

以下為獨立估值師Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 就本集團於馬來西亞持有之物業權益於二零一零年六月三十日之估值發出之函件及估值證書全文，乃就載入本文件而編製。遵照公司條例附表三第II部第34(2)段由Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 編製有關本集團於馬來西亞之物業權益之詳盡估值報告可供公眾查閱。

Raine & Horne

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：郵寄地址為**DORSETT REGENCY HOTEL, 172, JALAN IMBI, 55100 KUALA LUMPUR**稱為**DORSETT REGENCY HOTEL**之三十(30)層高四星級酒店大廈連三(3)層地庫停車場；

郵寄地址為**NO. 7, JALAN MUNSHI ABDULLAH, 50100 KUALA LUMPUR**稱為**MENARA MAYTOWER**之三十三(33)層高酒店及服務式住宅大廈內21樓至30樓設有179間客房之四星級酒店及部分大堂範圍；

稱為**DORSETT JOHOR HOTEL, MALAYSIA**之十(10)層高酒店／服務式住宅大廈內設有252間客房之三星級酒店及部分大堂範圍；

稱為**GRAND DORSETT SUBANG HOTEL, MALAYSIA**包括三(3)層商場連同樓高八(8)層及十四(14)層之酒店大樓以及一間雙層餐廳及四(4)層停車場之五星級酒店；

稱為**GRAND DORSETT LABUAN HOTEL, MALAYSIA**之九(9)層高五星級酒店大廈(178間客房)連半地庫停車場之報告及估值。

1. 指示

根據吾等有關就上述由麗悅酒店集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)持有位於馬來西亞之物業進行市場估值之指示，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以呈報該等物業於二零一零年六月三十日(「估值日」)之市值(「市值」)。

2. 估值基準

吾等所用估值基準為吾等對市值之意見，而根據香港測量師學會物業估值準則之定義，市值指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易某項物業之估計金額」。

3. 估值方法

就得出上述物業之市值，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之近期交易及銷售實例加以比較，從而釐定被評值物業之價值，並會充分考慮包括地點、地塊面積、裝修工程(如有)、周邊發展、設施及配套等因素。

4. 假設

吾等之估值另按該等物業可在公開市場出售，而並無可影響物業價值之遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理合約或任何類似安排之假設作出。

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

吾等並已假設上述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●以及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

5. 業權調查

吾等已獲提供有關物業之業權文件摘要。此外，吾等已於適當之政府物業登記機關進行查冊，惟並無查證文件正本，以核實擁有權或確定是否存在任何未有載於吾等所獲提供文本之租約修訂。所有文件均僅作參考用途，且本報告概不就該等物業之業權承擔任何責任。

6. 限制條件

吾等已視察該等物業，惟並無進行任何實地測量，以確定土地狀況或設施是否適合作發展。所有尺寸、量度及面積均以客戶所提供資料為基準，並於可能情況下由吾等參照吾等所獲提供文件進行核實。

儘管於視察過程中已妥為留意任何樓宇缺陷，然而，並無進行任何結構測量或視察構建物中遭遮蓋或不能接近之木建部分或其他部分，故吾等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之意見。

吾等並無理由懷疑客戶向吾等提供之資料之真實性及準確性，並信賴客戶就所提供資料並無遺漏任何重要事實作出之確認。

吾等之估值並無計及任何物業權益之任何押記、抵押或欠款或就出售成交可能產生之開支或稅項。吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

7. 貨幣

上述所有物業之市值均以馬來西亞零吉呈示。吾等之估值所採用匯率為馬幣1元兌2.39港元，即於估值日之概約匯率。

8. 備註

該等物業權益之價值如下：

物業權益	於二零一零年 六月三十日之市值
1. 吉隆坡 DORSETT REGENCY HOTEL 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur	馬幣 140,000,000.00 元
2. MAYTOWER HOTEL No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur	馬幣 77,000,000.00 元
3. DORSETT JOHOR HOTEL Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor.	馬幣 76,000,000.00 元
4. GRAND DORSETT SUBANG HOTEL Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan	馬幣 253,557,000.00 元 ** 馬幣 312,000,000.00 元
5. GRAND DORSETTE LABUAN HOTEL No. 462, Jalan Merdeka, 87029 Federal Territory of Labuan.	馬幣 70,000,000.00 元
總市值	
i) 按「現況」基準	馬幣 616,557,000.00 元
ii) ** 假設位於十三至十七樓之 125 間建議新設客房 全面落成及獲認可為合適作佔用，及因而 GRAND DORSETT SUBANG HOTEL (478 間客房) 連同剩餘土 地 (6.41 英畝) 制定發展建議並提交相關機關批准	馬幣 675,000,000.00 元

「由於所呈報價值乃按有關價值尚未或未完全變現之假設計算，故倘任何人士擬依賴上述假設，則應諮詢適當專業意見。」

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
皇后大道東375號
麗悅酒店集團有限公司
列位董事 台照

代表

Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.

董事

Noraini Binti Jaafar Sidek

註冊估值師(MIS)

註冊編號V-523

謹啟

二零一零年九月二十七日

附註：

Noraini Binti Jaafar Sidek為馬來西亞測量師學會(Malaysia Institute of Surveyors)會員、註冊專業測量師(產業測量)及馬來西亞合資格房地產代理，擁有逾18年為上市公司進行馬來西亞物業估值之經驗。

估值證書

於二零一零年
六月三十日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
1. 郵寄地址為吉隆坡Dorsett Regency Hotel, 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur設有320間客房之三十(30)層高四星級酒店大廈連三(3)層地庫停車場	<p>該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>該大廈之總建築面積約為27,752.58平方米(298,726平方呎)。</p> <p>該酒店大廈之樓齡約為13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Lot No. 1300 Seksyen 0067(前稱P.T. No. 62)持有，業權編號GRN 49963, Town and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur</p> <p>每年政府地租為馬幣5,842.00元。</p>	<p>該物業現時由業主Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.管理。</p> <p>該物業之入住率約為79%。</p>	馬幣140,000,000.00元

附註：

- (i) 該物業之業主為Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. (公司編號：199686-K)。
- (ii) 該土地現時已根據日期為二零零六年七月十七日之文據抵押予AFFIN ISLAMIC BANK BHD.。
- (iii) AFFIN ISLAMIC BANK BERHAD就該土地訂立日期為二零零七年一月二十三日之留置權持有人知會備忘。
- (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為期30年，作變電站用途。
- (v) 該物業位於劃分為商業用途之區域內。
- (vi) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及牌照概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有

估值證書

於二零一零年
六月三十日

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
2. 郵寄地址為Menara Maytower, No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur之三十三層高酒店及服務式住宅大廈內21樓至30樓設有179間客房之四星級酒店及部分大堂範圍。	該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(23,271.55平方呎) 酒店樓層面積：5,158.17平方米(55,522平方呎) 大堂面積：465平方米(5,007平方呎) 該酒店大廈之樓齡約為3年。	該物業現時由Venue Summit Sdn. Bhd.管理。 該物業之入住率約為76%。	馬幣77,000,000.00元
該物業面向Jalan Munshi Abdullah, Kuala Lumpur	該土地為永久業權，將按照經地方機關批准之計劃興建為服務式住宅大廈，當中包括住宅／商舖／會所。 該土地乃根據Lot No. 301 Seksyen 40持有，業權編號GRN 54118, Town and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan KL 每年政府地租為馬幣9,946.00元。		

附註：

- (i) 該物業之總業權以Mayland Boulevard Sdn. Bhd. (公司編號：180306M)名義登記。該酒店之分業權尚有待發出。
- (ii) 除登記處知會備忘(Registrar's Caveats)外，該土地概不附帶任何產權負擔。
- (iii) 已就業權訂立三(3)份登記處知會備忘(Registrar's Caveats)。
- (iv) 該物業位於劃分為商業用途之區域內。
- (v) Venue Summit Sdn. Bhd.為於二零零六年四月七日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由 貴集團全資擁有。
- (vi) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及牌照概述如下：

房地產所有權證
企業法人營業執照

有
有

估值證書

於二零一零年
六月三十日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 稱為 Dorsett Johor Hotel, Malaysia之十(10)層高酒店/服務式住宅大廈內設有252間客房之三星級酒店及部分大堂範圍。	<p>該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：56,723平方米(610,561.3平方呎)</p> <p>已建地盤面積：4,370平方米(47,038.24平方呎)</p>	<p>該物業現時由 Success Range Sdn. Bhd. 管理。</p> <p>平均入住率為75%。</p>	馬幣76,000,000.00元
該物業位於 Lebuhraya Pasir Gudang 西南面及沿靠 Jalan Masai Baru, Johor Bahru。	<p>酒店樓層面積：8,804.06平方米(94,766.00平方呎)</p> <p>該酒店大廈之樓齡約為5年。</p> <p>該土地為永久業權，將按照經地方機關批准之計劃興建為服務式住宅大廈，當中包括住宅/商舖/會所。</p> <p>該土地乃根據 Master Lot No. 66270 (前為 PTD No. 101375) 持有，業權編號 GRN 358714 (前為 H.S. (D) 22751), Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor。</p> <p>每年政府地租為馬幣238,560.00元。</p>		

附註：

- (i) 該物業之總業權以 Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd. (公司編號：478695-T) 名義登記。該酒店之分業權尚有待發出。
- (ii) 該土地概不附帶任何產權負擔。
- (iii) 該物業位於劃分為商業用途之區域內。
- (iv) Success Range Sdn. Bhd. 為於二零零六年四月十八日在馬來西亞註冊成立之有限公司，由 貴集團全資擁有。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及牌照概述如下：

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	於二零一零年 六月三十日 現況下之市值
4. 郵寄地址為 Grand Dorsett Subang Hotel, Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan包括 三(3)層商場連 同樓高八(8)層 及十四(14)層之 酒店大樓以及 一間雙層餐廳 及四(4)層停車 場之五星級酒 店	<p>該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：Lot 4244：19,474平方米(209,616平方呎)</p> <p>Lot 4245：18,308平方米(197,065平方呎)</p> <p>該大廈之總建築面積約為43,264.10平方米(465,691平方呎)，現有353間客房，並假設將設有478間客房。</p> <p>該酒店大廈之樓齡約為13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Lot Nos. 4244及4245持有，業權編號GRN 38842及38843，Mukim of Damansara, District of Petaling, State of Selangor</p> <p>每年政府地租： Lot 4244：馬幣38,734.00元</p> <p>Lot 4245：馬幣36,415.00元</p>	<p>該物業現時由業主Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd.管理。</p> <p>該物業之入住率約為60%。</p> <p>該酒店正進行內部裝修。</p>	<p>馬幣253,557,000.00元</p> <p>**馬幣 312,000,000.00元</p>

附註：

** 假設位於十三至十七樓之125個建議新設客房全面落成及獲認可為合適作佔用，及因而**GRAND DORSETT SUBANG HOTEL**(478間客房)連同剩餘土地(6.41英畝)制定發展建議並提交相關機關批准。

「由於所呈報價值乃按有關價值尚未或未完全變現之假設計算，故倘任何人士擬依賴上述假設，則應諮詢適當專業意見。」

(i) 該物業之業主為Subang Jaya Hotel Development Sdn, Bhd. (公司編號：44190-A)。

(ii) 兩幅土地已根據日期為二零零八年三月二十八日之文據抵押予AFFIN BANK BERHAD。

(iii) Lot No 4245

該土地其中部分已租予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為期30年。

- (iv) 該物業位於劃分為商業用途之區域內。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及牌照概述如下：

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	於二零一零年 六月三十日 現況下之市值
5. 郵寄地址為 Grand Dorsett Labuan Hotel, No. 462, Jalan Merdeka, 87029 Federal Territory of Labuan之九 (9)層高五星級 酒店大廈(178 間客房)連半地 庫停車場。	<p>該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(65,324平方呎)</p> <p>該大廈之總建築面積約為21,564.98平方米(232,124平方呎)，共有178間客房。</p> <p>該酒店大廈之樓齡約為14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80年，將用作興建酒店。</p> <p>該土地業權編號為TL 207531888, Town of Labuan, State of Federal Territory Labuan。</p> <p>每年政府地租： 馬幣12,141.00元</p>	<p>該物業現時由業主 Merlin Labuan Sdn. Bhd. 管理。</p> <p>該物業之入住率約為76%。</p>	馬幣70,000,000.00元

附註：

- (i) 該物業之業主為 Merlin Labuan Sdn. Bhd. (公司編號：109695-U)。
- (ii) 該土地概不附帶任何產權負擔。
- (iii) 該物業位於劃分為商業用途之區域內。
- (iv) 根據 貴集團所提供資料，業權狀況以及牌照概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有