath先生為戴德梁行澳洲辦事處董事。彼為澳洲產業學會會員，於澳洲物業估值擁有25年經驗。

估值概要

物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 港元
----	----------------------------------

第一類－ 貴集團於香港持作投資的物業

1. 香港 中環 德輔道中121號 遠東發展大廈 19樓1902-3室	26,000,000
2. 九龍 尖沙咀 彌敦道204至206號 遠東發展大廈	637,000,000
3. 新界 荃灣 青山道15至23號 荃灣花園 單位A商業平台 地下低層1至7、9至11、14、21、26至33、38、39、44、 49、52、56、58至60、66至70、76至80、86及87號商舖 及地下高層2至5、7、20至27、29至30、35、36、40至42、 48、49、52、54、55、62至64、68及73號商舖及單位A 頂層平台外牆	128,500,000

物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 港元
4. 新界 元朗 馬田路88號 華翠豪園地庫1層第27、30、34、44、53、54、56、65、67、 70、75、77、91、94、96及97號泊車位以及地庫2層第98、 99、114、124、125、129、139至140、144至146、149至152、 154至157、159至162及164號泊車位	9,200,000
5. 新界 荃灣 青山道135至143號 遠東中心 地庫至5樓	278,000,000
6. 九龍 紅磡 新圍街1號 寶御 商舖部分 地下及1樓	208,000,000
	第一類小計： 1,286,700,000
第二類－ 貴集團於香港持作業主自用的物業	
7. 香港 中環 德輔道中121號 遠東發展大廈16樓、18樓、19樓1901室、1904至1906室、 20樓及24樓(包括各樓層的盥洗室及24樓平台)	360,000,000
	第二類小計： 360,000,000

物業

於二零一五年
五月三十一日
現況下的市值
港元

第三類— 貴集團於香港持作出售的物業

8.	九龍 紅磡 必嘉街66號 東海雅園 地下商舖及1樓商舖	33,000,000
9.	九龍 紅磡 新圍街1號 寶御 25樓E室、26樓B室、27樓E室、 28樓A室以及29樓A及B室	71,000,000
10.	新界 西貢 上洋110號 地下(連花園洋房)及 1樓(連露台)	8,900,000
第三類小計：		112,900,000

物業

於二零一五年
五月三十一日
現況下的市值
港元

第四類一 貴集團於香港持有的發展中物業

11.	香港 薄扶林 山道 尚嶺	625,000,000
12.	新界 元朗 丹桂村 丈量約份第124約地段第4303號	257,000,000

第四類小計： 882,000,000

第五類一 貴集團於香港持作未來發展的物業

13.	新界 沙田 大圍 美田路 沙田市地段第604號	176,000,000
14.	九龍 黃大仙 環鳳街68至86A號 環鳳園	472,000,000
15.	新界 沙頭角 順隆街與順昌街交界 丈量約份第40約地段第1003號	160,000,000
16.	九龍 深水埗 海壇街第229A至G號的發展權	70,000,000

物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值 港元
17. 新界 西貢 上洋 丈量約份第225約 地段第746號A段、B段、C段、D段、E段、F段、G段、 H段、J段、K段、L段及餘下部分	5,700,000
18. 新界 荃灣 川龍 荃灣市地段第389號及丈量約份第360約 地段第445號餘下部分	69,000,000
19. 新界 荃灣 油柑頭 丈量約份第354約地段第232號餘下部分	7,700,000
20. 新界 西貢 北港 丈量約份第222約地段第1134號餘下部分、 地段第1137號餘下部分、地段第1138號及 地段第1139號餘下部分	1,750,000
	962,150,000
第五類小計：	962,150,000

物業

於二零一五年
五月三十一日
現況下的市值
人民幣

第六類－ 貴集團於中國持作投資的物業

21.	中國	328,000,000
	上海	
	寶山區	
	錦秋路809弄	
	錦秋新天地	
22.	中國	40,000,000
	上海	
	寶山區	
	錦秋路	
	加州花園	
	306個泊車位	
		<hr/>
	第六類小計：	368,000,000

第七類－ 貴集團於中國持作業主自用的物業

23.	中國	122,000,000
	上海	
	寶山區	
	錦秋路	
	加州花園錦秋學校、俱樂部及幼稚園	
24.	中國	12,000,000
	廣東省	
	廣州市	
	越秀區	
	建設三馬路11號	
	新時代大廈4樓全層	
		<hr/>
	第七類小計：	134,000,000

物業

於二零一五年
五月三十一日
現況下的市值
人民幣

第八類— 貴集團於中國持作出售的物業

25.	中國	332,000,000
	上海	
	寶山區	
	錦秋路	
	加州花園未出售部分	

第八類小計： 332,000,000

第九類— 貴集團於中國持有的發展中物業

26.	中國	2,210,000,000
	上海	
	寶山區	
	錦秋路	
	加州花園	
	16及17B區	

27.	中國	1,350,000,000
	廣東省	
	廣州市	
	荔灣區	
	茶窖	
	廟前街北10號地段建議開發項目花地家園	

28.	中國	328,000,000
	廣東省	
	廣州市	
	越秀區	
	建設橫馬路南	
	建設三馬路西	
	擬開發的新時代大廈	

第九類小計： 3,888,000,000

物業

於二零一五年
五月三十一日
現況下的市值
人民幣

第十類— 貴集團於中國持作未來發展的物業

29.	中國 上海 寶山區 錦秋路 加州花園商業中心	26,000,000
30.	中國 廣東省 廣州市 荔灣區芳村 花地地段擬開發的甘棠苑	581,000,000
31.	中國 上海 寶山區 錦秋路 加州花園 12至15區及18區	無商業價值
		第十類小計： 607,000,000

於二零一五年
五月三十一日
現況下的市值
澳元

第十一類－ 貴集團於澳洲持作投資的物業

32.	2-92 Rebecca Walk, Northbank Place, Melbourne Victoria 3000, Australia	1,550,000
-----	---	-----------

第十一類小計： 1,550,000

第十二類－ 貴集團於澳洲持作出售的物業

33.	11 Gem Place and 5 Norval Place, Northbank Place, Melbourne Victoria 3000, Australia	750,000
-----	---	---------

第十二類小計： 750,000

估值證書

第一類— 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值								
1. 香港 中環 德輔道中121號 遠東發展大廈 19樓1902至3室	<p>該物業包括一幢於一九七六年落成之25層高商業樓宇的19樓2個單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為165.65平方米(1,783平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並有不同樓齡的商業發展。</p> <p>該物業根據多份政府租契持有，租期如下：</p>	於估值日，該物業已出租，租期由二零一四年十月一日至二零一六年九月三十日為期兩年，月租約39,000港元。	26,000,000港元								
位於內地段 第2198、2200、 2201號，內地段 第2199號A段及 餘下部分以及 海旁地段第299號 A、B及C段	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段編號</th> <th>租期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>內地段第2198號</td> <td>由一九零三年十一月二十日起為期999年</td> </tr> <tr> <td>內地段第2199號A段、第2199號餘下部分、第2200號及第2201號</td> <td>由一九零三年十一月十八日起為期999年</td> </tr> <tr> <td>海旁地段第299號A段、第299號B段及第299號C段</td> <td>由一九零三年七月二十四日起為期999年</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等地段(內地段第2198、2199、2200、2201號及海旁地段第299號)現時應付政府地租總額為每年244港元。</p>	地段編號	租期	內地段第2198號	由一九零三年十一月二十日起為期999年	內地段第2199號A段、第2199號餘下部分、第2200號及第2201號	由一九零三年十一月十八日起為期999年	海旁地段第299號A段、第299號B段及第299號C段	由一九零三年七月二十四日起為期999年		
地段編號	租期										
內地段第2198號	由一九零三年十一月二十日起為期999年										
內地段第2199號A段、第2199號餘下部分、第2200號及第2201號	由一九零三年十一月十八日起為期999年										
海旁地段第299號A段、第299號B段及第299號C段	由一九零三年七月二十四日起為期999年										

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 Annick Investment Limited。
- (2) 19樓整層受限於以星展銀行(香港)有限公司為受益人就擔保一般銀行融資及租賃轉讓的全數款項作出的抵押。
- (3) 該物業位於日期為二零一三年九月十日的西營盤及上環分區計劃大綱圖則編號S/H3/29指定為「商業」用途地帶。

估值證書

第一類— 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
3. 新界 荃灣 青山道15至23號 荃灣花園單位 A商業平台地下 低層1至7、9至 11、14、21、26至 33、38、39、44、 49、52、56、58至 60、66至70、76至 80、86及87號商舖 及地下高層2至5、 7、20至27、29至 30、35、36、40至 42、48、49、52、 54、55、62至64、 68及73號商舖及 單位A頂層 平台外牆 位於荃灣市地段 第241號	<p>該物業包括於一九八零年落成的一幢5層高商業/泊車平台地下低層及高層多個商舖單位及外牆。</p> <p>該物業建築面積約3,822.19平方米(41,142平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡的商業及住宅發展項目。</p> <p>該物業乃根據新批約第5525號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付地租相當於每年該物業當時應課差餉租值的3%。</p>	<p>於估值日，除面積約5,278平方呎間置外，該物業的餘下部分則由業主部分佔用，而部分已租予多名租戶，最近的一份租約將於二零一六年十一月屆滿，每月總租金263,000港元，大部分包括差餉、管理費及地租。</p>	128,500,000 港元

附註：

- (1) 該物業地下低層2至5、7、11、14、31至33、38、39、44、58至60、66至70、76至80、86及87號商舖以及地下高層22、25至27、29、30、35、36、40至42、54、55、63、64、68及73號商舖的登記業主為 貴集團全資附屬公司遠東發展有限公司。該物業單位A地下低層1、6、9、10、21、26至30、49、52及56號商舖及地下高層2至5、7、20、21、23、24、48、49、52、62號商舖以及單位A頂層平台外牆的登記業主為 貴集團全資附屬公司Arvel Company Limited。
- (2) 該物業須受就取得一般銀行信貸而訂立的按揭及一項租金轉讓(均以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人)(關於：該物業除單位A頂層平台外牆以外的全部)所規限。
- (3) 根據日期為二零一四年一月十七日的荃灣分區計劃大綱圖則編號S/TW/31，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值證書

第一類－ 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
4. 新界元朗馬田路88號華翠豪園地庫1層第27、30、34、44、53、54、56、65、67、70、75、77、91、94、96及97號泊車位以及地庫2層第98、99、114、124、125、129、139至140、144至146、149至152、154至157、159至162及164號泊車位 位於元朗市地段第419號	該物業包括於一九九八年落成的住宅項目內地庫1層及2層的40個泊車位。 該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡的商業發展項目。 該物業乃根據新批約第4163號持有，年期由一九九三年十一月二十九日起至二零四七年六月三十日止。該物業現時應付的地租相當於每年該物業當時應課差餉租值的3%。	於估值日，除9個泊車位閒置外，餘下泊車位租期各不相同，最近的一份租約將於二零一六年四月屆滿，每月總租金約26,000港元。	9,200,000港元

附註：

- (1) 該物業地庫1層的第27、53、54、56、91、94、96及97號車位及地庫2層的第98、99、114、124、125、129、139、157、159至162及164號車位的登記業主為 貴集團全資附屬公司Action Fulfilled Asset Limited及該物業地庫1層的第30、34、44、65、67、70、75及77號泊車位及地庫2層的140、144至146、149至152及154至156號泊車位的登記業主為 貴集團全資附屬公司遠東超級市場有限公司。
- (2) 根據日期為二零一一年十二月六日的元朗分區計劃大綱圖則編號S/YL/21，該物業劃分作「住宅(乙類)」用途。

估值證書

第一類— 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
5. 新界 荃灣 青山道 135至143號 遠東中心地庫 至5樓 位於丈量約份 第449約地段 第2158號	<p>該物業包括一幢於一九六六年落成的一九六六層高大廈的地庫至5樓全部(包括閣樓)。</p> <p>該物業的商業部分總建築面積約為3,469.44平方米(37,345平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡的商業發展項目。</p> <p>該物業乃根據新批約第TW3915號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的地租相當於每年該物業當時應課差餉租值的3%。</p>	於估值日，該物業已出租予多個租戶，最近的一份租約將於二零一八年六月屆滿，每月租金為861,000港元。	278,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司遠東發展有限公司。
- (2) 該物業的閣樓、地庫、1樓、2樓、3樓及5樓須受就取得一般銀行信貸而訂立的按揭及一項租金轉讓(均以南洋商業銀行有限公司為受益人)所規限。
- (3) 該物業的地下須受另一項按揭及租金轉讓(均以南洋商業銀行有限公司為受益人)所規限。
- (4) 該物業須受一份日期為二零零七年九月二十七日的修訂書(註冊摘要號碼：07100301840038)所規限。
- (5) 根據日期為二零一四年一月七日的荃灣分區計劃大綱圖則編號S/TW/31，該物業劃分作「住宅(甲類)13」用途。

估值證書

第一類— 貴集團於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
6. 九龍 紅磡 新圍街1號 寶御商舖 地下及1樓	該物業包括建於一幢 於二零一四年落成的4 層高商業/康樂平台上 的一個22層高住宅大 樓地下及1樓的商舖。	於估值日，該物業 為閒置。	208,000,000 港元
位於九龍內地段 第7488號、7489號 (前稱九龍內地段 第4321號T段二分 段)、7490號(前稱 九龍內地段第4321 號T段餘下部份)、 7491號、7492號、 7493號及第7494號	該物業總建築面積約為 1,229.75平方米(13,237平 方呎)。 該物業所在地區有公共 交通工具可到達，並混合 不同樓齡的商業發展項 目。 該物業根據多份政府 租契持有，各租期均由 一九四一年九月二十九 日起為期75年，可再續期 75年。該等地段(九龍內 地段第7488號、7491號、 7492號、7493號、7494號 及九龍內地段第4321號T 段)現時應付地租總額為 每年146.35港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司聲聯有限公司。
- (2) 根據日期為二零一零年十月五日的紅磡分區計劃大綱圖則編號S/K9/24，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值證書

第二類— 貴集團於香港持作業主自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值								
7. 香港 中環 德輔道中121號 遠東發展大廈 16樓、18樓、19樓 1901室、1904至 1906室、20樓及 24樓(包括各樓層 的盥洗室及 24樓平台) 位於內地段第2198 號、2200號、2201 號、內地段第2199 號A段及餘下部 分、海旁地段第 299號A段、B段及 C段	<p>該物業包括一幢於一九七六年落成的高商業大廈的16樓、18樓、19樓、20樓及24樓的多個單位。</p> <p>該物業總建築面積約2,308.16平方米(24,845平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡的商業發展項目。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡的商業發展項目。</p> <p>該物業乃根據多項政府租契持有，相關年期如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段編號</th> <th>租期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>內地段第2198號</td> <td>自一九零三年十一月二十日起計999年</td> </tr> <tr> <td>內地段第2199號A段、第2199號餘下部分、第2200號及第2201號</td> <td>自一九零三年十一月十八日起計999年</td> </tr> <tr> <td>海旁地段第299號A段、第299號B段及第299號C段</td> <td>自一九零三年七月二十四日起計999年</td> </tr> </tbody> </table> <p>該等地段(內地段第2198號、2199號、2200號、2201號及海旁地段第299號)現時應付地租總額為每年244港元。</p>	地段編號	租期	內地段第2198號	自一九零三年十一月二十日起計999年	內地段第2199號A段、第2199號餘下部分、第2200號及第2201號	自一九零三年十一月十八日起計999年	海旁地段第299號A段、第299號B段及第299號C段	自一九零三年七月二十四日起計999年	於估值日，該物業由貴集團佔用。	360,000,000 港元
地段編號	租期										
內地段第2198號	自一九零三年十一月二十日起計999年										
內地段第2199號A段、第2199號餘下部分、第2200號及第2201號	自一九零三年十一月十八日起計999年										
海旁地段第299號A段、第299號B段及第299號C段	自一九零三年七月二十四日起計999年										

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司 Annick Investment Limited。
- (2) 18樓、19樓及20樓全層須受就取得一般銀行信貸所有款項而訂立的按揭及租金轉讓(均以星展銀行(香港)有限公司為受益人)所規限。
- (3) 16樓及24樓全層須受就取得所有款項(包括一般銀行信貸)的按揭(均以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人)所規限。
- (4) 該物業24樓受建築事務監督根據建築物條例第S.24C (1)條發出日期為二零一零年十一月十三日的第WNZ/U02-27/0001/09號通知所規限。於估值過程中，吾等並未計及為遵守該通知所進行的任何補救工程。
- (5) 根據日期為二零一三年九月十日的西營盤及上環分區計劃大綱圖則編號S/H3/29，該物業劃分作「商業」用途。

估值證書

第三類— 貴集團於香港持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
8. 九龍 紅磡 必嘉街66號 東海雅園 地下商舖及 1樓商舖	該物業包括一幢於二零 零二年落成的33層高綜 合大廈的地下及1樓全層。 該物業總建築面積約 577.67平方米(6,218平方 呎)。	於估值日，該物 業的租期由二零 一四年八月一日 至二零一五年五 月三十一日為 期10個月，月租 80,000港元，包括 差餉及管理費。	33,000,000 港元
位於紅磡內地段 第235號B段餘下 部分及C段、D段、 E段、I段一分段餘 下部分、I段二分 段餘下部分及I段 三分段餘下部分	該物業所在地區有公共 交通工具可到達，並混合 不同樓齡的商業及住宅 發展項目。 該物業乃根據政府租契 持有，年期由一九零一年 一月一日起為期75年，可 再續期75年。該等地段應 付地租為每年3,486港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司Charter National International Limited。
- (2) 根據日期為二零一零年十月五日的紅磡分區計劃大綱圖則編號S/K9/24，該物業劃分作「住宅(甲類)4」用途。

估值證書

第三類一 貴集團於香港持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
9. 九龍 紅磡 新圍街1號 寶御25樓E室、 26樓B室、27樓E室、 28樓A室及29樓A、 B室 位於九龍內地段 第7488號、7489號 (前稱九龍內地段 第4321號T段二分 段)、第7490號(前 稱九龍內地段第 4321號T段餘下部 分)、第7491號、 7492號、7493號及 7494號	該物業包括建於一個於 二零一四年落成的4層高 的商業/康樂平台上的一 幢22層高住宅大樓25至 29樓的6個單位。 該物業總實用面積約 293.20平方米(3,156平方 呎)，平台及屋頂面積合 共約168.71平方米(1,816 平方呎)。 該物業所在地區有公共 交通工具可到達，並混合 不同樓齡的商業及住宅 發展項目。 該物業根據多份政府 租契持有，各租期均由 一九四一年九月二十九 日起為期75年，可再續期 75年。該等地段(九龍內 地段第7488號、7491號、 7492號、7493號、7494號 及九龍內地段第4321號T 段)現時應付地租總額為 每年146.35港元。	於估值日，該物業 閒置。	71,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司聲聯有限公司。
- (2) 26樓B室須受日期分別為二零一五年四月十三日及二零一五年七月十五日的買賣協議及轉讓事項(代價為6,745,700港元)所規限。
- (3) 28樓A室須受日期分別為二零一五年四月十七日及二零一五年七月十六日的買賣協議及轉讓事項(代價為14,920,300港元)所規限。
- (4) 根據日期為二零一零年五月五日的紅磡分區計劃大綱圖則編號S/K9/24，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值證書

第三類— 貴集團於香港持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
10. 新界 西貢上洋110號 地下(連花園洋房) 及1樓(連露台)	該物業包括西貢上洋區域內一間於二零零四年落成的3層高住房的地下及1樓。	於估值日，該物業閒置。	8,900,000港元
位於丈量約份第 225約地段第89號 C段	該物業的可售面積如下： 丈量約份第225約地段第89號C段		
		平方米 平方呎	
	地下	60.19 648	
	1樓	56.66 610	
	此外，該物業的附屬面積如下：		
	丈量約份第225約地段第89號C段		
		平方米 平方呎	
	地下花園	25.26 272	
	1樓露台	7.44 80	
	該物業位於上洋附近，周圍遍佈農地及鄉村式住房。		
	該物業乃根據政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起為期75年，可再續期24年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的地租相當於每年該物業當時應課差餉租值的3%。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主如下：

丈量約份	地段	樓層	業主
225	89號C段	地下	貴集團全資附屬公司振盈 (香港)有限公司
225	89號C段	1樓	貴集團全資附屬公司豪邁 有限公司

- (2) 根據日期為二零一三年十二月三日的清水灣半島北分區計劃大綱圖則編號S/SK-CWBN/6，該物業劃分作「鄉村式發展」用途。

估值證書

第四類一 貴集團於香港持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
11. 香港 薄扶林 山道尚嶺	該物業包括一塊登記地盤面積約為535.35平方米(5,763平方呎)的地塊，正開發為一幢住宅樓。	於估值日，建築工程正在進行中。	625,000,000港元
內地段第1095號 A段及內地段第 1095號E段的餘下 部分	於完工後，該物業將包括一幢33層高的住宅樓。該發展項目計劃於二零一五年十二月完工。		
	該建議發展項目的建築面積約為4,196.306平方米(45,169平方呎)。		
	該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡的商業及住宅發展項目。		
	該物業根據政府租契持有，年期由一八八七年十二月二十日起為期999年。該等地段(內地段第1095號A段及E段)應付的地租為每年34港元。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司Bravo Trade Holdings Limited。
- (2) 該物業受一份以南洋商業銀行有限公司為受益人的債權證(包括樓宇按揭及浮動押記、租金分配及出售所得款項轉讓)所規限。
- (3) 該物業倘於二零一五年五月三十一日落成，其資本值約為768,000,000港元。
- (4) 根據提供予吾等的資料，該物業發展項目的估計建築成本總額約為177,000,000港元及已產生的建築成本約為129,000,000港元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (5) 根據日期為二零一一年六月三十日的堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖則編號S/H1/19，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值證書

第四類— 貴集團於香港持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
12. 新界元朗丹桂村丈量約份第124約地段第4303號	<p>該物業包括一塊登記地盤面積約4,494.90平方米(48,383平方呎)的土地，其上正在開發二十四間3層高半獨立式洋房(配有地下低層停車場)。該發展項目計劃於二零一五年十一月完工。</p> <p>根據提供予吾等的資料，於完工後，該物業的建築面積約4,480.87平方米(48,232平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡的商業及住宅發展項目以及鄉村式住房。</p> <p>該物業乃根據新批約第21868號持有，年期由二零一四年七月三十日起為期50年。該地段現時應付的地租相當於每年該物業當時應課差餉租值的3%。</p>	於估值日，建築工程正在進行。	257,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司Garden Resort Development Limited。
- (2) 該物業倘於二零一五年五月三十一日落成，其資本值約為467,000,000港元。
- (3) 根據提供予吾等的資料，該物業發展項目的估計建築成本總額約為222,000,000港元及已產生的建築成本約為63,000,000港元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (4) 根據日期為二零零六年二月七日的唐人新村分區計劃大綱圖則編號S/YL-TYST/10，該物業劃分作「住宅(乙類)1」用途。

估值證書

第五類— 貴集團於香港持有作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
13. 新界 沙田 大圍美田路 沙田市地段 第604號	<p>該物業包括一塊登記地盤面積約687平方米(7,395平方呎)的土地，其上正在規劃開發一幢23層高綜合大樓(包括地庫)。地庫至3樓將作停車場、商業及康樂設施用途，而上層作住宅用途。該發展項目計劃於二零一八年二月完工。</p> <p>根據獲提供予吾等的資料，於完工後，該物業的建築面積將約4,408.44平方米(47,452平方呎)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡的商業及住宅發展項目。</p> <p>該物業乃自政府取得並根據新批約第21799號持有，年期由二零一四年五月八日起為期50年。該地段現時應付的地租相當於每年該地段當時應課差餉租值的3%。</p>	於估值日，該物業 閒置。	176,000,000 港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團全資附屬公司Polyland Development Limited。
- (2) 該物業須受一份以澳新銀行集團有限公司香港分行為受益人的樓宇按揭所規限。
- (3) 該物業倘於二零一五年五月三十一日落成，其資本值約為470,000,000港元。

- (4) 根據提供予吾等的資料，該物業發展項目的估計建築成本總額約為186,000,000港元，而已產生的建築成本約為4,000,000港元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (5) 根據日期為二零一五年四月十七日的沙田分區計劃大綱圖則編號S/ST/31，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值證書

第五類一 貴集團於香港持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
14. 九龍 黃大仙環鳳街 68-86A號 環鳳園 九龍內地段 第5035號	<p data-bbox="568 495 890 693">該物業包括一塊登記地盤面積約1,000.60平方米(10,770平方呎)的土地。該土地目前建有5幢於一九七零年落成的6層高住宅樓宇。</p> <p data-bbox="568 740 890 1044">根據吾等獲得的資料，該物業擬開發為29層高並設有地下低層及地下層商舖的住宅／商業樓宇。於落成時，該物業的總建築面積將約8,411.75平方米(90,544平方呎)。該發展項目計劃於二零一八年七月竣工。</p> <p data-bbox="568 1087 890 1215">該物業所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡的商業及住宅發展。</p> <p data-bbox="568 1261 890 1564">該物業根據批地條件第8924號向政府租借持有，由一八九八年七月一日開始為期99年。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該地段現時應付的政府地租為該地段當時每年應課差餉租值的3%。</p>	於估值日，該物業閒置。	472,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司 All Greatness Limited。
- (2) 該物業受限於一份就取得定期貸款融資(以大眾銀行(香港)有限公司為受益人)的樓宇按揭及收益所得款項分配。
- (3) 該物業受限於以大眾銀行(香港)有限公司為受益人包括定期貸款融資第一浮動押記的債權證(待登記契據)。
- (4) 該物業倘於二零一五年五月三十一日落成，其資本值約為944,000,000港元。

- (5) 根據提供予吾等的資料，該物業發展項目的估計建築成本總額約為282,000,000港元，而已產生的建築成本約為19,000,000港元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (6) 該物業位於日期為二零一五年三月三十一日的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖則編號S/K11/27指定為「住宅(甲類)2」用途地帶。

估值證書

第五類一 貴集團於香港持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
15. 新界 沙頭角 順隆街與 順昌街交界 丈量約份 第40約地段 第1003號	該物業包括一塊登記地盤面積約3,344平方米(35,995平方呎)的土地，該土地上擬開發四幢6層高住宅／商業大樓。該發展項目計劃於二零一七年四月竣工。	於估值日，該物業 閒置。	160,000,000港元
	根據吾等獲得的資料，竣工後，該物業的建築面積將約為12,006.60平方米(129,239平方呎)。		
	該物業位於邊境禁區，有公共交通工具到達，並混合不同樓齡的鄉村式住房、低層住宅樓及鄉村式公共屋邨。		
	該物業根據新批約第21687號向政府租借持有，由二零一三年十一月十二日開始為期50年。該地段現時應付的政府地租為該物業當時每年應課差餉租值的3%。		

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司健烽有限公司。
- (2) 該物業受限於均以南洋商業銀行有限公司為受益人包含樓宇按揭及浮動押記的債券證、租金轉讓及銷售所得款項轉讓。
- (3) 該物業倘於二零一五年五月三十一日落成，其資本值約為740,000,000港元。
- (4) 根據提供予吾等的資料，該物業發展項目的估計建築成本總額約為434,000,000港元，而已產生的建築成本約為12,000,000港元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (5) 該物業不在任何已公佈的分區計劃大綱圖範圍內。

估值證書

第五類— 貴集團於香港持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
16. 九龍深水埗 海壇街229A至 G號的發展權 新九龍內地段 第6539號	<p>該物業包括一塊登記地盤面積約431.40平方米(4,644平方呎)的地盤的發展權，該地盤上擬開發一幢26層高住宅／商業大廈。該發展項目計劃於二零一八年八月竣工。</p> <p>根據 貴集團所提供的資料，竣工後，該發展項目的總建築面積將約為3,639.37平方米(39,174平方呎)。</p> <p>該發展項目所在地區有公共交通工具可到達，並混合不同樓齡的商業及住宅發展。</p> <p>該物業乃根據批地條件第20241號持有，由二零一五年二月二十七日開始為期50年。該地段現時應付的政府地租為該地段當時每年應課差餉租值的3%。</p>	於估值日，該物業閒置。	70,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為市區重建局，而該物業的發展權則透過日期為二零一五年一月二十三日的發展協議(「發展協議」)獲授予 貴集團的全資附屬公司昌盛物業發展有限公司。
- (2) 該物業倘於二零一五年五月三十一日落成，吾等認為其資本值約為302,000,000港元。
- (3) 根據 貴集團所提供的資料，該物業發展項目的估計建築成本總額約為159,000,000港元，然而該物業發展項目尚未產生任何建築成本。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (4) 該物業位於日期為二零一三年十二月十七日的長沙灣分區計劃大綱圖則編號S/K5/35指定為「住宅(甲類)6」用途地帶。
- (5) 於進行估值時，吾等已計及發展協議所規定有關收益及開支的主要條款。

估值證書

第五類— 貴集團於香港持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
17. 新界西貢上洋丈量約份第225約地段第746號A段、B段、C段、D段、E段、F段、G段、H段、J段、K段、L段及餘下部分	<p>該物業包括12塊位於西貢區上洋的農地。</p> <p>該物業的登記地盤面積約為1,861.58平方米(20,038平方呎)。</p> <p>該物業臨近上洋，以農地及鄉村式住房為特色。</p> <p>該物業乃根據新批約第2838號持有，由一八九八年七月一日開始為期為75年，並已續期24年減最後三天。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的政府地租為該物業當時每年應課差餉租值的3%。</p>	於估值日，該物業閒置。	5,700,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主及根據清水灣半島北分區計劃大綱圖則編號S/SK-CWBN/6的分區如下：

丈量約份	地段	業主	分區
*225	第746號A段	Shing Ming Kee，獨立第三方	鄉村式住房
225	第746號B段	振華集團有限公司， 貴集團全資附屬公司	保育區
225	第746號C段	振華集團有限公司， 貴集團全資附屬公司	保育區
225	第746號D段	振華集團有限公司， 貴集團全資附屬公司	保育區
*225	第746號E段	Wong San Pui，獨立第三方	鄉村式住房
*225	第746號F段	Shing Wai Yip，獨立第三方	鄉村式住房
225	第746號G段	振華集團有限公司， 貴集團全資附屬公司	保育區
225	第746號H段	振華集團有限公司， 貴集團全資附屬公司	保育區

丈量約份	地段	業主	分區
*225	第746號J段	Shing Shek Ying, 獨立第三方	鄉村式住房
*225	第746號K段	Sing Chi Hung, 獨立第三方	鄉村式住房
225	第746號L段	振華集團有限公司, 貴集團全資附屬公司	保育區
225	第746號 餘下部分	振華集團有限公司, 貴集團全資附屬公司	保育區

- * 丈量約份第225約地段第746號A段、E段、F段、J段及K段受日期分別為一九九四年十二月三十日、一九九五年一月十九日、一九九五年十一月三十日、一九九五年一月十九日及一九九四年十一月三十日的五份信託契約所規限，該等契約分別由各地段業主與 貴集團的附屬公司振華集團有限公司(「振華」)訂立。該等契約內各自聲明振華為各地段的實益擁有人，而各業主代表振華以信託形式持有該等地段。

估值證書

第五類一 貴集團於香港持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值												
18. 新界荃灣川龍 荃灣市地段第389號及 丈量約份第360約地段 第445號餘下部分	<p>該物業包括位於荃灣區川龍的一塊農地及一塊康樂用地。</p> <p>該等地段地盤面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>丈量約份 第360約地 段第445號 餘下部分</td> <td>65.96</td> <td>710</td> </tr> <tr> <td>荃灣市地段 第389號</td> <td>13,500</td> <td>145,314</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>13,565.96</td> <td>146,024</td> </tr> </tbody> </table> <p>目前荃灣市地段第389號建有高爾夫球練習場及一棟三層的高爾夫俱樂部建築，其建築面積約為1,991.08平方米(21,432平方呎)，於二零零九年落成。</p> <p>該物業臨近川龍，以農地及鄉村式住房為特色。</p> <p>丈量約份第360約地段第445號餘下部分乃根據政府租契持有，由一八九八年七月一日開始為期75年，並已續期24年減最後三天。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。荃灣市地段第389號乃根據新批約第7217號持有，由二零零三年五月二十三日起為期50年。</p> <p>所有地段現時應付的政府地租為該地段當時每年應課差餉租值的3%。</p>		平方米	平方呎	丈量約份 第360約地 段第445號 餘下部分	65.96	710	荃灣市地段 第389號	13,500	145,314	總計：	13,565.96	146,024	於估值日，該物業閒置。	69,000,000港元
	平方米	平方呎													
丈量約份 第360約地 段第445號 餘下部分	65.96	710													
荃灣市地段 第389號	13,500	145,314													
總計：	13,565.96	146,024													

附註：

- (1) 丈量約份第360約地段第445號餘下部分的登記業主為Cathay Motion Picture Studios Limited(貴集團的全資附屬公司)，而荃灣市地段第389號的登記業主為邱德根先生(已身故)、Tat Fung Enterprises Company Limited及Cathay Motion Picture Studios Limited(共同租戶)。
- (2) 該物業位於日期為二零一四年九月二十三日的川龍及下花山發展審批地區圖則編號DPA/TW-CLHFS/2指定為「非特定用途」地帶。

估值證書

第五類— 貴集團於香港持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
19. 新界荃灣油柑頭 丈量約份第354約 地段第232號餘下 部分	<p data-bbox="568 485 887 549">該物業包括一塊位於荃灣區油柑頭的農地。</p> <p data-bbox="568 587 887 683">該物業的登記地盤面積約為5,940.26平方米(63,941平方呎)。</p> <p data-bbox="568 729 887 825">該物業臨近油柑頭，以農地、鄉村式住房及住宅發展項目為特色。</p> <p data-bbox="568 868 887 1172">該物業乃根據新批約第2723號持有，由一八九八年七月一日開始為期75年，並已續期24年減最後三天。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的政府地租為該物業當時每年應課差餉租值的3%。</p>	於估值日，該物業閒置。	7,700,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司Scarborough Development Limited。
- (2) 該物業位於日期為二零一四年一月七日的荃灣分區計劃大綱圖則編號S/TW/31指定為「綠化地帶」用途地帶。

估值證書

第五類－ 貴集團於香港持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
20. 新界西貢北港 丈量約份第222 約地段第1134號 餘下部分、地段 第1137號餘下部 分、地段第1138號 及地段第1139號 餘下部分	<p>該物業包括位於西貢北港的四塊農地。</p> <p>該物業的登記地盤面積約為3,524.43平方米(37,937平方呎)。</p> <p>該物業位於北港，以農地及鄉村式住房為特色。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，由一八九八年七月一日起為期75年，並已續期24年減最後三天。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日。該地段現時應付的政府地租為該地段當時每年應課差餉租值的3%。</p>	於估值日，該物業閒置。	1,750,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 貴集團的全資附屬公司Bournemouth Estates Limited。
- (2) 該物業位於日期為二零零六年十月十七日的北港及石崗分區計劃大綱圖則編號S/SK-PK/11指定為「保育區」用途地帶。

估值證書

第六類— 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
21. 中國 上海市寶山區 錦秋路809弄 錦秋新天地 (錦秋新天地)	該物業包括於二零零六年落成的133個零售單位，總建築面積約為23,446.10平方米(252,374平方呎)。 該物業位於上海寶山區鄉郊地區。附近的發展項目主要為住宅發展項目。 該物業已根據兩份房地產權證獲授出土地使用權，由一九九八年六月三日起至二零六八年六月二日及由一九九七年六月十七日起至二零六七年六月十六日為期各為70年，作住宅用途。	於估值日，該物業總建築面積為21,707.50平方米的部分已租予多名租戶，租期於二零二六年六月三十日屆滿，總月租約為人民幣1,069,000元。	人民幣 328,000,000元 (貴集團應佔的 98.2%權益： 人民幣 322,096,000元)

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年八月八日發出的上海市房產所有權證第(2006) 032123號，貴集團的附屬公司上海錦秋房地產有限公司獲授予位於錦秋路809弄第1至119號及第121號以及錦秋路第729至735號、741至769號、787至803號、815至831號、837至865號及869至875號(包括總地盤面積74,599平方米及總建築面積28,259.47平方米)的土地使用權及房屋所有權，年期由一九九八年六月三日起至二零六八年六月二日，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年九月六日發出的上海市房地產權證第(2006) 033439號，上海錦秋房地產有限公司獲授予位於錦秋路809弄第51至57號及第123至139號以及錦秋路第717至725號(包括總地盤面積112,396平方米及總建築面積1,717.91平方米)的土地使用權及房屋所有權，年期由一九九七年六月十七日起至二零六七年六月十六日，作住宅用途。

- (2) 根據企業法人營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元，有效營運期由一九九七年四月二十四日起至二零六七年四月二十三日。
- (3) 吾等獲提供有關業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海錦秋房地產有限公司為該物業的唯一法定用戶，並已取得政府的相關證書及批文；及

(ii) 上海錦秋房地產有限公司有權自由佔有、使用、出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要批文及牌照的情況概述如下：

房地產權證	有(僅限土地)
企業法人營業執照	有

估值證書

第六類一 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
22. 位於 中國上海市 寶山區錦秋路 加州花園的 306個泊車位 (錦秋加州花園 車位)	該物業包括位於二零零 八年落成的加州花園發 展項目第8B期的306個泊 車位。 該物業位於上海寶山區 鄉郊地區。附近的發展項 目主要為住宅發展項目。	於估值日，該物業 按小時或按月計 租。	人民幣 40,000,000元 (貴集團應佔的 98.2%權益： 人民幣 39,280,000元)
	該物業已根據三份房地 產權證獲授出土地使用 權，由二零零二年七月二 日起至二零零七年七月 一日、由二零零四年四月 九日起至二零零四年四 月八日以及由一九九八 年六月三日起至二零 零六年六月二日為期各 為70年，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的三份房地產權證第(2015) 035372號、(2015)035373號及(2015)035375號，貴集團的附屬公司上海錦秋房地產有限公司獲授予該物業的土地使用權及房屋所有權，年期分別為由二零零二年七月二日起至二零零七年七月一日、由二零零四年四月九日起至二零零四年四月八日以及由一九九八年六月三日起至二零零六年六月二日，作住宅用途。
- (2) 根據企業法人營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元，有效營運期由一九九七年四月二十四日起至二零零七年四月二十三日。
- (3) 吾等獲提供有關業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 上海錦秋房地產有限公司為該物業的唯一法定用戶，並已取得政府的相關證書及批文；及
 - (ii) 上海錦秋房地產有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (4) 根據貴集團所提供的資料，業權以及授出主要批文及牌照的情況概述如下：

房地產權證
企業法人營業執照

有(僅限土地)
有

估值證書

第七類— 貴集團於中國持作業主自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
23. 位於 中國 上海市寶山區 錦秋路加州花園 的錦秋學校、 俱樂部及幼稚園	<p>該物業包括住宅發展項目中於一九九九年至二零零五年期間落成的4幢課室樓宇、一幢2層會所以及一幢2層的幼稚園。</p> <p>該物業的總建築面積約為14,808.19平方米(159,395平方呎)。</p> <p>該物業位於上海寶山區鄉郊地區。附近的發展項目主要為住宅發展項目。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予 貴集團，年期為70年，作住宅用途。</p>	<p>於估值日，該物業部分按多項租約出租，應收總月租約為人民幣152,800元。該物業餘下部分由 貴集團營運學校及銷售辦事處。</p>	<p>人民幣 122,000,000元 (貴集團應佔的 98.2%權益： 人民幣 119,804,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的三份上海市房地產權證第(2006)036777號、(2002)025337號及(2005)012554號，貴集團的附屬公司上海錦秋房地產有限公司獲授予該物業的土地使用權及房屋所有權，年期分別為由一九九八年六月三日起至二零六八年六月二日、一九九七年六月十七日起至二零六七年六月十六日、二零零二年七月二日起至二零七二年七月一日，作住宅用途。
- (2) 根據企業法人營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元(已繳股本17,000,000美元)，有效營運期由一九九七年四月二十四日起至二零六七年四月二十三日。
- (3) 吾等獲提供有關業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 上海錦秋房地產有限公司為該物業的唯一法定用戶，並已取得政府的相關證書及批文；及
 - (ii) 上海錦秋房地產有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要批文及牌照的情況概述如下：

房地產權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第七類— 貴集團於中國持作業主自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
24. 中國 廣東省廣州市 越秀區 建設三馬路11號 新時代大廈4樓 全層	<p>該物業包括於一九八一年落成的一幢8層高商業及辦公綜合大樓的第4層全層。</p> <p>該物業的總建築面積為1,001.73平方米(10,783平方呎)。</p> <p>該物業位於廣州越秀區的商業發展項目，地處城區。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，作商業用途部分的年期為40年，而作辦公室用途部分的年期為50年，由一九九六年二月六日起計。</p>	於估值日，該物業由業主佔用作辦公室用途。	<p>人民幣 12,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 50%權益： 人民幣 6,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據廣州市土地管理局發出的房地產權證，貴集團的合營企業廣東新時代房地產有限公司獲授予該物業的土地使用權，作商業用途部分的年期為40年，而作辦公室用途部分的年期為50年，由一九九六年二月六日起計。
- (2) 根據企業法人營業執照第0324066號，廣東新時代房地產有限公司於一九九四年十月十八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣68,000,000元。
- (3) 吾等獲提供有關業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 廣東新時代房地產有限公司為該物業的唯一法定用戶，並已取得政府的相關證書及批文；及
 - (ii) 廣東新時代房地產有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據貴集團所提供的資料，業權以及授出主要批文及牌照的情況概述如下：

房地產權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第八類一 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
25. 中國 上海市寶山區 錦秋路加州花園 未出售部分	<p>該物業包括於一九九九年 至二零一五年期間落成 的錦秋花園的未出售 住宅發展項目。</p> <p>該物業的建築面積為 11,886.32平方米(127,944 平方呎)。</p> <p>該物業位於上海寶山區 鄉郊地區。附近的發展項 目主要為住宅發展項目。</p> <p>該物業的土地使用權 已獲授予貴集團，由 一九九八年六月三日起 至二零六八年六月二日、 由一九九七年六月十七 日起至二零六七年六月 十六日、由二零零二年七 月二日起至二零七二年 七月一日以及由二零零 四年四月九日起至二零 七四年四月八日為期各 為70年。</p>	於估值日，該物業 閒置。	<p>人民幣 332,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 98.2%權益： 人民幣 326,024,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的七份上海市房地產權證第(2002)025337號、(1999)009983號、(2008)003694號及(2008)004026號、(2008)003693號、(2015)004330號及(2015)004331號，貴集團的附屬公司上海錦秋房地產有限公司獲授予該物業的土地使用權及房屋所有權，年期分別為由一九九八年六月三日起至二零六八年六月二日、由一九九七年六月十七日起至二零六七年六月十六日、由二零零二年七月二日起至二零七二年七月一日以及由二零零四年四月九日起至二零七四年四月八日。
- (2) 根據企業法人營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元(已繳股本17,000,000美元)，有效營運期由一九九七年四月二十四日起至二零六七年四月二十三日。
- (3) 吾等獲提供有關業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
 - (i) 上海錦秋房地產有限公司為該物業的唯一法定用戶，並已取得政府的相關證書及批文；
 - (ii) 上海錦秋房地產有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權；及
 - (iii) 上海錦秋房地產有限公司有權出售該物業。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要批文及牌照的情況概述如下：

房地產權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

第九類一 貴集團在中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值								
26. 中國 上海寶山區 錦秋路加州花園 16及17B區。	<p>該物業包括興建中的16區及17B區的一部分住宅開發項目。該物業建造於總地盤面積152,231平方米(1,638,614平方呎)的一幅土地上。</p> <p>竣工後，該物業的總建築面積將約為87,661.25平方米(943,586平方呎)，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>82,785.16</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td><u>4,876.09</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>87,661.25</td> </tr> </tbody> </table> <p>預計於二零一七年完成全面開發。</p> <p>該物業地處上海寶山區郊區。附近的發展項目主要為住宅開發項目。</p> <p>貴集團獲該物業的土地使用權為70年(一九九八年六月三日至二零六八年六月二日、二零零五年九月八日至二零七五年九月七日及二零零六年一月十八日至二零七六年一月十七日)，分別作住宅用途。</p>	用途	概約總 建築面積 (平方米)	住宅	82,785.16	地下	<u>4,876.09</u>	總計	87,661.25	於估值日期，該物業正處於興建中。	人民幣 2,210,000,000元 (本集團應佔 98.2%權益： 人民幣 2,170,220,000元)
用途	概約總 建築面積 (平方米)										
住宅	82,785.16										
地下	<u>4,876.09</u>										
總計	87,661.25										

附註：

- (1) 根據由上海市房屋土地資源管理局發出的三項上海市房地產權證第(2005) 036873號，(2006) 036777號及(2006) 007537號，該物業的土地使用權和房屋所有權已授予 貴集團附屬公司上海錦秋房地產有限公司(一九九八年六月三日至二零六八年六月二日、二零零五年九月八日至二零七五年九月七日及二零零六年一月十八日至二零七六年一月十七日)作住宅用途。
- (2) 根據寶山區房屋土地管理局(「甲方」)與 貴集團的附屬公司上海錦秋房地產有限公司(「乙方」)訂立的三份土地使用權出讓合同第(1998)號、(2005) 086號及(2006) 012號，甲方同意出讓開發項目的土地使用權予乙方，詳情如下：

合同編號	地盤面積 (平方米)	土地使用		容積率	土地出讓金 (人民幣)
		年期	土地用途		
(1998) 1	222,950.00	70年	住宅	≤ 0.8	17,836,000
(2005) 086	97,051.00	70年	住宅	≤ 0.99	9,705,100
(2006) 012	55,179.90	70年	住宅	≤ 1.05	5,517,990

- (3) 根據兩項建設用地規劃許可證第(2005) 13050429E00347號及(2004) 0083號，該物業地盤面積為175,526.40平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據兩項建設工程規劃許可證第(2008) 13080227F00436號及(2009) FA31011320090846號，該物業總建築面積126,234.45平方米的建設工程符合建設工程規定，准予開發。
- (5) 根據兩項建築工程施工許可證第310113200708291619號及310113200903022519號，總建築面積126,234.42平方米的發展項目建築工程符合工程施工規定，准予施工。
- (6) 於二零一五年五月三十一日該物業竣工後的開發總值為人民幣2,890,000,000元。
- (7) 據 貴集團告知，該物業住宅部分總建築面積總計7,489.28平方米以總代價約人民幣240,700,000元預售。吾等已將其納入吾等的估值。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，於二零一五年五月三十一日已支銷的建築成本約為人民幣448,000,000元。估計有待支銷的建築成本約為人民幣191,000,000元。吾等於估值時已計及該款項。
- (9) 根據營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元(繳足資本為17,000,000美元)，有效營運期為一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。
- (10) 吾等獲提供有關該業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：—
 - (i) 上海錦秋房地產有限公司為該物業的唯一合法使用人，且就有關物業建設取得政府的相關證書及批文；

- (ii) 上海錦秋房地產有限公司有權任意佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業土地使用權，惟物業任何部分已按揭，貴集團須提前獲得承接人的同意；及
- (iii) 該物業16區受以上海農村商業銀行股份有限公司為受益人的按揭規限。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批文及牌照的授出情況如下：

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

估值證書

第九類－ 貴集團在中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
27. 中國 廣東省廣州 荔灣區茶窖廟 前街北10號建議 開發項目花地家園	該物業建造於地盤面積 約24,359平方米(262,200 平方呎)的一幅地盤上。 於竣工後，該物業的總建 築面積將達96,985.50平方 呎(1,043,952平方呎)，詳 情如下：	於估值日期，該物 業處於興建中。	人民幣 1,350,000,000元
	用途	概約總 建築面積 (平方米)	
	住宅	63,505.40	
	商業	2,582.20	
	配套	7,980.80	
	地下	<u>22,916.10</u>	
	總計	96,984.50	
	預計於二零一六年完成全部開發。		
	該物業地處廣州荔灣區城區。附近的發展項目主要為住宅開發項目。		
	該物業已獲授土地使用權，自二零零五年四月六日起，為期70年作住宅用途，為期40年作商業、旅遊、娛樂用途，為期50年作其他用途。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2008) 01100114號，該物業的土地使用權已授予廣州市星僑房地產開發有限公司，自二零零五年四月六日起，為期70年作住宅用途，為期40年作商業、旅遊、娛樂用途，為期50年作其他用途。

- (2) 根據廣州市建材房地產開發有限公司及廣州市玻璃鋼總廠(甲方)與廣州市星僑物業管理有限公司(乙方)訂立的日期為二零零五年九月十九日的土地使用權轉讓合同第(2005) 10049號, 甲方同意轉讓該物業所在地盤面積約24,359平方米的發展項目的土地使用權予乙方, 代價為人民幣70,000,000元。
- (3) 根據兩項建設用地規劃許可證第(2008) 7991號及(2006) 6044號, 該物業地盤面積約35,517平方米的建設地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據五項建設工程規劃許可證第(2012) 1904號、(2012) 1903號、(2012) 1904號、(2012) 452號及(2010) 3097號, 該物業總建築面積96,984.50平方米的建設工程符合建設工程規定, 准予開發。
- (5) 根據建築工程施工許可證第440103201105230101號, 該物業總建築面積3,539平方米的建築工程符合工程施工的規定, 准予施工。
- (6) 於二零一五年五月三十一日物業竣工時開發總值為人民幣1,727,000,000元。
- (7) 根據 貴集團提供的資料, 於二零一五年五月三十一日已支銷的建築成本約為人民幣360,200,000元。估計有待支銷的建築成本約為人民幣120,300,000元。吾等於估值時已計及該款項。
- (8) 根據營業執照第0491743號, 廣州市星僑房地產開發有限公司於二零零四年九月二十九日成立為一家有限公司, 註冊資本為280,000,000美元。
- (9) 吾等獲提供有關該業權的法律意見, 當中載列(其中包括)以下資料: -
- (i) 廣州市星僑房地產開發有限公司為該物業的唯一合法使用人且就有關物業建設取得政府的相關證書及批文; 及
- (ii) 廣州市星僑房地產開發有限公司有權任意佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。
- (10) 根據 貴集團提供的資料, 業權以及主要批文及牌照的授出情況如下:
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權轉讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第九類— 貴集團在中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
28. 中國 廣東省廣州 越秀區建設三馬路 以西、建設橫馬路 以南地段新時代 大廈建議發展項目	該物業包括一個建於總 地盤面積為2,963平方米 (28,987平方呎)的地塊上 的綜合發展項目。 於竣工後，該物業總建 築面積為21,343.20平方米 (229,738平方呎)，詳情如 下：	於估值日期，該物 業正在興建。	人民幣 328,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 164,000,000元)
	用途	概約總 建築面積 (平方米)	
	住宅	12,231.10	
	辦公	4,143.10	
	商業	644.30	
	配套	2,592.30	
	地下	1,732.40	
	總計	21,343.20	
	整個發展項目計劃於二 零一七年竣工。		
	該物業位於廣州越秀區 城區。附近的發展項目主 要為商業發展項目。		
	該物業已獲授土地使用 權，自二零零四年十二 月二十日起為期70年作 住宅用途，為期40年作商 業、旅遊、娛樂用途，為 期50年作其他用途。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2005)419號，該物業的土地使用權已授予 貴集團合資企業廣東新時代房地產有限公司，自二零零四年十二月二十日起為期70年作住宅用途，為期40年作商業、旅遊、娛樂用途，為期50年作其他用途。

- (2) 根據建設用地規劃許可證第(1994) 91號，該物業地盤面積為3,948平方米的建築地盤符合城鎮規劃規定。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第(2007) 5070號，該物業總建築面積為1,732平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (4) 根據兩項建築工程施工許可證第440102200811175401號及440102200803131501號，該物業建築面積為1,732平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲批准。
- (5) 於二零一五年五月三十一日該物業竣工後的開發總值為人民幣576,000,000元。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於二零一五年五月三十一日已支銷的建築成本約為人民幣26,800,000元。估計有待支銷的建築成本約為人民幣67,000,000元。吾等於估值過程中已計及該款項。
- (7) 根據營業執照第440000400006719號，廣東新時代房地產有限公司於一九九四年十月十八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣68,000,000元。
- (8) 吾等獲提供有關該業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：—
- (i) 廣東新時代房地產有限公司為該物業唯一合法使用人，已從政府獲得相關證書及批文；及
- (ii) 廣東新時代房地產有限公司有權任意佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：—
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第十類— 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
29. 中國 上海寶山區 錦秋路加州花園 商業中心	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積11,667.40平方米(125,588平方呎)的地塊(其中一部分)上的加州花園商業中心。</p> <p>竣工後，該物業將開發為低密度住宅開發項目，總規劃建築面積約為9,333.92平方米(100,470平方呎)。</p> <p>該物業地處上海寶山區郊區。附近的發展項目主要為住宅開發項目。</p> <p>貴集團已獲授予該物業土地使用權，為期70年，作住宅用途。</p>	於估值日，該物業閒置。	<p>人民幣 26,000,000元</p> <p>(貴集團應佔的 98.2%權益： 人民幣 25,532,000元)</p>

附註：

- 根據由上海市房屋土地資源管理局發出的上海市房地產權證第(2006)036777號，該物業土地使用權及房屋所有權已授予 貴集團附屬公司上海錦秋房地產有限公司，年期由一九九八年六月三日起至二零六八年六月二日，作住宅用途。
- 根據寶山區房屋土地管理局(甲方)與 貴集團的附屬公司上海錦秋房地產有限公司(乙方)訂立的土地使用權出讓合同第(1998)1號，甲方同意出讓該發展項目的土地使用權予乙方，詳情如下：—

合同編號	地盤面積 (平方米)	土地使用		容積率	土地出讓金 (人民幣)
		年期	土地用途		
(1998) 1	222,950.00	70年	住宅	≤0.8	17,836,000

- 根據營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元(繳足資本為17,000,000美元)，有效營運期為一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。

- (4) 吾等獲提供有關該業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：—
- (i) 上海錦秋房地產有限公司為該物業唯一合法使用人，已從政府獲得相關證書及批文；
 - (ii) 上海錦秋房地產有限公司有權任意佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |

估值證書

第十類— 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
30. 中國 廣東省廣州市 荔灣區芳村 花地建議 開發項目甘棠苑	<p>該物業座落於一幅地盤面積約7,687平方米(82,743平方呎)的土地上。</p> <p>於竣工後，該物業將發展成為規劃總建築面積約為47,080平方米(506,769平方呎)的綜合開展項目。</p> <p>該物業位於廣州荔灣區城區。附近的發展項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，自一九九八年六月十九日起，為期70年作住宅用途，為期40年作商業、旅遊、娛樂用途，為期50年作其他用途。</p>	於估值日期，該物業空置，待地盤清理及樓宇拆遷。	人民幣 581,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2004) 105號，一幅地盤面積約7,687平方米土地的土地使用權已授予廣東省信託房產開發公司，自一九九八年六月十九日起，為期70年作住宅用途，為期40年作商業、旅遊、娛樂用途，為期50年作其他用途。
- (2) 根據建設用地規劃許可證第(2003) 392號，該物業地盤面積9,496平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第(1993) 348號，該物業總建築面積41,700平方米的建設工程符合建設工程的規定，並已獲批准。
- (4) 根據營業執照第0720320號，廣州市東僑房地產開發有限公司於二零零三年二月十三日成立為一間有限公司，註冊資本為5,000,000美元。
- (5) 吾等獲提供有關該業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業土地使有權已被廣州高級人民法院扣留。根據廣州仲裁委員會的決定，廣州市東僑房地產開發有限公司擁有該物業的適當合法業權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：

國有土地使用權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第十類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
31. 中國 上海寶山區 錦秋路加州花園 12至15區及18區	<p>該物業包括3幅總地盤面積255,647平方米(2,751,784平方呎)的土地。</p> <p>據 貴集團表示，該物業將發展為住宅項目。</p> <p>該物業位於上海寶山區郊區。附近的發展項目主要為住宅開發項目。</p> <p>貴集團未獲授該物業的土地使用權。</p>	於估值日期，該物業空置，待地盤清理及樓宇拆遷。	無商業價值

附註：

- (1) 於吾等估值過程中，由於未完全取得單獨業權證書，吾等並無對該物業賦予商業價值。就土地出讓金及授出證書的相關費用的申請及協商過程以及對任何原有業主的補償及安置將於適當時候進行。倘該物業獲發所有有效國有土地使用證書，且所有土地出讓金及授出證書的相關費用以及為建議開發項目而向任何原有業主支付的補償及安置費已悉數支付，則該物業(作為空置清理妥當的地盤)於二零一五年五月三十一日的市值為人民幣3,990,000,000元。

誠如 貴集團所告知，土地出讓金的金額、授出證書的相關費用及 貴集團須向任何原業主支付的任何補償及安置補償須待相關政府機關啟動申請及磋商程序(「程序」)。 貴集團十多年來一直向相關政府機關申請啟動程序，然而啟動程序並無指示性時限。據此，本集團概無有關該等付款的估計金額及時限的資料，有關資料乃取決於相關政府機關將予進行的程序。 貴集團預期其將於完成程序後獲知有關付款的金額。儘管如此，倘 貴集團決定不予進一步發展該物業，其目前及日後並無作出有關付款的責任。

- (2) 根據寶山區土地儲備中心(「甲方」)與 貴集團的附屬公司上海錦秋房地產有限公司(「乙方」)訂立的三項土地增值收益合約第(2004) 005號、(2004) 006號及(2006) 001號，該物業的總地盤面積約為255,647平方米，土地增值收益總額約人民幣95,298,175元。
- (3) 根據寶山區規劃管理局發出的三項建設用地規劃許可證第(2003) 0241號、(2003) 0339號及(2004) 0190號，該物業的建設用地總地盤面積約278,108平方米符合城市規劃的規定，准予開發。

(4) 根據營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元(繳足資本為17,000,000美元)，有效營運期由一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。

(5) 吾等獲提供有關該業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

於結算有關土地增值費後，已完成所有有關土地收購及拆遷手續，有關土地使用權出讓合同已獲相關土地管理局簽署，上海錦秋房地產有限公司自有關政府部門獲得該物業的房地產權證並無法律障礙。

(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：—

土地增值稅合同	有
建設用地規劃許可證	有

估值證書

第十一類－ 貴集團於澳洲持作投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
32. 2-92 Rebecca Walk, Northbank Place, Melbourne Victoria 3000, Australia	<p>該物業包括一座單層樓宇的15間零售店，於二零零零年代末期落成。</p> <p>該物業可出租面積約為813平方米(8,751平方呎)。</p> <p>該物業毗鄰亞拉河(Yarra River)及Batman Park。該區為商住發展性質。</p> <p>該物業乃根據來自Hon. Tim Pallas MP的一項租賃權益持有，首次租期由二零零七年四月五日至二零四七年十一月十二日，可選擇續約二十一年加二十一年，加七年，直至二零九六年十一月十二日。應付地租為每年1澳元。</p>	於估值日期，其中5間商舖已租予不同租戶，租期最快於二零二零年二月屆滿，每年總租金約為150,700澳元。該物業餘下部分空置。	1,550,000 澳元

附註：

- (1) 該物業租賃權益的註冊擁有人為Far East Consortium (Australia) Pty Ltd、Royal Domain Towers Pty Ltd(均為 貴集團的全資附屬公司)及Oceanis NB Pty Ltd(獨立第三方)。
- (2) 該物業並無任何產權負擔。
- (3) 該物業屬於「首府城市區」。

估值證書

第十二類－ 貴集團於澳洲持作銷售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
33. 11 Gem Place and 5 Norval Place, Northbank Place, Melbourne Victoria 3000, Australia	<p>該物業包括約於二零零九年落成的同一發展項目兩幢樓宇的兩個地面零售單位。</p> <p>該物業可出租面積約為139.30平方米(1,499平方呎)。</p> <p>該物業毗鄰亞拉河(Yarra River)及Batman Park。該區為商住發展性質。</p> <p>該物業根據永久擁有權持有。</p>	於估值日期，該物業閒置。	750,000 澳元

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為Far East Consortium (Australia) Pty Ltd (為 貴集團的全資附屬公司(1/4))、Royal Domain Towers Pty Ltd (為 貴集團的全資附屬公司(1/4))及Oceanis NB Pty Ltd (2/4)(獨立第三方)。
- (2) 該物業並無任何產權負擔。
- (3) 該物業屬於「首府城市區」。

為 FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

編製的組合估值

估值日期：二零一五年五月三十一日

目錄	頁次
1 組合估值概要	IV-B-2
2 標準假設、免責聲明、限制及保留意見	IV-B-5
3 緒言	IV-B-9
3.1 指示	IV-B-9
3.2 責任及保密外延	IV-B-9
3.3 市場變動	IV-B-10
3.4 倚賴報告(僅限意向人士、僅限原報告、僅限CBRE所寄發者) .	IV-B-10
3.5 銷售稅假設	IV-B-10
3.6 估值師權益	IV-B-10
3.7 市值釋義	IV-B-11
3.8 保留意見	IV-B-12
4 免責聲明、限制及保留意見	IV-B-12

個別物業估值證書

附錄一	估值證書一
附錄二	估值證書二
附錄三	估值證書三
附錄四	估值證書四
附錄五	估值證書五
附錄六	估值證書六
附錄七	估值證書七
附錄八	估值證書八
附錄九	估值證書九

1 組合估值概要

估值證書	物業名稱	物業地址	地區	概況	估值日期	視察日期	資本值
估值證書1	Upper West Side Retail	220 Spencer Street & 639 Lonsdale Street	墨爾本	該物業包括16個零售單位，零售可出租總面積介乎31與307.3平方米間及零售可出租總面積共計1,395平方米。零售單位建於二零一二年與二零一四年間，現時狀況良好。	一五年五月三十一日	一五年五月二日	11,680,000澳元
估值證書2	Office Suites	370 St Kilda Road	墨爾本	該物業包括八(8)個相鄰辦公單位，可出租總面積共計497平方米。該物業原建於一九六五年及於一九九九年拆分為商業單位。該物業狀況良好。該物業擁有七(7)個地庫停車位及(3)個自行車位。	一五年五月三十一日	一五年六月二日	1,860,000澳元
估值證書3	Redevelopment Site	244-276 Spencer Street	墨爾本	該物業包括七(7)個獲授權地盤，總計11,757.2平方米。該物業獲准建成為四幢高度介乎67至90層高的高密度大樓。建議發展項目將包括2,853間住宅公寓(淨銷售面積共計151,209平方米)、488個酒店單位(淨銷售面積共計14,460平方米)及104間零售商舖(淨租賃面積共計7,785平方米)。	一五年五月三十一日	一五年五月二十八日	124,000,000澳元

估值證書	物業名稱	物業地址	地區	概況	估值日期	視察日期	資本值
估值證書4	Manhattan	639 Lonsdale Street	墨爾本	該物業位於Upper West Side，名為「Manhattan」。該物業獲准建成為一幢53層高的高密度樓宇。建議發展項目將包括641間住宅公寓(淨銷售面積共計41,729.1平方米)及11間零售商舖(淨租賃面積共計958.2平方米)。垂直建造已於二零一四年十一月動工，及預期於二零一六年第四季度完工。	一五年五月三十一日	一五年五月二十八日	100,000,000澳元
估值證書5	Midtown	610 Little Bourke Street	墨爾本	該物業位於Upper West Side，名為「Midtown」。該物業獲准建成為一幢31層高的高密度樓宇。建議發展項目將包括282間住宅公寓(淨銷售面積共計17,794.2平方米)及6間零售商舖(淨租賃面積共計465.4平方米)。	一五年五月三十一日	一五年五月二十八日	82,000,000澳元
估值證書6	Redevelopment Site	605 Lonsdale Street	墨爾本	該物業包括一(1)份業權證明書，總計1,072.4平方米。該物業獲准建成為一幢50層高的樓宇，包括地下零售商舖及住宅用途。建議發展項目將包括402間公寓(淨銷售面積共計26,051平方米)及5間零售商舖(淨租賃面積共計298平方米)。建造預計於二零一五年五月動工。	一五年五月三十一日	一五年五月二十八日	25,000,000澳元

估值證書	物業名稱	物業地址	地區	概況	估值日期	視察日期	資本值
估值證書7	Elizabeth Quay	Lots 9 & 10 on Draft Deposited Plan 401000	柏斯	該物業包括兩(2)個建議地段，總計6,823平方米。建議發展項目包括麗茲卡爾頓酒店(設有204間客房)、379間住宅或服務式公寓，及若干地下零售單位。土地地段現時於設計中並預期於二零一五年末/二零一六年初落成。	一五年五月 三十一日	一五年六月 二十九日	25,000,000 澳元
估值證書8	Various Properties	360 St Kilda Road	墨爾本	該物業位於Royal Domain Plaza Apartments綜合大樓，包括10個細分地段，原建於一九七五年並於一九八九年翻新，於二零零一年，大樓重建作公寓、停車場及零售。個別地段包括8個單一安全停車位及2個地段現時用作倉儲。	一五年五月 三十一日	一五年七月 十四日	218,000 澳元
估值證書9	Various Properties	220 Spencer Street & 639 Lonsdale Street	墨爾本	評估包括「Upper West Side」整體發展項目一期的一幢高密度公寓大樓「Hudson」的13間已落成住宅公寓，「Hudson」為。該等公寓於二零一三年初落成。此外，吾等亦已評估位於地庫各層及停車平台的各個停車位及附帶附屬地段，包括共70個停車位。	一五年五月 三十一日	一五年七月 二十日	6,500,000 澳元

2 標準假設、免責聲明、限制及保留意見

- 估值可予修改： 前提1—房地產價值隨市場環境變化而不時變動，因此，務請注意本估值乃根據估值日的可得資料作出。概不保證該價值於未來會維持不變。因此，建議定期審核估值。
- 吾等的調查： 前提2—進行估值的基準為吾等並無獲委聘以執行對物業的所有可能調查。倘於報告中吾等確定調查受到若干限制，則閣下可指示作出閣下認為適當或吾等認為就完成估值屬必要的進一步調查。CBRE概不會就因決定不進行進一步調查而引致的任何損失承擔責任。
- 假設： 前提3—假設乃估值的必要組成部分。由於若干事項不可進行準確計算或超出我們的專業知識或我們所獲指示範圍，故CBRE為提供其估值意見採用了假設。報告的接收人士或實體知悉並接納估值包括若干特定假設，因此，報告的接收人士或實體知悉並接納因估值所採納任何假設不準確而可能影響估值的風險。
- 其他人士提供的資料： 前提4—估值載有來自其他資料來源的資料。除閣下另有明確指示及／或估值另有確切註明外，吾等並無獨立核實有關資料，亦無將其採納作為我們本身的資料，或認可其可靠性。報告的接收人士或實體知悉並接納因其他人士所提供及估值所述未經核實資料／意見不準確而可能影響估值的風險。

- 未來事項： 前提5—估值一定程度上包括有關未來事項的陳述，有關陳述乃作為基於本文件日期的CBRE已知資料的一項估計及／或意見而作出。CBRE概不保證該等陳述為準確或正確。
- 銷售稅： 前提6—有關銷售稅持續上升影響市值的事宜。倘相關，估值乃根據本文件估值理據一節所載有關銷售稅的假設而作出。倘發現任何假設不準確，或倘根據其指示提供本估值的人士希望吾等的估值根據不同假設作出，則本估值應交還CBRE以作出意見及在適當情況下進行修訂。
- 地盤詳情： 前提7—尚未獲提供當前測量。估值乃基於物業未被據用，且倚賴估值的人士或實體須自註冊測量師獲取當前測量報告及／或意見以就此作出確認。倘測量報告內顯示有任何據用，則有關人士或實體概不得倚賴估值，惟須首先諮詢CBRE以重估對估值中所述價值產生的任何影響。
- 物業業權： 前提8—吾等僅進行簡要業權調查。吾等並無詳閱官契文件正本。吾等已假設本簡要業權調查概無進一步披露可能影響市值的任何地役權或產權負擔。然而，倘倚賴估值的人士或實體進行全面業權調查而進一步披露地役權或產權負擔，則有關人士或實體概不得倚賴估值，惟須首先諮詢CBRE以重估對估值的任何影響。
- 環境條件： 前提9—參考2.3環境一節。

- 城市規劃： 前提10—假設有關於地方當局城市規劃部向吾等提供的資料屬準確。倘取得城市規劃證書或任何其他相關規劃證書或文件而於其後發現當中所載資料與估值內所詳述城市規劃資料有重大差異，則吾等保留修訂估值的權利。
- 包含及排除： 前提11—倘適用，吾等的估值包括構成(或將構成)樓宇裝備裝置並通常隨物業出售的該等項目，如供暖及製冷設備、升降梯、灑水裝置、照明等，但不包括廠房、機器、設備、隔牆、傢俬及佔用者可能安裝或就於該物業內從事業務而使用的其他項目。
- 建築面積： 前提12—除估值內另有註明外，吾等假設建築面積乃根據吾等同意向其提供本估值的人士所提供或特別指示的已審批規劃計算。吾等建議依賴本報告的人士或實體應獲取最終勘查計劃以確定所提供面積是否有別於已採納面積。倘最終勘查計劃表明面積存在差異，則有關人士或實體不應依賴估值，並應向CBRE提供所有相關調查細節以供其考慮及在可能情況下審核估值。
- 殘疾歧視法： 前提13—殘疾歧視法乃針對殘疾人士進入房屋及諸多其他區域遭受的歧視。CBRE並非有關歧視問題及將殘疾歧視法應用於房地產的專家。倘接收報告的人士或實體對標的物業是否存在涉及該法案的任何缺陷存有疑問，吾等建議向該領域的合資格專業人士尋求專家意見。倘專家意見表明該物業存在缺陷，則不應依賴本意見並應提交CBRE以供其考慮及在可能情況下審核估值。

- 狀況及修葺： 前提14—吾等的估值假設於竣工時樓宇結構及裝備裝置詳細報告不存在會產生重大開支的缺陷。此外，吾等假設所有結構將遵守有關健康、樓宇及消防安全規定的所有相關法律規定。
- 估值方法： 前提15—CBRE於對標的物業進行估值時所採用的主要估值方法為剩餘現金流量分析(結合多項主要假設，包括發展成本、建設時間、總額變現、銷售率及發展商利潤)。該方法已結合有關每平方米地盤面積須付地價及每處准許居所須付地價的已知憑證，並結合對每平方米淨銷售面積須付地價進行的覆檢。結果為CBRE可作出的最佳價值估計，惟該項估計並非為一項保證，且其完全取決於假設及市場條件的準確性。該等主要估值方法乃使用自所分析交易而獲得的市場所得假設。倘於應用估值方法時依賴外部資料來源，則除閣下另有特別指示及／或估值另有註明外，CBRE並無獨立核實有關資料且CBRE並無採用有關資料及／或意見，亦無認可其可靠性。接收報告的人士或實體確認並接納倘估值中任何未經核實資料有誤，則估值會受到影響的風險。
- 並非結構勘查： 前提16—吾等聲明，本文件為估值報告，而並非結構勘查。

3 緒言

3.1 指示

茲提述吾等自Far East Consortium (Australia) Pty Ltd公司秘書Sue Lyons接獲日期為二零一五年五月二十日的書面指示及日期為二零一五年七月一日的後續指示。

吾等須就財務申報目的(向香港聯交所申報)提供下列公司所倚賴的Far East Consortium組合內多項物業評估：

- Far East Consortium International Limited。

吾等獲指示根據下列基準進行估值：

- 個別現有市值評估「現狀」；

CBRE已對組合內所包含的所有物業進行深入分析，及吾等特別推薦讀者參考就個別物業所編製的個別估值報告。本組合估值概要須在提供予Far East Consortium International Limited的完整估值報告的引導下閱覽。

3.2 責任及保密外延

責任受限於根據專業守則法(Professional Standards Legislation)認可的計劃。

本報告僅可由報告收件人Far East Consortium International Limited就當中所述特定目的而加以依賴。

除報告收件人Far East Consortium International Limited外，未經吾等明確書面同意，任何第三方均毋須對本報告承擔責任，亦不得對其加以倚賴。

本報告對CBRE及指示人士，以及CBRE書面同意可依賴估值報告的任何其他人士而言為保密。

未經CBRE事先書面批准，報告的全部或其任何部分不得由任何人士(CBRE除外)於任何文件、聲明、通函或其他文件內以其所出現的形式及內容刊載，亦不得於與任何第三方的任何通訊中刊載。

3.3 市場變動

本估值僅於估值日有效。本文件所評估的價值可能在未來相對較短時期內出現難以預料的大幅變動(包括因整體市場變動或特定物業或特定物業行業的特定因素而產生)。CBRE概不對價值其後變動所造成的損失承擔責任。倘Far East Consortium International Limited瞭解或代表上述各方的任何人士知悉本段上述該等因素或任何其他類似因素可能已導致價值發生變動，則估值不應被倚賴。

在不限制上述意見的一般性原則下，倘本估值報告於估值日期起滿三個月後，或於閣下或獲CBRE事先書面同意代表閣下的人士獲悉或知悉任何因素影響估值的有關較早日期被加以依賴，則吾等概不會對此負責或承擔任何責任，亦不應對估值或估值報告所包含任何內容加以倚賴。

3.4 倚賴報告(僅限意向人士、僅限原報告、僅限CBRE所寄發者)

意向人士僅可倚賴貸款人在無任何第三方介入情況下直接自CBRE接獲有關本文件所述物業的原CBRE報告及估值，以用作報告內所述用途。不得使用或倚賴除原CBRE報告及估值以外的任何文件。意向人士或可能使用或倚賴CBRE報告及估值的電子版或任何其他副本的全部或任何部分的任何第三方毋須承擔責任。

3.5 銷售稅假設

銷售稅於二零零零年七月一日推出，隨後若干商品及服務提供商須就其增值繳納10%的稅款。自此，已出台有關物業發展的多項立法修正案。有關吾等估值內如何處理銷售稅的注釋，請參閱本報告主要假設及估值理據章節。倘本報告所作任何銷售稅假設被證實有誤，則吾等保留在吾等認為必要時修訂本文件所提供吾等估值的權利。

3.6 估值師權益

吾等謹此證明主要估值師具適當資格及獲認可作為估值師執業；並無擁有可能對物業的適當估值有衝突的財務或其他金錢利益(包括貸款方或銷售代理等與吾等的客戶有交易往來的人士(如有))；及僅從指示方接收指示對物業進行估值。

3.7 市值釋義

(附註：本文所指國際估值準則由 API 2008 及 PINZ 2009 所採納。)

根據國際估值準則，市值釋義如下：

市值釋義

「市值指自願買方與自願賣方在公平交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下，經適當推銷後於估值日交易物業的估計金額。」

市值－總額變現

本文件所評估的「總額變現」值指一項物業於特定銷售期間可達致的個別單位的市值總額，惟假設自願買方與自願賣方在公平交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下，經適當推銷後進行有序銷售。

市值－一攬子交易

本文所評估的「一攬子交易」值乃根據假設自願買方與自願賣方在公平交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下，經適當推銷後於估值日一名買方就全部資產進行單一交易而作出。

項目相關地盤評估

「項目相關地盤評估」為有關擬定特定項目的地盤價值，即完全取決於估值所預測項目成功的金額。項目相關地盤評估指就建議特定項目以假設發展／可行性分析的方法進行的評估。

免責聲明

項目相關地盤評估作出的基本假設為指定項目將按時進行，因此，倘項目未能進行，與土地的市價無關。

3.8 保留意見

本估值報告乃根據本報告中詳述的假設、免責聲明、限制及保留意見以及本報告假設、免責聲明、限制及保留意見一節所載者發出。

4 免責聲明、限制及保留意見

本估值報告乃根據本報告中詳述的假設、保留意見、限制及免責聲明發出。讀者在知悉及明白該等聲明後方可倚賴本報告，而吾等亦在此情況下方會承擔責任。本估值僅供收件方使用，不作其他用途。吾等不會對可能使用或依賴本估值的全部或任何部分的內容的任何第三方負責。估值師並無擁有與對該物業進行合理估值時存在衝突的金錢利益。

隨函附奉估值概要及估值證書。

代表

CBRE Limited

Elliott Hau

估值及諮詢服務

董事

MHKIS MRICS

謹啟

附註：Elliott Hau 先生為香港測量師學會成員。彼於香港擁有逾10年的估值經驗。

個別物業估值證書

附錄一 估值證書一一

第一類：Far East Consortium International Limited及其附屬公司(「目標集團」)於澳洲持作投資的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年五月三十一日的資本值
<p>該物業包括16個位於220 Spencer Street & 607 Lonsdale Street in Melbourne, VIC的細分零售單位。</p> <p>該物業位於發展項目Upper West Side，該發展項目的東西南北側分別為Rose Lane、Spencer Street、Little Bourke Street及Lonsdale Street。</p> <p>該物業靠近墨爾本中心商業區。</p>	<p>該物業包括16個零售單位，單位的零售可出租總面積介乎31至307.3平方米，零售可出租總面積合共1,395平方米。該等零售單位於二零一二年至二零一四年建立，目前狀況良好。</p> <p>該等個別物業不包括停車場。</p>	<p>目前，四個零售單位共佔單位總數的25%及零售可出租總面積總數的43.8%。</p> <p>現有租期介乎5至10年。典型的零售租賃按半毛租賃簽訂，而租戶按應佔比例償付營運開支(不包括國家土地稅費)。</p> <p>分析估計首年的潛在總收入合共為每年909,019元。</p> <p>按淨額基準計算，市場租值目前介乎每平方米400元至1,040元，平均每平方米602元。</p> <p>該物業受四份平均面積152.9平方米的租約所限。八個空置單位介乎35.5至157平方米，平均為97.9平方米。</p>	<p>11,680,000 澳元</p> <p>(壹仟壹佰陸拾捌萬澳元)</p> <p>(目標集團應佔的100%權益：11,680,000 澳元)</p>

附註：

- a) 該物業的登記業主為Far East Consortium (Australia) Pty Ltd，包括16份業權證明書。擁有權權益概述如下
- 地段101T： — 分段計劃633275D的地段101T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11405冊第878頁。
 - 地段102T： — 分段計劃633275D的地段102T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11405冊第879頁。

- 地段103T： — 分段計劃633275D的地段103T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11405冊第880頁。
 - 地段105T： — 分段計劃633275D的地段105T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11405冊第881頁。
 - 地段201T： — 分段計劃633275D的地段201T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11405冊第882頁。
 - 地段202T： — 分段計劃633275D的地段202T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11405冊第883頁。
 - 地段203T： — 分段計劃633275D的地段203T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11405冊第884頁。
 - 地段204T： — 分段計劃633275D的地段204T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11405冊第885頁。
 - 地段205T： — 分段計劃633275D的地段205T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11405冊第886頁。
 - 地段211T： — 分段計劃633275D的地段211T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11479冊第001頁。
 - 地段206T： — 分段計劃633275D的地段206T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11479冊第005頁。
 - 地段207T： — 分段計劃633275D的地段207T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11479冊第006頁。
 - 地段208T： — 分段計劃633275D的地段208T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11479冊第007頁。
 - 地段209T： — 分段計劃633275D的地段209T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11479冊第008頁。
 - 地段212T： — 分段計劃633275D的地段212T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11479冊第009頁。
 - 地段210T： — 分段計劃633275D的地段210T，有關地塊更多詳情載於業權證明書第11479冊第452頁。
- b) 概無已知產權負擔於業權／擁有權記錄查冊上註明。
- c) 經目標集團確認，該等個別物業並無貸款／抵押方面的產權負擔。
- d) 經目標集團確認，Far East Consortium (Australia) Pty Ltd為目標集團的間接全資附屬公司。
- e) 擁有權權益為永久業權。
- f) 該物業位於根據墨爾本規劃計劃所劃分的「中心城1」區。
- g) 該物業乃近期開發且過往並無交易，因此，於過去五年概無銷售交易。

附錄二 估值證書—二

第四類：目標集團於澳洲持作業主自用的業權

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 的資本值
該物業包括名為Royal Domain Corporate的七層高商業辦公大樓第5層的八(8)間相連辦公套房。該物業位於370 St. Kilda Road in Melbourne, VIC。	該物業包括八(8)間相連辦公單位，可出租總面積合共為497平方米。該物業最初建於一九六五年，並於一九九九年劃分成商業單位。該物業目前狀況良好。	目前，該物業完全由業主／使用者佔有。 市場內，典型的辦公室租期為三年。辦公室租賃一般按淨租賃簽訂，而租戶按應佔比例償付營運開支。	1,860,000 澳元 (壹佰捌拾陸萬 澳元) (目標集團 應佔的 100%權益： 1,860,000 澳元)
該物業位於墨爾本中心商業區東南方約5公里。	該物業設有七(7)個地庫停車位及(3)個自行車停車位。 各辦公單位、停車位及自行車停車位均屬單獨業權。	分析估計首年的潛在總收入為每年213,298元。 辦公室每年市場租值目前為每平方米200元及每個停車位3,360元。	

附註：

- a) 該物業的登記業主為Royal Domain Towers Pty Ltd，包括18份業權證明書(8個辦公單位、7個停車位及3個自行車停車位)。擁有權權益概述如下
- 分段計劃419703E的地段501，業權證明書第10499冊第030頁；
 - 分段計劃419703E的地段502，業權證明書第10499冊第031頁；
 - 分段計劃419703E的地段503，業權證明書第10499冊第032頁；
 - 分段計劃419703E的地段504，業權證明書第10499冊第033頁；
 - 分段計劃419703E的地段505，業權證明書第10499冊第034頁；
 - 分段計劃419703E的地段506，業權證明書第10499冊第035頁；
 - 分段計劃419703E的地段507，業權證明書第10499冊第036頁；
 - 分段計劃419703E的地段508，業權證明書第10499冊第037頁；
 - 分段計劃419703E的地段7C，業權證明書第10499冊第210頁；(1個停車位)

- 分段計劃419703E的地段14C，業權證明書第10499冊第217頁；(1個停車位)
 - 分段計劃419703E的地段46C，業權證明書第10437冊第250頁；(2個停車位)
 - 分段計劃419703E的地段47C，業權證明書第10437冊第251頁；(1個停車位)
 - 分段計劃419703E的地段58C，業權證明書第10437冊第262頁；(1個停車位)
 - 分段計劃419703E的地段75C，業權證明書第10437冊第279頁；(1個停車位)
 - 分段計劃419703E的地段95C，業權證明書第10437冊第301頁；(1個停車位)
 - 分段計劃419703E的地段109C，業權證明書第10437冊第315頁；(1個自行車停車位)
 - 分段計劃419703E的地段110C，業權證明書第10437冊第316頁；(1個自行車停車位)
 - 分段計劃419703E的地段111C，業權證明書第10437冊第317頁；(1個自行車停車位)
- b) 盡管所有業權證明書均包括個別業權，但多個停車場與之有關，並根據業主立案法團收費表依法營運，在大廈設有多個辦公單位。尤其是，47C附帶單位504、14C附帶單位505、75C附帶單位506、46C附帶單位507及58C附帶單位508。該等單位已作為一項單一數值進行評估。吾等注意到只有業主立案法團2的成員有權使用形成地庫停車場公用車道的2號公用物業。

Royal Domain Towers Pty Ltd (訂約方)與Domain Centre Pty Ltd (受約方)訂立的日期為一九九五年九月九日有關限制性契約契據的契約T869563R，據此，訂約方為從屬土地的登記擁有人並與受約方達成協議，根據本契據所載的條款及條件授予從屬土地的限制性契約。雙方均同意，由受約方向訂約方支付總代價1.00元(該付款須獲訂約方承認)，為令本契約利益附於主要土地及主要土地的每部分，並依法按衡平基準管理，以及本契約負擔附於從屬土地，並依法按衡平基準管理，且以從屬土地業權的產權負擔形式出現，訂約方(就其自身、繼承人及受讓人)謹此與受約方、受約方繼承者及受讓人以及主要土地及主要土地每部分現時的登記擁有人或擁有人訂立契約，表明訂約方、其繼承人及受讓人不得興建、建造或建設或准許興建、建造或建設或准許於附加計劃標有E-1、E-2、E-3、E-4、E-5及E-6的從屬土地的任何部分下保留任何構築物或樓宇，惟：

從屬土地上述部分下已興建、建造或建設的有關構築物或樓宇的部分根據相關法規須至少兩個小時內防火，或於在樓宇建造或建設時有效的有關業權界線上興建、建造或建設的構築物或樓宇的相關要求訂明另一條防火規定時，遵守另一條規定及；

倘進行有關興建、建造或建設後，任何相關機構規定受約方或其繼承人或受讓人須於該限制性契約契據日期封鎖主要土地上已建造樓宇的任何現有入口，訂約方、其繼承者或受讓人須支付受約方或其繼承人或受讓人封鎖上述樓宇相關入口時產生的合理成本及開支。

- c) 經目標集團確認，該等個別物業並無貸款／按揭方面的產權負擔。
- d) 經目標集團確認，Royal Domain Towers Pty Ltd 為目標集團的間接全資附屬公司。
- e) 擁有權權益為分層(細分住宿)。
- f) 該物業位於根據墨爾本規劃計劃所劃分的「商業1」區。
- g) 根據該業權證明書，於過去五年概無轉讓該業權。

附錄三 估值證書—三

第三類：目標集團於澳洲持作未來發展的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 的資本值
<p>該物業為位於244-276 Spencer Street, Melbourne, VIC的發展地盤。該物業的東西南北側分別為Merriman Lane、Spencer Street、Lonsdale Street及Little Lonsdale Street。</p> <p>該物業包括七(7)個具業權的地盤，合共11,757.2平方米。該物業位於墨爾本中心商業區。</p>	<p>該物業包括七(7)份業權證明書，面積共為11,757.2平方米。</p> <p>該物業獲批准建立四幢高度介乎67層至90層的高密度大樓。建議發展項目將包括2,853間住宅公寓(淨銷售面積合共為151,209平方米)、488個酒店單位(淨銷售面積合共為14,460平方米)及104間零售商舖(淨租賃面積合共為7,785平方米)。</p> <p>建議發展項目包括立體停車庫，設有1,816個停車位。</p> <p>儘管現有設計於整個規劃過程不斷改變。</p> <p>該物業原先的裝修於二零一三年十二月開始拆卸，工程合約現時已完成。該地盤現正作進一步挖掘，進行周邊打樁工程，為重建作好準備。</p> <p>儘管並未確認，但鑒於該項目仍處於規劃階段，該發展項目計劃於二零一六年四月動工(總承建商於二零一六年八月動工)。預測階段1實際於二零一六年八月竣工。</p>	<p>該物業目前為一塊發展地盤，且垂直施工尚未完成。於報告日期，入住率為0.00%，且並無預租或預售。</p>	<p>124,000,000 澳元</p> <p>(壹億貳仟肆佰萬澳元)</p> <p>(目標集團應佔的100%權益：124,000,000 澳元)</p>

附註：

a) 該物業的登記業主為May21 Pty Ltd。業權證明書概述如下：

地段號	計劃	冊數	頁次	登記擁有人	概約面積 (平方米)
地段1、2、 3、4及5	業權計劃448106W	8683	095	May21 Pty Ltd	6,582.0
地段1	業權計劃617782N	3543	465	May21 Pty Ltd	1,770.5
Crown Allotment 1	墨爾本市墨爾本北教區 第32條(Section 32 City of Melbourne Paraish of Melbourne North)	3197	345	May21 Pty Ltd	1,928.8
地段1	業權計劃445694R	6659	775	May21 Pty Ltd	287.2
地段1	業權計劃250546T	6659	776	May21 Pty Ltd	800.8
地段1、2及3	業權計劃838001N	8715	196	May21 Pty Ltd	331.9
地段1	業權計劃822799A	10705	970	May21 Pty Ltd	56.0
總計					11,757.2

b) 業權／所有權查冊中的額外產權負擔概述如下。

- 業權證明書第8683冊第095頁：
 - 影響配額地Little Lonsdale(具有一幅由轉讓第E251493號留作車道地役權的土地)臨街地界的地役權A-1。
 - 構成Merriman Lane南部的地役權A-2，該部分土地乃留作車道、排水道、採光及通風用途。
- 業權證明書第3543冊第465頁：
 - 影響配額地Little Lonsdale(具有一幅由轉讓第E251493號留作車道地役權的土地)臨街地界的地役權A-1。
- 業權證明書第3197冊第345頁：
 - 無。
- 業權證明書第6659冊第776頁：
 - 影響配額地Little Lonsdale(具有一幅由轉讓第E251493號留作車道地役權的土地)臨街地界的地役權A-1。
- 業權證明書第10705冊第970頁：
 - 無。
- 業權證明書第8715冊第196頁：
 - 無。
- 業權證明書第6659冊第775頁：
 - 影響配額地Little Lonsdale(具有一幅由轉讓第E251493號留作車道地役權的土地)臨街地界的地役權A-1。

- c) 經目標集團確認，May21 Pty Ltd為目標集團的間接全資附屬公司。
- d) 該物業位於根據墨爾本規劃計劃所劃分的「中心城1」區。
- e) 該物業包括七(7)份業權證明書。擁有權權益為永久業權。
- f) 吾等已獲提供由規劃部長原於二零一三年一月二十四日頒布並於二零一四年八月一日修訂的規劃許可證第2011/013730A號的副本，該許可證準許；

「該地盤的分期重建包括建造多層且混合用途的樓宇，且根據總規劃及已批准的規劃將土地用作超市及廣告牌用途。」

規劃許可證載有須於工程現場施工前達成的51項條件。相關許可證條件詳述如下：

條件1—經修訂總規劃：

「發展項目(包括拆遷)動工前，須呈交一份經修訂總規劃以令主管機關信納，並由主管機關與墨爾本市協商後批准。一經批准，總規劃將獲認可並成為許可證的一部分。總規劃須依據尺寸按比例繪制，且須提供三份副本。總規劃須與呈交申請隨附的總規劃基本保持一致，惟須作出以下修改：

為令主管機關信納總規劃，對其第2.0條概述的原則、目標及標準進行修訂；

如總規劃第3.0條所述，加強對Merriman Lane地下層的積極使用力度並「削除」平台層第2至9層的表層；及

對Spencer Street及Lonsdale Street進行氣象防護；

將東面的路緣石綫移至西面，並相應擴寬公園及景觀廣場區域的寬度，從而將南北車道的寬度縮減至上限為7米；

在主管機關的書面同意下，總規劃或會予以修訂。總規劃的整體開發理念毋須為增加樓宇數目而作出修改。」

條件2—法定協議：

「發展項目(包括拆遷)動工前或於主管機關同意的其他時間，土地業主須根據一九八七年規劃與環境法(Planning and Environment Act)第173條訂立法定協議，以確保土地的整體開發與經批准且不時修訂的總規劃相符，並在地盤長期處於閒置的情況下提供有關地盤暫時用途及/或綠化的策略及其他事宜。業主須支付有關協議的一切合理成本及開支，且須按以下情況執行：

主管機關或墨爾本市概不承擔任何費用；

於受其影響的相關業權證明書中登記；

土地須依循經批准總規劃及本規劃許可證進行開發；

倘由於有關通往地盤的公共行人道連接及限制擴寬Merriman Land Limited人行道高度及深度的若干規定依然存在，導致許可證失效，則第173條協議將不會終止；

Merriman Land已擴寬部分(包括新人行道)須透過一九八八年房地產細分法(Subdivision Act)作為公路(高度及深度有限)歸入墨爾本市。上限必須最少高出人行道水平線6.0米，而下限則必須最少於人行道水平線1.5米以下。

支撐擴寬的結構須符合要求；

有關擴寬的支撐結構的支持權利、責任、保養及結構檢查；

有關擴寬部分以上的上蓋建築結構的責任；

擴寬部分以上的上蓋建築結構安全且悅目。

授予公眾於內部服務通道(行人巷道)通行的權利，並確保該通道安全且悅目。

將Merriman Lane擴寬或內部服務通道建造的時間定於相關毗連樓宇被佔用之前；及

遵守墨爾本市(工程服務)有關Merriman Lane擴寬及內部服務通道的設計及物理處理(包括綠化、街道設施、採光及服務性基礎設施)的規定；及

條件3—分期：

「發展項目(包括拆遷)動工前，須呈交一份分期規劃予主管機關，並由主管機關與維州交通局(Public Transport Victoria)及墨爾本市協商後信納批准。該分期規劃須呈交主管機關審批。該分期規劃須載有(但不限於)對任何公共工程、擬實施的暫時處理及閒置土地利用進行詳述的計劃及資料。發展項目須按經批准的計劃所示階段有序進行，惟主管機關另行書面同意則除外。」

條件4—發展規劃詳情

「發展項目各階段(拆遷除外)開始前，有關大型挖掘工程、地盤預備、排土、地盤整治、保留工程、基腳、地梁及地坪以及臨時構築物的修訂規劃須呈交主管機關審批以獲主管機關信納。一經批准，規劃將獲認可並成為許可證的一部分。規劃須依據尺寸按比例繪制，且須提供三份副本。規劃須通常以呈交申請隨附的規劃所示建築形式成果為基準，並與總規劃基本保持一致，惟須作出以下修改：

現況、地形(包括層級)及基礎設施供給；

高樓及平台與街道及內部巷道網絡接合的設計詳情包括平面圖、立視圖、以1:200比例繪製的截面圖(精細的正面部分乃以比例為1:100(或其他適合的比例)繪製)。有關繪製須包括位置、高度、尺寸、業權界限、有關所有已竣工樓層的歸化高程與澳大利亞高程基準的比例、立視圖、所有城牆的護欄以及帶有活動性臨街地界的詳細立視圖；

因一九六六年The Airports (Protection of Airspace) regulations (條例)規定的任何批文而須就發展項目作出的任何變動詳情；

一切住房須以所有居室均有陽光直射為設計前提；

所有停車場及裝貨／卸貨區的佈局須展示空地及通道的佈置；

陰影圖表示地盤內空地區域的陰影部分開放時間為九月二十二日上午十點至下午兩點；

車輛及行人通道的詳情以及流動管理；

任何修訂須包含下列相應條件所規定的更多風氣候評估報告的推薦意見；

下列相應條件所規定的外觀策略及材料以及飾面；

下列相應條件中的維州交通局(Public Transport Victoria)的規定；

由於進一步進行下列相應條件中的ESD報告導致的任何設計變動；

由於下列相應條件中的殘疾審核(Disability Audit)而導致的任何設計規定；

下列相應條件所規定的有關發展項目的綠化及種植計劃；

下列相應條件所規定的對交通報告的任何規定／推薦意見；及

為遵守下列相應條件中的墨爾本市廢物指引(Waste Guidelines)及經修訂的廢物管理計劃(Waste Management Plan)所需作出的任何變動。」

條件6及7—不得更改動佈局且須圓滿竣工

「未經主管機關與墨爾本市協商後作出書面同意前，不得對已批准計劃所示的發展項目各階段作出修改。」

「發展項目各階段一經開始，務須完工，以獲主管機關信納。」

條件13—環境審核

「特此批准發展項目(促進審核所需的拆遷及整治工程除外)動工前，申請人須就整幅土地提供以下任一文件：

一九七零年環境保護法(Environment Protection Act)第53Y條項下的環境審核證書；或

一九七零年環境保護法第53Z條項下的環境審核聲明。該聲明須闡明該地盤適宜用作預定用途。

倘獲提供環境審核聲明，則該聲明的所有條件須於第一期發展項目被佔用前達成，以獲主管機關信納。獲EPA委任的環境審計人員或為Australian Contaminated Land Consultants Associated會員的適當合資格環境專家或主管機關可接受的其他人士必須提供有關合規確認書。此外，聲明須根據聲明條件中有關任何指定工程驗收的規定簽發。

倘環境審核聲明中存在任何主管機關認為須不斷進行大力保養及／或監督的條件，則申請人須根據一九八七年規劃與環境法訂立第173條協議。該協議須於第一期發展項目被佔用前就業權簽訂。申請人須承擔與草擬及簽訂協議相關的全部成本(包括主管機關產生的成本)。」

條件47及48－規劃

「於發展項目(拆遷、大型挖掘工程、地盤預備、排土、地盤整治、保留工程、基腳、地梁及地坪及臨時構築物除外)動工前，列明擬建的排水系統(包括發展項目內的水敏性城市設計，且規定將該排水系統與墨爾本市政府的雨水排放系統連接的詳細規劃，須呈交墨爾本市(工程服務)審批。」

「任何規劃的底面與Spencer、Lonsdale及Little Lonsdale Streets的人行道路面之間的最小間隙應至少為3.0米並自路緣石的鄰面勻出750毫米，而路面與Merriman Lane及內部弧度的最小間隙應至少為5.0米。」

條件50－三維模型

「於發展項目各階段(任何地盤預備工程除外)開始前(或主管機關另行協定的時間)，須向主管機關呈交有關發展項目及其臨近環繞建築物(倘合適)的三維數字模型，並遵照規劃及社區發展部須知(Department of Planning and Community Development Advisory Note)的三維數字模型規定，以獲主管機關信納。」

倘對建築外殼作出大幅修改，則須向主管機關呈交一份經修訂的三維數字模型以令其信納。」

條件50－廣告牌

「展示任何廣告牌(有關建設的品牌及標識牌除外)前，須呈交標識策略予主管機關以令其信納，並由主管機關與墨爾本市協商後批准。圍板處理等建設階段的標識牌及品牌詳細資料須呈交予主管機關，並由主管機關與墨爾本市協商後信納。標識策略須包括擬建標識及架構的位置與尺寸、其定義範疇、闡述形式、顏色與材料。須對標識策略進行修改以獲主管機關信納。」

條件52－時限

許可證屆滿：

「根據一九八七年規劃與環境法第68條，倘出現以下情況，則許可證將屆滿：

發展項目未於該許可證日期四(4)年內動工。

發展項目未能於該許可證日期十二(12)年內竣工，且標識牌未能於許可證日期十二(12)年內建立。

倘於許可證屆滿前(或屆滿後六個月內)向主管機關作出書面請求，則主管機關或會將許可證延期。倘於許可證屆滿後12個月內向主管機關作出書面請求且發展項目於許可證屆滿前始終依法開展，則主管機關或會延長發展項目的竣工時間。」

- g) 最近期銷售乃由ISPT No 3 (Spencer St) Pty Ltd (賣方)與May21 Pty Ltd (買方)於二零一三年六月十四日進行，購買價為75,000,000澳元(不包括商品及服務稅)。該項銷售要求支付按金30,000,000澳元，並清償於二零一四年四月到期的45,000,000澳元款項。就吾等所深知，過往五年並無其他銷售。

CBRE強調，購買價75,000,000元與現估市價124,000,000元間的差額巨大。該差額相當於24個月期間49,000,000美元(65%)的增額。吾等將該增值歸因為以下因素：

- **時間選擇及市場動態：**該物業於二零一三年六月購入，發展項目地盤市場及樓花公寓市場由二零一一年至二零一二年期間的相對蕭條開始緩慢復蘇。二零一三年下半年，發展項目地盤交易活動如火如荼，對樓花公寓市場的信心亦日益增上。該動力導致二零一三年全年土地大幅升值，交易活動激增。中心商業區網格內的發展項目地盤每平方米均價由二零一三年全年每平方米土地約11,000元增至二零一四年每平方米土地17,750元，二零一三年及二零一四年的交易額合共約1,000,000,000元。
- **迄今所耗成本：**誠如本報告所討論，為交付清理妥當／閒置的發展項目地盤，指示方已產生5,911,086元成本，成本涉及拆遷、石棉清除、地下儲油罐移除及污染土壤修復等。除此外，指示方亦就地盤進行大型挖掘及許可的打樁工程，此部分的承包工程共計追加3,665,000元。
- **環境條件：**承上所述，地盤的準備工程已完成，且短期內將發佈環境審核聲明。該環境審核聲明降低重建在時間及成本上的重大環境風險。
- **經修訂許可證：**原規劃許可證包括一項有關六幢公寓大樓及約3,000套住宅公寓的計劃，因此CBRE認為該規劃效率低下。儘管6幢大樓的方案代表高度集中的提議，但由於大多數擬建的公寓樓宇的立面為至少4個方位中的2個，且大樓之間的建築收進僅限於10至12米，因此大樓的方位將對各幢大樓的立面造成不利影響。於二零一四年八月獲頒發的經修訂許可證僅包括4幢主樓，吾等認為此舉更能使大樓於整個地盤恰如其分地定向，從而令更少的公寓立面在綜合樓群中被其他大樓遮擋。

發展項目市場氛圍於過往24個月尤為積極，CBRE信納124,000,000元估值即為現行市值。

- h) 該物業因日期為二零一四年五月十九日的按揭登記AL090507P項下的按揭而具有產權負擔，該按揭登記指出ANZ Fiduciary Services Pty Ltd為承按人。該情況已由目標集團確認。

附錄四 估值證書—四

第二類：目標集團於澳洲持作銷售的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 的資本值
<p>該物業為Upper West Side的「Manhattan」，位於639 Lonsdale Street, Melbourne, VIC。</p>	<p>該物業包括四(4)份業權證明書，合共2,198平方米。</p>	<p>該物業正在興建中。截至報告日期，已預售635個住宅公寓及141個停車位。</p>	<p>100,000,000 澳元 (一億澳元)</p>
<p>該物業正對Lonsdale Street及擬建的Rose Lane，始於Spencer Street與Lonsdale Street的交匯拐角東側約85米處。該物業臨近墨爾本中央商業區。</p>	<p>該物業獲批准用於一幢53層高的高密度大樓。該建議發展項目將包括641個住宅公寓(淨銷售面積合共為41,729.1平方米)及11個零售商舖(淨租賃面積合共為958.2平方米)。</p>	<p>該物業正在興建中。截至報告日期，已預售635個住宅公寓及141個停車位。</p>	<p>(目標集團應佔100%權益： 100,000,000 澳元)</p>
<p>該物業包括四(4)份業權證明書，現時正進行調整及合併為單一業權。</p>	<p>該物業包括一個地庫及結構式停車庫(將包括245個停車位)。</p>	<p>垂直施工於二零一四年十一月展開，並預期於二零一六年第四季度完工。總施工預算為237,000,000澳元。截至估值日，已花費過半數施工預算，估計完工成本為131,000,000澳元。</p>	

附註：

- a) 該物業的登記業主為Far East Consortium (Australia) Pty Ltd。業權證明書概述如下：
- 該第4階段物業主要載於業權證明書第11404冊第406頁，並被稱作地段S6詳述於分段計劃633275D。
- 上述地段的業權一般持有該地段內大部分標的物業。然而，此地段將再作劃分，地段S6(覆蓋Rose Lane)的一部分將劃分至標的物業西側名為The Fifth的地盤，而現時構成大樓4及大樓2(見下文)的一部分的其他部分則將全部合併成分段計劃633275D的建議地段S7、S31及S51。該等地段的整合組成合併準確的標的物業。
- 第4階段的一小部分載於業權證明書第11479冊第872頁，並被稱作地段S31詳述於分段計劃633275D。
 - 第4階段的一小部分載於業權證明書第11404冊第409頁，並被稱作地段S5詳述於分段計劃633275D。
 - 第4階段的一小部分載於業權證明書第11479冊第873頁，並被稱作地段S32詳述於分段計劃633275D。
- b) 於業權／擁有權翻查中得知的額外產權負擔概述如下。
- 日期為二零一三年二月十四日的契約登記PS633275D指分段計劃登記。
 - Far East Consortium (Australia) Pty Ltd(業主)與墨爾本市政府(Melbourne City Council)(議會)之間日期為二零一二年十二月四日的協議登記AK060999R。該協議內容有關支付公眾休憩空間供款，並訂約規定業主於該發展項目各階段須向議會支付供款。供款將按四個部分計算，每部分為土地全部面積的1.125%，據此，第三期供款乃於就首個實質性土地分段計劃(地段S6)發出合規聲明或二零一五年三月一日(以較早者為準)成為應付。
 - 根據一九八七年規劃與環境法(Planning and Environment Act 1987)第173條，該物業亦受日期為二零一二年六月五日協議登記AJ708511D所規限。
- c) 該物業因日期為二零一四年一月二十九日的按揭登記AK865544X項下的按揭(其中註明ANZ Fiduciary Services Pty Ltd為承按人)而擁有產權負擔。
- d) 據目標集團所告知，Far East Consortium (Australia) Pty Ltd為目標集團間接全資附屬公司。
- e) 該物業位於墨爾本規劃計劃下的「首府城市1」區。
- f) 該物業包括四(4)份業權證明書。該擁有權權益為永久業權。
- g) 吾等已獲提供由墨爾本市發出的原日期為二零一零年九月七日的規劃許可證第2009/003366號副本。此原許可證已應多種情況經多番修訂，就該階段而言的最後獲批准計劃日期為二零一三年七月十五日。

此許可證允許：

「部分拆卸現有樓宇並興建包括住宅公寓及地下零售物業(成人書店、百貨公司、酒店、超市及酒館除外)的四幢多層樓宇。」

該許可證適用於整個「Upper West Side」發展項目，每個階段須大體根據目前獲批准計劃提交計劃。任何就該等計劃的修訂須獲主管機關信納。

鑒於第1及第2階段現場施工已完成且第3階段正在興建中，若干規劃許可證條件已獲達成。儘管如此，吾等須強調下列相關條件：

3. 不得更改佈局

未經主管機關書面同意，不得更改已獲批准計劃所示的發展項目。

4-10. 施工顧問

於開始施工前，須就以下方面向主管機關提供下列工程師報告、管理計劃及顧問意見：

- 歷史文物；
- 風候評估；
- 施工管理計劃；
- 外牆細節及策略；
- 材料及飾面；
- 環境可持續設計報告。

11. 環境審核

於樓宇動工及用途相關工程開始(或根據一九八八年房地產細分法(*Subdivision Act 1988*)進行認證或發出合規聲明)前，申請人須：

- a) 根據一九七零年環境保護法(*Environment Protection Act 1970*)第52Y條，提供一份環境審核證書；或
- b) 根據一九七零年環境保護法第53Z條，提供一份環境審核聲明。聲明須述明地盤就此許可證所允許的用途及發展項目而言屬適合。

於開始使用地盤前，倘提供環境審核聲明，須遵守環境審核聲明的所有條件以令主管機關信納。合規確認書須由主管機關認可的適當合資格環境專業人士或其他適當合資格人士提供。此外，簽署須以有關核實工程的聲明條件中的要求為依據。

倘主管機關認為有關環境審核聲明的條件須著重持續予以維護及／或監察，則申請人須根據一九八七年規劃與環境法訂立第173條協議。於開始使用前及於根據一九八七年房地產細分法(*Subdivision Act 1987*)發出合規聲明前，須就業權簽立協議。申請人須承擔有關草擬及簽立協議的所有開支，包括由主管機關產生的開支。

吾等強調，已就整個Upper West Side區獲得環境審核聲明。

18. 減低噪音

於佔用寓所前，須引入由獲認可聲學顧問設計的減低噪音措施，確保當 Docklands 區體育館傳來音樂噪音時，閉窗居室內最大噪音水平不得超過45分貝，以令主管機關信納。倘有關發展項目位於體育館中心點400米內，則樓宇須配備管道式空調。聲學報告所載建議須予以執行，而主管機關毋須就此承擔開支。

32-37. 停車場、上落客區及單車設施

樓宇所留停車區域僅限於樓宇業主及佔用者或訪客停放車輛。

停車場通道(不包括停車位)在設計上須安全、便捷且無歧視殘疾人士。

於 Lonsdale Street 出口指示(包括巴士掉頭處、限左入/左出/右入/右出及連續行人道)須獲巴士運營商 VicRoads 批准，且具體設計須令墨爾本市(工程服務)信納。

獲批准的停車場內所有機械抽風系統為避免對周邊物業佔用者造成噪音干擾須予降音，令主管機關信納。

無論何時，往來物業之間的汽車上落貨及貨物運輸須於地盤範圍內進行。

須於地盤內提供最少778個安全單車停車位，以令主管機關信納。

46. 許可證屆滿

根據一九八七年規劃與環境法第68條，倘出現以下一種情況，此許可證將屆滿：

- 該發展項目未於此許可證日期兩(2)年內動工。
- 該發展項目未於此許可證日期六(6)年內完工。

根據一九八七年規劃與環境法第69條，倘於許可證屆滿前或於屆滿後三個月內提出書面請求，主管機關可延長所述期間。

- h) 據吾等所深知，整體物業於過往五年並無作出其他銷售。

附錄五 估值證書—五

第二類：目標集團於澳洲持作銷售的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 的資本值
<p>該物業為Upper West Side(第3階段)的「Midtown」，位於610 Little Bourke Street, Melbourne, VIC。</p>	<p>該物業包括一(1)份業權證明書，合共1,095平方米。</p>	<p>該物業現時正在興建中。於報告日期，已預售281個住宅公寓及41個停車位。</p>	<p>82,000,000 澳元 (捌仟貳佰萬澳元)</p>
<p>該物業正對Little Bourke Street及擬建的Rose Alley，始於Spencer Street與Little Bourke Street的交匯拐角東側約47米處。</p>	<p>該物業獲批准用於一幢31層高的高密度大廈。該建議發展項目將包括282個住宅公寓(淨銷售面積合共17,794.2平方米)及6間零售商舖(淨租賃面積合共465.4平方米)。</p>	<p>該物業包括一個地庫及將容納83個停車位的結構式停車庫。</p>	<p>(目標集團應佔 100%權益： 82,000,000 澳元)</p>
<p>該物業指4階段發展項目「Upper West Side」的第3階段，該項目為將包括4個階段橫跨整個地盤的大型多用途發展項目，其始於Spencer Street，並另有正面朝向Lonsdale及Little Bourke Street。</p>	<p>垂直施工已於二零一四年七月開始，預計於二零一六年九月完工。總施工預算為105,500,000澳元。於估值日，估計完工成本為7,100,000澳元。</p>		
<p>該物業臨近墨爾本中心商業區。</p>			
<p>該物業包括一(1)份業權證明書。</p>			

附註：

- a) 根據日期為二零一三年二月十四日的業權證明書PS633275D，該物業的登記業主為Far East Consortium (Australia) Pty Ltd。
- b) 該物業因日期為二零一四年一月二十九日的按揭登記AK865544X項下的一項按揭(其中註明ANZ Fiduciary Services Pty Ltd為承按人)而擁有產權負擔。
- c) 據目標集團所告知，Far East Consortium (Australia) Pty Ltd為目標集團的間接全資附屬公司。
- d) 該物業位於墨爾本規劃計劃下的「首府城市1」區。
- e) 該物業包括一(1)份業權證明書。第3階段物業載於業權證明書第11404冊第409頁，並被稱作地段S5詳述於分段計劃633275D。
- f) 該擁有權權益為永久業權。
- g) 吾等已獲提供由墨爾本市發出的原日期為二零一零年九月七日的規劃許可證第2009/003366號的副本。此許可證允許：

「部分拆卸現有樓宇及興建四幢包括住宅公寓及地下零售物業(成人書店、百貨公司、酒店、超市及酒館除外)的多層樓宇。」

該許可證適用於整個「Upper West Side」發展項目，各階段一般須根據目前獲批准計劃提交計劃。任何就計劃的修訂須令主管機關信納。

鑒於Upper West Side發展項目各階段均已開始現場施工，若干規劃許可證條件已獲達成。儘管如此，吾等強調以下相關條件：

3. 不得更改佈局

未經主管機關書面同意，不得更改已獲批准計劃所示的發展項目。

4-10. 施工顧問

於開始施工前，須就以下方面向主管機關提供下列工程師報告、管理計劃及顧問意見：

- 歷史文物；
- 風候評估；
- 施工管理計劃；
- 外牆細節及策略；
- 材料及飾面；
- 環境可持續設計報告。

11. 環境審核

於樓宇動工及用途相關工程開始(或根據一九八八年房地產細分法進行認證或發出合規聲明)前,申請人須:

- a) 根據一九七零年環境保護法第52Y條,提供一份環境審核證書;或
- b) 根據一九七零年環境保護法第53Z條,提供一份環境審核聲明。聲明須述明地盤就此許可證所允許的用途及發展項目而言屬適合。

於開始使用地盤前,倘提供環境審核聲明,須遵守環境審核聲明的所有條件以令主管機關信納。合規確認書須由主管機關認可的適當合資格環境專業人士或其他適當合資格人士提供。此外,簽署須以有關核實工程的聲明條件中的要求為依據。

倘主管機關認為有關環境審核聲明的條件須著重持續予以維護及/或監察,則申請人須根據一九八七年規劃與環境法訂立第173條協議。於開始使用前及於根據一九八七年房地產細分法發出合規聲明前,須就業權簽立協議。申請人須承擔有關草擬及簽立協議的所有開支,包括由主管機關產生的開支。

吾等強調,已就整個Upper West Side區獲得環境審核聲明。

18. 減低噪音

於佔用寓所前,須引入由獲認可聲學顧問設計的減低噪音措施,確保當Docklands區體育館傳來音樂噪音時,閉窗居室內最大噪音水平不得超過45分貝,以令主管機關信納。倘有關發展項目位於體育館中心點400米內,則樓宇須配備管道式空調。聲學報告所載建議須予以執行,而主管機關毋須就此承擔開支。

32-37. 停車場、上落客區及單車設施

樓宇所留停車區域僅限於樓宇業主及佔用者或訪客停放車輛。

停車場通道(不包括停車位)在設計上須安全、便捷且無歧視殘疾人士。

於Lonsdale Street出口指示(包括巴士掉頭處、限左入/左出/右入/右出及連續行人道)須獲巴士運營商VicRoads批准,且具體設計須令墨爾本市(工程服務)信納。

獲批准的停車場內所有機械抽風系統為避免對周邊物業佔用者造成噪音干擾須予降音,令主管機關信納。

無論何時，往來物業之間的汽車上落貨及貨物運輸須於地盤範圍內進行。

須於地盤內提供最少778個安全單車停車位，以令主管機關信納。

46. 許可證屆滿

根據一九八七年規劃與環境法第68條，倘出現以下一種情況，此許可證將屆滿：

- 該發展項目未於此許可證日期兩(2)年內動工。
- 該發展項目未於此許可證日期六(6)年內完工。

根據一九八七年規劃與環境法第69條，倘於許可證屆滿前或於屆滿後三個月內提出書面請求，主管機關可延長所述期間。

繼以上所述後，建議發展項目定於二零一五年九月十八日實際完工(根據工料測量意見)，乃於許可證屆滿日期前約12個月內。

本估值報告乃假設所有條件於當日均獲達成且於建設過程中及建設後仍將繼續被遵守。

- h) 據吾等所深知，整體物業於過往五年並無作出其他銷售。

附錄六 估值證書－六

第三類：目標集團於澳洲持作未來發展的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 的資本值
<p>該物業名為「The Fifth」，位於605 Lonsdale Street, Melbourne VIC。該物業位於Lonsdale Street南側，King Street西側約100米。</p>	<p>該物業包括一(1)份業權證明書，合共1,458平方米。</p>	<p>該物業現為建議發展項目地盤且垂直施工尚未開始。</p>	<p>25,000,000 澳元 (貳仟伍佰萬澳元)</p>
<p>該物業包括一(1)幅合共1,072.4平方米的持有業權地盤。該物業位於Upper West Side發展項目附近，並臨近墨爾本中心商業區。</p>	<p>該物業獲批為一幢50層高大樓，包括地下層零售商舖及作住宅用途。該建議發展項目將包括402間公寓(淨銷售面積合共26,051平方米)及5間零售商舖(淨租賃面積合共298平方米)。</p>	<p>於本報告日期，已預售327個住宅單位及89個停車位。</p>	<p>(目標集團應佔 100%權益： 25,000,000 澳元)</p>
<p>根據獲批准計劃，該發展項目包括於業權證明書第11404冊第406頁所載分段計劃633275D中被稱為地段S6的土地的一部分。地段S6構成鄰近物業的一部分(Upper West Side)，尤其是該幅土地的一部分位於Rose Lane東側，面積約為413.4平方米。</p>	<p>該建議發展項目包括一個將容納206個停車位的結構式停車庫。</p>	<p>該物業現時正在拆卸多幢舊樓以作改善。拆卸成本預計為象徵性質並計入施工預算。總施工預算為177,100,000澳元(不包括土地)。</p>	
<p>因此，建議重整地盤面積將等同於1,458平方米。</p>	<p>施工(拆卸及挖掘)已於二零一五年五月開始，該發展項目的具體完工則預期於二零一七年十一月實現。</p>		

附註：

- a) 該物業的登記業主為UWS 5 Pty Ltd。不動產概況為業權計劃807845G地段1，更多詳情載於業權證明書第01726冊第024頁。
- b) 於業權／擁有權翻查中得知的額外產權負擔概述如下。
- 轉讓Citywide Service Solutions Pty ltd (轉讓人) 與UWS 5 Pty Ltd (承讓人) 之間日期為二零一三年五月十五日的土地登記AK440696T，代價為10,000,000元。
 - 日期為二零一五年四月十三日的知會備忘登記AL821363R (其中註明Citypower Pty為知會備忘登記人)。知會備忘登記人稱，其根據一份租賃協議作為承授人擁有土地權益。知會備忘登記內容有關將作為重建的一部分興建的擬建變電站。
- c) 如目標集團所確認，UWS 5 Pty Ltd為目標集團的間接全資附屬公司。
- d) 該物業位於墨爾本規劃計劃下的「首府城市1」區。
- e) 該物業包括一(1)份業權證明書。該擁有權權益為永久業權。根據獲批准計劃，根據獲批准計劃，該發展項目包括於業權證明書第11404冊第406頁所載分段計劃633275D中被稱為地段S6的土地的一部分。地段S6構成鄰近物業的一部分(Upper West Side)，尤其是該幅土地的一部分位於Rose Lane東側，面積約為413.4平方米。因此，建議重整地盤面積將等同於1,458平方米。
- f) 如目標集團所確認，該等個別物業並無由貸款／按揭構成的產權負擔。儘管如此，仍將於短期內尋求施工融資(已登記按揭)。
- g) 吾等已獲提供墨爾本市發出的日期為二零一四年九月一日的規劃許可證第2014/000409號。本許可證允許：

「拆卸現有樓宇並興建包括寓所及零售物業(成人書店、百貨公司、酒店及酒館除外)的多層樓宇」

該規劃許可證包括47項必須遵守的條件。該規劃許可證相關條件概要詳述如下：

條件1修訂計劃：

「於發展項目(包括拆卸及大型挖掘工程)動工前，修訂計劃須呈交至主管機關並獲其批准。倘獲批准，計劃將被批准並將構成許可證的一部分。計劃須依尺寸按比例繪製，並須提供三份副本。提交申請的計劃一般須根據於二零一四年一月三十日及二零一四年五月九日接獲的計劃，惟須作修改以列示下列各項：

為達致視覺美觀，對Lonsdale Street停車場入口以內的西面界牆進處理的詳情；

朝向Lonsdale Street的增壓櫃的門全開時不得超出街道邊緣600毫米；

修整朝向Lonsdale Street及Rose Lane的樹冠，以在距離構築物下方及偏離路緣上方存有最小空隙等方面確保符合議會制定的佔道指引(Road Encroachment Guidelines)；

對朝向Rose Lane的平台公寓臥室安裝屏障；

於南立面及西立面安裝另一停車場屏障，以令視覺更為美觀，確保停車場區域直接可見程度有限；

下列相應條件中的風評估(Wind Assessment)所規定的任何計劃修改；

下列相應條件中提到的水敏感型城市設計應對方案(Water Sensitive Urban Design Response)所規定的任何計劃修改；

下列相應條件中所述交通及荷載管理報告(Traffic and Loading Management Reports)所規定的任何計劃修改；及

下列相應條件中所述廢物管理計劃(Waste Management Plan)所規定的任何計劃修改。」

條件2不得更改佈局：

「未經主管機關書面同意，不得更改已獲批准計劃所示的發展項目。」

吾等已獲提供日期為二零一五年三月二十六日的議會批准計劃副本。

條件3拆卸：

「除非主管機關信納許可證持有人根據該許可證項下建議發展項目於取得土地發展項目的必要建築許可證方面取得實質性進展，且許可證持有人已訂立有關建設發展項目的真誠合約，或以其他方式與主管機關達成協定，否則拆卸不得開始。」

條件13環境評估：

「於發展項目(不包括拆卸及大型挖掘工程)開始前，申請人須進行地盤環境評估以釐定該地盤是否適合其用途。此評估須由主管機關認可的適當合資格環境專業人士進行。此評估的推薦意見(如有)須於佔用樓宇前實施，以令主管機關信納。」

倘此評估顯示地盤的環境審核乃屬必要，則申請人須於佔用樓宇前：

根據一九七零年環境保護法第53Y條，提供一份環境審核證書；或

根據一九七零年環境保護法第53Z條，提供一份環境審核聲明。該聲明須述明地盤須適合擬定用途。

倘提供環境審核聲明，則於佔用該樓宇前須令主管機關信納該聲明的全部條件均已獲遵守。合規確認書須由主管機關認可的適當合資格環境專業人士或其他適合人士提供。此外，簽署須以有關核實規定工程的聲明條件中的任何要求為依據。

倘主管機關認為環境審核表中的任何條件需要大力持續維護及／或監控，則申請人須根據一九八七年規劃與環境法訂立第173條協議。申請人須負擔與起草及簽立該協議有關的所有成本，包括主管機關所產生的該等成本。」

吾等獲提供由Senversa編製的專業意見，該意見結論「認為該地盤適合該建議開發計劃(附錄A)所示的建議商業(地底及地下)／住宅(自一樓起)土地用途，且認為無須進行法定環境審核。」

條件15業權：

「於該發展項目(不包括拆卸及大型挖掘工程)動工前，建議發展項目的所有土地須綜合為一項業權。」

條件16業權：

「於該發展項目(不包括拆卸及大型挖掘工程)動工前，土地擁有人須根據一九八七年規劃與環境法第173條就Rose Lane地下構築物訂立協議。該協議須規定下列內容：

道路支持以及任何支撐結構的維護。本協議為墨爾本市就該事項的索償提供彌償保證。該協議亦須包括墨爾本市經紀人工程服務(City of Melbourne's Manager Engineering Services)及首席法律顧問可能提出的其他有關條件。

該土地擁有人須支付本協議所有的墨爾本市合理的法律費用及開支(包括編製、簽立及登記業權)。」

條件17業權：

「於該發展項目(不包括拆卸及大型挖掘工程)動工前，須宣佈該部分Pender Alley(該地盤南面的私人車道)為公共高速公路。」

條件18業權：

「於該發展項目動工前，須完成禁止Rose Lane車輛通行的法律程序。」

條件19業權：

「該物業的業權界線或不會與相交的Council lanes的路線一致。該等獲准工程不得導致建築物對Council lane構成任何侵佔。」

條件45三維模型：

「於發展項目動工(不包括拆卸及大型挖掘工程或經主管機構另行同意)，發展項目以及其周圍環境(倘適用)的三維數字模型須呈交至主管機關，並須獲主管機關信納其與運輸、規劃及本地基礎設施部須知(Department Transport, Planning and Local Infrastructure Advisory Note)的三維數字模型一致。」

條件46不得於樓宇上展示任何廣告：

「除非符合墨爾本規劃計劃的規定，否則未經主管機關許可，一律不得於該地塊上樹立、噴塗或展示任何廣告標誌。」

條件47許可證屆滿：

「根據一九八七年規劃和環境法(Planning and Environment Act 1987)第68條，倘出現下列情形之一，則該許可證屆滿：

該發展項目自本許可證日期起三年內尚未動工。

該發展項目自本許可證日期起五年內尚未竣工。」

倘於許可證屆滿前或屆滿後六個月內作出書面申請，則主管部門可將許可證延期。倘發展項目於許可證屆滿前合法動工，並於許可證屆滿後十二個月內作出書面申請，則主管部門可延長有關發展項目的竣工時間。

- h) 最近期銷售為Citywide Service Solutions Pty Ltd (賣方)與UWS 5 Pty Ltd (賣方)之間的交易。銷售價為10,000,000澳元，而交易日期為二零一三年四月十五日。該項出售要求10%按金，結餘於二零一三年五月十五日支付。據吾等深知，於過往五年內概無任何其他銷售交易。

CBRE強調，購買價10,000,000元與現時估計市值25,000,000元相差甚遠。該差額相當於二十四個月內升高15,000,000元(150%)。吾等認為有關升值乃由於下列原因：

- **時間選擇及市場變動：**該物業購買於二零一三年四月，該兩個發展項目地盤市場及樓花公寓市場自二零一一年至二零一二年相對低迷期間緩慢復甦。二零一三年下半年發展項目地盤交易活動頻繁，對樓花公寓市場的信心亦日益增長。該動力導致二零一三年全年土地大幅升值，交易活動激增。中心商業區網絡內的發展項目地盤每平方米均價由二零一三年全年每平方米土地約11,000元增加至二零一四年每平方米土地17,750元，二零一三年至二零一四年的交易合共約1,000,000,000元。
- **取得許可證：**買方取得超過五十層共407個單位高密度發展項目的規劃許可證。該規劃許可證被認為已減低該物業的重大規劃風險。
- **切實可行發展項目：**誠如之前所詳述，該發展項目相對「低風險」、項目預售超過75.6%、建設／早期工程已動工、預售合約截止日期長的切實可行發展項目。

附錄七 估值證書 — 七

第三類：目標集團於澳洲持作未來發展的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 五月三十一日 的資本值
<p>該物業稱為「Elizabeth Quay—建議地段第9及10號」，位於第401000號儲備計劃草案，Perth, WA</p> <p>該物業西面為William Street，東面為Barrack Street，與Elizabeth Quay連接並構成南北通道的延長線，該通道包括該城市的主要零售及商業、交通、文化教育區。</p> <p>該地盤竣工後，該物業將包括兩(2)個地段。預期業權證書待地盤工程根據儲備計劃草案完成後於二零一六年獲頒發。</p>	<p>該物業包括兩(2)個建議地段，合共6,823平方米。</p> <p>該建議發展項目包括204個房間的麗思卡爾頓酒店，379套住宅或服務公寓，以及若干底層零售單位。</p> <p>該建議發展項目包括一個地下停車場，該停車場包括507個汽車停車位及99個摩托車位。</p> <p>新增地塊現時在建中，預期於二零一五年底／二零一六年初竣工。</p>	<p>該物業現時為建議發展項目地盤，尚未開始縱向建設。</p> <p>於報告日期，221個住宅單位已簽訂意向書。</p>	<p>25,000,000 澳元 (貳仟伍佰萬澳元)</p> <p>(目標集團應佔 100%權益： 25,000,000 澳元)</p>

附註：

- 該物業現時登記擁有人為大都市重建局(Metropolitan Redevelopment Authority)。於銷售完成後，該物業登記擁有人將為Perth FEC Pty Ltd。業權證書尚未獲頒發。預期業權於該地段建設完成時(可能為二零一六年)獲頒發。
- 誠如目標集團所告知，Perth FEC Pty Ltd為目標集團的間接全資附屬公司。
- 該物業屬於由大都市重建局管理的「Elizabeth Quay總規劃設計指引」內。

- d) 竣工後，該物業將包括兩(2)項業權證書。所有權權益將為永久業權。
- e) 該物業並無按揭產權負擔。
- f) 目前的發展項目申請概述如下：
- i. 有關204個房間的六星酒店、379間公寓(包括38個價格合理單位)及各種咖啡廳／餐館、辦公室、527個停車位、99個小型摩托車／摩托車停車位、353個單車停車位以及相關設施的發展項目申請已呈交予大都市重建局。
 - ii. 預期大都市重建局於二零一五年七月底八月初對該申請作出回復。
 - iii. 就建議發展項目的發展項目申請將由大都市重建局處理，若符合設計指引的規定，大都市重建局將授出批文。該程序符合項目開發協議。
- g) 吾等已獲提供大都市重建局(大都市重建局)、Perth FEC Pty Ltd(開發商)及Far East Consortium International Limited(擔保人)之間訂立的有關Elizabeth Quay地段第9及10號的有條件項目開發協議。大都市重建局已同意出售該物業予開發商，且開發商已同意根據各種條件(包括擔保人保證開發商履行開發商契約)購買該物業。該物業於協議中被界定為第401000號儲備計劃草案所列示的「地段第9及10號」。該物業的購買價列賬為25,000,000元，不包括銷售稅及按第44.1條商品過剩付款機制計算的大都市重建局應佔含銷售稅的總銷售收益。就吾等所深知，於過往五年中並無任何其他銷售。
- h) 吾等的估值乃與項目開發協議附件C所載的計劃(即第401000號儲備計劃草案)有關，該估值假定地段第9及10號將按該計劃進行創建及將獲發業權證書。

合約內的特殊條件要求開發商於二零一五年十二月三十一日之前完成67.7%的預售。由於地盤至今仍未創建，預售被記錄為已收取少數訂金的「意向書」。直至發展項目申請已獲大都市重建局批准時，意向書方能轉換為實際預售。提供予吾等的意向書概述如下：

- 總數為104間公寓的地段第9-51號公寓為合資格持有。
- 總數為237間公寓的地段第10-170號公寓(除經濟適用房外)為合資格持有。
- 意向書合共相當於約65%的可用產品。
- 該地盤位於離天鵝河前灘約100米處，因此首層位於海平面上。設計指引指示停車場及服務業要位於路面以下的地下層。發展項目申請已遞交予大都市重建局，其披露綜合設施將包含三個地下層。吾等獲告知，為建設地下層及大廈，整個地盤邊界都需要建設地下隔牆。

附錄八 估值證書—八

第四類：目標集團於澳洲持作擁有人佔用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 的資本值
<p>該物業包括Royal Domain Plaza公寓綜合設施內的10個細分地段，該物業初建於一九七五年，並於一九八九年翻新，於二零零一年該建築重建為公寓、停車場及零售區。該個別地段包含8個獨立安全停車位及目前用作倉庫的2個地段。該物業位於維多利亞墨爾本360 St.Kilda Road。</p>	<p>該物業包括十(10)個地段，即8個獨立停車位及2個倉庫地段。</p> <p>該等地段目前全部空置。</p>	<p>目前，該物業全部由擁有人／使用者佔用。</p> <p>市場上，一般租期按臨時(以月計)總數計算。</p> <p>分析估計首年的潛在總收入為每年20,400元。</p> <p>目前停車位年度市場租金為每個停車位每個曆月200元，而倉庫地段每年為1,200元。</p>	<p>218,000 澳元</p> <p>(貳拾萬一仟捌佰 澳元)</p> <p>(目標集團應佔 100% 權益： 218,000 澳元)</p>
<p>該物業位於離墨爾本中心商業區東南位約5千米處。</p>			

附註：

- a) 該物業登記擁有人為 Royal Domain Plaza Pty Ltd，該名稱載於 10 份業權證書 (8 個停車位及 2 個倉庫地段) 上。擁有權權益概述如下：

地段編號	計劃	業權參考編號	登記擁有人
地段 1B	分區計劃 419703E	第 10599 冊第 995 頁	Royal Domain Plaza Pty Ltd
地段 2B	分區計劃 419703E	第 10599 冊第 996 頁	Royal Domain Plaza Pty Ltd
地段 10B	分區計劃 419703E	第 10600 冊第 004 頁	Royal Domain Plaza Pty Ltd
地段 16B	分區計劃 419703E	第 10600 冊第 010 頁	Royal Domain Plaza Pty Ltd
地段 46B	分區計劃 419703E	第 10600 冊第 040 頁	Royal Domain Plaza Pty Ltd
地段 68B	分區計劃 419703E	第 10600 冊第 062 頁	Royal Domain Plaza Pty Ltd
地段 71B	分區計劃 419703E	第 10600 冊第 065 頁	Royal Domain Plaza Pty Ltd
地段 80A	分區計劃 419703E	第 10599 冊第 989 頁	Royal Domain Plaza Pty Ltd
地段 81A	分區計劃 419703E	第 10599 冊第 990 頁	Royal Domain Plaza Pty Ltd
地段 15A	分區計劃 419703E	第 10599 冊第 924 頁	Royal Domain Plaza Pty Ltd

- b) 儘管全部由個別業權組成，但規劃許可證限制地段用途，有關詳情概述如下：

條件 4(a)：

「土地擁有人須於結算該等公寓合約的同時，按原銷售價 27,750 元向該地塊住宅公寓擁有人提供於發出本許可證日期尚未售出的較低首層及地下 1 層的剩餘停車位 (未售出車位) 以供購買。提供出售車位的前提為公寓擁有人自其合約結算日期起有最多三個月購買一個或多個未售出車位 (購買期)。」

條件 4(b)：

「購買期結束之後，擁有人可出租任何條件 4(a) 項下住宅公寓擁有人尚未購買的未售出車位予於 370 St Kilda Road 的商業辦事處擁有人，或出租或出售任何未售出車位予本許可證授權的商業停車場或涉及管理該地塊的個人或團體。該等根據本條件 4(b) 所出租的未售出車位按月租賃。」

條件 4(c)：

「倘該擁有人於任何時間收到該地塊住宅公寓擁有人有關購買停車位的要求，該擁有人須於該要求作出後不遲於一個月內按公平合理的商業條款提供未售出車位出售予住宅公寓擁有人，除非其已根據條件 4(b) 售出該未售出車位。」

條件 4(d)：

「該擁有人須訂立一份第 173 條協議，以監管任何根據條件 4(b) 售出的未售出車位，該協議應包含以下契約：

- (1) 任何根據條件 4(b) 購買的未售出車位均以按月租賃予該地塊住宅公寓擁有人或 370 St Kilda Road 商業辦事處擁有人。
- (2) 倘商業停車場擁有人已購買未售出車位且收到該地塊住宅公寓擁有人購買未售出車位的要求，則於不超過該要求作出後一個月內按公平合理的商業條款提供未售出車位出售予住宅公寓擁有人。」

條件4(e)：

「根據條件4(b)已出租任何未售出車位的人士須確保未售出車位按月轉租予該地塊住宅公寓擁有人或370 St Kilda Road商業辦事處的擁有人或佔用者。」

條件4(f)：

「商業停車場擁有人須：

- (1) 確保商業停車場內所有時間都有足夠的停車位數量，以確保作出申請後不遲於一個月停車位可租賃予該土地上住宅公寓的住戶。
 - (2) 倘該土地上住宅公寓的租戶或擁有人要求租賃商業停車場的停車位，則向擁有人或租戶提供租賃停車位。作出此申請的租戶或擁有人每周或每月須有一次機會以公平合理的商業價位租賃停車位。
 - (3) 確保不少於二十個停車位以公平合理的商業價位用於短期(以小時計算)泊車。」
- c) 誠如目標集團確認，各物業並無貸款／按揭產權負擔。
- d) 誠如目標集團確認，Royal Domain Plaza Pty Ltd為目標集團的間接全資附屬公司。
- e) 所有權權益為分層－(細分住宿)。
- f) 根據墨爾本規劃計劃，該物業位於「商業1」區內。
- g) 根據該業權證書，過去五年並無該業權轉讓。

附錄九 估值證書—九

第四類：目標集團在澳洲持作自用的物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 的資本值
該物業由Upper West Side發展項目地段第一期(Hudson)及第二期(Madison)內13間已竣工公寓及70個個人業權(分段)車位組成，分別於二零一三年初及二零一四年中竣工。該物業位於220 Spencer Street及639 Lonsdale Street in Melbourne, VIC。	該物業由十三間(13)公寓組成，全部公寓目前根據住宅租賃協議出租。	目前，全部公寓出租，停車位空置／由擁有人佔用。	6,500,000 澳元 (陸佰伍拾萬澳元)
	全部上述停車位目前空置。	市場範圍內，一般租期為6-12個月，部分當前佔用者按延期(按月)計。全部租約均按總額計算。	(目標集團應佔全部權益： 6,500,000 澳元)
該物業位於墨爾本中心商業區內。		分析估計首年的潛在總收入為每年383,976元。	

附註：

- a) 各物業登記擁有人為Far East Consortium (Australia) Pty Ltd，該名稱載於83份業權證書(13間公寓及70個停車位)上。擁有權權益概述如下

公寓業權詳情概要

地段編號	計劃	業權參考編號	登記擁有人
地段101S	分區計劃633275D	第11404冊第146頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段201S	分區計劃633275D	第11404冊第319頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段304S	分區計劃633275D	第11404冊第324頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2004S	分區計劃633275D	第11404冊第305頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2006S	分區計劃633275D	第11404冊第307頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2104S	分區計劃633275D	第11404冊第890頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd

地段編號	計劃	業權參考編號	登記擁有人
地段2505S	分區計劃633275D	第11405冊第959頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2605S	分區計劃633275D	第11405冊第976頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2906S	分區計劃633275D	第11406冊第028頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段3004S	分區計劃633275D	第11406冊第043頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段3305S	分區計劃633275D	第11406冊第095頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段3706S	分區計劃633275D	第11406冊第164頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段4505S	分區計劃633275D	第11406冊第299頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd

停車位業權詳情概要

地段編號	計劃	業權參考編號	註冊擁有人
位於第一期—Hudson			
地段1019Y	分區計劃633275D	第11403冊第727頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1047Y	分區計劃633275D	第11403冊第753頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1048Y	分區計劃633275D	第11403冊第754頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1049Y	分區計劃633275D	第11403冊第755頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2023Z	分區計劃633275D	第11403冊第802頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2046Y	分區計劃633275D	第11403冊第822頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2047Y	分區計劃633275D	第11403冊第823頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2048Y	分區計劃633275D	第11403冊第824頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2049Y	分區計劃633275D	第11403冊第825頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段6010Y	分區計劃633275D	第11403冊第955頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段6013Y	分區計劃633275D	第11403冊第958頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段6018Y	分區計劃633275D	第11403冊第963頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段6019Y	分區計劃633275D	第11403冊第964頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段6021Z	分區計劃633275D	第11403冊第966頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1020Y	分區計劃633275D	第11404冊第120頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd

地段編號	計劃	業權編號	註冊擁有人
位於第二期—Madison			
地段1055Y	分區計劃633275D	第11478冊第958頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1056Y	分區計劃633275D	第11478冊第959頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1057Z	分區計劃633275D	第11478冊第960頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1058Z	分區計劃633275D	第11478冊第961頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1059Z	分區計劃633275D	第11478冊第962頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1060Y	分區計劃633275D	第11478冊第981頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1092Y	分區計劃633275D	第11478冊第983頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1093Y	分區計劃633275D	第11478冊第984頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2090Y	分區計劃633275D	第11478冊第995頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2091Y	分區計劃633275D	第11478冊第996頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2093Y	分區計劃633275D	第11478冊第998頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2094Y	分區計劃633275D	第11478冊第999頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1061Y	分區計劃633275D	第11479冊第014頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1062Y	分區計劃633275D	第11479冊第015頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1063Y	分區計劃633275D	第11479冊第016頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1064Y	分區計劃633275D	第11479冊第017頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1065Y	分區計劃633275D	第11479冊第018頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1066Y	分區計劃633275D	第11479冊第019頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1067Y	分區計劃633275D	第11479冊第020頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1068Y	分區計劃633275D	第11479冊第021頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段1069Y	分區計劃633275D	第11479冊第022頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段4044Y	分區計劃633275D	第11479冊第071頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段6056Y	分區計劃633275D	第11479冊第147頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段6063Y	分區計劃633275D	第11479冊第154頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段6070Y	分區計劃633275D	第11479冊第159頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段6074Y	分區計劃633275D	第11479冊第163頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段6078Y	分區計劃633275D	第11479冊第167頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段6079Y	分區計劃633275D	第11479冊第168頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd

地段編號	計劃	業權編號	註冊擁有人
地段7003Z	分區計劃633275D	第11479冊第186頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段7062Y	分區計劃633275D	第11479冊第192頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段7064Y	分區計劃633275D	第11479冊第194頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段7065Y	分區計劃633275D	第11479冊第195頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8002Z	分區計劃633275D	第11479冊第229頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8038Y	分區計劃633275D	第11479冊第237頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8042Y	分區計劃633275D	第11479冊第241頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8044Y	分區計劃633275D	第11479冊第243頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8051Y	分區計劃633275D	第11479冊第245頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8052Y	分區計劃633275D	第11479冊第246頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8053Y	分區計劃633275D	第11479冊第247頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8054Y	分區計劃633275D	第11479冊第248頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8055Y	分區計劃633275D	第11479冊第249頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8056Y	分區計劃633275D	第11479冊第250頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8058Y	分區計劃633275D	第11479冊第252頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8059Y	分區計劃633275D	第11479冊第253頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8060Z	分區計劃633275D	第11479冊第254頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8061Y	分區計劃633275D	第11479冊第255頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8062Y	分區計劃633275D	第11479冊第256頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8066Y	分區計劃633275D	第11479冊第258頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8067Y	分區計劃633275D	第11479冊第259頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8069Y	分區計劃633275D	第11479冊第261頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8070Y	分區計劃633275D	第11479冊第262頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8073Y	分區計劃633275D	第11479冊第265頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8074Y	分區計劃633275D	第11479冊第266頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段8075Z	分區計劃633275D	第11479冊第267頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd
地段2011Y	分區計劃633275D	第11580冊第194頁	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd

- b) 儘管全部由個別業權構成，但於業權上登記的規劃許可證及第173條協議限制停車場用途，有關詳情概述如下：

規劃許可證：

樓宇內預留為停車場的區域僅限於樓宇擁有人及住戶或訪客泊車。

停車場通道(不包括停車位)的設計須安全、方便及不歧視殘障人士。

Lonsdale Street出口標誌(包括公共汽車U形轉彎、只允許左入/左出/右入/右出的車道及連續人行道)須獲VicRoads批准，公共汽車營運商及具體設計需符合墨爾本市(工程服務)要求。

就此獲批准的停車場全部機械排氣系統須減弱聲音以防止噪音對周邊物業住戶的危害，以符合主管部門的要求。

裝卸車輛及於有關場所運送貨物須始終於該地盤範圍內進行。

須於地盤內劃撥至少778個安全單車停車位，以符合主管部門的要求。

第173條協議

本協議擁有人契約：

土地擁有人及主管部門於發佈符合規劃的聲明前就有關規劃所載的附屬地段根據一九八七年規劃和環境法第173條訂立具法律約束力協議。本協議旨在就有關事宜的任何申索補償委員會。協議亦須包含墨爾本市首席法律顧問可能建議的有關其他條件。拆分土地的擁有人須支付委員會就本協議的全部合理法律成本及開支，包括業權辦事處註冊費。協議旨在：

1. 確保附屬地段僅於Upper West Side開發項目分區內作為「黃金」地段配套用途；
 2. 確保附屬地段僅於Upper West Side開發項目分區內由「黃金」地段擁有人或住戶或誠信訪客使用；
 3. 確保附屬地段不被用作商業停車場；
 4. 確保附屬地段於Upper West Side開發項目分區內僅由「黃金」地段擁有人擁有；及
 5. 確認作為停車場使用的部分附屬地段為更或僅適合小型車輛使用。
- c) 誠如目標集團確認，各物業並無貸款/按揭產權負擔。
- d) 誠如目標集團確認，Far East Consortium (Australia) Pty Ltd為目標集團的間接全資附屬公司。

- e) 所有權權益為分層(細分住宿)。
- f) 根據墨爾本規劃計劃，物業屬於「首都1區」內。
- g) 根據該業權證書，該業權於過去五年並未轉讓。

執行概要

位於澳洲的18項停車場物業

指示方	Far East Consortium International Limited		
申請人	Care Park Pty Ltd		
估值目的	為資產申報目的評估標的物業於二零一五年五月三十一日的市值		
物業	<ol style="list-style-type: none"> 1) 12-20 Divett Place (11-19 Roper Street), Adelaide, SA 2) 13-19 Bank Street, Adelaide, SA 3) 344 Queen Street, Brisbane, QLD 4) Northbank Place, Flinders Street, Melbourne, VIC 5) Watergate Car Park, 767 Bourke Street, Docklands, VIC 6) 2-6 Mundy Street, Bendigo, VIC 7) 360 St Kilda Road, Melbourne, VIC 8) 14 Stewart Street, Shepparton, VIC 9) 15 Langhorne Street, Dandenong, VIC 10) Central Square, Dana Street, Ballarat, VIC 11) 9 Yarra Street, South Yarra, VIC 12) 521 Toorak Road, Toorak, VIC 13) 9-23 Watchorn Street, Hobart, TAS 14) 9 Fenton Street, Devonport, TAS 15) 1A/10 Willis Street, Launceston, TAS 16) 133 Melville Street, Hobart, TAS 17) Quadrant Plaza, 94-98 York Street, Launceston, TAS 18) 124 York Street, Launceston, TAS 		
視察日期	二零一五年三月至四月期間的各日期		
估值日期	二零一五年五月三十一日		
採納市值(100%)	91,955,000 元(*) (玖仟壹佰玖拾伍萬伍仟澳元)		
FEC應佔權益 (76.05%)	69,931,777 元(陸仟玖佰玖萬叁仟柒百柒拾柒元)		
編製公司	Francis Lynch AAPI	Adrian Rowse AAPI	Lawrence Devine
	執業估值師	執業估值師	執業估值師
	Savills Valuations Pty Ltd	Savills Valuations Pty Ltd	Savills Valuations Pty Ltd

- (*) 此估值金額乃該18項物業的變現總額，並非指單一價值或任何強制銷售元素。有關數字乃按撇除商品及服務稅(Goods and Services Tax)後的價值列示，並以澳元(澳元)列值。

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值概要不應於單獨使用時就財務或任何其他目的而加以倚賴。

關鍵假設

位於澳洲的18項停車場物業

假設

- 如Far East Consortium International Limited所告知，Far East Consortium International Limited應佔標的物業76.05%權益；
- 該等物業並非任何建議恢復的主項；
- 該等物業並不受水浸或地表徑流路徑影響；
- 該等物業並不受任何形式的污染影響；
- 概無對物業價值造成不利影響的通知或限制；
- 已取得當地機關規定的所有證書及批准；
- 該等物業乃完全合法佔有及經營；
- 該等物業概無來歷不明的資本開支規定；
- 所有租賃屬強制執行及符合所規定詳情；
- Care Park Pty Ltd提供的資料，尤其是有關年度收支的資料，屬準確及當期；
- 所建議的全部可租用面積屬正確；
- 概無尚未償還的結欠租金或與零售／商業租賃有關的獎勵；
- 所建議的停車位數目就各物業而言屬準確；及
- 於本報告所呈報的所有貨幣數字均以澳元(澳元)列值。

倘本報告有任何假設屬不實或錯誤，我們將保留修訂估值及報告的權利。

目錄

1	緒言	IV-C-5
1.1	導引	IV-C-5
1.2	估值基準	IV-C-6
1.2.1	澳洲	IV-C-6
1.2.2	香港	IV-C-7
1.3	市值定義	IV-C-7
1.4	最大及最佳用途	IV-C-7
1.5	視察日期	IV-C-8
1.6	估值日期	IV-C-8
2	一般及受限制條件	IV-C-8
2.1	法定地位	IV-C-8
2.2	場地污染	IV-C-8
2.3	場地服務	IV-C-9
2.4	物業用途	IV-C-9
2.5	結構及環境問題	IV-C-9
2.6	租賃計劃／業務報表	IV-C-10
2.7	按揭或其他抵押	IV-C-10
2.8	稅務負債	IV-C-10
2.9	佔用	IV-C-11
2.10	重新發展	IV-C-11
2.11	市場數據	IV-C-11
2.12	集團內租賃	IV-C-11
3	交易概覽	IV-C-11
4	市場概覽	IV-C-12
4.1	投資市場	IV-C-12
4.2	停車場市場	IV-C-12
4.3	本地市場	IV-C-14
4.3.1	阿德萊德	IV-C-14
4.3.2	墨爾本	IV-C-15
4.3.3	維多利亞區	IV-C-17
4.3.4	塔斯曼尼亞	IV-C-17
4.3.5	布里斯班	IV-C-19
5	估值方法	IV-C-19
6	經評估個別價值－全部權益	IV-C-20
7	部分權益－76.05權益	IV-C-21
8	金錢利益	IV-C-22
9	公司資歷	IV-C-22
10	估值	IV-C-23

附件

- 估值證書
- 物業一覽表

1 緒言

1.1 導引

吾等提述 Care Park Pty Ltd 的 Deanne Pointon 女士 (代表 Far East Consortium International Limited (「貴公司」)) 近日的指示，彼要求 Savills Valuations Pty Ltd 就位於澳洲的 18 項永久業權及租賃物業進行市場估值，該等物業主要用作商用停車位。個別物業的地址如下所示：

1. 12-20 Divett Place (11-19 Roper Street), Adelaide, SA
2. 13-19 Bank Street, Adelaide, SA
3. 344 Queen Street, Brisbane, QLD
4. Northbank Place, Flinders Street, Melbourne, VIC
5. Watergate Car Park, 767 Bourke Street, Docklands, VIC
6. 2-6 Mundy Street, Bendigo, VIC
7. 360 St Kilda Road, Melbourne, VIC
8. 14 Stewart Street, Shepparton, VIC
9. 15 Langhorne Street, Dandenong, VIC
10. Central Square, Dana Street, Ballarat, VIC
11. 9 Yarra Street, South Yarra, VIC
12. 521 Toorak Road, Toorak, VIC
13. 9-23 Watchorn Street, Hobart, TAS
14. 9 Fenton Street, Devonport, TAS
15. 1A/10 Willis Street, Launceston, TAS
16. 133 Melville Street, Hobart, TAS
17. Quadrant Plaza, 94-98 York Street, Launceston, TAS
18. 124 York Street, Launceston, TAS

務須注意，吾等已調查有關標的物業的多項事宜，亦已調查有關標的物業的物業市況，旨在向閣下提供吾等就該等物業於二零一五年五月三十一日(估值日期)的永久業權及租賃權益的市值所發表的意見。

估值評估個別物業的市值，而 **Far East Consortium International Limited** 可就資產申報目的而對此加以倚賴，惟須受本文的評注、意見、推薦建議及詳情所限。

1.2 估值基準

1.2.1 澳洲

我們已按照於 Northbank Place, Melbourne 及 15 Langhorne Street, Dandenong 的部分權益的永久業權及租賃業權的基準進行估值。

一般裝置及設備計入此估值金額。傢俬及裝飾品項目以及租戶的裝置及設備不計入此估值金額。此估值按物業、其業權及其用途不受本報告所述者以外的任何事宜所影響的基準釐定。

估值已根據載入 AASB116「物業、廠房及設備」及 AASB140「投資物業」的公平值定義編製。根據 AASB116，公平值為：

「在公平交易中，熟悉情況的交易雙方自願進行資產交換的金額。」

由於所有標的物業資產被吾等視為非專門，故各物業的公平值已透過可資比較物業的市場交易所述者釐定。按此基準，公平值及市值擁有相同的實際意義。

亦須注意，各物業已假設按個別基準銷售作評估，即假設為有序出售計劃。此外，儘管吾等已充份考慮擁有權實體 Care Park Pty Ltd (「Care Park」) 或關連公司於各物業進行的業務活動，惟吾等並無將任何價值歸屬於與各物業的停車場業務經營有關的業務。

因此，吾等建議，吾等的估值假設各物業於估值日期或前後按個別基準銷售，當中撇除任何業務或商譽的組成部分，且本文所載的指定價值概不反映單一評估或任何強制銷售元素。

1.2.2 香港

吾等的估值一般亦根據「香港測量師學會(香港測量師學會)物業估值準則(二零一二年版)」編製，且符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章(物業之估值及資料)所載的規定。

吾等的估值乃以市值為基準而編製。香港測量師學會將市值定義為「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣資產或負債所涉及之估計款項」。

吾等一般於評估各物業的市值時採用直接比較法結合淨收入資本化法。於對各物業應用該等方法時，吾等已參考可資比較物業的近期市場交易，並作出適度調整，以適度反映銷售日期、位置、物業質素、競爭狀況、土地租賃或樓宇租賃年期等合適因素及於釐定市值時認為合適的任何其他因素的差異。

淨收入資本化法在澳洲經常用作對產生收入的物業進行估值的方法。該方法的原理為對物業於估值日的淨收入應用收益率(資本化率)。該淨收入乃透過參閱其他可資比較物業所付租金水平核實。

於直接比較法內，吾等已按每個停車位的租值或每平方米場地面積的租值比較標的物業與其他可資比較物業的銷售。

1.3 市值定義

經國際估值準則委員會(International Valuation Standards Council)所定義及經澳洲產業學會(Australian Property Institute)採用的市值如下：

「市值乃自願買方及自願賣方在進行適當推銷並經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣物業所涉及之估計款項。」

1.4 最大及最佳用途

為完成此估值，吾等已考慮土地於相關日期可能被合理預期的最大及最佳用途。

「最大及最佳用途」為物業於本質上可能、可適當論證、法律上允許、財政上可行的最大可能用途，並得出所估物業的最高價值——(國際估值準則一般估值概念及原則(IVS General Valuation Concepts and Principles))。

1.5 視察日期

於二零一五年三月及四月各個日期。

1.6 估值日期

根據吾等的指示及就實際資產申報用途而言，已於二零一五年五月三十一日提供市值，並以該日期前於二零一五年三月／四月初吾等可得的資料釐定市值。

Savills Valuations Pty Ltd對於視察日期至估值日期與標的物業、所視察的改進情況或市況有關的收入或開支的資料的其後變動概不負責。

倘吾等於截至二零一五年五月三十一日(包括該日)止獲悉可能影響物業價值的任何相關市場資料，吾等將酌情保留權利修訂估值。

2 一般及受限制條件

2.1 法定地位

吾等最近已查察永久業權或土地租賃，以確立所有該等物業的法律實體所有權，以及確認是否存在可能對各物業價值造成重大影響的業權(如地役權、產權負擔或契約等)的任何限制。倘任何物業受外部各方的租賃(如商舖租賃)所限，則吾等已取得該租賃的副本，或已向物業業主核實相關租賃資料。

2.2 場地污染

吾等並未就相關物業獲得任何場地歷史報告。

現場視察中並無發現任何明顯污染物或污染。然而，吾等謹此告示，吾等(Savills Valuations Pty Ltd)不符合為土地實際情況提供意見的資格，而吾等並無於土地發現任何岩土及／或環境缺陷。此外，吾等並無發現顯示場地污染或缺陷

的任何環境審核或岩土報告。因此，是次估值乃假設並無實際或潛在污染問題，影響：-

- 該物業的價值或營銷；或
- 該場地。

該物業是否無污染及並無受任何類別的污染物影響或交由適當的合資格環境專家核實。倘吾等其後獲悉任何污染及／或缺陷，則吾等保留權利重新估值。

2.3 場地服務

就吾等所提述的可用服務(例如電、自來水、排污、燃氣管及電話)而言，Savills Valuations Pty Ltd 依賴樓宇業主、佔用者或管理方提供的資料，或參考該等服務各供應者口頭提供的資料。除另有指明外，Savills Valuations Pty Ltd 並無進行正式查察，以確定該等服務是否可用或已連接至標的物業。

2.4 物業用途

就所有物業而言，吾等已審閱由相關物業所在地的各當地機構編製的現有規劃計劃。在有關物業(如停車場、零售店舖)須就現時用途取得將予發出的規劃許可證的情況下，Savills Valuations Pty Ltd 並無取得任何規劃許可證的副本，並依賴相關規劃計劃的條文以確定現有用途是否為許可用途。

因此，倘任何標的物業的現時用途為規劃許可申請或相關規劃計劃所禁止的用途，Savills Valuations Pty Ltd 對此概不負責。除定期維修及裝修外，吾等並不知悉任何建設、修葺、改善或開發任何物業的計劃。吾等亦不知悉出售任何物業或改變其用途的任何計劃。

2.5 結構及環境問題

於吾等視察時，樓宇裝修一般看似符合其現時的用途，而除裝飾性質的項目外，吾等並無發現任何明顯的樓宇缺陷。然而，Savills Valuations Pty Ltd 並非樓宇監管範疇(包括職業健康及安全標準)的專家，而吾等並無資格進行亦無發現樓宇的結構調查／報告。吾等亦無法視察樓宇未有曝光或無法到達的部分，故未能

聲明該等部分為無缺陷。因此，Savills Valuations對業主或佔用者要求進行樓宇裝修或改建工程以符合樓宇標準及職業健康和安全管理規定而對該等物業的價值造成的任何影響概不負責。

吾等並不知悉亦未獲告知樓宇中含有石棉。Savills Valuations Pty Ltd並非為識別石棉的專家，且概不保證裝修工程不涉及石棉。

吾等評估市值乃假設已遵守標的物業內與管理石棉(如有)有關的所有法定規定，且並無可能對吾等評估市值造成不利影響的潛在石棉問題。

Savills Valuations Pty Ltd並非為識別及管理石棉的專家。倘石棉審核報告揭露可能影響價值的任何事項，則Savills Valuations Pty Limited保留根據報告調查結果重估此估值的權利。

2.6 租賃計劃／業務報表

吾等進行估值時，依賴物業業主向吾等提供有關現時淨收益及總收益的租賃計劃及業務報表。於可行情況下，吾等已就其他可資比較停車場的當時定價及出租率衡量由Care Park向吾等提供的總收益及淨收益。務須注意，吾等並無參照支票收據或其他審核程序以核實該資料。Savills Valuations Pty Ltd對因現金流的正式審核嚴重有別於由Care Park向吾等提供的租賃計劃或業務報表所述者而對價值造成的任何重大影響概不負責。

2.7 按揭或其他抵押

所有物業須向Bank of Western Australia Limited提供第一按揭。

吾等的估值並無就該等物業的任何按揭、抵押或其他欠款計提撥備，亦無就出售任何該等物業而可能產生的任何開支或稅項計提撥備。因此，吾等的估值乃假設任何該等物業在出售時不附帶可能影響市值的任何按揭、抵押或欠款。

2.8 稅務負債

吾等認為，標的物業極有可能根據澳洲現行的商品及服務稅(商品及服務稅)法例的相關條文被定義為「持續經營」性質。因此，本文所評估的假定出售權益乃假設毋須繳納商品及服務稅，且吾等的估值已撇除任何商品及服務稅。Savills Valuations Pty Ltd對本文所評估的假定出售權益引起的責任或因此須另行繳付商品及服務稅概不負責。

此外，除非另有指明，否則任何市場租金、現有租賃的現時租金及支出款項亦已假設不包括商品及服務稅。

2.9 佔用

除第2及第17項物業為部分持作業主自用及部分持作投資外，所有物業為持作業主自用。因此，所有物業獲分類為「持作業主自用」。

2.10 重新發展

現有業主現時概無重新發展或積極考慮重新發展該等物業。儘管若干該等物業可能在未來某一時間有潛力重新發展，惟吾等的估值並非基於任何具體重新發展建議而釐定。

2.11 市場數據

於釐定各該等物業的市值時，吾等已取得有關各物業的市場活動資料。該資料包括可資比較或類似物業的銷售詳情及租賃交易、有關市場活動的資料及被視為可能影響各該等物業的現有價值的因素。

該資料乃透過多種渠道獲得，包括可公開取得的資料(報章、公眾公司報表等)、訂閱資料數據庫及房地產代理、物業經理、物業估值師及顧問等其他人士一般口頭提供的資料。在很多情況下，吾等並無查閱銷售或已簽署租賃的合約等原件資料。儘管吾等並無理由懷疑吾等獲得的資料的有效性，且吾等真誠地依賴該資料，惟吾等無法確定吾等所依賴的資料與相關訂約方之間的合約安排一致。

2.12 集團內租賃

吾等獲所有該等物業的業主告知，母公司並無就任何該等物業向附屬公司授出集團內租賃。

3 交易概覽

所有標的物業現時作為公共停車場設施運作。就第16項物業而言，唯一的用途為停車場，惟倘出現Bank Street, Adelaide及Quadrant Plaza, York Street, Launceston(分別為第2及第17項物業)，則除停車場用途外，該等物業亦併入租賃予外部第三方的多個零售租約。

現時的停車場物業組合乃於約18年期間內穩步形成。18項物業中約九項乃於過去十年內購得。

由於該收購計劃乃穩步實行，因而無法提供長期交易歷史。

儘管獨立停車場須承受競爭壓力，惟整體而言，物業組合的收益得以穩步增長，因商用停車場的場地正重新發展用作高密度住宅，商用停車場附近的供應減少而令部分收益飆升。

儘管主要城市(尤其是墨爾本)存有若干與私人交通道路有關的問題，但停車場的需求看似並未下降。就此而言，儘管墨爾本中心商業區(Melbourne CB)自二零一四年一月起所適用的交通堵塞徵費(Congestion Levy)變動降低位於徵費區內若干物業的停車場收益，惟市場現已普遍適應此項徵費。

4 市場概覽

4.1 投資市場

更廣泛的商業、零售及工業投資物業市場於近年獲支持。官方現金比率現正處於歷史新低的2.00%水平，加上現時低息環境，均提高投資者對投資房地產的意欲。

現時對該等具有長期租賃、良好質素的租戶及資本開支持續偏低要求的資產的需求強勁，而投資者主要尋求按實質租金及按於將來提供實際增長的水平所租賃的物業，然而，由於缺乏優質物業，故吾等於過去12個月亦發現二手投資有若干支持。

停車場資產(特別是於非本土及於區域位置)的投資市場可被視為「狹窄」。於計及吾等對標的物業的估值時，吾等已嘗試識別於都會區及區域位置均擁有相似資產類別的交易。此外，吾等亦已計及其他資產類別(包括零售及商業樓宇)的投資銷售。

4.2 停車場市場

於任何既定時間，並非因市場缺乏需求而是因缺乏供應的情況下出售獨立或分層停車場較為罕見。主要城市的大部分商用停車場均構成較大型綜合物業的一部分，因此不可單獨出售。另一方面，倘停車場屬於獨立業權，其通常由私

人投資者長期持有或由業主自用，較少停車場由主要機構投資者擁有。最近，於現時發展週期中，商用停車場已被收購作重新發展，因此，概無反映投資者對作為商用停車場的物業的持續用途所規定的基準。

於過去12個月內，全國有四項停車場投資資產的主要交易，有關詳情如下：

102 Wakefield Street, Adelaide，一個於二零一零年在佔地3,030平方米的場地後方建成，提供671個空位的十層停車場，連同在Wakefield Street前方的開發土地約970平方米。現時，位於空置土地上的一幢11層樓宇及現有停車場上蓋獲得審批，以提供16,405平方米的辦公室設施。

該物業租賃予Wilson Parking，然而，物業延後至二零一五年九月(合約於二零一五年初交換)方告入伙以待現有租約屆滿及待提供空置擁有權，使買主可成為擁有人以營運停車場及可能使買主發展場地的空置部分。因此，吾等於分析中暫且擱下出租予Wilsons。於二零一四年六月三十日，吾等已獲得相當於每個停車位約2,900元的總收益額數據，而包括直接有關停車場營運開支的支出(現時由Wilsons直接支付)已估計為每年383,217元(每個停車位571元)。建議銷售價為25,000,000元。

將價值為4,000,000元的發展土地估值後及根據二零一四年六月三十日所提供的收益數據，以及採納現時由Wilsons支付的相關估計營運開支後，吾等的分析反映市場收益率7.41%、內部收益率8.31%及每個停車位市值31,297元。於計入發展土地後，總採購價25,000,000元反映每個停車位市值37,258元。

Flinders Link, Adelaide，一個租賃予Wilson Parking直至二零一六年十二月的694個停車位的停車場，而350平方米的地面樓層的租約則租賃予Santos直至二零一七年三月。於二零一四年底出售位於中心商業區內Wyatt Street的停車場乃作為「Sachenfonds組合」的一部分，而租借則以約175,000,000澳元購買於阿德萊德中心商業區的4項資產。吾等理論上已於組合中分攤購買價，連同吾等就顯示停車場建築物的分析，以反映資本化率約8.0%及每個停車位約30,000元。

20-28 La Trobe Street, Melbourne，一個附有分層業權的8層停車場，兩面向街，由706個停車位組成作綜合發展用途。該物業於一次營銷活動後於二零一四年十月以17,500,000元出售。根據管理協議，停車場由Secure Parking租用至二零一四年十二月三十一日，並無附帶續約權。出售時的收入淨額為每年449,867元(每年每個停車位680元)，被視為低於市場水平。

儘管銷售反映最初收益率為2.74%，惟預期可透過停車場最近自動化後的收益增長，以及有可能成功對銷售時就地租及稅項的持續評估提出異議而減少法定開支致使收入大幅提升。吾等對市場收益率的分析包括有關升降機的資本增值撥備，連同於停車場自動化後根據所採納的更高市場淨收益計算的穩定撥備。根據該等調整，市場收益率反映為5.16%。銷售顯示每個停車位為24,787元。

Aquavista Tower, 401 Docklands Drive VIC.，為一幢分層辦公大樓下擁有400個停車位的停車場內的110個停車位。於二零一四年七月，該物業於一次營銷活動後以5,300,000元私下成交。該物業租期為8年(二零一七年六月三十日屆滿)，附有兩個5年續租權及於行使續租權後可進行市場回顧。當時交易的淨租金為每年432,274元，而租賃包括每年消費物價指數的審閱。交易反映每個停車位的最初收益率及市場收益為8.10%及48,181元。

4.3 本地市場

4.3.1 阿德萊德

憑藉經紀於租價及位置俱佳的資產在可供出售時所呈報的合理需求，阿德萊德物業市場大部分類別於二零一四年及二零一五年表現良好。

然而，吾等注意到，阿德萊德都會區(特別是於目標價格範圍)的物業整體銷售極少，而自全球金融危機後賣方主要於二零零八年至二零一零年「被迫」進行交易，而其他業主(主要為當地私營業主)則持有其資產。隨著主要資產與二手資產在收益上出現重大差異，當物業進入市場，則會出現雙線市場。

於評估兩項阿德萊德資產的價值時，吾等已首先計及於本報告上一節所述的兩項停車場銷售，即102 Wakefield Street, Adelaide及Flinders Link Carpark, Adelaide。

由於南澳洲缺乏於目標價格範圍內的停車場建築物交易，吾等亦已計及州份間(主要於墨爾本都會區)出現的多項銷售。

此外，吾等已將研究伸延至於阿德萊德中心商業區內低於50,000,000澳元的多項辦公大樓銷售，為尋求此價格範圍的資產的投資者提供回報指引。吾等對上述事項綜述如下：

- 60 Wakefield Street & 21 Divett Place, Adelaide (二零一五年三月) — 37,500,000元，反映最初收益率為7.56%、對等市場收益率為7.56%及內部收益率為8.68%。

- 81 Flinders Street, Adelaide (二零一五年二月) — 41,330,000元，反映最初收益率為8.69%、對等市場收益率為8.20%及內部收益率為9.29%。
- 100 Pirie Street, Adelaide (二零一四年八月) — 28,630,000元，反映最初收益率為6.90%、對等市場收益率為9.07%及內部收益率為9.15%。
- 22 King William Street, Adelaide (二零一四年六月) — 41,800,000元，反映最初收益率為8.38%、對等市場收益率為9.01%及內部收益率為9.72%。

4.3.2 墨爾本

自二零一零年起，就交易而言，墨爾本中心商業區的停車場市場一直為全國最活躍的停車場市場。近來，住宅發展商已把握機會收購經修葺的物業作重新發展，包括170-190 Russell Street、380 Lonsdale Street及224-250 La Trobe Street。此外，2 Bowen Crescent、9-23 McKenzie Street及229-241 Franklin Street等場地(按等級劃分及於倉庫停車場的方式保存)已交易作重新發展機遇。

儘管有上文所述，墨爾本物業由須受業主立案法團所規限的業權組成，並不可與上述物業(即用作住宅發展場地時能達致更廣泛及更佳用途)以相同方式重新發展。因此，吾等將須受業主立案法團所規限的停車場修葺交易列入考慮範圍，並認為其最大及最佳用途為持續用作商用停車場。吾等已計及以下於城市及州份間的物業交易。

- 20-28 La Trobe Street, Melbourne, VIC (二零一四年十月) — 17,500,000元，反映2.74%及每個停車位24,787元。
- Aquavista, 401 Docklands Drive, VIC (二零一四年七月) — 5,300,000元，反映8.10%及每個停車位48,181元。
- 9 Yarra Street, Melbourne, VIC (二零一四年七月) — 6,250,000元，反映5.26%及每個停車位57,339元。
- 300 Flinders Street, Melbourne, VIC (二零一三年十一月) — 40,000,000元，反映6.07%及每個停車位69,686元。
- 517-537 Flinders Lane, Melbourne, VIC (二零一三年五月) — 6,000,000元，反映6.43%及每個停車位56,604元。
- 1 Dixon Street, Sydney, NSW (二零一三年九月) — 8,050,000元VP，反映每個停車位80,050元。

當向更大市場提供停車場資產，投資市場將變得強勁，然而，供應出現明顯不足，導致位於都會區的停車場交易不足。

多項房地產投資信託於二零一零年至二零一二年間再次資本化及修復資產負債表，收購活動同時仍集中於中心商業區及相聯市場。近來，若干機構投資者已公佈市郊辦公室的收購委託。此舉加劇與私人投資者及財團(其專注於缺乏機構投資者的都會區市場)的競爭。

來自多個買主團體的競爭加劇，導致過去12個月內都會區投資市場的收益率收窄，即市場僅在缺乏優質供應的情況下提升。儘管都會區市場因債務成本偏低而具有吸引力，惟新投資等級資產的供應受限制，繼而限制投資機會。

於更大的都會區市場內，吾等已計及上述若干交易，包括：

- 50 Bolton Street, Newcastle, NSW (二零一二年八月) — 5,600,000元，反映6.23%及每個停車位9,207元。
- 291 King Street, Newcastle, NSW (二零一二年八月) — 4,100,000元，反映10.83%及每個停車位7,036元。
- 11個停車位/12-14 St John Street, Launceston, TAS (二零一四年一月)，185,000元，反映每個停車位16,827元。
- 27個停車位/12-14 St John Street, Launceston, TAS (二零一三年四月)，500,000元，反映每個停車位18,522元。

於丹頓農內，鑒於該等位置的停車場交易的市場「狹小」，如物業及一般而言屬更廣泛的全國市場，吾等已載入於近期出現的其他投資銷售概要，為尋求於此價格範圍內的投資資產的投資者提供回報指引。吾等已計及於丹頓農內各項投資銷售，包括：

- 311-319 Lonsdale Street, Dandenong, VIC (二零一四年五月) — 13,510,000元，反映9.35%
- 37 Langhorne Street, Dandenong, VIC (二零一三年十二月) — 3,600,000元，反映7.08%
- 276-288 Thomas Street, Dandenong, VIC (二零一四年二月) — 8,909,000元，反映10.00%

4.3.3 維多利亞區

停車場資產的投資市場(特別是於區域位置)可被視為「狹小」。於計及吾等就第8及10項物業的估值時，吾等已尋求識別於區域位置類似資產級別的交易，連同於都會區的停車場資產銷售。

鑒於資產的規模及位置，潛在買家的身份可能為當地私人投資者、發展商、鄰近業主，而該等資產亦可能引起來自市外人士的興趣。

地區多層停車場的最為可資比較的交易包括於Newcastle的兩項資產交易，然而，該等交易現時稍為過時。

- 50 Bolton Street, Newcastle, NSW (二零一二年八月) — 5,600,000元，反映6.23%及每個停車位9,207元。
- 291 King Street, Newcastle, NSW (二零一二年八月) — 4,100,000元，反映10.83%及每個停車位7,036元。

於Ballarat區就資產規模介乎1,800,000元至6,650,000元的其他資產類別的投資物業交易顯示最初收益率介乎7.82%至9.30%。

於Shepparton區就資產規模介乎650,000元至10,000,000元的其他資產類別的投資物業交易顯示最初收益率介乎8.47%至12.79%。

第6項標的物業包括一個由瀝青鋪成的停車場。吾等認為，該物業的最大及最佳用途為多單位住宅或商業發展的發展用地。吾等視之為於Bendigo市場內的中心商業區附近的規模相近場地的物業銷售反映場地範圍介乎每平方米680元至每平方米1,302元的租值。

4.3.4 塔斯曼尼亞

就維多利亞區而言，塔斯曼尼亞內規模相對較小的商業市場及受限制的銷售活動使其難以評估按季度基準計算的每季價格趨勢。然而，與於主要中心荷巴特及朗瑟士敦的經紀討論中，顯示私人投資者對位置及／或租價俱佳的零售／商用物業的需求合理。

吾等將近年於塔斯曼尼亞的多項停車場銷售概述如下：

- 11個停車位／12-14 St John Street, Launceston, TAS (二零一四年一月)，185,000元，反映每個停車位16,827元。
- 27個停車位／12-14 St John Street, Launceston, TAS (二零一三年四月)，500,000元，反映每個停車位18,522元。
- 47個停車位／31 York Street, Launceston, TAS (二零一三年八月)，584,000元，反映每個停車位12,485元。
- 22個停車位／231 Liverpool Street, Hobart, TAS (二零一四年二月)，390,000元，反映每個泊位17,727元及7.8%。

就較小型的塔斯曼尼亞資產而言，吾等亦已計及近期於當地市場出現的目標價格範圍內其他投資類別(即商業及零售)的多項銷售，為尋求投資資產的投資者提供回報指引。該等交易廣泛反映介乎約7%至9%的收益率範圍。

由於塔斯曼尼亞缺乏停車場建築物的交易，吾等亦已計及州份間市場評論內詳載的多項州份間的銷售，特別是與第17項標的物業(94 York Street, Launceston)(其包括一項經評估價值為4,500,000元的多層設施)的比較。更具體而言，於Newcastle, New South Wales內的兩項稍為過時的交易被視為最為相關，詳情如下：

- 50 Bolton Street, Newcastle, NSW (二零一二年八月) — 5600,000元，反映6.23%及每個停車位9,207元。
- 291 King Street, Newcastle, NSW (二零一二年八月) — 4,100,000元，反映10.83%及每個停車位7,036元。

於塔斯曼尼亞市場內成交的其他投資物業(被視為向尋求第17項標的物業(94 York Street, Launceston)的價格範圍內資產的投資者提供回報指引)概述如下：

- 105-109 Campbell Street, Hobart TAS (二零一四年十月) — 7,850,000元，反映8.21%
- 181-189 Campbell Street, Hobart TAS (二零一四年九月) — 4,650,000元，反映7.39%(假設全部租出)
- 174-192 Liverpool Street, Hobart TAS (二零一四年十月) — 5,200,000元，反映8.68%

- 11 John Street, Kingston TAS(二零一四年四月) — 6,500,000元，反映7.70%

4.3.5 布里斯班

就更大的布里斯班中心商業區市場而言，中心商業區辦公室市場在自然需求方面之最艱難時候經已過去，原因為就業市場開始進入復甦階段。然而，由於新辦公大樓自來年第三季度開始投入市場，租賃貨尾仍有若干回租及分租存貨。

昆士蘭州政府(Queensland Government)亦表明有意減少其若干辦公室設施，以降低成本，而此舉令其可一如以往般繼續尋求更有效率地使用辦公室用地。考慮到公眾部分佔中心商業區辦公室用地約30%，對辦公室市場可能構成重大影響。

Lot 1, 344 Queen Street包括一個大約於一九六七年建成、具備51個停車位的單層地庫停車場，座落一幢於344 Queen Street的分層辦公大樓。於布里斯班中心商業區內缺乏可直接與Queen Street物業比較的停車場銷售，然而，以下交易被視為最適宜比較。

- Festival Towers, Brisbane, QLD(多個分層停車位)，反映每個停車位41,667元至每個停車位81,667元。
- Aquavista, 401 Docklands Drive, VIC(二零一四年七月) — 5,300,000元，反映8.10%及每個停車位48,181元。
- 9 Yarra Street, Melbourne, VIC(二零一四年七月) — 6,250,000元，反映5.26%及每個停車位57,339元。
- 1 Dixon Street, Sydney, NSW(二零一三年九月) — 8,050,000元VP及反映每個停車位80,050元。

5 估值方法

標的組合內所有物業包括產生收入的公共停車場設施，其中兩項物業自單獨的已出租零售租戶(分別為第2及第17項物業 — Bank Street, Adelaide及Quadrant Plaza, York Street, Launceston)獲取額外收入。大部分物業擁有多年的交易記錄。

於進行估值時，吾等已獲得詳載截至二零一四年十二月三十一日止年度所有物業的收益及開支的損益表。就估值用途而言，吾等已採納截至二零一四年十二月三十一日止年度的交易數據。盡管在大多數情況下吾等已採納截至二零

一四年十二月三十一日止年度的年度數據，作為持續未來收益的指標，惟吾等已於適當時作出若干調整。

估值乃基於物業、其業權及其用途並不受本報告所述者以外任何事項所影響而釐定。此外，其已假設於磋商銷售及將物業推出市場時有可供使用的合理資源。

於評估標的物業的價值時，吾等一般考慮兩項估值基準，即淨收入資本化法及直接比較法。

吾等已根據源自可資比較的租賃及銷售交易的租金及投資量完成評估。

6 經評估個別價值

就各項標的物業所評估的個別價值如下，而吾等提述於本函件附有的各項物業的概要。

物業	地址	
1	12-20 Divett Place (11-19 Roper Street), Adelaide SA	24,800,000 元
2	13-19 Bank Street, Adelaide SA	19,200,000 元
3	344 Queen Street, Brisbane QLD	3,100,000 元
4	Northbank Place, Flinders Street, Melbourne VIC	11,000,000 元
5	Watergate Car Park, 767 Bourke Street, Docklands VIC	7,800,000 元
6	2-6 Mundy Street, Bendigo VIC	1,200,000 元
7	360 St Kilda Road, Melbourne VIC	2,200,000 元
8	14 Stewart Street, Shepparton VIC	1,500,000 元
9	15 Langhorne Street, Dandenong VIC	1,700,000 元
10	Central Square, Dana Street, Ballarat VIC	3,300,000 元
11	9 Yarra Street, South Yarra VIC	5,500,000 元
12	521 Toorak Road, Toorak VIC	1,700,000 元
13	9-23 Watchorn Street, Hobart TAS	1,250,000 元
14	9 Fenton Street, Devonport TAS	200,000 元
15	1A, 10 Willis Street, Launceston TAS	630,000 元
16	133 Melville Street, Hobart TAS	775,000 元
17	Quadrant Plaza, 94-98 York Street, Launceston TAS	4,500,000 元
18	124 York Street, Launceston TAS	1,600,000 元
	總計	91,955,000 元

本報告所列示的所有貨幣符號均為澳元(澳元)。

7 部分權益 – 76.05% 權益

吾等亦被要求評估標的物業中76.05%權益，即獲告知的Far East Consortium International Limited應佔權益。吾等並無看到有關詳述該等權益的任何正式文件，並因此依賴Far East Consortium International Limited提供的建議。吾等進行評估的關鍵條件為Far East Consortium International Limited應佔的該權益與吾等就此合格的報告相符，倘發現該權益有所差異，吾等將保留重新評估部分權益價值的權利。

過往銷售證據顯示部分權益的價值與被收購的權益成反比，然而，甚少證據(如有)顯示近期有可與標的物業作比較的部分權益交易。

由於缺乏任何明確數據，吾等已根據確切的數學比例採用部分權益價值，即名義分配如下：

物業	地址	計算	部分權益價值
1	12-20 Divett Place (11-19 Roper Street), Adelaide SA	24,800,000 元 × 76.05%	18,860,400 元
2	13-19 Bank Street, Adelaide SA	19,200,000 元 × 76.05%	14,601,600 元
3	344 Queen Street, Brisbane QLD	3,100,000 元 × 76.05%	2,357,550 元
4	Northbank Place, Flinders Street, Melbourne VIC	11,000,000 元 × 76.05%	8,365,500 元
5	Watergate Car Park, 767 Bourke Street, Docklands VIC	7,800,000 元 × 76.05%	5,931,900 元
6	2-6 Mundy Street, Bendigo VIC	1,200,000 元 × 76.05%	912,600 元
7	360 St Kilda Road, Melbourne VIC	2,200,000 元 × 76.05%	1,673,100 元
8	14 Stewart Street, Shepparton VIC	1,500,000 元 × 76.05%	1,140,750 元
9	15 Langhorne Street, Dandenong VIC	1,700,000 元 × 76.05%	1,292,850 元
10	Central Square, Dana Street, Ballarat VIC	3,300,000 元 × 76.05%	2,509,650 元
11	9 Yarra Street, South Yarra VIC	5,500,000 元 × 76.05%	4,182,750 元
12	521 Toorak Road, Toorak VIC	1,700,000 元 × 76.05%	1,292,850 元
13	9-23 Watchorn Street, Hobart TAS	1,250,000 元 × 76.05%	950,625 元
14	9 Fenton Street, Devonport TAS	200,000 元 × 76.05%	152,100 元
15	1A, 10 Willis Street, Launceston TAS	630,000 元 × 76.05%	479,115 元
16	133 Melville Street, Hobart TAS	775,000 元 × 76.05%	589,387 元
17	Quadrant Plaza, 94-98 York Street, Launceston TAS	4,500,000 元 × 76.05%	3,422,250 元
18	124 York Street, Launceston TAS	1,600,000 元 × 76.05%	1,216,800 元
總計			<u>69,931,777 元</u>

本報告所列示的所有貨幣符號均為澳元。

就是次估值而言，吾等並未獲提供共同擁有人協議副本。基於此，吾等假設共同擁有人協議並不過度懲罰任何部分擁有人(惟被認為可反映、典型及符合彼等權益比例者除外)。

倘本資產部分權益提供予市場，則吾等無法於此時就合適銷售期提供任何清晰指示。然而，吾等預期市場推廣期等於銷售全部權益的期限或較該期限長。

8 金錢利益

吾等謹此保證，估值師及估值行各自並無於本報告所述與物業的合適估值有衝突的物業或客戶中擁有任何直接、間接或財務利益。

多個估值師對估值與標的物業類型相近的物業有最少五年經驗，並獲法律授權於維多利亞州、塔斯曼尼亞及昆士蘭以估值師身份執業。

9 公司資歷

本報告經已副署，以證明報告乃由本公司發出。因此，對本報告的任何依賴應以按上述方式妥為簽署及副署的文件正本的實際所得或所察者為依歸。

是次估值為按 Care Park Pty Ltd 的 Deanne Pointon 女士 (Far East Consortium International Limited) 的特定指示編製，以作資產申報用途。Far East Consortium International Limited 可依賴本報告作資產申報用途，惟任何其他人士不應依賴本報告，不論作此用途或其他用途。

經評估的估值金額為假設適時進行有序銷售的18項物業的市值變現總額，並非指單一價值或任何強制銷售元素。

Savills Valuations Pty Ltd 對第三方概不負責，亦未曾預期第三方將依賴本報告。吾等邀請可能擁有本報告的其他人士徵求吾等對其依賴本報告的書面同意，倘獲吾等同意，吾等保留審閱所依賴內容的權利。

是次估值僅於估值日期適用。本文件所評估的價值或會在相對較短的時間內出現大幅及意料之外的變動(包括由於整體市場變動或特定物業的具體因素所致)。倘自估值日期起計三個月屆滿後或倘於閣下注意到對估值有任何影響的任何因素出現的有關較早日期仍對估值有所依賴，則價值的該等其後變動所產生損失的責任並不計作責任。

Savills Valuations Pty Ltd的責任受限於根據《專業守則法》(Professional Standards Legislation)獲認可的計劃。

10 估值

經考慮吾等指示的特殊性質以及本報告內文中所概述的假設及條件，吾等已評估18項標的物業於二零一五年五月三十一日的總值為：

100%利率
91,955,000元(*)
(玖仟壹佰玖拾伍萬伍仟元)

76.05%利率
69,931,777元(*)
(陸仟玖佰玖拾叁萬壹仟柒佰柒拾柒元)

(*)此估值金額已扣除商品及服務稅。

(*)本報告(包括本函件隨附的估值證書)所列示的所有貨幣符號均為澳元(澳元)

(*)此估值金額為18項物業的變現總額，並非指
單一價值或任何強制銷售元素。

本函件隨附各項物業的估值證書，其已載入各項物業的個別價值。

由 Savills Valuations Pty Ltd. 編製

Francis Lynch AAPI

執業估值師

董事

Adrian Rowse AAPI

執業估值師

董事

Lawrence Devine

執業估值師

董事

估值證書 — 物業 1

12-20 Divett Place (11-19 Roper Street), Adelaide, SA

物業概述	標的物業由一座自動化多層停車場設施組成，其樓高9層，提供合共715個停車位。該樓宇大約於一九八九年建成，建於面積為2,057平方米的土地上，沿阿德萊德中心商業區(Adelaide CBD)內的Roper Street及Divett Place之間延伸，並位於Adelaide GPO以東約700米。
業權詳情	業權證書第5335冊第342頁，詳述為存置規劃(Deposited Plan) 25203第5號地皮
登記業主	Roper Street Carpark Pty Ltd(貴集團非全資附屬公司)
規劃	阿德萊德城市規劃計劃(City of Adelaide Planning Scheme)條文項下的首都區(Capital City Zone)(Policy Area 13)
佔地面積	2,057平方米
停車位	715個(多層)
其他可租用面積	不適用
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	首要 — 資本化法 次要 — 直接比較法
視察日期	二零一五年四月九日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年1,926,629元(每個停車位2,695元)
對等市場收益率	7.77%
核心資本化比率	7.75%
每個停車位的租金	每個停車位34,685元(所得)

經裝修佔地面積的
每平方米租金

每平方米12,056元

採納市值

24,800,000元(*)
(貳仟肆佰捌拾萬元)

編製公司

Adrian Rowse AAPI
執業估值師
Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額不包括商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業 2

13-19 Bank Street & 12-20 Blyth Street, Adelaide, SA

物業概述

標的物業由二十四小時自動化多層停車場設施(分為七層獨立樓層，提供合共330個停車位，可從Blyth Street進入)連同可通往Bank Street的樓高三層的零售商場組成。樓宇大約於一九八零年建成，建於面積為1,888平方米的土地上，沿阿德萊德中心商業區內的Blyth Street及Bank Street之間延伸，並位於Adelaide GPO西北約500米。

業權詳情

業權證書第5234冊第147頁，詳述為呈請規劃(Filed Plan) 128587第2號地皮

業權證書第5234冊第148頁，詳述為存置規劃(Deposited Plan) 19233第1號地皮

業權證書第5215冊第282頁，詳述為存置規劃(Deposited Plan) 19233第2號地皮

登記業主

19 Bank Street Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)

規劃

阿德萊德城市規劃計劃條文項下的「首都」區(Policy Area 13)

佔地面積

1,888平方米

停車位

330個(多層)

其他可租用面積

1,658.7平方米

租賃詳情

該物業的停車場部分由Care Park管理及業主自營。零售部分按介乎二至五年的租賃期出租予若干租戶。上層亦有面積為251.05平方米的一塊空置用地及上層由Care Park業主佔用面積為127.12平方米的租用地。

估值方法	首要 — 資本化法 次要 — 直接比較法
視察日期	二零一五年四月九日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年1,547,041元
對等市場收益率	7.90%
核心資本化比率	7.75%
每個停車位的租金	每個停車位58,182元(所得)
經裝修佔地面積的 每平方米租金	每平方米10,169元
採納市值	19,200,000元(*) (壹仟玖佰貳拾萬元)
編製公司	Adrian Rowse AAPI 執業估值師 Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額不包括商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業3

Lot 1/344 Queen Street, Brisbane, QLD

物業概述	標的物業由一個位於樓高21層的分層辦公大樓地底的地庫停車場組成。地段1(「標的物業」)包括17平方米的辦公室及獨家使用的位於單層的18個單一專屬停車位及33個非單一專屬相連停車位的共用物業。停車場由 Care Park Pty Ltd 根據344 Queen Street CTS 4885 法人團體的「執照協議」經營。樓宇大約於一九六七年建成，位於布里斯本中心商業區的主要金融樞紐內。
業權詳情	Lot 1 BUP 10464，業權證書編號：704708811
登記業主	344 Queen Carpark Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	布里斯本城市規劃(Brisbane City Plan)(二零一四年)條文項下的PC1主要中心(Principal Centre)
佔地面積	主要佔地1,352.0平方米
停車位	51個(地庫)
其他可租用面積	佔地17平方米的辦公室
租賃詳情	該物業由業主的關連公司管理及經營。
估值方法	資本化法及直接比較法
視察日期	二零一五年四月一日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年257,769元
對等市場收益率	8.02%
核心資本化比率	8.00%
每個停車位的租金	每個停車位60,784元(所得)

經裝修佔地面積的 每平方米租金	不適用
採納市值	3,100,000 元 (*) (叁佰壹拾萬元)
由 Lawrence 編製	Devine AAPI 註冊估值師編號2562 Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額不包括商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業4

Northbank Place, Flinders Street, Melbourne, VIC

物業概述	標的物業構成多層分層業權商用停車場的一部分，由141個獨立業權商用停車位，連同55個由租賃業權權益持有的等級劃分停車位組成。標的物業的多層停車場部分佔用五個獨立分層。停車場的地下電梯接待大堂由業權持有。
業權詳情	標的物業部分由永久業權權益組成，包括分段規劃(Plan on Subdivision) 549363A地段11C，詳述於業權證書第11131冊第008頁。連接軌道高架道路以下的土地範圍已獲授租賃業權權益連同永久業權權益，約有55個停車位。由維多利亞省政府所提供的租賃業權透過分租持有，直至二零四七年十一月為止，可再續期兩次，各次為期二十一年，其後再續期一次，為期七年。
登記業主	Care Park Group Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	墨爾本城市規劃計劃(City of Melbourne Planning Scheme)條文項下的「首都」區(CCA1)
佔地面積	主要佔地2,648平方米未知租賃業權面積。
停車位	合共196個停車位。141個為多層永久業權及55個為等級劃分租賃業權。
其他可租用面積	無
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法
視察日期	二零一五年四月八日

估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年714,620元(每個停車位3,646元)
對等市場收益率	6.50%
每個停車位的租金	每個停車位56,122元(所得)
佔地面積的每平方米租金	不適用
採納市值	11,000,000元(*) (壹仟壹佰萬元)
編製公司	Francis Lynch AAPI 執業估值師 Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額不包括商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業5

Watergate, 767 Bourke Street, Docklands, VIC

物業概述	標的物業構成多層分層業權商用停車場的一部分，由113個獨立業權商用停車位組成。標的物業佔用三個獨立分層。
業權詳情	業權證書第10925冊第766至第878頁，詳述為分段規劃501391P地段1C-12C、15C-43C、46C-49C、54C-121C
登記業主	Care Park Properties Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	墨爾本城市規劃計劃條文項下的「Docklands」區(DZ3)
佔地面積	主要佔地7,794平方米
停車位	113個(地庫)
其他可租用面積	無
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法。
視察日期	二零一五年四月八日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年492,205元(每個停車位4,355元)
對等市場收益率	6.31%
每個停車位的租金	每個停車位69,027元(所得)
佔地面積的 每平方米租金	不適用
採納市值	7,800,000元(*) (柒佰捌拾萬元)

編製公司

Francis Lynch AAPI
執業估值師
Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額不包括商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業 6

2-6 Mundy Street, Bendigo, VIC

物業概述	標的物業由具「付款及顯示」用途的等級劃分瀝青停車場組成，附有混凝土邊石、雨水疏道及適度景觀。Mundy Street 已安裝樑柱及鋼製圍欄，而鋼製圍欄建於東南及西南邊界。
業權詳情	業權證書第 10488 冊第 371 頁至第 374 頁，詳述為業權規劃 (Title Plan) 16318R 地段 1-4 業權證書第 8294 冊第 508 頁，詳述為業權規劃 583703V 地段 1
登記業主	Care Park Properties Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	大班地戈城市規劃計劃 (City of Greater Bendigo Planning Scheme) 條文項下「商業 1」區 (C1Z)
佔地面積	1,359 平方米
停車位	44 個 (等級劃分)
其他可租用面積	無
租賃詳情	該停車場由 Care Park 管理及業主自營。
估值方法	直接比較法。
視察日期	二零一五年三月二十七日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年 25,330 元 (每個停車位 575 元)
對等市場收益率	2.11%
每個停車位的租金	每個停車位 27,273 元 (所得)
佔地面積的 每平方米租金	每平方米 883 元 (所得)

採納市值 1,200,000 元 (*)
(壹佰貳拾萬元)

編製公司 Francis Lynch AAPI
執業估值師
Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額不包括商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業 7

360 St Kilda Road, Melbourne, VIC

物業概述	標的物業構成分層業權商用停車場的一部分，由84個獨立業權商用停車位及兩塊附屬地段組成。標的物業佔用單層地庫。
業權詳情	業權證書第10600冊第089頁至第175頁，詳述為分段規劃419703E地段1D至86D
登記業主	Care Park Properties Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	菲臘港城市規劃計劃(City of Port Phillip Planning Scheme)條文項下「商業1」區(B5Z)
佔地面積	主要佔地4,108平方米
停車位	84個(地庫)
其他可租用面積	無
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法。
視察日期	二零一五年四月九日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年148,322元(每個停車位1,765元)
對等市場收益率	6.74%
每個停車位的租金	每個停車位26,190元(所得)
佔地面積的 每平方米租金	不適用
採納市值	2,200,000元(*) (貳佰貳拾萬元)

編製公司

Francis Lynch AAPI
執業估值師
Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額不包括商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業 8

14-40 Stewart Street, Shepparton, VIC

物業概述	標的物業由多層商用停車場組成，提供326個停車位，建於九個獨立分層。五樓以下樓層的停車位為有蓋，而六樓及七樓的停車位則為露天停車位。該停車場由 Care Park Pty Ltd 按「付款及顯示」基準營運。吾等知悉裝修工程於一九七一年完成。
業權詳情	業權證書第4963冊第501頁、第4281冊第195頁、第4437冊第356頁、第8800冊第444頁及第8632冊第508頁。
登記業主	Shepparton Car Park Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	大謝珀頓城市規劃計劃(City of Greater Shepparton Planning Scheme)條文項下「商業1」區(C1Z)
佔地面積	2,716平方米
停車位	326個(多層)
其他可租用面積	無
租賃詳情	該停車場由 Care Park 管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法。
視察日期	二零一五年三月二十七日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年126,997元(每個停車位389元)
對等市場收益率	8.47%
每個停車位的租金	每個停車位4,601元(所得)
經裝修佔地面積的 每平方米租金	每平方米552元(所得)

採納市值 1,500,000 元 (*)
(壹佰伍拾萬元)

編製公司 Francis Lynch AAPI
執業估值師
Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額不包括商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業9

15-23 Langhorne Street, Dandenong, VIC

物業概述	標的物業為多層分層商用停車場，由82個按永久業權持有的停車位，連同86個按Body Corporate No 1 Plan No SP32395Q的長期許可證持有的車位組成。許可證車位位於第二層室內，永久業權車位為露天車位，位於第三層。 標的物業構成「Dandenong Hub」及「Hub Arcade」的一部分，為丹頓農中心商業區(Dandenong CBD)屬分層業權的零售及商業發展綜合用途區。
業權詳情	業權證書第9902冊第822頁，詳述為分層規劃(Strata Plan) 32395Q單元67，連同Body Corporate No 1 Plan No SP32395Q與Care Park Properties Pty Ltd自一九八九年十月六日起訂立為期九十九年的許可證協議。
登記業主	Care Park Properties Pty Ltd(貴集團非全資附屬公司)
規劃	大丹頓農市規劃計劃(City of Greater Dandenong Planning Scheme)條文項下的「全面發展」區(「Comprehensive Development」Zone) (CDZ2)
佔地面積	主要佔地4,591平方米
停車位	停車位總數168個。永久業權停車位82個，許可證停車位86個，年費為1元。
其他可租用面積	無
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法。
視察日期	二零一五年四月九日

估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年155,447元(每個停車位925元)
對等市場收益率	9.14%
每個停車位的租金	每個停車位10,119元(所得)
佔地面積的 每平方米租金	不適用
採納市值	1,700,000元(*) (壹佰柒拾萬元)
編製公司	Francis Lynch AAPI 執業估值師 Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額已扣除商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業10

Central Square, Dana Street, Ballarat, VIC

物業概述	標的物業由多層商用停車場組成，提供502個建於十二個獨立分層的停車位。第一至十層停車位為有蓋，而第十一及十二層停車位則為露天停車位。該停車場由 Care Park Pty Ltd 按「付款及顯示」基準營運。吾等知悉裝修工程於一九八一年完成。
	標的物業鄰近一間23,558平方米的購物中心，並位於巴拉瑞特中心商業區(Ballarat Central Business District)內。
業權詳情	業權證書第10951冊，詳述為分段規劃529677N地段1
登記業主	Ballarat Central Car Park Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	巴拉瑞特規劃計劃(City of Ballarat Planning Scheme)條文項下的商業1區(C1Z)
佔地面積	2,898.0平方米
停車位	502個(多層)
其他可租用面積	不適用
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法。
視察日期	二零一五年三月二十七日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年264,910元(每個停車位527元)
對等市場收益率	8.03%
每個停車位的租金	每個停車位6,574元(所得)

佔地面積的
每平方米租金

每平方米1,139元(所得)

採納市值

3,300,000元(*)
(叁佰叁拾萬元)

編製公司

Francis Lynch AAPI
執業估值師
Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額已扣除商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業 11

9 Yarra Street, South Yarra, VIC

物業概述	標的物業構成多層分層業權商用停車場的一部分，由109個獨立業權的商用停車位組成。標的物業佔用五個獨立分層。
業權詳情	業權證書第11141冊第450頁，詳述為分段規劃611552C的地段2
登記業主	Care Park Properties Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	史通寧頓市規劃計劃(City of Stonnington Planning Scheme)條文項下的「商業1」區(C1Z)
佔地面積	主要佔地1,273平方米
停車位	109個(多層)
其他可租用面積	無
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法。
視察日期	二零一五年四月九日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年302,290元(每個停車位2,773元)
對等市場收益率	5.50%
每個停車位的租金	每個停車位50,458元(所得)
佔地面積的 每平方米租金	不適用
採納市值	5,500,000元(*) (伍佰伍拾萬元)

編製公司

Francis Lynch AAPI
執業估值師
Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額已扣除商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業 12

521 Toorak Road, Toorak, VIC

物業概述	標的物業構成分層業權商用停車場的一部分，由48個獨立業權商用停車位。標的物業佔用單層地庫。
業權詳情	業權證書第10896冊第196-230、328-330及394-403頁，詳述為分段規劃527035S的地段12-49及58-67。
登記業主	Care Park Properties Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	史通寧頓市規劃計劃(City of Stonnington Planning Scheme)條文項下的「商業1」區(C1Z)
佔地面積	3,745平方米
停車位	48個(地庫)
其他可租用面積	無
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法。
視察日期	二零一五年四月九日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年109,475元(每個停車位2,280元)
對等市場收益率	6.44%
每個停車位的租金	每個停車位35,417元(所得)
佔地面積的 每平方米租金	不適用
採納市值	1,700,000元(*) (壹佰柒拾萬元)

編製公司

Francis Lynch AAPI
執業估值師
Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額已扣除商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業13

9-23 Watchorn Street, Hobart, TAS

物業概述	標的物業由等級劃分瀝青停車場組成，提供35個分行停車位。該停車場部分按付款及顯示基準經營，部分則按每月預留基準經營。
	該物業位於荷巴特中心商業區(Hobart CBD)。
業權詳情	業權證書第29586冊第4頁，詳述為規劃29586的地段4
登記業主	Care Park Group Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	一九八二年荷巴特市規劃計劃(City of Hobart Planning Scheme 1982)條文項下的「中央商業及行政」區(「Central Commercial and Administrative」Zone)
佔地面積	820平方米
停車位	35個(等級劃分)
其他可租用面積	不適用
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法。
視察日期	二零一五年四月八日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年93,292元(每個停車位2,665元)
對等市場收益率	7.46%
每個停車位的租金	每個停車位35,714元(所得)
佔地面積的 每平方米租金	每平方米1,524元

採納市值	1,250,000 元 (*) (壹佰貳拾伍萬元)
編製公司	Adrian Rowse AAPI 執業估值師 Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額已扣除商品及服務稅。

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業 14

9 Fenton Street, Devonport, TAS

物業概述	標的物業由部分為混凝土、部分為碎石鋪設而成的場地組成，被用作停車場，提供23個等級劃分停車位。該停車場按付款及顯示設施的方式經營，場地前方裝設兩部售票機。
	該物業位於Fenton Street及Stewart Street的交界，德文港(Devonport)之內，並位於市內主要零售中心約200米之範圍內。
業權詳情	業權證書第129295冊第1頁，詳述為規劃129295的地段1
登記業主	Care Park Properties Pty Ltd(貴集團非全資附屬公司)
規劃	二零一三年德文港中期規劃計劃(City of Devonport Interim Planning Scheme 2013)條文項下的「一般住宅」區(「General Residential」Zone)
佔地面積	615平方米
停車位	23個(等級劃分)
其他可租用面積	不適用
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	直接比較法。
視察日期	二零一五年四月七日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年10,198元(每個停車位443元)
對等市場收益率	5.10%
每個停車位的租金	每個停車位8,696元(所得)

佔地面積的 每平方米租金	每平方米325元
採納市值	200,000元(*) (貳拾萬元)
編製公司	Adrian Rowse AAPI 執業估值師 Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額已扣除商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業15

1A/10 Willis Street, Launceston, TAS

物業概述	標的物業由瀝青鋪設商用停車場組成，提供36個等級劃分停車位，構成分層業權發展區的一部分。該停車場主要按付款及顯示基準經營，當中部分(兩個車位)按每月預留基準經營。
	標的物業位於朗瑟士敦中心商業區(Launceston CBD)的東北部。
業權詳情	業權證書第156397冊第1頁，詳述為Strata Plan 156397的地段1。
登記業主	Care Park Properties Pty Ltd(貴集團非全資附屬公司)
規劃	於二零一五年四月二十二日公佈並自二零一五年四月二十九日起生效的二零一五年朗瑟士敦中期規劃計劃(Launceston Interim Planning Scheme 2015)條文項下的「市區綜合用途」區(「Urban Mixed Use」Zone)。
佔地面積	511平方米
停車位	36個(等級劃分)
其他可租用面積	不適用
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法。
視察日期	二零一五年四月七日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年55,265元(每個停車位1,535元)
對等市場收益率	8.77%
每個停車位的租金	每個停車位17,500元(所得)

經裝修佔地面積的
每平方米租金

每平方米1,233元

採納市值

630,000元(*)
(陸拾叁萬元)

編製公司

Adrian Rowse AAPI
執業估值師
Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額已扣除商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業 16

133 Melville Street, Hobart, TAS

物業概述	標的物業由等級劃分的瀝青停車場組成，提供40個分行停車位。該停車場按永久／預留基準經營。 該物業位於荷巴特中心商業區的邊緣，住宅1區域內。
業權詳情	業權證書第242159冊第1頁，詳述為規劃242159的地段1。
登記業主	Care Park Properties Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	一九八二年荷巴特市規劃計劃條文項下的「住宅1」區 (Inner West Hobart Precinct 第25A 號)
佔地面積	889平方米
停車位	40個(等級劃分)
其他可租用面積	不適用
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法。
視察日期	二零一五年四月八日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年63,169元(每個停車位1,579元)
對等市場收益率	8.15%
每個停車位的租金	每個停車位19,375元(所得)
佔地面積的 每平方米租金	每平方米872元

採納市值	775,000 元(*) (柒拾柒萬伍仟元)
編製公司	Adrian Rowse AAPI 執業估值師 Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額已扣除商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業17

Quadrant Plaza, 94-98 York Street, Launceston, TAS

物業概述	標的物業由自動化多層停車場設施(分為八層獨立樓層，提供合共370個停車位，可從York Street進入)，連同一個位於地面的零售／商業部分(包括停車站後的一棟單層建築物)組成。
	該建築大約於一九八七年建成，並位於塔斯曼尼亞的朗瑟士敦中心商業區的3,333平方米的土地。
業權詳情	業權證書第31824冊第1頁，詳述為規劃31824的地段1。 業權證書第34252冊第2頁，詳述為規劃31824的地段2。
登記業主	Quadrant Plaza Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	於二零一五年四月二十二日公佈並自二零一五年四月二十九日起生效的二零一五年朗瑟士敦中期規劃計劃條文項下的「中央商業」區(「Central Business」Zone)
佔地面積	3,333.8平方米
停車位	370個(多層)
其他可租用面積	1,706平方米
租賃詳情	停車場部分由Care Park管理及業主自營。 零售／商業部分按為期一至六年的租期租予多個租戶。兩個分別為84平方米及74平方米的單位空置，一個75平方米的租賃單位由Care Park業主自用。
估值方法	資本化法及直接比較法。

視察日期	二零一五年四月七日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年385,630元
對等市場收益率	8.00%
核心資本化比率	8.00%
每個停車位的租金	每個停車位12,162元(所得)
經裝修佔地面積的 每平方米租金	每平方米1,350元
採納市值	4,500,000元(*) (肆佰伍拾萬元)
編製公司	Adrian Rowse AAPI 執業估值師 Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額已扣除商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

估值證書 — 物業 18

124 York Street, Launceston, TAS

物業概述	標的物業由「付款及顯示」的等級劃分瀝青停車場組成，提供49個分行停車位。 該物業位於朗瑟士敦中心商業區。
業權詳情	業權證書第33521冊第1頁，詳述為圖表33521的地段1。
登記業主	124 York Street Pty Ltd (貴集團非全資附屬公司)
規劃	於二零一五年四月二十二日公佈並自二零一五年四月二十九日起生效的二零一五年朗瑟士敦中期規劃計劃條文項下的「中央商業」區
佔地面積	1,252平方米
停車位	49個(等級劃分)
其他可租用面積	不適用
租賃詳情	該物業由Care Park管理及業主自營。
估值方法	資本化法及直接比較法。
視察日期	二零一五年四月七日
估值日期	二零一五年五月三十一日
估值所用淨收入	每年136,222元(每個停車位2,780元)
對等市場收益率	8.51%
每個停車位的租金	每個停車位32,653元(所得)
佔地面積的 每平方米租金	每平方米1,278澳元
採納市值	1,600,000元(*) (壹佰陸拾萬元)

編製公司

Adrian Rowse AAPI
執業估值師
Savills Valuations Pty Ltd

(*) 此估值金額已扣除商品及服務稅

吾等向倚賴本報告的任何人士建議，此估值證書概要必須與隨附的報告一併閱讀，而此概要構成當中的一部分。此估值證書概要不應於單獨使用時就任何目的而加以倚賴。

物業一覽表

截至二零一五年五月三十一日的 Care Park 停車場組合

估值概要

物業	地址	
南澳洲		
1	12-20 Divett Place (11-19 Roper Street), Adelaide SA	24,800,000 元
2	13-19 Bank Street, Adelaide SA	19,200,000 元
昆士蘭		
3	344 Queen Street, Brisbane QLD	3,100,000 元
維多利亞		
4	Northbank Place, Flinders Street, Melbourne VIC	11,000,000 元
5	Watergate Car Park, 767 Bourke Street, Docklands VIC	7,800,000 元
6	2-6 Mundy Street, Bendigo VIC	1,200,000 元
7	360 St Kilda Road, Melbourne VIC	2,200,000 元
8	14 Stewart Street, Shepparton VIC	1,500,000 元
9	15 Langhorne Street, Dandenong VIC	1,700,000 元
10	Central Square, Dana Street, Ballarat VIC	3,300,000 元
11	9 Yarra Street, South Yarra VIC	5,500,000 元
12	521 Toorak Road, Toorak VIC	1,700,000 元
塔斯曼尼亞		
13	9-23 Watchorn Street, Hobart TAS	1,250,000 元
14	9 Fenton Street, Devonport TAS	200,000 元
15	1A, 10 Willis Street, Launceston TAS	630,000 元
16	133 Melville Street, Hobart TAS	775,000 元
17	Quadrant Plaza, 94-98 York Street, Launceston TAS	4,500,000 元
18	124 York Street, Launceston TAS	1,600,000 元
	總額	<u><u>91,955,000 元</u></u>

本報告所列示的所有貨幣符號均為澳元(澳元)。

(i) 位於紐西蘭哈密爾頓的物業

香港
 德輔道中121號
 遠東發展大廈16樓
 Far East Consortium International Limited
 列位董事 台照

參考編號：17825.1/MJS

執行概要

Hamilton, 41 Hood Street, Knox Street 停車場

簡要概況

標的物業包括提供443個停車位的特別建設的停車場。錯層設計可令坡度達至最小且可有效規劃停車位。該物業建於二零零零年代中期，質量良好，於Hamilton中心商業區佔踞有利地位。

該設施現時由Care Park New Zealand擁有及運營，其於二零一四年九月自Hamilton市政局(Hamilton City Council)購買該物業。吾等認為該停車場的業績於購買時不甚理想，預期透過有效管理於短期內提高業績。

額外的收入乃來自電信租戶以及廣告板。

該物業於有關中心商業區南面部分佔踞有利地位，得益於臨時及長期佔用者的高需求。

本概要所列示的所有貨幣符號均為紐西蘭元。

指示及方法

指示方	Care Park New Zealand Properties Limited
依賴方	Far East Consortium International Limited
報告用途	財務呈報用途
估值基準	市值—根據現有佔用安排

估值權益	100%
估值日	二零一五年五月三十一日
視察日期	二零一五年七月八日
估值限制	經考慮二零一三年國際估值準則，為適用於財務報告，該估值概要並不符合最低報告要求。根據吾等指示，吾等已提供本概要以供載入Far East Consortium International Limited財務報告內。本文所載估值應與吾等就財務報告目的根據估值準則編製的估值報告全文一併閱讀。
物業詳情	
業權調查	吾等並無獲提供有關該物業的業權文件副本，惟已進行Land Information New Zealand的調查。所有文件及租約僅供參考之用，且所有尺寸、計量以及面積均為概數。吾等並無採取實地計量。於估值過程中，吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料。
年期	永久業權
業主	Care Park New Zealand Properties Limited (貴集團非全資附屬公司)
土地面積	3,448平方米(受地塊限制)
可出租面積	443個單位
分區	根據Hamilton市政局的實施分區計劃，該物業劃分為商業服務業。
SWOT分析	
優勢／機遇	<ul style="list-style-type: none"> 一項相對被動牢固持有的資產，持續資本支出要求極低。

- 中心商業區南部的有利位置，其將繼續於該區域的持續發展中受益。
- 鑒於中心商業區停車設施數目有限，營運商對租賃停車設施的需求暢旺。倘交吉售出，閒置時間及租賃成本預期降至最低。
- 由於該設施於過去五年管理不善，預期收益於短期內相對增長強勁。
- 將首層開發成露天停車區的潛力。
- Hood Street臨街已經開發，其開發方式將促進零售租戶的發展，同事盡量避免減少停車位。
- 在需求增長的同時，Hamilton中心商業區的持續開發將限制停車位的供應

劣勢／威脅

- 儘管臨時停車的需求旺盛，但該物業位於核心中心商業區外。
- 收益與停車場設施的表現直接相關。租金收入基於微觀及宏觀經濟事件而波動。
- 該樓宇附近存在若干競爭發展項目。
- 宏觀經濟事件對停車場的表現具有重大影響。

資料來源

於估值過程中已採用Care Park New Zealand Properties Limited提供的以下資料：

- 當前及預測交易資料。

- 租賃文件。
- 支出預算。
- 地震報告。

主要數據及假設

合約總收入 每年400,439元

支出 每年85,442元

評估流入租金淨值 每年314,997元

市場租金淨值 每年315,037元

出租前空置撥備 4個月

租戶續租率 75%

平均增長率 每年4.67%

市場收益率 8.00%

折讓率 10.00%

最終收益率 8.25%

估值結論

採用估值(100%) 5,200,000元(伍佰貳拾萬元)吾等確認，吾等的估值按紐西蘭元提供。

貴集團應佔權益(76.05%) 3,954,600元

租金初步收益率 6.06%

等值市場收益率 7.98%

內部回報率 9.92%
(包括資本支出)

直接比較率	每個停車場11,738元
假設分配：	根據紐西蘭國際會計準則第40號，吾等於土地及改善價值間作出以下假設分配：
	土地價值：2,400,000元
	改善價值： <u>2,800,000元</u>
	總值 <u><u>5,200,000元</u></u>

稅項負債：應Far East Consortium International Limited要求，吾等作出以下就新西蘭報告而言屬不尋常的意見，然而，因該等意見不會影響我們的估值結果，故屬誠信作出。

- 吾等了解，根據紐西蘭現行的銷售稅(「銷售稅」)法規的相關條文，有關物業極有可能被界定為屬「持續」性質。因此，本報告所估值權益的假定出售乃假設毋須繳納銷售稅，且吾等的估值並無計及任何銷售稅。Colliers對本報告所估值權益的假設出售產生的銷售稅責任或須交付的銷售稅概不負責。
- 此外，除非另有指明，否則吾等已假設任何市場租金、現有租賃的過往租金及支出款項亦不包括銷售稅。

估值師

MATT SNELGROVE/BBS, MPINZ, ANZIV
註冊估值師
董事／估值及諮詢服務

GARETH STRAWBRIDGE/B.Prop
註冊估值師

Colliers International New Zealand Limited
69 Victoria Street, Hamilton Central,
Hamilton 3204
PO Box 19093, Hamilton 3244
電話號碼(07) 839 2536

附註：本執行摘要須連同隨附報告及其內詳情一併閱讀。

附錄

1. 估值資格及條件

吾等的估值受以下 Colliers International 估值資格及條件聲明規限：

1. 根據 PINZ 指引，所有非住宅估值以加銷售稅(如有)為基準。住宅物業估值按包括銷售稅(如有)載列。
2. 倘本報告內載明有關資料乃由另一方提供於吾等，且吾等相信有關資料實屬可靠，但倘證明屬不可靠，吾等概不承擔責任。倘獲提供資料並非直接與另一方有關，則有關資料乃吾等透過搜索記錄、核查文件或向政府或其他有關部門查詢取得。
3. 吾等僅獲委聘提供估值，吾等於視察過程中審慎留意明顯樓宇缺陷，但吾等並未就估值外任何目的獲委聘，故吾等不會就樓宇結構或地盤勘測或任何其他缺陷給出意見。
4. 於編製估值時，乃假設樓宇內冷熱水系統、電力系統、通風系統及其他設備、裝置、設施或便捷工具均正常運作，且按政府法規及準則的規定用途工作。吾等於估值時將不會納入該等租戶擁有及可拆卸的固定裝置。
5. 適用情況下，吾等的估值包括構成樓宇組成部分的物件，包括飾牆及地板裝修、衛生間設施、一體化取暖及通風設備、室外照明件及所有地盤工程，包括景觀美化。
6. 於編製估值及/或提供估值服務時，假設已對所有相關資料作出完整詳實的披露。
7. 吾等並未視吾等為環境污染方面的專家。吾等的地盤視察並無披露任何污染或掩蓋污染行為，且吾等的估值乃基於土地並無受污染及並無受任何類別污染物影響的假設而編製。吾等建議該事項由具適當資格的環境顧問核查。倘後續調查表明地盤受污染，則吾等的估值可能需要修訂。

8. 於編製估值時，吾等已倚賴Computer Freehold Register及所提供租約的複印件。已假設該等為原文件的正確副本及自作出該等複印件日期起概無發生交易或變動。
9. 吾等提供本估值及所有估值服務僅供吾等客戶使用。除客戶之外，吾等概不會因提供本估值而導致或產生的任何理由向任何人士承擔任何責任。
10. 本報告與於編製日期當時現有情況有關。然而，利率、資金供給、租賃、樓宇開支及投資回報由於經濟環境快速變化出現波動，價值可在相對短的時間內變動。因此，吾等鄭重建議，於採取涉及收購、出售、按揭墊款、股權重組或其他交易的任何行動前，閣下應進一步向吾等諮詢。

11. 保密性及免責聲明

吾等的估值及報告就其送呈方而言屬絕對保密性質且僅就其所述特定目的而編製。概不對為其他用途倚賴估值報告而承擔責任。此外，概不對非估值及報告送呈方的人士就事實或意見的任何錯誤或遺漏承擔責任。

12. 未經吾等書面同意，本估值及／或報告或其任何提述的全部或部分內容均不得載入任何已刊發文件、通函或聲明。

13. PINZ：估值準則及指引

所有估值乃根據紐西蘭房地產學會(Property Institute of New Zealand)建議的估值準則及指引進行，其中「市值」定義為自願買方與自願賣方在基於公平磋商的交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下，經適當推銷後於估值日交易資產或負債的估計金額。

14. 務請注意，該公司的員工將或可能於直接或間接擁有本估值所涉及物業的實體中擁有股票、股份或其他權益及／或與於該等相同實體中擁有權益的第三方之間存在直接或間接個人關係。Colliers的估值師須遵守有關利益衝突的行業標準披露機制及Colliers內部政策，並將披露因其作為有關本估值所涉及物業的估值師資格而引致的任何重大利益衝突。

15. 估值基準

除另有說明者外，吾等的估值並無考慮任何變現開支，或反映有關累計資本或權益的任何未償還按揭結餘。

(ii) 位於紐西蘭威靈頓的物業

香港
 德輔道中121號
 遠東發展大廈16樓
 Far East Consortium International Limited
 列位董事 台照

參考編號：16264/AW

執行概要

16 Mowbray Street, CBD Core, Wellington

簡要概況

Mowbray Carparking Building 建於一九九零年，包括6個矮立柱分層停車場（主要出入口經過Mowbray Street）。

樓內有253個泊車位，其中53個為是次估值的標的。該停車場位於樓內低層，且屬業主營運的停車場。因此，吾等於估值中已將該等停車場視為閒置。

Mowbray Street 為從 Bolton Street 分出的短距離盡頭路，位於威靈頓核心中心商業區北邊。該地緊鄰政府區域。

本概要所列示的所有貨幣符號均為紐西蘭元。

指示及方法

指示方	Care Park New Zealand Properties Limited
依賴方	Far East Consortium International Limited
報告用途	財務申報用途
估值基準	市值—根據現有佔用安排
估值權益	53個停車場
估值日	二零一五年五月三十一日
視察日期	二零一五年七月八日

估值限制	經考慮二零一三年國際估值準則(IVS)，本估值概要並無達到用作財務報告用途的最低申報要求。根據吾等的指示，吾等已提供此概要以載入Far East Consortium International Limited財務報告。本文件所載估值須與為供財務申報用途而根據估值標準編製的估值報告全文一併閱讀。
物業詳情	
業權調查	吾等並無獲提供有關該物業的業權文件副本，惟已向新西蘭土地局(Land Information New Zealand)進行查冊。所有文件及租約均僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料。
年期	分層永久業權
業主	Care Park New Zealand Properties Limited (貴集團非全資附屬公司)
土地面積	1,532平方米
停車場數目	53個停車場
分區	中心區(威靈頓市地區計劃)(Central Area (Wellington City District Plan))
<i>SWOT</i> 分析	
優勢／機遇	<ul style="list-style-type: none"> • 位置優越，緊鄰中心商業區核心地帶北部及政府區域 • 價值區間倍受青睞 • 非常適合停車場經營者 • 結構方面維修費用低 • 抗震整體性強

劣勢／威脅

- 擁有權結構(差強人意)
- 該等停車場位於樓內低層
- 低淨空高度
- 於完成56 The Terrace後競爭加劇
- 作為旅遊出行方式的公共交通工具使用增加
- 該類用途的租賃市場相對不景氣

資料來源

於估值過程中已使用Care Park New Zealand Properties Limited所提供的如下資料：

- 當前及預測的交易資料。
- 租賃文件。
- 支出預算。
- 地震報告

主要數據及假設

總收入	151,580 元
支出	49,481 元
評估市場租金淨值	102,099 元
出租前空置撥備	1 個月
租戶續租率	75%
平均增長率	每年 2.26%
市場收益率	6.50%

折讓率	8.00%
最終收益率	6.75%
估值結論	
採用估值(100%)	1,570,000元(壹佰伍拾柒萬元)吾等確認，吾等的估值按紐西蘭元提供。
貴集團應佔權益(76.05%)	1,193,985元(壹佰壹拾玖萬叁仟玖佰捌拾伍元)
過往初步收益率	6.49%
等值市場收益率	6.49%
內部回報率 (包括資本支出)	8.04%
直接比較率	每個停車場29,623元
稅項負債：	<p>吾等應Far East Consortium International Limited要求作出以下就紐西蘭報告角度而言屬不尋常的意見，但由於該等意見並無對吾等得出的價值構成影響，故該等意見乃以真誠基準作出。</p> <ul style="list-style-type: none"> 吾等瞭解，該標的物業極有可能根據紐西蘭現行銷售稅(「銷售稅」)法規相關條文被定義為屬「持續」性質。因此，本報告對假定權益出售所作出的估值已假設毋須繳納銷售稅，且吾等的估值並不包括任何銷售稅。Colliers對本報告估值的權益的假設出售產生的銷售稅責任或須繳付的銷售稅稅款概不負責。 此外，除非另有相反規定，否則吾等已假設任何市場租金、現有租賃的過往租金及支出款項亦不包括銷售稅。

估值師

NATHAN WOLFE/Bcom (VPM), MPINZ
註冊估值師

JACQUELINE FORSHAW/BBS (VPM)
註冊估值師

Colliers International
(Wellington Valuation) Limited
Level 10, 36 Customhouse Quay,
Wellington
PO Box 2747, Wellington 6140
電話號碼(04) 473 4413

附註：本執行摘要須連同隨附報告及其內詳情一併閱讀。

附錄

1. 估值資格及條件

吾等的估值受以下 Colliers International 估值資格及條件聲明規限：

1. 根據PINZ指引，所有非住宅估值以**加銷售稅(如有)**為基準。住宅物業估值按包括**銷售稅(如有)**載列。
2. 倘本報告內載明有關資料乃由另一方提供於吾等，且吾等相信有關資料實屬可靠，但倘證明屬不可靠，吾等概不承擔責任。倘獲提供資料並非直接與另一方有關，則有關資料乃吾等透過搜索記錄、核查文件或向政府或其他有關部門查詢取得。
3. 吾等僅獲委聘提供估值，吾等於視察過程中審慎留意明顯樓宇缺陷，但吾等並未就估值外任何目的獲委聘，故吾等不會就樓宇結構或地盤勘測或任何其他缺陷給出意見。
4. 於編製估值時，乃假設樓宇內冷熱水系統、電力系統、通風系統及其他設備、裝置、設施或便捷工具均正常運作，且按政府法規及準則的規定用途工作。吾等於估值時將不會納入該等租戶擁有及可拆卸的固定裝置。

5. 適用情況下，吾等的估值包括構成樓宇組成部分的物件，包括飾牆及地板裝修、衛生間設施、一體化取暖及通風設備、室外照明件及所有地盤工程，包括景觀美化。
6. 於編製估值及／或提供估值服務時，假設已對所有相關資料作出完整詳實的披露。
7. 吾等並未視吾等為環境污染方面的專家。吾等的地盤視察並無披露任何污染或掩蓋污染行為，且吾等的估值乃基於土地並無受污染及並無受任何類別污染物影響的假設而編製。吾等建議該事項由具適當資格的环境顧問核查。倘後續調查表明地盤受污染，則吾等的估值可能需要修訂。
8. 於編製估值時，吾等已倚賴Computer Freehold Register及所提供租約的複印件。已假設該等為原文件的正確副本及自作出該等複印件日期起概無發生交易或變動。
9. 吾等提供本估值及所有估值服務僅供吾等客戶使用。除客戶之外，吾等概不會因提供本估值而導致或產生的任何理由向任何人士承擔任何責任。
10. 本報告與於編製日期當時現有情況有關。然而，利率、資金供給、租賃、樓宇開支及投資回報由於經濟環境快速變化出現波動，價值可在相對短的時間內變動。因此，吾等鄭重建議，於採取涉及收購、出售、按揭墊款、股權重組或其他交易的任何行動前，閣下應進一步向吾等諮詢。

11. 保密性及免責聲明

吾等的估值及報告就其送呈方而言屬絕對保密性質且僅就其所述特定目的而編製。概不對為其他用途倚賴估值報告而承擔責任。此外，概不對非估值及報告送呈方的人士就事實或意見的任何錯誤或遺漏承擔責任。

12. 未經吾等書面同意，本估值及／或報告或其任何提述的全部或部分內容均不得載入任何已刊發文件、通函或聲明。

13. PINZ：估值準則及指引

所有估值乃根據紐西蘭房地產學會(Property Institute of New Zealand)建議的估值準則及指引進行，其中「市值」定義為自願買方與自願賣方在基於公平磋商的交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下，經適當推銷後於估值日交易資產或負債的估計金額。

14. 務請注意，該公司的員工將或可能於直接或間接擁有本估值所涉及物業的實體中擁有股票、股份或其他權益及／或與於該等相同實體中擁有權益的第三方之間存在直接或間接個人關係。Colliers的估值師須遵守有關利益衝突的行業標準披露機制及Colliers內部政策，並將披露因其作為有關本估值所涉及物業的估值師資格而引致的任何重大利益衝突。

15. 估值基準

除另有說明者外，吾等的估值並無考慮任何變現開支，或反映有關累計資本或權益的任何未償還按揭結餘。



Raine & Horne International
Zaki + Partners Sdn. Bhd.

(Company No. 99440-T)

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

Telephone : 03-2698 0911

Fax : 03-2691 1959

Email : rhizpk@streamyx.com

敬啟者：

關於：

- A) 一間位於吉隆坡的十三層高精品酒店(設有154間客房)的在建翻新工程；
- B) 分別根據業權編號GRN 47373及27523持有的位於MUKIM KERLING, DISTRICT OF ULU SELANGOR, STATE OF SELANGOR的地段600及619；
- C) 位於PLAZA DAMAS JALAN SRI HARTAMAS 1 SRI HARTAMAS 50480 KUALA LUMPUR 1期及2期的1,688個地庫停車位；
- D) 一幢三十(30)層高設有252間客房的服務式公寓大樓、一(1)層電單車地庫停車場、配有汽車升降設施的五(5)層高停車場平台、一(1)層閣樓、地下大堂區及稱為DORSETT RESIDENCES, BUKIT BINTANG, KUALA LUMPUR的屋頂下服務樓層的在建工程；
- E) 一幢十四(14)層高服務式公寓大樓內的一間首層商舖連同其附屬單位(郵寄地址為UNIT K-0-7, DORCHESTER SERVICED APARTMENT, BLOCK K, PLAZA DAMAS, JALAN SRI HARTAMAS 1, 50480 KUALA LUMPUR)；及

- F) 一個位於二十九(29)層高服務式公寓大樓二十一層的服務式公寓單位連同其附屬單位(郵寄地址為UNIT NO.B-21-15, WINDSOR TOWER SERVICED APARTMENT, NO. 62, JALAN SRI HARTAMAS 1, SRI HARTAMAS, 50480 KUALA LUMPUR)

1. 指示

為履行吾等所接獲的有關就上述由Far East Consortium International Limited (「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於馬來西亞持有的物業進行市場估值的指示，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以呈報該等物業於二零一五年五月三十一日(「估值日」)的市值。

2. 估值基準

吾等所用估值基準為吾等對市值的意見，而根據香港測量師學會物業估值準則的定義，市值指「經適當推銷後，自願買方與自願賣方在基於公平磋商的交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下於估值日交易某項物業的估計金額」。

3. 估值方法

在計算標的物業的市值時，吾等已採納**比較估值法**為主要方法。

此估值方法為採納涉及鄰近其他類似物業的近期交易及銷售實例加以比較，從而釐定被評值物業的價值，並會充分考慮地點、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

吾等的估值另按該等物業可在公開市場出售，而並無可影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的假設作出。

吾等假設已就使用及佔用該等物業的權利自相關政府取得所有同意、批文及許可證，且所有同意、批文及許可證維持有效。

吾等亦已假設標的物業可在毋須向相關政府支付額外土地出讓金或重大費用下自由轉讓及租賃。

於評估該等物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及由香港測量師學會頒佈的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的業權文件摘要。此外，吾等已於適當的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的租約修訂。所有文件均僅作參考用途，且本報告概不就該等物業的業權承擔任何責任。

6. 限制條件

吾等已視察該等物業，惟並無進行實地測量，以確定土地狀況或提供的設施是否適合。所有尺寸、量度及面積均以 貴集團所提供資料為基準，並於可能情況下由吾等參照吾等所獲提供文件副本進行核實。

儘管於視察過程中已妥為留意樓宇缺陷，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的木建部分或其他部分，故吾等並無呈報該等物業部分是否確無任何隱藏缺陷或隱蔽蟲蛀。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供資料，並接納就法定通告、租期、估用詳情、地盤及樓面面積以及物業辨識等事宜所獲提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，並信賴 貴集團就所提供資料並無遺漏任何重要事實作出的確認。

吾等的估值並無就任何物業權益的任何押記、抵押或欠款或就出售成交可能產生的開支或稅項作出撥備。吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

7. 貨幣

所有標的物業的市值均以馬來西亞令吉(「令吉」)呈示。於我們的估值中採用的匯率為1令吉=2.12港元，該匯率為於估值日的概約即期匯率。

8. 稅項

根據 貴集團提供的資料，因出售物業A、B及D而產生有關位於馬來西亞的物業的潛在稅務責任為25%所得稅及因出售物業C、E及F而產生的5%不動產利得稅。由於 貴集團並無計劃出售標的物業，故須支付有關稅務責任的可能性微乎其微。

9. 備註

該等物業權益的價值如下：

物業權益	於二零一五年 五月三十一日 的市值
A. JALAN JATI, OFF JALAN IMBI, KUALA LUMPUR	
一間十三(13)層高設有154間客房的精品酒店的在建翻新工程。	
* 按「現況」基準計算一間154間客房的精品酒店(已完工52%)的在建翻新工程。	*31,100,000.00 令吉
** 假設設有154間客房的精品酒店的在建翻新工程全面完工並獲發完工合格證書。	**42,100,000.00 令吉
B. KERLING, SELANGOR	
兩(2)幅相鄰的農業用地。	9,300,000.00令吉
C. PLAZA DAMAS, KUALA LUMPUR 1期及2期	
1,688個地庫停車位。	50,640,000.00令吉

**D. DORSETT RESIDENCES, BUKIT BINTANG,
KUALA LUMPUR**

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| * | 一幢三十(30)層高設有252間客房服務式公寓大樓(已完工12.49%)、一(1)層電單車地庫停車場、配有汽車升降設施的五(5)層高停車場平台、一(1)層閣樓、地下大堂區及稱為Dorsett Residences, Bukit Bintang的屋頂下服務樓層的在建工程。 | *44,700,000.00
令吉 |
| ** | 假設一幢三十(30)層高設有252間客房服務式公寓大樓、一(1)層電單車地庫停車場、配有汽車升降設施的五(5)層高停車場平台、一(1)層閣樓、地下大堂區及稱為DORSETT RESIDENCES的屋頂下服務樓層的在建工程全面完工並獲發完工合格證書。 | **313,227,280.00
令吉 |
| *** | 假設位於上述大樓內的一百五十三(153)間未售服務式公寓單位全面完工並獲發完工合格證書。 | ***190,932,350.00
令吉 |

**E. DORCHESTER SERVICED APARTMENT, BLOCK K,
PLAZA DAMAS, KUALA LUMPUR**

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| 一幢十四(14)層高服務式公寓大樓內的一間首層商舖連同其附屬單位。 | 2,250,000.00令吉 |
|-----------------------------------|----------------|

**F. WINDSOR TOWER SERVICED APARTMENTS,
KUALA LUMPUR**

一個位於二十九(29)層高服務式公寓大樓二十一層的
服務式公寓單位連同其附屬單位(414個停車位)。 13,190,000.00
令吉

總市值

按「現況」基準計算

據此(A)至(F)

(A) 一間設有154間客房的精品酒店(已完工52%)的
在建翻新工程。土地(5.945英畝)。

(D) 一幢三十(30)層高設有252間客房的服務式公
寓大樓、一(1)層電單車地庫停車場、配有汽車
升降設施的五(5)層高停車場平台、一(1)層閣
樓、地下大堂區及稱為Dorsett Residences, Bukit
Bintang的屋頂下服務樓層的在建工程(**除外)
(已完工12.49%)

總市值 151,180,000.00
令吉

據此(A)至(F)

假設

(A) 設有154間客房的精品酒店的在建翻新工程全
面完工並獲發完工合格證書。

- (D) 一幢三十(30)層高設有252間客房的服務式公寓大樓、一(1)層電單車地庫停車場、配有汽車升降設施的五(5)層高停車場平台、一(1)層閣樓、地下大堂區及稱為DORSETT RESIDENCES的屋頂下服務式樓層的在建工程全面完工並獲發完工合格證書。(***除外)

總市值

430,707,280.00

令吉

「由於所呈報價值乃基於尚未或未完全實現的假設，故倘任何人士擬倚賴按上述額外假設計算的估值，應尋求適當專業意見」。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

Far East Consortium International Limited

列位董事 台照

代表

Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.

Noraini Binti Jaafar Sidek

註冊估值師(MIS)

註冊編號V-523

謹啟

二零一五年八月三十一日

附註：Noraini Binti Jaafar Sidek為馬來西亞測量師學會會員、馬來西亞註冊專業產業測量師及合資格房地產代理，於馬來西亞上市公司的物業估值方面擁有逾20年的經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
A. 十三(13)層高精品酒店(設有154間客房)的在建翻新工程。	該標的物業獲提供供電、供水及其他公用設施等基本公用事業服務。	該標的物業由於為在建翻新工程，故現時未被佔用	*31,100,000.00 令吉
該標的物業面向Jalan Jati, Off Jalan Imbi, Kuala Lumpur。	已建總面積：57,576平方呎 地盤面積為886平方米(9,537平方呎)。		**42,100,000.00 令吉
	該土地為永久業權並指定作商業用途。		
	該土地乃根據地段1292的67分段持有，業權編號GRN 76023, Town and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan KL。		
	每年政府地租為4,076.00令吉。		

附註：

- * 按「現況」基準計算，而現況基準即設有154間客房的精品酒店(52%已完工)的在建翻新工程。
- ** 假設該設有154間客房的精品酒店的在建翻新工程全面完工並獲發完工合格證書。

「由於所呈報價值乃基於尚未或未完全實現的假設，故倘任何人士擬倚賴按上述額外假設計算的估值，應尋求適當專業意見」。

- (i) 該物業的業主為Fortune Plus (M) Sdn. Bhd. (貴集團全資附屬公司)。
- (ii) 該土地根據一份日期為二零一四年七月二十二日的文據抵押予PUBLIC BANK BERHAD (參見於匯報第26237/2014號)。
- (iii) 該標的物業位於劃分作住宅用途的區域內。

- (iv) 該標的物業已於二零一二年五月二十五日獲授有條件的發展令以進行下列發展項目：

從住宅至商業土地用途類別的土地轉換及從現有一幢十(10)層高24個單位的公寓大樓至一間十三(13)層高設有154間客房的精品酒店(包括位於地庫層的泊車區、酒店大堂及地下泊車區、位於一樓的水箱室及位於二至十二樓的酒店客房)。

- (v) 根據 貴集團提供的資料，業權及牌照狀況概述如下：

房地產權證

有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
B. 兩(2)幅相鄰的農業用地。 該等標的物業位於名為Kerling, Selangor的地區。	<p data-bbox="568 417 887 512">該等標的物業並未接通電力、主要用水供應及通訊線路等公共事業。</p> <p data-bbox="568 555 887 619">總地盤面積：42.29公頃／104.50英畝。</p> <p data-bbox="568 661 887 789">減去提供予河流及河流保留地的面積後，該等標的物業的總淨地盤面積約38.11公頃／94.16英畝。</p> <p data-bbox="568 832 887 895">該等標的物業為永久業權且並無附帶產權負擔。</p> <p data-bbox="568 938 887 1172">該兩(2)幅相鄰土地分別根據地段600及619持有，業權編號分別為GRN 47373及27523, Mukim Kerling, District of Ulu Selangor, State of Selangor。</p> <p data-bbox="568 1215 887 1310">地段600及619的每年政府地租分別為652.00令吉及677.00令吉。</p>	<p data-bbox="927 417 1150 544">該等標的物業為閒置、未開發並已長滿灌木、矮樹及野樹。</p>	<p data-bbox="1222 417 1366 480">9,300,000.00 令吉</p>

附註：

- (i) 該等物業的業主為Focus Venue Sdn Bhd. (公司編號109695-U) (貴集團非全資附屬公司)。
- (ii) 該等土地概無附帶產權負擔。
- (iii) 該等標的物業劃分作農業用途。
- (iv) 根據 貴集團提供的資料，業權及牌照狀況概述如下：

房地產權證

有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
C. 位於Plaza Damas, Jalan Sri Hartamas 1, Sri Hartamas, 50480 Kuala Lumpur 1期及2期的合共一千六百八十八(1,688)個停車位。	<p data-bbox="568 417 887 512">該標的物業獲提供供電、供水及其他公用設施等基本公用事業服務。</p> <p data-bbox="568 555 887 651">位於Plaza Damas 1期的兩(2)層地庫停車場(即B1及B2)的1,099個停車位。</p> <p data-bbox="568 693 887 821">位於Plaza Damas 2期的七(7)層地庫分層停車場(即P1a、P1、P2a、P2、P3a、P3及P3b)的589個停車位。</p> <p data-bbox="568 863 887 959">Strata業權詳情： Geran 59225/M1/B1/1及 Geran 59225/M1/1/2</p> <p data-bbox="568 1002 887 1172">其根據地段56228持有，Mukim of Kuala Lumpur and State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur。</p> <p data-bbox="568 1215 791 1240">年期為永久持有。</p>	該標的物業按季節開放且每日租金按小時為基準計算。	50,640,000.00 令吉

附註：

- i) 該物業的業主為Target Term Sdn. Bhd. (公司編號109695-U) (貴集團全資附屬公司)。
- ii) 該物業位於劃分作商業用途的區域內。
- iii) 根據貴集團提供的資料，業權及牌照狀況概述如下：

房地產權證

有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
D. 一幢三十(30)層高設有252間客房的服務式公寓大樓、一(1)層電單車地庫停車場地庫停車場、配有汽車升降設施的五(5)層高停車場平台及稱為Dorsett Residences, Bukit Bintang的一(1)層屋頂下服務樓層的在建工程。	該標的物業獲提供供電、供水及其他公用設施等基本公用事業服務。	該標的物業正在開發。	*44,700,000.00 令吉
該標的物業面向Jalan Imbi, Kuala Lumpur西側。	該標的地盤為一幅矩形且地形整體平坦的商業發展用地。	於二零一五年四月一日，該大樓在建工程完工階段為12.49%。	**313,227,280.00 令吉
	地盤面積：1,311平方米(14,111平方呎)		***190,932,350.00 令吉
	該土地為永久業權並僅可作商業大廈用途。		
	該土地根據母地段153的67分段持有，業權編號HSD 119631, Town and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan KL。		
	每年政府地租：6,031.00令吉。		

附註：

- * 一幢三十(30)層高設有252間客房的服務式公寓大樓(12.49%已完工)、一(1)層電單車地庫停車場、配有汽車升降設施的五(5)層高泊車平台、一(1)層高閣樓、地下大堂區及稱為Dorsett Residences, Bukit Bintang屋頂下服務樓層的在建工程。
- ** 假設該三十(30)層高設有252間客房的服務式公寓大樓、一(1)層電單車地庫停車場、五(5)層高配有汽車升降設施的泊車平台、一(1)層高閣樓、地面大堂區及稱為DORSETT RESIDENCES屋頂下服務樓層的在建工程全面完工並獲發完工合格證書。
- *** 一百五十三(153)個未售服務式公寓單位位於上述大樓(假設該等樓宇全面完工並獲發完工合格證書)內。

「由於所呈報價值乃基於尚未或未完全實現的假設，故倘任何人士擬倚賴按上述額外假設計算的估值，應尋求適當專業意見」

- i) 該物業的業主為DORSETT BUKIT BINTANG SDN. BHD. (貴集團全資附屬公司)。
- ii) 該業權(前編號為GRN 36268，地段470)現時已抵押予PUBLIC BANK BERHAD(參見於二零一一年三月二十三日登記的匯報第7216/2011號)。
- iii) 該標的物業位於劃分作商業用途的區域內。
- iv) 該標的物業已按Jabatan Perancang Bandar發出日期為二零一三年八月二十一日的經修訂發展令函件(參考編號：(30)dIm.DBKL.JPRB.3604/54 BHG.)獲發最新批准的發展令(發展令)。
- v) 房地產權證 有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
E. 一幢十四(14)層高服務式公寓大樓內的一間首層商舖連同其附屬單位(郵寄地址為Unit K-0-7, Dorchester Service Apartment, Block K, Plaza Damas, Jalan Sri Hartamas 1, 50480 Kuala Lumpur)。	<p>該標的物業獲提供供電、供水及其他公用設施等基本公用事業服務。</p> <p>該標的物業的總樓面面積為31平方米(333平方呎)。</p> <p>該幢大樓的樓齡約為11年。</p> <p>該標的物業乃根據地段56228, Hakmilik Strata 持有, 業權編號Geran 59225 / M1-C / 3 / 48, Mukim and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur。</p> <p>其附屬單位(62個停車位)為A2至A63及A99。</p> <p>年期為永久持有業權。</p>	租戶佔用至二零一四年四月三十日。尚未簽訂一份新租賃協議。	2,250,000.00 令吉

附註：

- i) 該物業的登記業主為Target Term Sdn. Bhd. (貴集團全資附屬公司)。
- ii) 該標的物業不附帶任何產權負擔。
- iii) 該標的物業劃分作商業用途。
- iv) 根據 貴集團提供的資料, 業權及牌照狀況概述如下：

房地產權證

有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的市值
F. 一個位於二十九(29)層高服務式公寓大樓二十一層的服務式公寓單位連同其附屬單位(郵寄地址為Unit No. B-21-15, Windsor Tower Service Apartments, No. 62, Jalan Sri Hartamas 1, Sri Hartamas, 50480 Kuala Lumpur)。	<p>該標的物業獲提供供電、供水及其他公用設施等基本公用事業服務。</p> <p>樓面面積為112平方米(1,206平方呎)。</p> <p>該幢大樓的樓齡約為11年。</p> <p>該標的物業乃根據地段56228, Hakmilik Strata 持有, 業權編號Geran 59225/M1-B/22/513, Mukim and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur。</p> <p>其附屬單位(414個停車位)為A1至A414。</p> <p>年期為永久持有業權。</p>	該物業現時未被佔用, 並持作業主自用。	13,190,000.00 令吉

附註：

- i) 該物業的登記業主為Malaysia Land Properties Sdn. Bhd., 為項目發展商及由Prestige Aspect Sdn Bhd(由David Chiu先生擁有約63.57%權益的公司)全資擁有。

根據日期為二零零九年三月十八日的買賣協議, 該物業的業主為 貴集團全資擁有附屬公司Target Term Sdn. Bhd. (公司編號109695-U)。

- ii) 該標的物業不附帶任何產權負擔。
- iii) 該標的物業劃分作商業用途。
- iv) 根據 貴集團提供的資料, 業權狀況概述如下：

房地產權證

有

寄件自：HVS - London Office
7-10 Chandos Street
Cavendish Square
London W1G 9DQ
UK



敬啟者：

關於：組合估值

根據閣下要求，吾等謹此提交吾等有關閣下於英國（「英國」）所持物業的估值報告。HVS作為獨立估值師對該等物業進行估值，而吾等則根據英國皇家特許測量師學會(RICS)的英國皇家特許測量師學會估值－專業準則(二零一四年一月)編製該報告。該估值報告標的為Far East Consortium International Limited（「貴公司」）及／或其與英國公司相關的附屬公司（統稱「貴集團」）所持物業的永久業權。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等有關該等物業於二零一五年五月三十一日（「估值日」）的估值的意見。

估值報告旨在聲明該等物業的市值。

市值指：

「某項資產於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額。」¹

除另有註明外，吾等已假設所估物業已被純粹持有。

吾等的估值並無就物業的任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無就進行出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

¹ 英國皇家特許測量師學會(二零一四年)的英國皇家特許測量師學會估值－專業準則

稅項

根據 貴集團提供的資料， 貴集團毋須就出售該等位於英國的物業的收益繳納資本收益稅。此乃由於 貴集團採用遵循稅務顧問稅務架構意見的資產持有架構(境外—英屬處女群島及馬恩島)。

研究方法

於擬定本估值報告時使用的方法，就酒店資產而言，乃基於HVS為美國房地產估價師學會(the American Institute of Real Estate Appraisers)及美國評估學會(the Appraisal Institute)所編*The Valuation of Hotels and Motels*²、*Hotels, Motels and Restaurants : Valuations and Market Studies*³、*The Computerized Income Approach to Hotel/Motel Market Studies and Valuations*⁴、*Hotels and Motels : A Guide to Market Analysis, Investment Analysis, and Valuations*⁵、*Hotels & Motels : Valuations and Market Studies*⁶以及*Hotel Market Analysis and Valuation : International Issues and Software Applications*等課本所載的市場調查及估值方法。

就其他房地產類別而言，吾等一般透過參考可從相關市場上取得的可資比較銷售交易，或在適用情況下將租金收入資本化的直接比較法對物業進行估值。

估值報告的範圍

所有資料均由HVS員工搜集並分析。該等資料包括歷史營運報表、地盤規劃、年期、土地及樓宇鑒定、樓宇完工日期、發展計劃、建造計劃及成本、樓面規劃及面積等資料由 貴集團提供。吾等已假設此等資料屬準確並因此於未進行任何獨立核實的情況下倚賴此等資料。吾等已調查市場上可資比較交易資料，並已向買方、賣方、經紀、物業發展商及公職人員公佈。

所估值產權

所估值產權為土地及物業的永久業權，包括傢俬、裝置及設備(FF&E)。

² Stephen Rushmore (1978年) *The Valuation of Hotels and Motels*, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago。

³ Stephen Rushmore (1983年) *Hotels, Motels and Restaurants : Valuations and Market Studies*, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago。

⁴ Stephen Rushmore (1990年) *The Computerized Income Approach to Hotel/Motel Market Studies and Valuations*, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago。

⁵ Stephen Rushmore (1992年) *Hotels and Motels : A Guide to Market Analysis, Investment Analysis, and Valuations*, Appraisal Institute, Chicago。

⁶ Stephen Rushmore and Erich Baum (2001年) *Hotels & Motels : Valuations and Market Studies*, Appraisal Institute, Chicago。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業的業權文件副本，而倚賴 貴集團向吾等提供的資料。

物業視察

Luisa Russell (HVS之高級專員)已於二零一五年五月六日及二零一五年六月十六日期間就該等物業的外部及於可能情況下對其內部進行視察。並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等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損壞。吾等並無就任何設施進行測試。就該等發展中物業而言，吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤狀況及設施就任何未來發展的可持續性。此外，吾等並無就物業進行任何環境調查。吾等進行估值時乃假定該等方面均為令人滿意，且於建築期間內將不會產生任何特殊開支或出現任何延誤。

貨幣

所有財務資料、預測及估值意見均以英鎊 (£) 列值。

吾等謹此證明，吾等於該等物業中並無未披露的權益，且吾等的僱傭及薪酬並不取決於吾等的結論及估值。吾等於下文呈報估值概要和估值證書。

該等估值意見及整份報告須受文中通篇所載評論以及所有假設及限制條件所限。

此 致

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓
Far East Consortium International Limited

HVS – 倫敦辦事處

高級專員
Luisa Russell

董事總經理
Charles Human，英國皇家特許測量師學會會員

謹啟

二零一五年八月三十一日

LR: CH: lf
HVS 編號：2015050140

增編1－估值概要

表A1-1－估值概要

物業	於二零一五年 五月三十一日 現況下的資本值
----	-----------------------------

第二類－ 貴集團於英國持作未來發展的物業

1. 綜合發展項目哈姆雷特塔(Tower Hamlets)–64, 66, 68 & 70 Manilla Street, 1 & 2 Manilla Co, land & buildings south of Manilla Street, London E14 8LG & 50 Marsh Wall, London E14 & 63-69 Manilla Street, London E14	38,000,000英鎊
---	--------------

增編2－估值證書

表A2-2第二類－ 貴集團於英國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下的資本值
1. 綜合發展項目哈姆雷特塔–64, 66, 68 & 70 Manilla Street, 1 & 2 Manilla Co, land & buildings south of Manilla Street, London E14 8LG & 50 Marsh Wall, London E14 & 63-69 Manilla Street, London E14	<p>該物業包括位於Manilla Street及Marsh Wall的現時可適用於多種用途的土地。吾等瞭解到，該等地盤未被佔用，總地盤面積為3,324平方米。</p> <p>吾等獲提供一項計劃，該計劃的設想為於二零一九年底前落成一個涵蓋以下各項的發展項目：住宅(內部面積淨額約45,347平方米–605套公寓加126個可負擔單位)、酒店(內部面積淨額約4,986平方米–273間客房)及零售(內部面積淨額約930平方米)以及供公眾使用的一所學校及醫療中心。</p>	<p>該酒店於二零二零年一月開業後將由帝盛營運。該等住宅公寓將於二零一六年開始分階段出售，而零售單位將於完工後出租。該學校及醫療中心部分屬FEC於一九九零年的市鎮及規劃法案第106段項下之貢獻，且概無相關估值。</p>	38,000,000英鎊

附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司的附屬公司Drakar Ltd。
2. 吾等已假設上述發展項目將獲批規劃許可。
3. 吾等最近於二零一五年五月三十一日就資產評估使用殘餘土地估值法對 貴集團的該地盤進行估值，其估值為38,000,000英鎊。

增編3—假設及限制條件的聲明

1. 本估值報告乃為 貴集團編製。本報告所呈報的資料，如未獲HVS的明確書面同意，不得向公眾或第三方發放。
2. 多項物業的永久業權已於二零一五年五月三十一日進行估值。
3. 吾等已核實記錄，並無有關吾等編製本估值報告的利益衝突。
4. 吾等毋須就法律事項承擔責任，亦無就假定可予買賣且不附帶任何契約限制及地役權的業權提供任何意見。除另有訂明外，該等物業乃按猶如並無任何附帶進行估值。
5. 物業、下層土壤或結構並無隱藏或不明顯狀況可使其更具價值或價值較低。吾等毋須就此等狀況或為發現該等狀況而可能需要進行的任何工程承擔任何責任。
6. 吾等並無考慮建造或維護樓宇時存在使用石棉、脲醛泡沫絕緣材料或多氯聯苯(「多氯聯苯」)等潛在有害材料。因此吾等無法呈報該等物業在此方面不存在風險，並假設任何調查不會揭露存在有害材料。估值師並不合資格進行檢測該等物質的工作，而須敦促客戶挽留此領域專家(如需要)。吾等並無調查該地盤現時或過去是否受污染，因此無法保證有關物業在此方面並無任何缺陷或風險。故吾等的報告乃基於該土地未受污染且任何專業調查不會披露該等地盤或樓宇內存在任何不利情況的假設。
7. 估值師並無就該等物業進行調查，且毋須就該等事項承擔責任。吾等已列入草圖、圖片、地圖及其他證物以協助讀者檢視該物業。吾等假設該土地及物業的使用均於所述物業的分界內，且並無侵佔或侵入情況(另有註明者除外)。
8. 本估值報告並非結構調查，因此估值時吾等假設該等物業的設計及建造穩固且並無任何固有缺陷。除常規查詢外，吾等並無就任何服務或設備項目進行詳盡視察或測試，故概無就該等服務或設備項目用途的適用性、效率、安全性及充足性提供保證。吾等概不就未經視察部分的情況發表意見或提供建議，而本報告亦不應視作對任何該等部分作出任何暗示聲明或陳述。吾等已假設該等物業修葺完善、狀況良好，且並無須支出的未付項目。

9. 吾等已假設自不受HVS委聘的各方獲取的全部資料(包括財務營運報表、估計及意見)均屬真實及正確。估值師毋須承擔因錯誤資料所致的責任。
10. 除非另有註明，吾等假設並無影響任何該等物業的侵佔或規劃及建築違規。
11. 吾等假設有關於物業均完全遵守適用城市、當地及私營部門守則、法律、同意、牌照及規例(包括酒牌(如適當))，且所有牌照、許可證、證書、專營權等等可自由重續及/或轉讓予買家。
12. 除非另有規定，並無考慮所有按揭、留置權、產權負擔、租賃及役權。
13. 未經估值師許可，不得轉載本報告的全部或任何部分內容。未經估值師事先書面同意，亦不得透過廣告、公共關係、新聞、銷售或其他媒介向公眾分發本報告。
14. 吾等毋須因此次估值並無事先安排提供證明或出庭，惟僅在吾等的標準每日費用及差旅費於此前獲支付的情況下則作別論。
15. 倘讀者現擬作出受託人或個人投資決定，且就本報告所載材料存有任何疑問，建議其聯絡估值師。
16. 估值師就於緊隨本報告所載的估值日或吾等的實地視察日期(以先出現者為準)發生的任何事件、狀況或情況並不承擔責任。市值定義為「某項資產於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。
17. 酒店設施的場地管理質素對物業的經濟可行性及市值有直接影響。此次估值所呈報的財務預測乃假設擁有盡責擁有權及勝任的管理層。此假設的任何差異會對預測經營業績及價值估計構成重大影響。

18. 本報告所呈報的估計經營業績乃基於對該區域當前整體經濟的評估，且並不計及當地或經濟狀況的任何急增或劇降的影響，亦並無就此作出撥備。鑒於在該等物業的經濟年期內酬金及其他營運開支可墊款，預期客房、食品、飲品及服務的價格將調整至可至少抵銷該等墊款。吾等並不保證有關估計將會達到，但該等估計乃基於此次研究過程所獲資料編製，旨在反映典型投資者的預期。
19. 本報告所呈報的大部分數據乃使用複雜電腦模型產生，該模型根據數據精確至三位數或更多小數位進行計算。為求簡化，本報告所呈報的大部分數據已湊整至最接近的十位。故該等數據於某些情況下受湊整小誤差的規限。
20. 房地產估值既為一門科學亦為一門藝術。儘管此次估值運用各種數學運算以提供價值指標，但最終價值估計仍屬主觀並可能受估值師的經驗及本報告當中並無特別載明的其他因素影響。
21. 除另有註明外，任何該等物業的永久業權將可於概無任何不當限制、契約或條件下隨時買賣。
22. 截至吾等的實際調查工作日期，英鎊與其他主要世界貨幣之間的關係保持不變。
23. 雖然本報告所載資料被認為屬正確，其仍可予改動。本報告所載任何內容不得解釋為任何類型的陳述或保證。
24. 吾等已明確排除任何古董或藝術品的價值。
25. 吾等概無就支付因發展或處置事件而可能產生的任何資助(推定或其他)作出撥備。
26. 本報告當中的估值乃根據英國皇家特許測量師學會所載標準進行。符合該等標準或須受該學會行為及紀律規則監督。本估值乃由英國皇家特許測量師學會資深會員Charles Human監督。Charles自一九九四年起擔任HVS董事，專門從事酒店及各種形式的休閒物業的估值及銷售。

27. Charles Human及Arlett Oehmichen為註冊估值師，而HVS受英國皇家特許測量師學會規管。因此，HVS設有投訴處理程序，其詳情可聯絡倫敦辦事處索取。
28. 如吾等的委任函所述，此項轉讓的費用乃按固定利率而定。
29. 於本報告全文中，「HVS」指SG&R Valuation Services Company LLC的經營名稱，該公司為一間根據美利堅合眾國特拉華州法例成立的有限公司，其股東為SR London Corporation及HEI International Inc (均為根據美利堅合眾國特拉華州法例成立的法團)。SG&R Valuation Services Company於英國的營運由HEI International Inc管理。

1. 責任聲明

本計劃文件的刊發已獲FEC董事批准，彼等共同及個別就本計劃文件所載資料(有關帝盛集團者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本計劃文件所發表的意見(帝盛或其董事所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實而致使本計劃文件中任何陳述產生誤導。

本計劃文件的刊發已獲要約人董事批准，彼等共同及個別就本計劃文件所載資料(有關帝盛集團者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本計劃文件所發表的意見(帝盛或其董事所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實而致使本計劃文件中任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期：

- (i) FEC的法定股本為400,000,000港元，分為4,000,000,000股面值為0.10港元的FEC股份，及FEC的已發行股本為191,758,679.80港元，分為1,917,586,798股面值為0.10港元的FEC股份。所有FEC股份於股本、股息及表決權等各方面均享有同等權利。
- (ii) 要約人的法定股本為50,000美元，分為50,000股面值為1.00美元的普通股，及要約人的已發行股本為1.00美元，分為1股1.00美元的普通股。所有要約人股份於股本、股息及表決權等各方面均享有同等權利。

自二零一五年三月三十一日(即FEC上一個財政年度末)起：

- (i) 由於一名FEC董事行使FEC於二零零二年八月二十八日採納的購股權計劃項下授出的購股權，FEC於二零一五年七月三日發行3,400,000股FEC股份；及
- (ii) 由於FEC附屬公司的一名董事行使FEC於二零一二年八月三十一日採納的購股權計劃項下授出的購股權，FEC於二零一五年七月三日發行450,000股FEC股份。

FEC代價股份將在所有方面與配發及發行FEC代價股份相關日期的已發行FEC股份享有同等權益。

3. 帝盛的證券權益披露

就計劃文件本附錄五第3及4段而言，「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予的相同涵義。

根據購股權計劃，下述要約人一致行動人士獲授予帝盛購股權，據此，其有權認購帝盛股份，且彼據此被視為於相關帝盛股份中擁有權益。於最後實際可行日期，彼持有的帝盛購股權詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	帝盛 購股權數目	每股 帝盛股份 行使價 (港元)
邱詠賢	二零一零年 十月十一日	附註(i)	1,272,728	2.20

附註：

(i) 分為5批，行使期如下：

第1批：自二零一一年十月十一日至二零一四年十月十日－於截至二零一五年三月三十一日止年度失效

第2批：自二零一二年十月十一日至二零一五年十月十日

第3批：自二零一三年十月十一日至二零一六年十月十日

第4批：自二零一四年十月十一日至二零一七年十月十日及

第5批：自二零一五年十月十一日至二零一八年十月十日。

於最後實際可行日期，除本計劃文件本附錄五「帝盛的證券權益披露」一節、本計劃文件附錄六「4.權益披露」一節及本計劃文件第VII部－說明函件內「8.帝盛股權架構及計劃股份」一節所披露者外：

- (a) 要約人及FEC並無擁有任何帝盛股份、帝盛購股權或有關帝盛股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 概無要約人及FEC董事於任何帝盛股份、帝盛購股權或有關帝盛股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；及
- (c) 概無要約人一致行動人士擁有或控制任何帝盛股份、帝盛購股權或有關帝盛股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

4. 披露於FEC證券的權益

於最後實際可行日期，要約人一致行動人士於FEC股份中擁有以下權益：

姓名	FEC股份數目			總計	於最後實際 可行日期佔 FEC已發行 股本百分比
	個人權益	家族權益	法團權益		
丹斯里拿督邱達昌	15,103,101	582,830	921,686,327	937,372,258	48.88%
邱達成(附註1)	3,266	-	3,598,984	3,602,250	0.19%
邱達強(附註1)	44,561	-	1,938,609	1,983,170	0.10%
邱達生	1,149,735	-	-	1,149,735	0.06%
邱德偉	630,396	-	-	630,396	0.03%
邱達根	58,790	-	-	58,790	0.00%
孔祥達(附註2)	6,243,033	404,245	-	6,647,278	0.35%
陳志興	2,010,000	-	-	2,010,000	0.10%
邱德根(附註3)	13,766,754	1,802,855	151,174,835	166,744,444	8.70%

附註：

- 3,877,218股FEC股份由邱達成先生及邱達強先生所控制的控股公司持有。3,877,218股FEC股份於上表在邱達成先生及邱達強先生名下平均攤分。
- 404,245股FEC股份由孔祥達先生及其配偶鄧佩君女士共同持有。
- 丹斯里拿督邱達昌的父親邱德根先生於二零一五年三月十七日身故，而其於FEC股份的權益構成其遺產一部分。

於最後實際可行日期，(i)除本計劃文件本附錄五「披露於FEC證券的權益」一節及本計劃文件附錄六內「4. 權益披露」一節所披露者外，及(ii)除本計劃文件上述各節所披露，FEC若干董事及要約人的若干要約人一致行動人士的權益(憑其於FEC股份及FEC購股權的權益)及要約人作為FEC全資附屬附屬公司外：

- 概無要約人及FEC董事於任何FEC股份或要約人股份或有關FEC股份或要約人股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；及
- 概無要約人一致行動人士擁有或控制任何FEC股份或要約人股份或有關FEC股份或要約人股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

5. 買賣帝盛證券及FEC證券

就本段而言，「有關期間」指公佈日期前六個月當日起至最後實際可行日期止期間。

於有關期間，要約人概無買賣任何帝盛股份、帝盛購股權、FEC股份、FEC購股權或有關帝盛股份或FEC股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

於有關期間，部分要約人董事及部分要約人一致行動人士已買賣帝盛股份及FEC股份以換取價值，有關詳情如下：

買賣FEC股份

名稱	日期	交易	買賣以 換取價值的 FEC股份數目	每股FEC股份 成交價 (港元)
丹斯里拿督邱達昌	二零一四年十二月十日	買入	10,000,000	2.78
丹斯里拿督邱達昌	二零一四年十二月二十三日	買入	1,000	2.58
		買入	25,000	2.59
		買入	35,000	2.60
		買入	34,000	2.61
		買入	43,000	2.62
		買入	80,000	2.63
		買入	183,000	2.64
		買入	175,000	2.65
		買入	189,000	2.66
		買入	66,000	2.67
		買入	148,000	2.68
		買入	88,000	2.70
丹斯里拿督邱達昌	二零一四年十二月二十四日	買入	1,000	2.77
		買入	47,000	2.78
		買入	110,000	2.79
		買入	151,000	2.80
		買入	28,000	2.81
		買入	139,000	2.82
		買入	246,000	2.83
		買入	67,000	2.84

名稱	日期	交易	買賣以 換取價值的 FEC 股份數目	每股 FEC 股份 成交價 (港元)
丹斯里拿督邱達昌	二零一四年十二月二十九日	買入	40,000	2.86
		買入	102,000	2.87
		買入	106,000	2.88
		買入	345,000	2.89
		買入	622,000	2.90
		買入	75,000	2.91
		買入	160,000	2.92
丹斯里拿督邱達昌	二零一四年十二月三十日	買入	50,000	2.86
		買入	118,000	2.87
		買入	474,000	2.88
		買入	62,000	2.89
		買入	434,000	2.90
		買入	287,000	2.91
		買入	106,000	2.92
丹斯里拿督邱達昌	二零一四年十二月三十一日	買入	68,000	2.91
		買入	95,000	2.93
		買入	16,000	2.94
		買入	254,000	2.95
		買入	38,000	2.97
		買入	68,000	2.98
		買入	43,000	2.99
		買入	422,000	3.00
		買入	402,000	3.01
		買入	422,000	3.01
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月二日	買入	100,000	3.09
		買入	163,000	3.10
		買入	311,000	3.11
		買入	443,000	3.12
		買入	396,000	3.13
		買入	12,000	3.14
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月五日	買入	134,000	3.12
		買入	362,000	3.13
		買入	348,000	3.14
		買入	215,000	3.15
		買入	101,000	3.16
		買入	122,000	3.17
		買入	43,000	3.18

名稱	日期	交易	買賣以 換取價值的 FEC 股份數目	每股 FEC 股份 成交價 (港元)
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月六日	買入	58,000	3.07
		買入	100,000	3.08
		買入	48,000	3.09
		買入	352,000	3.10
		買入	17,000	3.12
		買入	28,000	3.13
		買入	155,000	3.14
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月七日	買入	58,000	3.05
		買入	97,000	3.06
		買入	257,000	3.07
		買入	186,000	3.08
		買入	417,000	3.09
		買入	488,000	3.10
		買入	51,000	3.11
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月八日	買入	32,000	3.06
		買入	14,000	3.07
		買入	21,000	3.08
		買入	35,000	3.09
		買入	199,000	3.10
		買入	459,000	3.11
		買入	584,000	3.12
		買入	647,000	3.13
		買入	443,000	3.14
		買入	34,000	3.15
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月九日	買入	61,000	3.06
		買入	140,000	3.07
		買入	42,000	3.08
		買入	194,000	3.09
		買入	303,000	3.10
		買入	330,000	3.11
		買入	505,000	3.12
		買入	510,000	3.13
		買入	81,000	3.14
		買入	100,000	3.15
		買入	100,000	3.16
		買入	100,000	3.17

名稱	日期	交易	買賣以 換取價值的 FEC 股份數目	每股 FEC 股份 成交價 (港元)
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月十二日	買入	11,000	3.07
		買入	76,000	3.08
		買入	186,000	3.09
		買入	583,000	3.10
		買入	643,000	3.11
		買入	382,000	3.12
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月十三日	買入	22,000	3.06
		買入	317,000	3.07
		買入	223,000	3.08
		買入	379,000	3.09
		買入	710,000	3.10
		買入	232,000	3.11
		買入	356,000	3.12
		買入	109,000	3.13
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月十四日	買入	68,000	3.09
		買入	703,000	3.10
		買入	456,000	3.11
		買入	780,000	3.12
		買入	548,000	3.13
		買入	45,000	3.14
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月十五日	買入	19,000	3.12
		買入	103,000	3.13
		買入	560,000	3.14
		買入	18,000	3.15
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月十六日	買入	4,000	3.09
		買入	77,000	3.10
		買入	39,000	3.11
		買入	135,000	3.12
		買入	198,000	3.13
		買入	316,000	3.14
		買入	9,000	3.07
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月十九日	買入	4,000	3.08
		買入	174,000	3.09
		買入	314,000	3.10
		買入	340,000	3.11
		買入	517,000	3.12
		買入	392,000	3.13

名稱	日期	交易	買賣以 換取價值的 FEC 股份數目	每股 FEC 股份 成交價 (港元)
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月二十日	買入	9,000	3.11
		買入	242,000	3.12
		買入	250,000	3.13
		買入	587,000	3.14
		買入	512,000	3.15
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月二十一日	買入	100,000	3.11
		買入	171,000	3.12
		買入	729,000	3.13
		買入	500,000	3.14
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月二十二日	買入	7,000	3.11
		買入	88,000	3.12
		買入	328,000	3.13
		買入	190,000	3.14
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月二十三日	買入	72,000	3.09
		買入	113,000	3.10
		買入	297,000	3.11
		買入	411,000	3.12
		買入	407,000	3.13
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月二十六日	買入	6,600,000	3.09
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月二十八日	買入	32,000	3.05
		買入	192,000	3.06
		買入	205,000	3.07
		買入	100,000	3.08
		買入	66,000	3.09
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月二十九日	買入	41,000	3.03
		買入	240,000	3.04
		買入	462,000	3.05
		買入	173,000	3.06
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年一月三十日	買入	10,000	3.04
		買入	150,000	3.05
		買入	60,000	3.06
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月三日	買入	11,000	2.99
		買入	42,000	3.00
		買入	325,000	3.01
		買入	72,000	3.02
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月四日	買入	4,000	3.00
		買入	67,000	3.01
		買入	153,000	3.02
		買入	26,000	3.03

名稱	日期	交易	買賣以 換取價值的 FEC 股份數目	每股 FEC 股份 成交價 (港元)
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月五日	買入	18,000	3.00
		買入	146,000	3.01
		買入	282,000	3.02
		買入	100,000	3.03
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月十日	買入	11,000	2.89
		買入	14,000	2.90
		買入	25,000	2.91
		買入	50,000	2.92
		買入	23,000	2.93
		買入	140,000	2.94
		買入	87,000	2.95
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月十一日	買入	9,000	2.94
		買入	4,000	2.95
		買入	61,000	2.96
		買入	26,000	2.97
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月十二日	買入	374,000	2.90
		買入	246,000	2.92
		買入	230,000	2.93
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月十三日	買入	19,000	2.90
		買入	1,000	2.91
		買入	13,000	2.92
		買入	113,000	2.93
		買入	53,000	2.94
		買入	60,000	2.95
		買入	67,000	2.96
		買入	37,000	2.97
		買入	3,000	2.96
		買入	9,000	2.97
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月十六日	買入	35,000	2.98
		買入	52,000	2.99
		買入	57,000	3.00
		買入	65,000	2.96
		買入	15,000	2.97
		買入	46,000	2.98
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月十七日	買入	107,000	2.99
		買入	70,000	3.00

名稱	日期	交易	買賣以 換取價值的 FEC 股份數目	每股 FEC 股份 成交價 (港元)
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月十八日	買入	23,000	2.95
		買入	79,000	2.96
		買入	59,000	2.97
		買入	189,000	2.98
		買入	53,000	2.99
		買入	217,000	3.00
		買入	245,000	3.01
		買入	116,000	3.02
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月二十三日	買入	58,000	2.96
		買入	305,000	2.97
		買入	372,000	2.98
		買入	46,000	2.99
		買入	50,000	3.03
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月二十四日	買入	47,000	2.95
		買入	116,000	2.96
		買入	211,000	2.97
		買入	114,000	2.98
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月二十五日	買入	65,000	2.97
		買入	200,000	2.98
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月二十六日	買入	66,000	2.99
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年二月二十七日	收取FEC股份 作為以股 代息	8,277,710	3.018
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月五日	買入	14,000	2.96
		買入	36,000	2.97
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月六日	買入	30,000	2.98
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月九日	買入	32,000	2.94
		買入	18,000	2.95
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月十三日	買入	3,151,681	2.95
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月十九日	買入	6,000	2.99
		買入	14,000	3.00
		買入	5,118,017	3.00
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月二十三日	買入	10,000	2.97
		買入	56,000	2.98
		買入	64,000	2.99
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月二十四日	買入	49,000	2.95
		買入	2,000	2.96
		買入	49,000	2.97

名稱	日期	交易	買賣以 換取價值的 FEC股份數目	每股FEC股份 成交價 (港元)
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月二十五日	買入	18,000	2.94
		買入	368,000	2.95
		買入	64,000	2.96
		買入	39,782,024	2.97
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月二十六日	買入	56,000	2.94
		買入	61,000	2.95
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月二十七日	買入	1,000	2.94
		買入	19,000	2.95
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月三十日	買入	5,000	2.95
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年三月三十一日	買入	72,000	2.95
		買入	68,000	2.97
		買入	8,000	3.03
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年四月九日	買入	50,000	3.04
		買入	62,000	3.05
		買入	59,000	3.06
		買入	65,000	3.07
		買入	140,000	3.08
		買入	122,000	3.09
		買入	114,000	3.10
		買入	25,000	3.06
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年四月十日	買入	31,000	3.07
		買入	11,000	3.08
		買入	93,000	3.09
		買入	54,000	3.08
丹斯里拿督邱達昌	二零一五年四月十三日	買入	146,000	3.09
		買入		
邱達成	二零一五年二月二十七日	收取FEC股份 作為以股 代息	16,374	3.018
邱達生	二零一五年二月二十七日	收取FEC股份 作為以股 代息	11,316	3.018

名稱	日期	交易	買賣以 換取價值的 FEC 股份數目	每股 FEC 股份 成交價 (港元)
孔祥達	二零一五年一月十六日	售出	50,000	3.08
		售出	150,000	3.09
		售出	150,000	3.10
		售出	250,000	3.11
		售出	50,000	3.12
		售出	100,000	3.13
孔祥達	二零一五年四月十四日	售出	100,000	3.07
		售出	100,000	3.08
		售出	100,000	3.09
		售出	200,000	3.10
孔祥達	二零一五年七月三日	於行使購股權時 買入	3,400,000	1.50
陳志興	二零一五年一月六日	售出	100,000	3.09
		售出	100,000	3.10
		售出	100,000	3.11
		售出	100,000	3.12
		售出	100,000	3.13
陳志興	二零一五年一月十三日	售出	200,000	3.13
		售出	90,000	3.14
邱德根	二零一五年二月二十七日	收取 FEC 股份 作為以股 代息	615,968	3.018
Investec Wealth & Investment Limited	二零一五年一月十三日	代表非全權客戶 售出	660,000	3.05

買賣帝盛股份

姓名	日期	交易	買賣以換取 價值的帝盛 股份數目	每股帝盛 股份成交價 (港元)
丹斯里拿督 邱達昌	二零一五年三月三日	收取帝盛股份作為以 股代息	127,976	1.332
邱達成	二零一五年三月三日	收取帝盛股份作為以 股代息	318	1.332
邱德根	二零一五年三月三日	收取帝盛股份作為以 股代息	6,876	1.332
邱美琪	二零一五年三月三日	收取帝盛股份作為以 股代息	170	1.332

確認

除上述者外，於有關期間，概無要約人一致行動人士已買賣任何帝盛股份、帝盛購股權、FEC股份、FEC購股權或有關帝盛股份或FEC股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

6. 與要約有關的安排

於最後實際可行日期，

- (a) 並無向帝盛任何董事提供利益以作為與計劃及建議有關的離職或其他方面的補償；
- (b) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何帝盛董事或近期帝盛董事、帝盛股東或近期帝盛股東概無訂立任何關於或依據計劃及建議結果的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (c) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8所述類別的安排；

- (d) 概無擁有或控制帝盛股份、帝盛購股權或有關帝盛股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的人士向要約人或FEC作出不可撤銷承諾，以於法院會議或股東特別大會上按其所持帝盛股份投票贊成或反對有關計劃的決議案。FEC及要約人已表明，倘計劃於法院會議上獲批准且根據上市規則並無任何限制，則將就彼等所持有的該等帝盛股份投票贊成於股東特別大會上將予提呈的決議案；
- (e) 概無帝盛股份、帝盛購股權或有關帝盛股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由要約人或任何要約人一致行動人士借入或借出，已由要約人一致行動人士轉借或出售的借入證券(如有)除外；
- (f) 概無FEC股份或有關FEC股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由要約人或任何要約人一致行動人士借入或借出，已由要約人一致行動人士轉借或出售的借入證券(如有)除外；
- (g) 要約人概無作為訂約方訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引計劃及建議條件的情況的協議或安排；及
- (h) 要約人無意將根據計劃所收購的任何帝盛股份轉讓、抵押或質押予任何其他人士，亦無與任何第三方就此訂立任何協議、安排或諒解。

7. 重大訴訟

除本計劃文件附錄二「III. 債務」一節項下「或然負債」一段所載的持續訴訟外，於最後實際可行日期，就FEC董事所知，FEC集團任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 重大合約

於公佈日期前兩年起直至最後實際可行日期(包括該日)，FEC集團概無訂立重大合約(並非於FEC集團進行或打算進行的日常業務過程中訂立的合約)。

9. 其他事項

- (a) 要約人為於二零一五年五月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司及為FEC的全資附屬公司。要約人的註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

要約人的香港主要營業地點位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓。

- (b) 要約人董事為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生及陳志興先生。
- (c) FEC的前身為一家於一九七二年八月十八日以遠東發展有限公司名義註冊成立的香港公司。FEC其後於一九九零年四月三日由香港遷冊至開曼群島。FEC的註冊辦事處位於P.O. Box 1043, Ground Floor, Caledonian House, Mary Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。FEC及要約人的最終控股股東為丹斯里拿督邱達昌。

FEC的香港主要營業地點位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓。

- (d) FEC董事為：

執行董事：

丹斯里拿督邱達昌
孔祥達先生
陳志興先生
邱達成先生
WILLIAMS Craig Grenfell先生

獨立非執行董事：

陳國偉先生
王敏剛先生
林廣兆先生

- (e) 天達的註冊辦事處位於香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室。
- (f) 本計劃文件的中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

1. 責任聲明

本計劃文件所載有關帝盛集團的資料由帝盛提供。帝盛董事已批准刊發本計劃文件，彼等共同及個別對本計劃文件所載的資料(有關FEC集團者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，帝盛或其董事於本計劃文件發表的意見(FEC、要約人或其董事所發表者除外)乃經過審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實而致使本計劃文件的任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期：

- (a) 帝盛的法定股本為500,000,000.00港元，分為5,000,000,000股面值為0.10港元的帝盛股份；
- (b) 帝盛的已發行股本約為210,062,665.00港元，分為2,100,626,650股面值為0.10港元的帝盛股份；
- (c) 帝盛自二零一五年三月三十一日(即帝盛上一個財政年度末)起至最後實際可行日期止概無發行任何新帝盛股份；
- (d) 就資本、股息及投票權利而言，所有帝盛股份在所有方面均具有同等地位；
- (e) 帝盛購股權有14,414,545份。誠如本計劃文件第VII部—說明函件內「9. 帝盛購股權及規則13要約」一節所載，帝盛購股權的行使價為2.20港元。倘任何該等帝盛購股權於最後購股權行使日期或之前根據購股權計劃相關規定獲行使，於計劃記錄日期前因該等尚未行使的帝盛購股權獲行使而已發行的帝盛股份將受限於及合資格參與計劃。倘所有該等帝盛購股權於最後購股權行使日期或之前獲行使，將發行合共14,414,545股新帝盛股份；及
- (f) 除帝盛購股權外，概無由FEC、要約人或帝盛發行的其他購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為帝盛股份的其他證券。

3. 市價

下表載列帝盛股份於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)公佈日期前六個月起計至最後實際可行日期止期間每個曆月最後營業日在聯交所的收市價。

	每股帝盛 股份的收市價 (港元)
二零一四年十一月二十八日	1.39
二零一四年十二月三十日	1.33
二零一五年一月三十日	1.28
二零一五年二月二十七日	1.24
二零一五年三月三十一日	1.23
二零一五年四月三十日	1.26
二零一五年五月二十日(最後交易日)	1.36
二零一五年五月二十九日	1.63
二零一五年六月三十日	1.60
二零一五年七月三十一日	1.59
二零一五年八月二十八日(最後實際可行日期)	1.43

於公佈日期前六個月起計至最後實際可行日期止期間，帝盛股份於聯交所所報最高及最低收市價分別為於二零一五年六月八日的每股帝盛股份1.67港元及於二零一五年三月二十六日及二零一五年三月三十日的每股帝盛股份1.21港元。

按FEC股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股3.84港元計算，註銷代價的價值相等於1.80港元，較帝盛股份於二零一五年五月二十日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股1.36港元溢價約32.4%。

4. 權益披露

就本段而言，「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予的相同涵義。

於FEC的權益

於最後實際可行日期，帝盛董事於FEC股份擁有以下權益：

(a) FEC股份的好倉

帝盛董事姓名	個人權益	FEC股份數目			總計	於最後實際 可行日期佔 FEC已發行 股本百分比
		家族權益	法團權益			
丹斯里拿督邱達昌	15,103,101	582,830	921,686,327	937,372,258	48.88%	
孔祥達	6,243,033	404,245*	-	6,647,278	0.35%	
陳志興	2,010,000	-	-	2,010,000	0.10%	
廖毅榮	4,490	-	-	4,490	0.00%	

* 404,245股FEC股份由孔祥達及其配偶鄧佩君共同持有。

(b) 相關FEC股份的好倉

根據FEC購股權計劃，以下帝盛董事於購股權擁有個人權益可認購FEC股份，並因此視為於相關FEC股份中擁有權益。該等董事於最後實際可行日期持有的FEC購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	購股權數目	每股FEC 股份行使價 (港元)
孔祥達	二零一三年三月二十七日	附註(i)	5,000,000	2.55
陳志興	二零一三年三月二十七日	附註(i)	3,500,000	2.55

附註：

- (i) 分為4批，行使期分別由二零一四年三月一日、二零一五年三月一日、二零一六年三月一日及二零一七年三月一日起至二零二零年二月二十八日。

於帝盛的權益

於最後實際可行日期，帝盛董事於帝盛股份擁有的權益如下：

(a) 帝盛股份的好倉

帝盛董事姓名	個人權益	帝盛股份數目			總計	於最後實際
		家族權益	法團權益	帝盛已發行		可行日期佔
丹斯里拿督邱達昌	-	8,861	1,562,531,011	1,562,539,872	74.38%	
			(附註(i))			
邱詠筠	206,756	-	-	206,756	0.01%	
孔祥達	-	4,242	-	4,242	0.00%	
		(附註(ii))				
陳志興	3,000	-	-	3,000	0.00%	

附註：

- (i) 8,651,361股帝盛股份由丹斯里拿督邱達昌全權控制的公司 Sumptuous Assets Limited (「Sumptuous」) 直接持有及1,553,879,650股帝盛股份由FEC全資附屬公司 Ample Bonus Limited (「Ample Bonus」) 直接持有。於最後實際可行日期，由於Sumptuous所持FEC的股份佔FEC已發行股份約48.06%，Sumptuous被視為於Ample Bonus所持股份中擁有權益。Sumptuous由丹斯里拿督邱達昌全權控制及丹斯里拿督邱達昌因此被視為於Ample Bonus及Sumptuous直接持有的股份中擁有權益。
- (ii) 4,242股股份由孔祥達先生及其配偶鄧佩君女士共同持有。

持有帝盛股份的所有帝盛董事均為要約人一致行動人士並因此須於法院會議上就計劃放棄投票。

(b) 相關帝盛股份的好倉

根據購股權計劃，下列帝盛董事獲授予帝盛購股權，有權認購帝盛股份，且彼等據此被視為於相關帝盛股份中擁有權益。於最後實際可行日期，彼等持有的帝盛購股權詳情如下：

帝盛 董事姓名	授出日期	行使期	帝盛 購股權數目	每股帝盛 股份行使價 (港元)
邱詠筠	二零一零年十月十一日	附註(i)	1,818,182	2.20
賴偉強	二零一零年十月十一日	附註(i)	1,272,728	2.20
孔祥達	二零一零年十月十一日	附註(i)	2,269,091	2.20
陳志興	二零一零年十月十一日	附註(i)	2,836,364	2.20

附註：

- (i) 分為5批，行使期如下：
- 第1批：自二零一一年十月十一日至二零一四年十月十日—於截至二零一五年三月三十一日止年度失效
 - 第2批：自二零一二年十月十一日至二零一五年十月十日
 - 第3批：自二零一三年十月十一日至二零一六年十月十日
 - 第4批：自二零一四年十月十一日至二零一七年十月十日及
 - 第5批：自二零一五年十月十一日至二零一八年十月十日。

上述所有帝盛董事均擬就彼等於最後購股權行使日期前未獲行使的帝盛購股權接受規則13要約。

確認

除本計劃文件內本附錄六「權益披露」一節、本計劃文件附錄五「4.披露於FEC證券的權益」一節及本計劃文件第VII部—說明函件「帝盛股權架構及計劃股份」一節所披露者外及於最後實際可行日期：

- (a) 帝盛及帝盛董事均無於任何FEC股份或要約人股份或有關FEC股份或要約人股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (b) 概無帝盛董事於任何帝盛股份或有關帝盛股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (c) 概無(i)帝盛附屬公司，或(ii)帝盛退休基金或(iii)帝盛集團成員公司或，(iv)就帝盛所知，帝盛顧問按收購守則「聯繫人」定義第(2)類指定(獲豁免自營買賣商除外)，或(v)就FEC所知，FEC顧問按收購守則「聯繫人」定義第(2)類指定(獲豁免自營買賣商除外)擁有或控制(視情況而定)任何帝盛股份或任何FEC股份或有關帝盛股份或FEC股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 帝盛或其任何屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)或(4)類的聯繫人概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排；
- (e) 概無與帝盛有關的非豁免全權基金經理及自營買賣商擁有或控制(視情況而定)任何帝盛股份，或任何FEC股份，或有關帝盛股份或FEC股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (f) 概無帝盛及任何帝盛董事借入或借出(視情況而定)任何帝盛股份或任何FEC股份，或有關帝盛股份或FEC股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

5. 買賣FEC股份、要約人股份及帝盛股份

就本段而言，「有關期間」指自公佈日期前六個月當日起至最後實際可行日期止期間。

於有關期間，三名帝盛董事，即丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生及陳志興先生，已買賣任何FEC股份、要約人股份或帝盛股份或有關FEC股份、要約人股份或帝盛股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值，有關詳情載於本計劃文件附錄五「5.買賣帝盛證券及FEC證券」一段。

於有關期間，除本段「5.買賣FEC股份、要約人股份及帝盛股份」以及本計劃文件附錄五「5.買賣帝盛證券及FEC證券」一節所披露者外：

- (a) 概無帝盛及任何帝盛董事買賣任何FEC股份或要約人股份或任何有關FEC股份或要約人股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 概無帝盛董事買賣任何帝盛股份或任何有關帝盛股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (c) 概無帝盛附屬公司、或帝盛或帝盛集團任何其他成員公司的退休基金或帝盛的任何顧問按收購守則「聯繫人」定義第(2)類指定(獲豁免自營買賣商除外)買賣任何帝盛股份或任何有關帝盛股份或FEC股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (d) 概無與帝盛有關的非豁免全權基金經理及自營買賣商買賣任何帝盛股份或任何有關帝盛股份或FEC股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (e) 概無與帝盛或與屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類帝盛聯繫人的任何人士之間存在收購守則規則22注釋8所提述類別的任何安排的人士擁有或控制任何帝盛股份、或任何FEC股份、或有關帝盛股份或FEC股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

6. 重大訴訟

除本計劃文件附錄一「III. 債務」一節項下「或然負債」一段所載的持續訴訟外，於最後實際可行日期，就帝盛董事所知，帝盛集團的任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 重大合約

於公佈日期前兩年直至最後實際可行日期(包括該日)，帝盛集團概無訂立重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

8. 專家同意書及資格

名稱	資格
天達	天達為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(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
浩德	浩德為根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
CBRE Limited	獨立專業估值師
Colliers International (Wellington Valuation) Limited	獨立專業估值師
Colliers International New Zealand Limited	獨立專業估值師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師
Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.	獨立專業估值師
Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd	獨立專業估值師
Savills Valuations Pty Ltd	獨立專業估值師
SG&R Valuation Services Company LLC (亦以HVS 名義進行業務活動)	獨立專業估值師

上述專家已就本計劃文件的刊發及載於其中的意見、報告及／或函件及／或其中各自所載的形式及涵義引述其名稱及／或意見、報告及／或函件提供書面同意，且迄今並無撤回同意書。

9. 其他事項

- (a) 概無帝盛的現有董事將獲提供任何利益作為與計劃及建議有關的離職或其他方面的補償。
- (b) 於最後實際可行日期，帝盛的任何董事與任何其他人士不存在任何協議或安排（乃以計劃及建議的結果為條件或前提或在其他方面與計劃及建議有關）。
- (c) 要約人概無訂立於最後實際可行日期存續的任何重大合約，當中任何帝盛董事擁有重大個人利益。
- (d) 帝盛的董事為：

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

獨立非執行董事：

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士
杜彼得先生
廖毅榮博士
ANGELINI Giovanni 先生

- (e) 帝盛的公司秘書為王康仁。
- (f) 帝盛的註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (g) 帝盛的香港主要營業地點位於香港德輔道中121號遠東發展大廈18樓。
- (h) 帝盛的主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。

- (i) 帝盛的股份過戶登記處香港分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (j) 浩德的主要營業地點位於香港中環永和街21號。
- (k) 除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司概無訂立屬下列各項的有效服務合約(a)於公佈日期前六個月內訂立或修訂(包括持續性及定期合約)；或(b)通知期長達12個月或以上的持續性合約；或(c)有效期尚餘12個月以上的定期合約(不論通知期長短)。

董事姓名	現時服務協議開始日期	現時服務協議屆滿日期	任期	終止委任	薪酬
邱詠筠	二零一三年十月十一日	二零一六年十月十日	至少須每三年於本公司股東週年大會輪席退任一次(上次於二零一三年股東週年大會上退任及重選)	可由邱詠筠女士向本公司發出3個月書面通知予以終止；或通過本公司向邱詠筠女士發出3個月書面通知或相當於6個月薪金的補償以代替通知予以終止	截至二零一四年四月一日至二零一五年一月三十一日止期間的年度酬金為2,278,800港元，而截至二零一五年二月一日起期間的年度酬金為2,379,756港元(加酌情年終花紅，截至二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日止期間的金額為284,850港元)
賴偉強	二零一三年十月十一日	二零一六年十月十日	至少須每三年於本公司股東週年大會輪席退任一次(上次於二零一二年股東週年大會上退任及重選)	可由賴偉強先生向本公司發出3個月書面通知予以終止；或通過本公司向賴偉強先生發出3個月書面通知或相當於3個月薪金的賠償以代替通知予以終止	年度酬金1,260,000港元(加酌情年終花紅，截至二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日止期間的金額為157,500港元)
丹斯里拿督邱達昌	二零一三年十月十一日	二零一六年十月十日	至少須每三年於本公司股東週年大會輪席退任一次(上次於二零一二年股東週年大會上退任及重選)	可由任何一方發出最少3個月書面通知予以終止	無

董事姓名	現時服務協議開始日期	現時服務協議屆滿日期	任期	終止委任	薪酬
孔祥達	二零一三年十月十一日	二零一六年十月十日	至少須每三年於本公司股東週年大會輪席退任一次(上次於二零一三年股東週年大會上退任及重選)	可由任何一方發出最少3個月書面通知予以終止	無
陳志興	二零一三年十月十一日	二零一六年十月十日	至少須每三年於本公司股東週年大會輪席退任一次(上次於二零一三年股東週年大會上退任及重選)	可由任何一方發出最少3個月書面通知予以終止	無
石禮謙	二零一三年十月十一日	二零一六年十月十日	至少須每三年於本公司股東週年大會輪席退任一次(上次於二零一二年股東週年大會上退任及重選)	可由任何一方發出最少3個月書面通知予以終止	董事年度袍金： 每年150,000港元 出席董事會及相關委員會會議的津貼： 每日2,000港元
杜彼得	二零一三年十月十一日	二零一六年十月十日	至少須每三年於本公司股東週年大會輪席退任一次(上次於二零一四年股東週年大會上退任及重選)	可由任何一方發出最少3個月書面通知予以終止	董事年度袍金： 每年150,000港元 出席董事會及相關委員會會議的津貼： 每日2,000港元
廖毅榮	二零一三年十月十一日	二零一六年十月十日	至少須每三年於本公司股東週年大會輪席退任一次(上次於二零一四年股東週年大會上退任及重選)	可由任何一方發出最少3個月書面通知予以終止	董事年度袍金： 每年150,000港元 出席董事會及相關委員會會議的津貼： 每日2,000港元
ANGELINI Giovanni	二零一三年十月十一日	二零一六年十月十日	至少須每三年於本公司股東週年大會輪席退任一次(上次於二零一四年股東週年大會上退任及重選)	可由任何一方發出最少3個月書面通知予以終止	董事年度袍金： 每年150,000港元 出席董事會及相關委員會會議的津貼： 每日2,000港元

附註：上述帝盛董事的酬金由帝盛董事會的薪酬委員會檢討並由帝盛董事會按年釐定。

備查文件

自二零一五年八月三十一日起至以下較早發生者：(A)生效日期或規則13要約截止日期(以較遲發生者為準)；及(B)計劃、建議或規則13要約失效或被撤銷當天(以較遲發生者為準)止，以下文件的副本將在(i)帝盛辦事處(地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈18樓)(逢星期一至星期五上午九時三十分至下午五時三十分)，(ii)帝盛網站www.dorsett.com，(iii)FEC網站www.fecil.com.hk及(iv)證券及期貨事務監察委員會網站www.sfc.hk可供查閱：

- (a) 帝盛的組織章程大綱及細則；
- (b) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (c) FEC的組織章程大綱及細則；
- (d) 帝盛截至二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度的年報；
- (e) FEC截至二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度的年報；
- (f) 帝盛董事會函件(其全文載於本計劃文件第IV部)；
- (g) 帝盛獨立董事委員會函件(其全文載於本計劃文件第V部)；
- (h) 帝盛獨立財務顧問函件(其全文載於本計劃文件第VI部)；
- (i) 獨立估值師發出之函件、估值概要及估值證書(其全文載於本計劃文件附錄三及附錄四)；
- (j) 本計劃文件附錄六—有關帝盛的一般資料內「7.重大合約」一節所述的重大合約(如有)；
- (k) 本計劃文件附錄六—有關帝盛的一般資料內「8.專家同意書及資格」一節所述的書面同意；
- (l) 本計劃文件附錄六—有關帝盛的一般資料內「9.其他事項」一節項下分段(k)所述的服務合約(如有)；及
- (m) 本計劃文件。

開曼群島大法院

案件編號：二零一五年FSD 125 (IMJ)

有關

帝盛酒店集團有限公司

及有關

開曼群島公司法(二零一三年修訂本)第86條

帝盛酒店集團有限公司

與

計劃股份持有人

(定義見下文)

之間的協議安排

(A) 於本協議計劃內，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙具有其各自對應的涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「營業日」	指	於香港或開曼群島的日子，星期六、星期日或公眾假期除外
「註銷價」	指	根據計劃，要約人及／或FEC向計劃股東支付的每股計劃股份註銷款：(i)代價0.72港元；及(ii)配發及發行0.28125股FEC代價股份
「開曼群島大法院」	指	開曼群島大法院
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零一三年修訂本)，經綜合及修訂

「本公司」	指	帝盛酒店集團有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其普通股現時於香港聯交所主板上市(股份代號：2266)
「董事」	指	本公司的一名董事
「生效日期」	指	計劃(倘獲開曼群島大法院通過及批准)根據其條款及公司法生效的日期，即根據公司法第86(3)條，開曼群島大法院批准計劃的命令副本遞交至開曼群島公司註冊處處長辦理登記的日期，預期為二零一五年十月六日(開曼群島時間)
「FEC」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其普通股現時於香港聯交所主板上市(股份代號：35)
「FEC代價股份」	指	FEC股本中將發行的新普通股，作為向計劃股東支付註銷價的一部分
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「帝盛獨立股東」	指	有關帝盛的要約人、FEC及要約人或FEC的其他一致行動人士以外的股東(包括丹斯里拿督邱達昌、吳惠平女士、邱達成先生、邱達強先生、孔祥達先生、陳志興先生、邱詠筠女士、邱美琪女士及邱德根先生)
「最後實際可行日期」	指	二零一五年八月二十八日，即為確定計劃文件內所載若干資料的最後實際可行日期

「要約人」	指	Willow Bliss Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為FEC(為本公司的控股股東)的全資附屬公司
「購股權要約」	指	根據收購守則，就註銷每份已歸屬及未歸屬購股權向購股權持有人發出的股份要約
「建議」	指	要約人以計劃及購股權要約方式將本公司私有化的建議
「記錄日期」	指	二零一五年十月六日，或應已向股份持有人公告的有關其他時間及日期，即根據計劃釐定計劃股東權利的記錄日期
「記錄時間」	指	記錄日期下午五時正(香港時間)
「股東名冊」	指	本公司股東名冊總冊或分冊(視情況而定)
「計劃」	指	公司法第86條項下的協議安排，涉及註銷全部計劃股份與削減股本，及將本公司股本恢復至緊接註銷及削減股本前的數額
「計劃文件」	指	本綜合計劃文件，其中包括每封函件、陳述、附錄及通告
「計劃股份」	指	於記錄日期記錄時間，要約人直接或間接所持以外的股份
「計劃股東」	指	於記錄時間的計劃股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則

- (B) 本公司為根據公司法於二零零七年一月二十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。
- (C) 於最後實際可行日期，本公司的法定股本為500,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，其中2,100,626,650股股份為已發行及繳足，其餘股份為尚未發行。
- (D) 要約人已建議以計劃方式將本公司私有化。

1. 計劃主要旨在註銷及銷毀所有計劃股份，以及FEC應全資擁有本公司。
2. 於最後實際可行日期，1,564,017,741股股份由FEC及要約人的一致行動人士合法及／或實益擁有，登記情況如下：

名稱	股份登記持有人	股份數目
Ample Bonus Limited	Ample Bonus Limited	1,379,000,000
Ample Bonus Limited	香港中央結算(代理人)有限公司	174,879,650
Sumptuous Assets Limited	Sumptuous Assets Limited	6,772,397
Sumptuous Assets Limited	香港中央結算(代理人)有限公司	1,878,964
吳惠平	香港中央結算(代理人)有限公司	8,861
邱詠筠	香港中央結算(代理人)有限公司	206,756
邱達成	邱達成	32
Chiu Capital N V Limited	香港中央結算(代理人)有限公司	21,540
First Level Holdings Limited	香港中央結算(代理人)有限公司	58,158
孔祥達及鄧佩君	香港中央結算(代理人)有限公司	4,242
陳志興	香港中央結算(代理人)有限公司	3,000
邱美琪	邱美琪	11,517
邱德根	邱德根	206,224
邱德根	香港中央結算(代理人)有限公司	523,613
Parma Investment Limited	Parma Investment Limited	4,038
Parma Investment Limited	香港中央結算(代理人)有限公司	184,044
Far East International Investment and Finance Limited	Far East International Investment and Finance Limited	254,705

3. 要約人、FEC及各要約人的一致行動人士將於按開曼群島大法院指示召開以考慮及酌情批准計劃的會議上促使彼等擁有實益權益的任何股份不會被代表或表決。

4. FEC及要約人已向開曼群島大法院承諾將受計劃約束，並簽立及作出並促使簽立及作出為使本計劃生效而可能必須或適宜由彼等各人簽立或作出的一切有關文件、行動及事宜。

計劃

第I部

註銷計劃股份

1. 於生效日期：
 - (a) 藉註銷及銷毀計劃股份以削減本公司的已發行股本；
 - (b) 待有關股本削減生效後，隨即透過向要約人發行與所註銷及銷毀的計劃股份相同數目的股份，將本公司的股本增加至其原先的金額；及
 - (c) 本公司須把其賬冊內因上文第1(a)段所述的股本削減而產生的進賬額，用作按面值全數繳足以入賬列作繳足方式發行予要約人的新股份。

第II部

註銷及廢除計劃股份的代價

2. 作為註銷及銷毀計劃股份的代價，要約人應支付或促使向各計劃股東支付註銷價。

第III部

一般事項

3. (a) 基於計劃於二零一五年十月六日(開曼群島時間)或前後生效，要約人須於二零一五年十月十五日或之前向計劃股東寄發或促使寄發根據本計劃第2條應付該等計劃股東註銷價現金部分的支票及股份部分的股票。

- (b) 除本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)另行獲書面指示外,所有該等支票及FEC代價股份的股票將放進註明收件人為該等計劃股東的預付信封內,並以平郵方式寄送至於記錄時間股東名冊所示彼等各自地址,或(如屬聯名持有人)就有關聯名持有的股份當時於股東名冊內排名首位的聯名持有人於記錄時間股東名冊所示的地址。
- (c) 支票及FEC代價股份的股票將以平郵方式寄發,相關郵誤風險由收件人承擔,要約人、FEC、本公司或任何彼等的代理人概不會對有關郵件轉交遺失或延誤負責。
- (d) 各支票的抬頭人須為根據本第3條(b)段條文於載有該支票的信封上所註明的收件人,而任何支票的兌現即表示要約人已妥為支付該支票所代表的款項。
- (e) 於根據本第3條(b)段寄發支票後滿六個曆月當日或之後,要約人將有權促使註銷任何該等尚未兌現或未經兌現即退回的支票,並將該等支票所代表的全部款項存入本公司所選定香港持牌銀行要約人名下的存款或託管賬戶。
- (f) 自生效日期起計六年屆滿前,要約人須自全部款項的存款或託管賬戶向要約人信納分別有權收取的人士付款(連同相關利息)。於自生效日期起計六年屆滿時,要約人將獲免除履行根據計劃支付款項的進一步責任,且要約人可全權收取當時計入其名下存款或託管賬戶的全部款項的結餘(如有),包括應計利息,惟須依法及就所產生開支作出扣除。
- (g) 本第3條(f)段須符合法律所施加的任何禁止條款或條件後方可生效。
- (h) 待計劃股份註銷後,股東名冊將予更新,以反映該項註銷。

4. 於記錄時間就持有任何數目計劃股份而現存的每份過戶文據及證書，於生效日期將不再為該等計劃股份的有效過戶文據或證書，而各有關證書持有人則須按要約人要求，將有關證書交付要約人予以註銷。
5. 於記錄時間就任何計劃股份向本公司作出的所有有效授權或相關指示，於生效日期將不再為有效授權或指示。
6. 本計劃須於開曼群島大法院批准本計劃的命令副本已根據公司法第86條向開曼群島公司註冊處處長進行登記後隨即生效。
7. 除非本計劃已於二零一五年十一月二十三日或本公司及要約人可能協定或開曼群島大法院根據本公司及／或要約人的申請可能容許的有關較後日期或之前生效，否則本計劃將告失效。
8. 本公司與要約人可代表全體相關人士共同同意對本計劃作出的任何修訂或增補，或開曼群島大法院可能認為適合批准或施加的任何條件。
9. FEC及要約人共同承擔帝盛委聘顧問及律師的一切費用、收費及開支以及就計劃及建議所產生的所有其他費用、收費及開支。

二零一五年八月三十一日

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：二零一五年FSD 125 (IMJ)

有關公司法(二零一三年修訂本)第15及第86條

及有關大法院規則第102號命令

及有關帝盛酒店集團有限公司

法院會議通告

茲通告根據上述事項發出日期為二零一五年八月二十日的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「法院」)已指示計劃股東(定義見下述協議安排)召開會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准(不論有否修訂)帝盛酒店集團有限公司(「本公司」)與計劃股東之間擬達成的協議安排(「協議安排」)及法院會議將於二零一五年九月二十二日下午二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，敬請所有計劃股東屆時於上述地點及時間出席是次會議。

協議安排的副本及解釋協議安排影響的說明函件的副本已納入綜合計劃文件，而本通告屬於綜合計劃文件的一部分。綜合計劃文件的副本亦可經計劃股東向本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)索取。

計劃股東可親身出席法院會議表決，或委任另一人士(必須為個人，但不論為本公司股東與否)代其出席及表決。於二零一五年八月三十一日寄發予本公司股東日期為二零一五年八月三十一日的綜合計劃文件已隨附適用於法院會議的粉紅色代表委任表格。

就股份的聯名持有人而言，任何一名有關人士可親身或委派代表於法院會議上就該股份表決，如同其為唯一有權表決者；但倘若多於一名有關聯名持有人親身或委派代表出席法院會議，則就此出席的上述一名排名最先或(視情況而定)

較先者方有權就有關聯名持有股份表決。就此而言，優先次序乃根據本公司股東名冊內就該聯名持有股份的聯名持有人排名先後釐定，名列首位的股東為首席聯名股東。

敬請在不遲於二零一五年九月二十日下午二時三十分將委任代表表格遞交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，倘未如此遞交表格，表格可於法院會議上遞交法院會議主席。

按照命令，法院已委任本公司董事賴偉強先生，或倘其未能出席，則同為本公司董事邱詠筠女士，或倘其未能出席，則於法院會議當時身為本公司董事的任何其他人士擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議結果。

協議安排須待其後向法院申請批准後，方可作實。

承法院命
帝盛酒店集團有限公司

二零一五年八月三十一日

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
香港德輔道中121號
遠東發展大廈18樓

**DORSETT**

HOSPITALITY INTERNATIONAL

帝盛酒店集團

Dorsett Hospitality International Limited**帝盛酒店集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2266)

股東特別大會通告

茲通告帝盛酒店集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年九月二十二日下午四時正(香港時間)(或緊隨同日於同一地點按開曼群島大法院指示召開的本公司股本中每股面值0.10港元的普通股持有人(惟Far East Consortium International Limited、Willow Bliss Limited及就本公司而言Willow Bliss Limited的其他一致行動人士除外)會議結束或休會後)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股東特別大會，藉以分別考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為特別決議案及普通決議案：

特別決議案

「動議作為特別決議案，為使本公司與計劃股份持有人(定義見計劃)訂立日期為二零一五年八月三十一日的協議安排(「計劃」)生效，於生效日期(定義見計劃)：

- (a) 藉註銷及銷毀計劃股份(定義見計劃)削減本公司的已發行股本；及
- (b) 謹此授權本公司董事就實施計劃而作出其認為必要或合宜的所有該等行動及事宜，包括(但不限於)同意開曼群島大法院可能認為適合施加予計劃的任何修訂或增補。」

普通決議案

動議作為普通決議案：

- (a) 待有關股本削減生效後，隨即透過向Willow Bliss Limited配發及發行

本公司股本中與註銷及銷毀的計劃股份數目相同的每股面值0.10港元普通股，將本公司已發行股本增加至其原先的金額；

- (b) 本公司須將其賬冊內因上文特別決議案第(a)段所述的股本削減而產生的進賬額，用作按面值全數繳足以入賬列作繳足方式發行予Willow Bliss Limited的新普通股，因而謹此授權本公司董事配發及發行新股份；
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事就實施計劃而作出其認為必要或合宜的所有行動及事宜，包括(但不限於)同意開曼群島大法院可能認為適合施加予計劃的任何修訂或增補；及
- (d) 謹此授權本公司任何一名董事向香港聯合交易所有限公司申請撤銷本公司股份的上市地位。」

承董事會命
帝盛酒店集團有限公司
首席財務總監兼公司秘書
王康仁

二零一五年八月三十一日

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121號

遠東發展大廈18樓

附註：

- (a) 凡有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票的股東，均有權委任一名或以上代表(必須為個人)代其出席，並於按股數投票時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (b) 倘屬本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士可親身或委派代表於大會上就本公司該股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；倘有一名以上的該等聯名登記持有人親身或委派代表出席，則排名最先者或(視情況而定)較先者方有權投票。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊內有關聯名登記持有人的排名次序釐定。

- (c) 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其他任何續會指定舉行時間48小時前填妥並送達本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。然而，股東特別大會主席可於收取閣下就確認適當簽署的代表委任表格已送交本公司於上述地址的香港股份過戶登記分處而以電報或傳真發出的證明時，酌情決定該代表委任表格是否已正式送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票。倘本公司股東於交回代表委任表格後出席大會，該代表委任表格將視作撤回論。
- (d) 隨附大會適用的代表委任表格。
- (e) 上文所載特別決議案及普通決議案將以按股數投票方式表決。
- (f) 於本通告日期，本公司執行董事為邱詠筠女士及賴偉強先生；本公司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；及本公司獨立非執行董事為石禮謙先生、金紫荊星章、太平紳士、杜彼得先生、廖毅榮博士及ANGELINI Giovanni先生。

下文為就規則13要約寄發予帝盛購股權持有人的規則13要約函件範本。

Willow Bliss Limited

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈
16樓

敬啟者：

**規則13要約
有關
WILLOW BLISS LIMITED
根據公司法第86條
建議以協議安排的方式私有化
帝盛酒店集團有限公司**

隨同本函件附奉由Willow Bliss Limited(「要約人」)、Far East Consortium International Limited(「FEC」)及帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)聯合刊發與本函件日期相同的綜合計劃文件(「計劃文件」)。本函件所用但未有界定的詞彙，與計劃文件所界定者具有相同涵義及解釋。本函件應與計劃文件一併閱覽。

FEC、要約人及帝盛刊發日期為二零一五年五月二十七日的聯合公佈(「公佈」)，其中載有(其中包括)，於二零一五年五月二十日，FEC董事會已要求帝盛董事會就根據公司法第86條建議以協議安排的方式私有化帝盛向計劃股東提出建議。誠如公佈所述，作為建議的一部分，要約人將根據收購守則規則13向帝盛購股權持有人作出適當要約(即規則13要約)，以註銷每份已歸屬及未歸屬的帝盛購股權。規則13要約須待計劃生效後方可作實。

本函件闡明閣下就閣下的未行使帝盛購股權可以採取的行動。閣下在作出考慮時，請參閱計劃文件。

另請閣下垂注購股權計劃的條款及條件。

規則13要約的條款

吾等代表要約人根據購股權計劃的條款，向閣下提出規則13要約，惟須待計劃生效後方可作實。

任何未行使的帝盛購股權(以於最後購股權行使日期或之前尚未行使者為限)將於生效日期後十四(14)日自動失效。閣下可透過於規定截止日期前遞交一份已填妥的規則13要約接納表格(「接納表格」)以接納規則13要約，而倘規則13要約成為無條件，則閣下將有權收取帝盛購股權要約價。

帝盛購股權要約價0.01港元指未行使帝盛購股權的「透視」價，即(i)註銷代價(按FEC股份於最後交易日的收市價計算)的價值超過帝盛購股權行使價2.20港元的金額；及(ii) 0.01港元兩者之間較高者。

由於各帝盛購股權的適用行使價為2.20港元，並高於註銷代價的價值1.80港元(按0.72港元與於最後交易日在聯交所所報收市價每股FEC股份3.84港元的0.28125倍的現金總額計算)，要約人根據收購守則規則13的「透視」原則就其持有的各帝盛購股權向帝盛購股權持有人提供帝盛購股權要約價，其面值為0.01港元。

規則13要約須待計劃生效後方可作實。計劃的條件載於計劃文件的第VII部—說明函件中「4.計劃及建議的條件」一節。此外，帝盛購股權要約價的所有付款將以港元支票支付。

閣下亦請參閱計劃文件的第VII部—說明函件中「18.海外帝盛股東及帝盛購股權海外持有人」一節、「19.登記及付款」一節及「20.稅務」一節。

閣下務請垂注計劃文件第V部所載帝盛獨立董事委員會致帝盛獨立股東及帝盛購股權持有人的函件及計劃文件第VI部所載帝盛獨立財務顧問浩德融資有限公司函件，當中分別載有帝盛獨立董事委員會及帝盛獨立財務顧問就計劃及規則13要約提出的推薦意見。

帝盛購股權持有人可採取的行動方案

簡而言之，閣下就閣下的未行使帝盛購股權可作出如下選擇：

- (a) 倘閣下的任何未行使帝盛購股權於最後購股權行使日期或之前未獲行使，倘閣下於規則13要約記錄日期為發行在外帝盛購股權持有人，則閣下可根據本函件及計劃文件所載有關條款透過使該等未獲行使的未行使帝盛購股權在生效日期維持未獲行使以接納規則13要約，並最遲於二零一五年十月二十日(星期二)下午四時正(香港時間)(或可能透過刊發公佈知會閣下的較後時間及/或日期)前簽署及交回隨附已填妥的接納表格，以收取帝盛購股權要約價(倘計劃生效)；
- (b) 閣下可於本函件日期(即二零一五年八月三十一日)後至最後購股權行使日期為止的任何時間，根據購股權計劃的條款悉數或以閣下向帝盛發出行使帝盛購股權的通知書所指定數目行使閣下的全部或任何未行使的已歸屬帝盛購股權(以尚未行使者為限)。任何因上文所述該等未行使帝盛購股權獲行使而發行的帝盛購股權將受限於並符合資格參與計劃。就此而言，有關計劃及建議的詳情請參閱計劃文件；或
- (c) 不採取任何行動，在此情況下，倘計劃生效，閣下未獲行使的未行使帝盛購股權將於生效日期後十四(14)日自動失效，而閣下將不會獲得帝盛購股權要約價及註銷代價。

閣下所持每份未行使帝盛購股權均屬獨立且閣下須就每份購股權作出個別決定。

進一步詳情請參閱本函件其餘章節、計劃文件、接納表格及購股權計劃的條款。

於最後實際可行日期持有的尚未行使帝盛購股權

有關閣下於最後實際可行日期持有的尚未行使帝盛購股權的資料，可向帝盛的公司秘書索取。倘閣下於最後實際可行日期後行使閣下的任何未行使帝盛購股權，閣下僅可就該等於最後購股權行使日期仍未獲行使或未獲歸屬的尚未行使帝盛購股權，接納規則13要約。

已失效的帝盛購股權

務請注意，本函件或計劃文件概無任何部分旨在延長根據購股權計劃條款而失效、將告失效或已經失效的帝盛購股權的年期。閣下於規則13要約記錄日期不得行使根據其條款已告失效的帝盛購股權或就該等購股權接納規則13要約。

專業意見

本函件所提供的資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取的行動。

閣下如對本函件、計劃文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

聲明

閣下一經簽署並交回已填妥接納表格，即表示閣下：

- (a) 保證及確認閣下接納規則13要約所涉及的每份帝盛購股權為有效及存續，且不附帶任何留置權、押記、按揭及任何性質之第三方權益，以及閣下知悉，一旦帝盛購股權基於閣下根據接納表格接納規則13要約而被註銷，任何有關帝盛購股權的購股權證書或文件將告無效；
- (b) 知悉並同意，就閣下接納規則13要約涉及所有持有的帝盛購股權，閣下不再擁有任何權利及責任，並放棄對任何一方(包括要約人及帝盛)的所有權利及索賠，及所有帝盛購股權項下的全部權利及責任將被取消；
- (c) 確認閣下於接納表格上所作的決定不能被撤銷或更改；
- (d) 授權FEC、要約人、帝盛、天達及／或任何彼等可能指示的一名或多名人士各自代表閣下作出一切行動及事宜，並填妥、修訂及簽立為使閣下於接納表格上所作出的接納生效或就此而可能屬必要或適宜的任何文件，而閣下謹此承諾簽立就該項接納而可能被要求的任何其他保證；

- (e) 承諾確認及追認任何經或根據本函件及接納表格委任的授權人代表閣下適當地或合法地採取的任何行動；及
- (f) 確認閣下已閱讀、理解及同意規則13要約的條款及條件(包括但不限於計劃文件、本函件及接納表格所載者)，以及閣下已收到並閱讀計劃文件及本函件。

一般事項

- (a) 帝盛購股權持有人所交付或接收或發出的一切通訊、通告、接納表格、支票、證書及任何性質的其他文件將由彼等自行或其指定代理交付或接收或發出，有關風險概由彼等承擔，而FEC、要約人、帝盛或天達概不就可能由此引致的任何損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成規則13要約條款的一部分。
- (c) 規則13要約及所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。
- (d) 就規則13要約妥為簽立接納表格，即表示授權FEC、要約人、帝盛、天達或任何彼等可能指示的人士可代表接納的帝盛購股權持有人填妥及簽立接納表格及任何文件，並作出為向要約人或要約人所指示的人士註銷或歸屬帝盛購股權持有人就涉及該項接納的未行使帝盛購股權的一切權利而可能必要或權宜的任何其他行動。
- (e) 即使接納表格未有嚴格按照接納表格及本函件要求填妥或收訖，包括指定收訖日期，倘要約人認為恰當，交回已妥為簽署的接納表格可被視作有效，猶如其已填妥及收訖。
- (f) 閣下就特定未行使帝盛購股權填妥接納表格，即表示閣下不可撤回地選擇授權FEC、要約人、帝盛、天達及／或彼等各自的代理向閣下寄發或促使向閣下寄發閣下有權收取的款項，有關風險概由閣下自行承擔。

接納規則 13 要約應採取的行動

為接納規則 13 要約，閣下必須填妥及交回正式填妥及簽署的接納表格連同相關證書(如有)或證明向閣下授出未行使帝盛購股權的任何其他文件或其他所有權或權利文件(及/或就此所需的任何可信納的一項或多項彌償保證)，最遲於二零一五十月二十日(星期二)下午四時正(香港時間)(或可能經由公佈通知閣下的較後時間及/或日期)前一併交回FEC，地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓，註明收件人為要約人董事會並註明「帝盛酒店集團有限公司－規則13要約」，以轉交要約人。倘閣下未填妥接納表格，待計劃生效後及以此為條件，閣下的帝盛購股權將於生效日期後十四(14)日自動失效。

在向要約人董事會交回接納表格前，請確保閣下在見證人見證下簽署接納表格。

假設規則 13 要約將於二零一五十月二十日停止接納，預期有關帝盛購股權要約價的款項將於規則 13 要約成為無條件日期及要約人收到填妥的接納表格當日(以較後者為準)後的七個營業日內支付。

概不會確認收到任何接納表格、相關證書(如有)或證明授出未行使帝盛購股權的任何其他文件或其他所有權或權利文件(及/或就此所需的任何可信納一項或多項彌償保證)。

責任聲明

FEC的董事共同及個別對本函件所載資料(與帝盛集團有關者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，在本函件所表達的意見(帝盛所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件中的任何陳述(與帝盛集團有關者除外)產生誤導。

要約人的董事共同及個別對本函件所載資料(與帝盛集團有關者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，在本函件所表達的意見(帝盛或FEC所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件中的任何陳述(與帝盛集團有關者除外)產生誤導。

帝盛的董事共同及個別對本函件所載資料(有關FEC集團者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件所表達的意見(FEC、要約人或彼等董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件中的任何陳述(有關FEC集團者除外)產生誤導。

此 致

列位帝盛購股權持有人 台照

代表

Willow Bliss Limited

董事

孔祥達

二零一五年八月三十一日