

## 歷史、重組及企業架構

### 歷史、發展及重組

#### 主要公司及業務發展里程碑

以下事宜為本集團主要公司及業務發展里程碑：

一九七二年	FEC前身成為聯交所上市公司。FEC為我們之控股股東，其附屬公司主要從事物業發展及投資、酒店投資及營運以及停車場業務。
一九九八年	我們首間位於馬來西亞吉隆坡之酒店吉隆坡Dorsett Regency Hotel投入營運。
二零零零年	FEC集團透過收購香港兩間酒店帝豪花園酒店(前稱明珠花園酒店)及帝豪海景酒店 <sup>1</sup> (前稱明珠海景酒店)之業務控制權，進一步拓展其酒店業務。帝豪花園酒店其後於二零零五年出售。
二零零二年	香港大角咀帝豪九龍酒店開展建設工程。
二零零四年	香港上環麗栢酒店及香港灣仔麗都酒店進行翻新工程。香港中環蘭桂坊酒店@九如坊開展建設工程。
二零零五年	帝豪九龍酒店之建設工程及中環麗栢酒店之翻新工程完工，兩間酒店開始營運。麗都酒店及麗悅酒店亦相繼投入營運。
二零零六年	蘭桂坊酒店@九如坊及香港荃灣遠東帝豪酒店投入營運。
二零零七年	本公司成立。
	蘭桂坊酒店@九如坊獲Travel Weekly頒授「亞洲最佳精品酒店」獎項。
	我們於中國收購首間酒店武漢麗悅酒店，並展開建設工程。
	於馬來西亞，本公司購入Grand Dorsett Subang Hotel(前稱Sheraton Subang)及Grand Dorsett Labuan Hotel(前稱Sheraton Labuan)。

#### 附註：

<sup>1</sup> 帝豪海景酒店於一九九四年開始營運。我們於二零零零年透過購入一名前投資商取得物業(不良資產)，其後於二零零七年一月將債務權益轉換為股本權益。

## 歷史、重組及企業架構

二零零八年

武漢麗悅酒店投入營運。

於馬來西亞柔佛巴魯之Dorsett Johor Hotel及吉隆坡之Maytower Hotel投入營運。

香港麗栢酒店晉身世界旅遊大獎(World Travel Awards)「亞洲最佳精品酒店」最終入圍名單。蘭桂坊酒店@九如坊獲世界旅遊大獎頒授「香港最佳精品酒店」獎項。

Grand Dorsett Subang Hotel獲International Trade and Industry Malaysia頒授「二零零八年業內卓越大獎(Industry Excellence Award 2008)」獎項。

二零零九年

香港上環The Mercer by Kosmopolito及香港觀塘之香港觀塘帝盛酒店展開建設工程，該兩間酒店預期於二零一一年投入營運。

香港麗都酒店獲「香港及澳門米芝蓮指南2009」譽為「全港最舒適酒店」之少數酒店之一，並為2009東亞運動會指定酒店之一。蘭桂坊酒店@九如坊獲世界旅遊大獎頒授「亞洲最佳精品酒店」獎項及精品酒店業界之「香港商務飛躍大獎(Hong Kong Business's High-Flyer Award)」，並獲中國酒店星光獎頒授「中國最佳設計精品酒店」獎項。

馬來西亞Dorsett Johor Hotel獲柔佛州旅遊局(Johor Ministry of Tourism)頒授「柔佛州最佳三星級酒店」及「柔佛州旅遊大獎—寶石大獎(Johor Tourism Award—Gem's Award)」獎項。

我們收購首間新加坡酒店新加坡新橋路帝盛酒店之地盤。

二零一零年

香港大角咀九龍麗悅酒店之建設工程已完成及投入營運。

香港堅尼地城之香港堅尼地城帝盛酒店進行之建設工程已接近完工，預期酒店將於二零一一年開業。香港葵涌之香港葵涌帝盛酒店現正進行建設工程，預期將於二零一二年投入營運。

於中國，上海麗悅酒店投入營運。

中國成都之成都市中心麗悅酒店已展開翻新工程，預期將於二零一零年完工。中國中山之另一間酒店中山商業區帝盛酒店預期將於二零一一年開業。

## 歷史、重組及企業架構

於新加坡，酒店及住宅發展建議新加坡新橋路帝盛酒店計劃展開，酒店預期將於二零一三年投入營運。

我們透過與一名獨立第三方簽訂首份意向書，進軍酒店管理業務，以我們之「麗悅酒店」品牌營運一間位於湖北省黃石合共約有400個客房之酒店，預期該酒店將於二零一三年投入營運。

香港麗都酒店獲「香港及澳門米芝蓮指南2010」譽為「全港最舒適酒店」之少數酒店之一。

於最後可行日期，本集團擁有及經營八間香港酒店、兩間中國酒店及五間馬來西亞酒店。本集團亦擁有及現正發展或規劃四間香港酒店、兩間中國酒店及一間新加坡酒店。

### 本公司

我們於二零零七年一月二十三日根據公司法在開曼群島註冊成立，名為Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited。我們之名稱其後於二零零九年十一月三日更改為Dorsett International Group Limited，並於二零一零年二月十七日更改為麗悅酒店集團有限公司。

### 重組

本集團進行重組，將FEC集團之酒店發展及管理業務整合為本集團。因此，本公司成為本集團之控股公司，當中曾進行以下事項：

- (a) 於二零零七年一月二十三日，本公司正式於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之股份。其中一股已發行及繳足，並由認購人轉讓予Ample Bonus。
- (b) 於二零一零年一月二十五日，Dorsett Hotels & Resorts International全部股權由FECL發展轉讓予本公司，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (c) 於二零一零年一月二十五日，Kosmopolito Hotels International Services全部股權由Amphion Investment Limited及FECL轉讓予本公司，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (d) 於二零一零年五月五日，卓雄全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為1.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (e) 於二零一零年五月二十八日，香港(特區)酒店全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為10,000港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。

## 歷史、重組及企業架構

- (f) 於二零一零年六月二十二日，錦秋(上海)將於上海錦秋集貿的48%股權自本集團轉讓至FEC附屬公司上海錦秋房地產，上海錦秋房地產擁有上海錦秋集貿餘下52%股權，代價為人民幣240,000元，此乃按股本價值人民幣500,000元為基準，其中48%乃由錦秋(上海)以FEC集團內部財務資源撥付。
- (g) 於二零一零年八月二十六日，嘉誼管理全部股權由FECL及Kosmopolito Hotels International Services轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (h) 於二零一零年八月二十六日，柏倡全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為1.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (i) 於二零一零年八月二十七日，Ruby Way全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (j) 於二零一零年九月●，遠勤發展全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (k) 於二零一零年九月●，Havena全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (l) 於二零一零年九月●，Jade River Profits全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為2.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (m) 於二零一零年九月●，Rosicky全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (n) 於二零一零年九月●，Wonder China全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (o) 於二零一零年九月●，Full Benefit全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。

## 歷史、重組及企業架構

- (p) 於二零一零年九月●，Dorsett Regency Hotel (M)全部股權由FEC透過FEC Development (M)轉讓予本公司，現金代價為馬幣5,000,000元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (q) 於二零一零年九月●，Tang Hotel Investments全部股權已由FECL透過Madison Lighters & Watches Company Limited轉讓予本公司，現金代價為2.00新加坡元，此乃按所轉讓股份發行價為基準，以本集團內部資源撥付。有關轉讓已獲新加坡市區重建局 (Singapore Urban Redevelopment Authority) 批准，惟須受限於若干條件。
- (r) 於二零一零年九月●日，Tang Hotel全部股權已由FECL透過Madison Lighters & Watches Company Limited轉讓予本公司，現金代價為1.00新加坡元，此乃按所轉讓股份發行價為基準，以本集團內部資源撥付。

作為重組一部分，就償付1,859,812,000港元而向FEC配發及發行●股入賬列作繳足股份之資本化發行，即於二零一零年三月三十一日本公司應收FEC集團之款項。資本化發行須待●成為無條件，並將與發行●同時生效。

### 有關附屬公司之其他資料

本集團各附屬公司之主要業務性質載於本文件「釋義—本集團旗下公司」一節。

於緊接本文件日期前兩年股本出現變動之附屬公司詳情，載於本文件附錄六「附屬公司股本變動」一節。特別是錦秋(上海)於二零零九年八月七日獲上海市商務委員會批准，將其註冊資本由5,000,000美元增加11,000,000美元至16,000,000美元，惟資本未能及時支付。由於FEC集團當時正評估其於金融危機中之財務狀況，故錦秋(上海)並無作出有關注資。FEC集團其後認為延遲作出所需注資符合本集團利益，故申請進一步延期。錦秋(上海)已申請並於二零一零年七月九日獲上海市商務委員會批准，據此，錦秋(上海)股東須於二零一零年八月中支付所增加股本20%作為首期款項(即2,200,000美元) (「首期款項」)，而餘下80%(即8,800,000美元)須於換發營業執照日期起計兩年支付。本公司之中國法律顧問表示，上海市商務委員會為中國授出有關延期批覆之適當機關，而有關延期批覆具有終局性及確定性。於最後可行日期，本公司已支付首期款項，現正進行注資核實，及營業執照換發手續(統稱「註冊資本手續」)。本公司中國法律顧問亦表示，於完成註冊資本手續後，相關中國機關就錦秋(上海)未能支付所增加注資及未能及時辦理工商變更登記而徵收罰款之可能性不大。

## 歷史、重組及企業架構

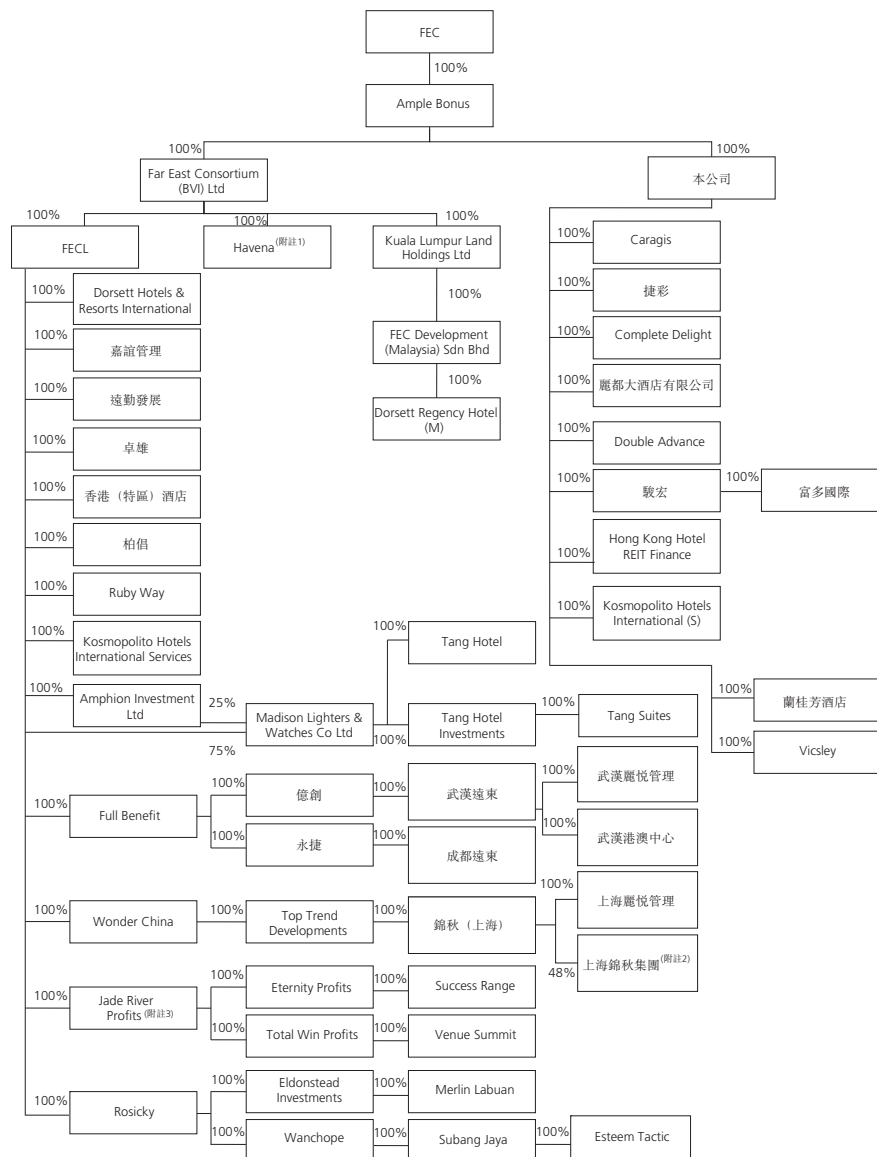
於往績記錄期間，除Dorsett Johor Hotel總經理Tengku Ahmad Faizal Mohamed(二零零八年三月二十八日至二零一零年六月十二日期間)辭任並加入馬來西亞柔佛巴魯另一間度假酒店外，概無董事或高級經理辭任。董事確認，本集團與辭任總經理之間並無個人衝突及/或意見分歧。

### 企業架構

#### 緊接重組前的企業架構

下圖載列本集團緊接重組前的企業架構：

緊接重組前之集團架構圖



附註：

- 1 於重組前，Havena由Far East Consortium (BVI) Limited全資擁有。Far East Consortium (BVI) Limited已於二零一零年四月七日將Havena之權益轉讓予FECL。

## 歷史、重組及企業架構

---

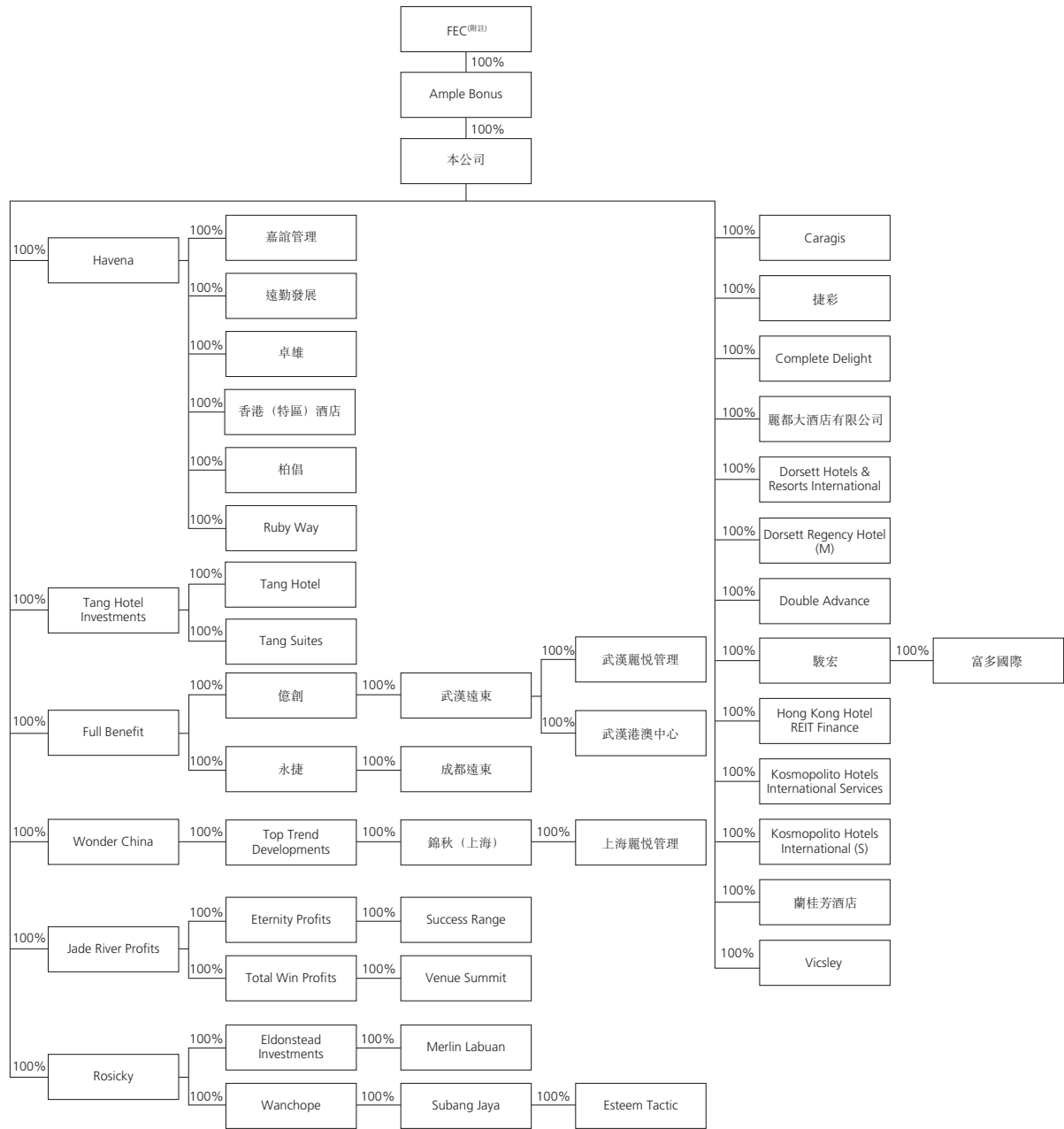
- 2 於重組前，上海錦秋集貿餘下52%股本權益由上海錦秋房地產擁有。
- 3 FEC於二零零八年十月一日向非執行董事及董事會主席丹斯里拿督邱達昌收購Jade River Profits(「Jade River收購」)。代價331,400,000港元乃經訂約各方公平磋商後協定，而FEC委聘獨立估值師編製暫定估值報告，以評估Jade River收購中將予收購之物業價值。Jade River收購中將予收購之物業，目前由本集團營運作為Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel。收購計入及於本集團財務報表列作物業、廠房及設備添置。

## 歷史、重組及企業架構

### 緊隨重組後之企業架構

下圖載列於重組後及緊接全球發售前本集團之企業架構：

於重組後之集團架構圖



附註：於最後可行日期，FEC主要股東為(i)丹斯里拿督邱達昌及(ii) Penta Investment Advisers Limited。該等主要股東詳情於本文件附錄六「法定及一般資料—於相聯法團股份之長倉(定義見證券及期貨條例)」一節披露。