
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之 **Regal Hotels International Holdings Limited** 股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、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及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



主 要 及 關 連 交 易
買 賣 上 環 酒 店
及
有 關 買 賣 北 角 酒 店 之 期 權

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



Regal Hotels International Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零一三年七月十八日(星期四)中午十二時正，假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之委任代表表格按其印備之指示填妥及儘快交回本公司在香港之股份登記過戶分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一三年六月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	37
豐盛融資函件	39
附錄一 — 本集團之財務資料	63
附錄二 — Plentiful 集團之財務資料	65
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考資產負債表	88
附錄四 — 關於上環酒店之獨立物業估值師報告	96
附錄五 — 一般資料	105
股東特別大會通告	113

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，一間獲發牌可進行證券及期貨條例下第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)受規管活動之法團，獲委任為獨立財務顧問，以就上環酒店交易及期權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之商業銀行開放營業及聯交所開放交易之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：355)
「本公司」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：78)
「按金」	指	金額為港幣948,000,000元之按金，在有限之情況下可予退還，並由受託人根據購股協議向P&R Holdings支付
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨上環酒店交易及授出期權完成後之本集團
「融資函件」	指	受託人(作為借貸人)與百富金融財務有限公司(作為放貸人)就賣方融資將予訂立之融資函件
「Fortune 集團」	指	Fortune Mine 及其附屬公司
「Fortune Mine」	指	Fortune Mine Limited
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	本公司及百利保
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「該等酒店」	指	上環酒店及北角酒店之統稱
「酒店管理人」	指	富豪酒店國際有限公司，為本公司之全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	已成立之董事會之獨立董事委員會，乃包括簡麗娟女士及羅文鈺教授(均為獨立非執行董事)，以就上環酒店交易及期權向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人以外之股東
「室內裝修代理契約」	指	上環物業公司及北角物業公司(視情況而定)與室內裝修代理於上環酒店交易或北角酒店交易(視情況而定)完成後將予訂立之代理契約
「室內裝修代理」	指	P&R Contracting Agency Limited，為P&R Holdings之全資附屬公司，將由上環物業公司或北角物業公司(視情況而定)委聘以代其根據室內裝修計劃訂立室內裝修合約
「室內裝修合約」	指	由上環物業公司或北角物業公司(視情況而定)，或由室內裝修代理(作為上環物業公司或北角物業公司之代理及代表上環物業公司或北角物業公司，視情況而定)與有關承建商及/或項目顧問及/或其他專業顧問(彼等不時獲委聘就執行相關室內裝修計劃而提供服務)就進行相關室內裝修計劃而將訂立之所有建築合約及/或其他合約
「室內裝修最後限期」	指	上環酒店交易或北角酒店交易(視情況而定)完成後滿六個月當日
「室內裝修計劃」	指	與上環酒店或北角酒店(視情況而定)有關之室內裝修計劃
「最後實際可行日期」	指	二零一三年六月二十六日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「承租人」	指	Favour Link International Limited，為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後限期」	指	就購股協議或期權協議(視情況而定)而言，分別為二零一四年三月三十一日或二零一四年九月三十日，或P&R Holdings與受託人(依照管理人之建議及指示行事)可能協定之較後日期
「管理人」	指	富豪資產管理有限公司，為富豪產業信託之管理人及本公司之全資附屬公司
「二零一三年三月票據」	指	中期票據發行人於二零一三年三月根據富豪產業信託中期票據計劃發行之於二零一八年到期及年利率為4.125%之本金總額港幣775,000,000元之非上市無抵押票據
「二零一三年五月票據」	指	中期票據發行人於二零一三年五月根據富豪產業信託中期票據計劃發行之於二零一八年到期及年利率為4.10%之本金總額150,000,000美元之上市無抵押票據
「中期票據發行人」	指	R-REIT International Finance Limited，富豪產業信託之全資附屬公司
「北角酒店」	指	位於香港北角麥連街14-20號之酒店
「票據」	指	中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃不時之已發行及將予發行之票據，包括二零一三年三月票據及二零一三年五月票據
「北角酒店交易」	指	根據期權之行使情況，指(a)受託人(按管理人之指示行事)(或其代名人)收購Fortune Mine之全部已發行股本；及(b)將北角股東貸款轉讓予受託人
「北角租賃協議」	指	與承租人自北角物業公司租賃北角酒店有關之租賃協議

釋 義

「北角物業公司」	指	紀慧投資有限公司，為 Fortune Mine 之全資附屬公司
「北角股東貸款」	指	Fortune Mine 結欠或應付 P&R Holdings 之所有到期款項(包括本金、利息及其他金額(如有))
「北角交易文件」	指	(1) 期權協議；及(2) 有關行使期權之文件，包括(i) 北角股東貸款之貸款轉讓；(ii) P&R Holdings 及擔保人將就北角酒店交易發出之稅務彌償保證契約；(iii) 室內裝修代理契約；(iv) 有關由酒店管理人管理北角酒店之酒店管理協議；(v) 北角租賃協議；及(vi) 本公司將就上述租賃發出之租賃擔保之統稱
「期權」	指	P&R Holdings 向受託人授出認購期權，賦予富豪產業信託(或其受託人或代名人)全權酌情收購 Fortune Mine 之全部已發行股本及獲轉讓北角股東貸款之權利
「期權協議」	指	本公司、管理人、受託人、P&R Holdings 及百利保就期權於二零一三年六月二十八日訂立之協議
「期權費」	指	受託人根據期權協議應付 P&R Holdings 之數額為港幣 10,000,000 元
「期權期間」	指	自(受託人獲 P&R Holdings 通知)北角酒店入伙紙授出日期開始至該日後三十日期間
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：617)
「百分比率」	指	根據上市規則第 14.07 條之規定計算之百分比率
「Plentiful 集團」	指	Plentiful Investments 及其附屬公司
「Plentiful Investments」	指	Plentiful Investments Limited
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「P&R Holdings」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，由百利保之全資附屬公司與本公司之全資附屬公司成立及分別持有 50% 權益之合營公司
「可退還現金抵押」	指	受託人根據期權協議應支付予 P&R Holdings 港幣 990,000,000 元之可退還款項
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，根據證券及期貨條例第 104 條獲認可之一個香港集體投資計劃，其已發行基金單位於聯交所主板上市(股份代號：1881)
「富豪產業信託 中期票據計劃」	指	富豪產業信託於二零一三年一月十一日設立之 1,000,000,000 美元中期票據計劃，其詳情載於富豪產業信託日期為二零一三年一月十一日之公佈
「房地產投資信託 基金守則」	指	證監會頒佈之房地產投資信託基金守則(經不時修訂)
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為該等酒店之獨立估值師
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年七月十八日(星期四)中午十二時正舉行以考慮及酌情批准上環酒店交易及期權之股東特別大會
「購股協議」	指	本公司、管理人、受託人、P&R Holdings 及百利保就上環酒店交易於二零一三年六月二十八日訂立之買賣協議
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.10 元之普通股
「上環酒店」	指	位於香港上環文咸東街 132-140 號之酒店
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「上環酒店完成」	指	購股協議之完成
「上環酒店購買價」	指	受託人根據購股協議應付P&R Holdings之港幣1,580,000,000元之代價
「上環酒店交易」	指	按照購股協議之條款並在其條件規限下，(a)受託人(按管理人之指示行事)(或其代名人)收購Plentiful Investments全部已發行股本；及(b)將上環股東貸款轉讓予受託人
「上環租賃協議」	指	與承租人自上環物業公司租賃上環酒店有關之租賃協議
「上環物業公司」	指	Tristan Limited，為Plentiful Investments之全資附屬公司
「上環股東貸款」	指	Plentiful Investments結欠或應付P&R Holdings之所有到期款項(包括本金、利息及其他金額(如有))
「上環交易文件」	指	(1)購股協議；(2)上環股東貸款之貸款轉讓；(3) P&R Holdings及擔保人將就上環酒店交易發出之稅務彌償保證契約；(4)室內裝修代理契約；(5)有關由酒店管理人管理上環酒店之酒店管理協議；(6)上環租賃協議；及(7)本公司將就上述租賃發出之租賃擔保之統稱
「信託契約」	指	由受託人與管理人於二零零六年十二月十一日訂立並構成富豪產業信託之信託契約，經相同訂約方於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約及於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約所補充(可不時進一步修訂及補充)
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司(以其作為富豪產業信託受託人之身份)
「基金單位持有人」	指	不時之富豪產業信託基金單位持有人

釋 義

「賣方融資」	指	融資函件下之兩年期無抵押定期貸款融資，其詳情載於本通函標題為「賣方融資」一段
「豁免申請」	指	富豪產業信託就產生自上環酒店交易或北角酒店交易(視情況而定)之新持續關連交易，申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章之披露及基金單位持有人批准之規定

董事會函件



富豪酒店國際控股有限公司

Regal Hotels
International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

楊碧瑤女士(首席營運官)

范統先生

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

溫子偉先生

非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP(副主席)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士

羅文鈺教授

伍兆燦先生

黃之強先生

註冊辦事處：

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

主要及關連交易

買賣上環酒店

及

有關買賣北角酒店之期權

緒言

謹提述本公司、世紀城市及百利保於二零一三年一月十一日、二零一三年二月二十八日、二零一三年四月三十日及二零一三年六月二十八日聯合刊發之該等公佈。

董 事 會 函 件

P&R Holdings由本公司之全資附屬公司擁有50%權益及由百利保之全資附屬公司擁有50%權益。於最後實際可行日期，百利保透過其全資附屬公司持有本公司約51.3%之已發行股本。因此，P&R Holdings為本公司之關連人士。

富豪產業信託為本公司之上市附屬公司。於最後實際可行日期，本公司持有富豪產業信託約74.5%之已發行基金單位。

將予收購之資產：

1. Plentiful Investments之全部已發行股本
2. 於最後實際可行日期為港幣245,600,000元之上環股東貸款(於完成日期)

完成上環酒店交易後，Plentiful Investments將由富豪產業信託全資擁有，並將成為本公司之附屬公司。

代價：

港幣1,580,000,000元，另加按同等金額基準於上環酒店完成時就Plentiful集團之流動資產(如全部應收款項、存放於相關機關或供應商之可退回公用事業及其他按金，以及所有現金及銀行存款)作出之慣常調整，惟該流動資產調整須以港幣1,500,000元為上限。於二零一二年十二月三十一日，Plentiful集團之流動資產為港幣100,000元。除上環酒店及流動資產外，Plentiful集團並無持有任何其他資產。P&R Holdings與擔保人保證，Plentiful集團於上環酒店完成後不會再有除上環股東貸款以外之任何負債。

代價乃訂約方經考慮第一太平戴維斯所評定上環酒店於二零一三年六月二十五日之估值港幣1,580,000,000元及完成上環酒店之室內裝修計劃、富豪產業信託根據上環酒店交易將收購之上環股東貸款及Plentiful集團於上環酒店完成時除上環股東貸款外不得擁有任何負債後按公平協商釐定。董事認為代價及其基準屬公平合理。估值詳情載於本通函附錄四。

董 事 會 函 件

按金及支付條款：

於下文所載完成上環酒店交易之先決條件(a)及(b)獲達成後兩個營業日內，受託人須以現金向P&R Holdings支付按金。

按金將不會存入託管賬戶，及根據購股協議，按金可由P&R Holdings不受限制使用。

P&R Holdings將按下列較高者按季支付按金利息：

- (a) 每年4.25%，即本公司根據其中期已發行票據計劃發行於二零一七年到期票據之利率；及
- (b) 富豪產業信託用於撥付按金付款之票據之加權平均實際利息成本(計及利率、發行價、配售費用及佣金)。

目前，管理人擬從二零一三年三月票據及二零一三年五月票據之所得款項撥付按金付款，當中加權平均實際利息成本為每年4.3047%。在此情況下，按金按每年4.3047%計息。

按金可於購股協議終止時全額退還。擔保人已保證承擔P&R Holdings就根據購股協議之責任，其將包括該按金退款。

於上環酒店完成時，按金及任何累計未付利息將用作為部分上環酒店購買價。按金及餘下代價之付款將以根據富豪產業信託中期票據計劃不時發行票據之所得款項、以上環酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資、及/或富豪產業信託之內部資源撥付。倘完成上環酒店交易之所需資金不足，富豪產業信託亦可提取賣方融資將差額補足。

董事會函件

先決條件：

上環酒店完成是以下列條件獲達成或豁免為前提：

- (a) 擔保人及世紀城市以根據彼等各自公司章程或公司細則及上市規則(視情況而定)取得其股東或獨立股東批准購股協議項下擬進行之交易；
- (b) 獨立基金單位持有人批准：(i) 根據購股協議項下擬進行之交易及根據、有關及/或關於上環酒店交易項下擬進行之其他交易；(ii) 根據融資函件項下擬進行之交易及根據、有關及/或關於賣方融資項下擬進行之其他交易；及(iii) 根據信託契約及房地產投資信託基金守則之豁免申請；
- (c) 管理人信納：(i) 其對Plentiful集團，包括但不限於Plentiful集團成員公司之財務、法律及合約、稅務及貿易狀況及Plentiful集團成員公司對彼等各自資產(包括但不限於上環酒店)之業權作出之查驗及調查之結果；及(ii) 其對上環酒店之實地及技術查驗及調查之結果，以管理人信納之形式及內容收取一份樓宇勘測報告或其他報告為證明，確認樓宇建築及裝修工程已按購股協議所載規劃及規格完成；
- (d) 管理人批准上環酒店之業權及信納上環物業公司對上環酒店持有良好及可銷售之法定及實益業權(按香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條之規定)；
- (e) 已就上環酒店取得香港法例第123章《建築物條例》所規定之入伙紙；

董事會函件

- (f) 第三方(包括任何政府或官方部門)就上環交易文件項下擬進行之交易授出一切必需之同意或豁免，且任何政府或官方部門概無建議、頒佈或採取任何法令、規例或決定而可能禁止、限制或重大延遲買賣Plentiful Investments全部已發行股本、轉讓上環股東貸款及/或Plentiful集團之任何成員公司於上環酒店完成後之經營業務；
- (g) 受託人及管理人獲彼等於合理要求下提供之證據，以確認(令管理人及受託人信納)於上環酒店完成時或之前Plentiful集團現有銀行貸款下之所有債務須被解除、Plentiful Investments及上環物業公司股本中之全部股份須解除一切產權負擔，以及Plentiful Investments及上環物業公司就現有銀行貸款(包括但不限於現有抵押)所設立之一切其他擔保須被解除；
- (h) 於上環酒店完成時，保證於任何重大方面屬真實準確及並不會產生誤導；
- (i) P&R Holdings及擔保人各自己完全遵守若干常規前期責任並按上環交易文件要求之規定於所有重大方面履行全部契諾及協議；及
- (j) 上環酒店並無被強制性收購或收回及並無收到任何政府機構有關該等意向之通知。

董事會函件

受託人(依照管理人指示行事)可全權酌情豁免先決條件，除上文(a)至(g)段所載之條件，惟須遵守房地產投資信託基金守則、上市規則及任何其他適用法例或法規。倘任何該等條件未能於最後限期之前獲達成或豁免，則受託人(依照管理人之建議及指示行事)可在毋須繳付罰金之情況下選擇：(a)押後達成或豁免該等條件之日期；或(b)終止購股協議(據此，按金連同任何累計未付利息須退還予受託人)。

上環酒店完成：

於上述上環酒店完成之先決條件獲信納或豁免(視情況而定)五個營業日內，受託人(依照管理人之建議及指示行事)向P&R Holdings發出通知，確認受託人已準備完成上環酒店交易。上環酒店交易將於發出該通知後由受託人與P&R Holdings可以書面協議之日期完成，惟在任何情況下須於發出有關通知10個營業日內完成。

建築承諾：

P&R Holdings及擔保人(按個別基準以相等比例)須促使上環物業公司令其建築承建商根據有關建築合約規劃及規格並遵守所有適用法例及規例之情況下，盡快並努力開展且以妥當及精良做工之方式完成樓宇建設工程。建築合約規劃及規格則須與購股協議所載規劃及規格一致，且未經管理人事先以書面批准不得偏離該等規格。上環酒店之主要規格載於標題為「有關Plentiful Investments及上環酒店之資料」一段。

P&R Holdings及擔保人(按個別基準以相等比例)已各自承諾就受託人、Plentiful Investments及上環物業公司因P&R Holdings或擔保人未能履行建築承諾之任何責任而可能引致或與之有關之任何虧損向受託人、Plentiful Investments及上環物業公司提供彌償保證。

董事會函件

室內裝修計劃：

P&R Holdings 承諾，其將於上環酒店完成後完成(或促使完成)室內裝修計劃，成本及費用由其自行承擔。有關工程之估計成本為港幣75,200,000元。該等工程主要為：(a)上環酒店之室內地板、客房牆身和天花板、大堂或走廊、酒店辦公室及其他區域之裝修工程；及(b)採購及安裝每間客房之相關傢俬、裝置及設備(包括但不限於迷你冰箱、櫥櫃及電視)。室內裝修計劃之詳盡規格須提交予管理人批准，如欲作改動，須事先取得管理人批准。

於室內裝修最後限期之前，P&R Holdings 將完成(或促使完成)室內裝修計劃，並將有待進行裝修計劃之物業之各相關部分移交予管理人及上環物業公司，並向上環物業公司交付一切必需之消防證書、旅館牌照、及相關政府部門之同意、批准及其他執照，以便物業之有關部分能夠適合及合法出租予酒店賓客及其他佔用人(視情況而定)，並在其他方面令管理人感到滿意。

為方便進行室內裝修計劃，室內裝修代理(P&R Holdings 之全資附屬公司)與擔保人將於上環酒店完成時訂立室內裝修代理契約，據此，上環物業公司委任室內裝修代理代表其管理及處理室內裝修合約。

聲明、保證及彌償保證：

購股協議包含 P&R Holdings 及擔保人給予之常規聲明及保證，包括涉及 P&R Holdings、Plentiful 集團及上環酒店之聲明及保證。購股協議亦載有 P&R Holdings 及擔保人作出之聲明及保證：

- (a) 於完成上環酒店交易時，除上環股東貸款(亦將由受託人承受)外，Plentiful 集團不會擁有任何負債；
- (b) 於完成上環酒店交易時，除上環酒店擁有權外，Plentiful 集團之成員公司將概無其他業務；及

董 事 會 函 件

- (c) 於完成上環酒店交易時，上環酒店將符合下文標題為「有關Plentiful Investments及上環酒店之資料」一段所述之建築規格。

P&R Holdings及擔保人(按個別基準以相等比例)已承諾就因任何違反保證而可能引致富豪產業信託或Plentiful集團產生之任何虧損、損失、成本(包括法律成本)、費用及其他負債，向富豪產業信託及Plentiful集團提供彌償保證。

購股協議亦載列有關P&R Holdings及擔保人就任何違反保證而須承擔責任之限度。P&R Holdings及擔保人就違反購股協議項下之保證有關之所有索償之最高責任總額不得超過上環酒店購買價。購股協議規定所有索償之有效期為自上環酒店完成起計三年(不包括稅務相關保證之索償，在此情況下之有效期為七年)。

擔保：

P&R Holdings於購股協議項下之責任由各擔保人按個別基準以相等比例作出擔保。

稅務彌償保證契約：

P&R Holdings與擔保人將於完成上環酒店交易時以受託人及Plentiful集團為受益人訂立稅務彌償保證契約。根據契約，P&R Holdings及擔保人(按個別基準以相等比例)將向各自受益人保證、承擔及同意，其將應各自受益人之要求就(其中包括)因或涉及於完成上環酒店交易時或之前發生之任何事件或就於完成上環酒店交易時或之前Plentiful集團所賺取、應計或已收之任何收入、盈利或收益而引起之任何稅務負債作出彌償保證。申索可於契約第七週年時或之前提出。

P&R Holdings 之承諾

於完成上環酒店交易後，承租人(本公司之全資附屬公司)將向上環物業公司(屆時將成為富豪產業信託之全資附屬公司)租用上環酒店。根據上環租賃協議，租期首三年承租人應向上環物業公司支付之租金每年分別為港幣79,000,000元、港幣82,950,000元及港幣86,900,000元(分別佔上環酒店購買價之5%、5.25%及5.5%)。

待上環租賃協議生效及承租人保證在上環租賃協議首三年租期內不會違反上環租賃協議之前提下，P&R Holdings 承諾：

- (i) 上環酒店完成至完成室內裝修計劃及為上環酒店取得相關旅館牌照期間，P&R Holdings 將全額償付承租人由其根據上環租賃協議應付予上環物業公司之金額(包括租金)；及
- (ii) 完成室內裝修計劃及為上環酒店取得相關旅館牌照至上環租賃協議項下租期第三年年底期間，倘承租人就上環酒店賺取之收入不足以彌補相關期間根據上環租賃協議應付之金額(包括租金)，P&R Holdings 將向承租人全額償付此期間之任何差額。

上文(i)及(ii)所載之付款須由P&R Holdings 於收到承租人計算表(經承租人核數師查核)後七天內支付予承租人，惟任何明顯錯誤除外。在上環租賃協議項下租期第三年年底之後，倘出現任何不足金額時本公司將作出公佈。在上環租賃協議項下租期第三年年底之後刊發之本公司年報中，本公司將列出有關不足金額(如有)之詳情及獨立非執行董事將就P&R Holdings 是否履行其償付不足金額(如有)之責任所發表之意見。

上環酒店為全新之酒店。於上環酒店完成起至獲得相關旅館牌照止期間內，上環酒店將不會處於產生收入之經營狀況，故已協定P&R Holdings 須向本集團提供補償，金額相等於在有關期間內根據上環租賃協議應付之金額。鑑於上環酒店為涉及開業風險之全新酒店，故於獲得相關旅館牌照起至上環租賃協議項下租約第三年結束止期間內，已協定P&R Holdings 須就該酒店之收入淨額低於在有關期間內根據上環租賃協議應付之金額之任何差額向本集團提供補償。

董事會函件

有關 Plentiful Investments 及上環酒店之資料

Plentiful Investments 於一九九二年四月三十日於英屬維爾京群島註冊成立。於二零一一年五月，P&R Holdings 以代價港幣 455,000,000 元收購 Plentiful Investments 全部股權及當時之股東貸款。上環酒店之總估計發展成本(包括上述 Plentiful Investments 收購成本及室內裝修計劃)約為港幣 727,000,000 元。Plentiful 集團從事投資及發展上環酒店。上環酒店之主要規格如下：

位置：	香港上環文咸東街 132-140 號
客房及套房數目：	248 間客房，包括 223 間標準房間、18 間一房式套房及 7 間兩房式套房
樓層數目：	34 層
總樓面面積：	約 7,197 平方米
有蓋樓面面積：	約 9,617 平方米
設施：	酒廊及商務中心

上環酒店之發展於二零一一年開始。該酒店之上蓋建築工程正在進行中。預期建築事務監督將於二零一三年第四季根據香港法例第 123 章《建築物條例》發出上環酒店之入伙紙。在此基礎上，上環酒店預計將於二零一四年第一季或前後開始營運。上環酒店在取得相關旅館牌照後將冠以「iclub by Regal 富薈酒店」之酒店品牌由本集團管理及經營。「iclub by Regal 富薈酒店」為本集團推出之新品牌，定位於「高檔精選服務酒店品牌」，與「富豪」品牌提供之全面服務相輔相成。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，Plentiful Investments 分別錄得綜合淨虧損(除稅前後)約港幣 172,000 元及港幣 126,000 元。於二零一二年十二月三十一日，Plentiful Investments 之綜合資產淨值(扣除銀行借款及股東貸款後)約為港幣 2,500,000 元。未計銀行借款及股東貸款，Plentiful Investments 之綜合資產淨值於二零一二年十二月三十一日約為港幣 449,000,000 元。根據第一太平戴維斯編製之上環酒店估值報告(載於本通函附錄四)，上環酒店於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之價值為港幣 1,580,000,000 元。誠如訂約方之間協定，上環酒店將按已竣工基準出售，據此 P&R Holdings 須完成上環酒店之室內裝修計劃並取得相關旅館牌照。因此，上環酒店按已竣工基準之估值屬公平合理。

董 事 會 函 件

收購北角酒店之期權

期權協議

日期：二零一三年六月二十八日

訂約方：

1. P&R Holdings (作為授予人)
2. 受託人(以其作為受託人之身份及代表富豪產業信託)(作為承授人)
3. 管理人(以富豪產業信託管理人之身份)
4. 百利保及本公司(作為擔保人)

行使期權時將予收購之資產：

1. Fortune Mine 之全部已發行股本
2. 於最後實際可行日期為港幣 276,400,000 元之北角股東貸款(於完成日期)

在根據期權行使收購 Fortune Mine 後，Fortune Mine 將由富豪產業信託全資擁有，並將成為本公司之附屬公司。

期權期間：期權僅可於北角酒店獲發入伙紙日期(由 P&R Holdings 知會受託人)開始至該日期起計 30 日止期間內行使。

受託人(代表富豪產業信託及依照管理人指示行事)可全權酌情決定在期權期間行使期權。

授出期權之先決條件：期權須待以下條件獲達成後方可授出：

- (a) 世紀城市及百利保根據彼等各自公司章程或公司細則及上市規則(視情況而定)取得其股東批准北角酒店交易；
- (b) 本公司取得獨立股東批准授出期權；及

董 事 會 函 件

- (c) 獨立基金單位持有人批准：(i) 北角交易文件內所擬訂之交易；(ii) 融資函件項下擬進行之交易，以及賣方融資項下擬進行、與其相關及/或關連之其他交易；及(iii) 根據信託契約及房地產投資信託基金守則之豁免申請。

倘任何條件未於二零一三年九月三十日(或P&R Holdings與受託人(依照管理人之建議及指示行事)可能協定之較後日期)下午五時正(香港時間)前獲達成，則期權協議將告終止。

期權費：

於達成授出期權之條件後兩個營業日內，受託人須以現金向P&R Holdings支付港幣10,000,000元之期權費。期權費僅於下列情況下可予退還：

- (a) 於最後限期之前未能就北角酒店取得入伙紙；
- (b) 管理人或受託人並未信納其就北角酒店所作之盡職審查；
- (c) 行使期權之條件於行使通知日期起計三個月內尚未達成(因富豪產業信託之失誤而導致者除外)；
- (d) 因P&R Holdings之失誤而未能完成北角酒店交易；
- (e) 北角酒店更新估值高於港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元，以及管理人或信託人決定不尋求獨立基金單位持有人之額外批准以行使期權；或
- (f) 受託人因(i) P&R Holdings及擔保人已嚴重違反保證或期權協議所載之任何其他條款；或(ii) Fortune Mine或北角物業公司已嚴重違反期權協議所載之否定契諾而終止期權協議。

董 事 會 函 件

倘期權獲行使，期權費將可用於結算部分經調整最終行使價（詳情載於「期權協議」下標題為「期權行使價調整」一節）。

期權費乃經訂約方考慮下文所載之期權期間之時間、期權之初步行使價及初步行使價之調整後經公平協商釐定。

可退還現金抵押：

於達成授出期權之條件後兩個營業日內，受託人須以現金向 P&R Holdings 支付可退還現金抵押。

可退還現金抵押款項不會存入託管賬戶，並且可由 P&R Holdings 不受限制使用。

P&R Holdings 須按季支付可退還現金抵押之利息。利率將按以下較高者計算：

- (a) 每年 4.25%，即本公司根據其中期票據計劃發行於二零一七年到期票據之利率；及
- (b) 富豪產業信託用作撥付可退還現金抵押付款之票據之加權平均實際利息成本（計及利率、發行價、配售費用及佣金）。

目前，管理人擬以二零一三年三月票據及二零一三年五月票據之所得款項淨額撥付可退還現金抵押付款，當中加權平均實際利息成本為每年 4.3047%。在此情況下，可退還現金抵押按每年 4.3047% 計息。

於以下較早者發生時：(i) 期權屆滿；(ii) 期權協議終止；及 (iii) 北角酒店交易完成，可退還現金抵押將連同累計未付利息可予全額退還。擔保人已保證承擔 P&R Holdings 就根據期權協議之責任，其將包括可退還現金抵押之退款。

董 事 會 函 件

期權初步行使價： 港幣1,650,000,000元，乃經參考第一太平戴維斯評估北角酒店截至二零一三年六月二十五日按已竣工基準之估值港幣1,650,000,000元及完成北角酒店之室內裝修計劃而釐定，並已計及富豪產業信託根據北角酒店交易（於行使期權時）將收購之北角股東貸款及Fortune集團於北角酒店交易完成時除北角股東貸款外不得擁有任何負債。董事認為期權初步行使價及其基準屬公平合理。初步行使價可進行以下調整。

期權行使價調整： 更新估值（由第一太平戴維斯進行）將於獲發北角酒店入伙紙之前最後一個月結日進行。初步行使價須進行以下調整：

- (a) 倘更新估值低於初步估值，行使價將調整至更新估值；或
- (b) 倘更新估值高於初步估值，行使價將調整至初步與更新估值之平均數。

經調整行使價（「**最終行使價**」）須按同等金額基準於北角酒店交易完成時就Fortune集團之流動資產（如全部應收款項、存放於相關機關或供應商之可退回公用事業及其他按金以及所有現金及銀行存款）作出慣常調整，惟該流動資產調整須以港幣1,500,000元為上限。於二零一二年十二月三十一日，Fortune集團之流動資產為港幣100,000元。除北角酒店及流動資產外，Fortune集團並無任何其他資產。P&R Holdings與擔保人於期權協議內保證，Fortune集團於北角酒店交易完成時不會再有除北角股東貸款以外之任何負債。

最終行使價乃訂約方經考慮將由第一太平戴維斯進行之北角酒店更新評估值、富豪產業信託根據北角酒店交易將收購之北角股東貸款及Fortune集團於北角酒店交易完成時除北角股東貸款外不得擁有任何負債後按公平協商基準釐定。董事認為最終行使價及其基準屬公平合理。

董 事 會 函 件

經調整最終行使價不得低於港幣1,300,000,000元及不得高於港幣1,826,500,000元(除訂約方另有協定者外)，須由受託人於北角酒店交易完成時以現金支付。

於北角酒店交易完成時，期權費及可退還現金抵押及其任何累計未付利息將用於結算部分經調整最終行使價。預計期權費、可退還現金抵押及餘下經調整最終行使價將以根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據所得款項、以北角酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資、及/或富豪產業信託之內部資源撥付。倘完成北角酒店交易所需資金不足，富豪產業信託亦可提取賣方融資將差額補足。

行使期權之先決條件：

受託人(依照管理人之指示行事)可選擇於期權期間向P&R Holdings發出行使通知而有條件行使期權。在交付行使通知前，管理人須信納其就北角酒店所作之盡職審查結果，包括信納收購北角酒店符合房地產投資信託基金守則之規定。待符合房地產投資信託基金守則(倘為富豪產業信託)及上市規則(倘為擔保人及世紀城市(如適用))之所有相關及適用條文後(包括有關守則及規則規定之任何進一步基金單位持有人或股東批准)，該行使通知將成為無條件(以及期權將會獲行使)。

倘上述條件未能於行使通知日期起計三個月內或P&R Holdings與受託人(依照管理人之建議及指示行事)可能協定之較後日期達成，則期權將自上述日期起失效，而北角酒店交易將不會完成。

北角酒店交易將於行使通知成為無條件之日起計10個營業日內完成。

董 事 會 函 件

倘富豪產業信託決定行使期權，本公司將遵守關於行使期權之適用上市規則，包括於適當時候取得任何進一步之獨立股東批准。

屆滿：

期權將於以下情況下屆滿(雙方另有協定者除外)，倘：

- (a) 北角酒店之更新估值高於港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元；
- (b) 北角酒店於最後限期前未能取得入伙紙；
- (c) 未於期權期間發出行使通知；或
- (d) 期權行使之條件未能於行使通知日期起計三個月內或P&R Holdings與受託人(依照管理人之建議及指示行事)可能協定之較後日期達成。

為免生疑，倘北角酒店更新估值超過港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元，且期權協議之訂約方共同協定期權不得自動屆滿，本公司、世紀城市及/或百利保須就行使期權尋求股東或獨立股東批准，而管理人須尋求獨立基金單位持有人之額外批准。

建築承諾：

P&R Holdings及擔保人(按個別基準以相等比例)須促使北角物業公司令其建築承建商根據有關建築合約規劃及規格並遵守所有適用法例及規例之情況下，盡快並努力開展且以妥當及精良做工之方式完成樓宇建設工程。建築合約規劃及規格則須與期權協議所載規劃及規格一致，且未經管理人事先書面批准不得偏離此等規格。北角酒店之主要規格載於標題為「有關Fortune Mine及北角酒店之資料」一段。

董事會函件

P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)已各自承諾就受託人、Fortune Mine 及北角物業公司因 P&R Holdings 或擔保人未能履行建築承諾之任何責任而可能引致或與之有關之任何虧損向受託人、Fortune Mine 及北角物業公司提供彌償保證。

室內裝修計劃：

P&R Holdings 承諾，其將於完成北角酒店交易後完成(或促使完成)室內裝修計劃，成本及費用由其自行承擔。有關工程之估計成本為港幣 99,300,000 元。該等工程主要為：(a)北角酒店之室內地板、客房牆身和天花板、大堂或走廊、酒店辦公室及其他區域之裝修工程；及(b)採購及安裝每間客房之相關傢俬、裝置及設備(包括但不限於迷你冰箱、櫥櫃及電視)。室內裝修計劃之詳盡規格須提交予管理人批准，如欲作改動，須事先取得管理人批准。

於室內裝修最後限期之前，P&R Holdings 將完成(或促使完成)室內裝修計劃，並將有待進行裝修計劃之物業之相關部分移交予管理人及北角物業公司，並向北角物業公司交付一切必需之消防證書、旅館牌照、及相關政府部門之同意、批准及其他執照，以便物業之有關部分能夠適合及合法出租予酒店賓客及其他佔用人(視情況而定)，並在其他方面令管理人感到滿意。

為方便進行室內裝修計劃，室內裝修代理(P&R Holdings 之全資附屬公司)與擔保人將於北角酒店交易完成時訂立室內裝修代理契約，據此，北角物業公司委任室內裝修代理代表其管理及處理室內裝修合約。

董 事 會 函 件

聲明、保證及彌償保證：

期權協議包含 P&R Holdings 及擔保人給予之常規聲明及保證，包括涉及 P&R Holdings、Fortune 集團及北角酒店之聲明及保證。期權協議亦載有 P&R Holdings 及擔保人作出之聲明及保證：

- (a) 於完成北角酒店交易時，除北角股東貸款(亦將由受託人承受)外，Fortune 集團不會擁有任何負債；
- (b) 於完成北角酒店交易時，除北角酒店擁有權外，Fortune 集團之成員公司將概無其他業務；及
- (c) 於完成北角酒店交易時，北角酒店將符合下文標題為「有關 Fortune Mine 及北角酒店之資料」一段所述之建築規格。

P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)已承諾就因任何違反保證而可能引致富豪產業信託或 Fortune 集團產生之任何虧損、損失、成本(包括法律成本)、費用及其他負債，向富豪產業信託及 Fortune 集團提供彌償保證。

期權協議亦載列有關 P&R Holdings 及擔保人就任何違反保證而須承擔責任之限度。P&R Holdings 及擔保人就違反期權協議下之保證有關之所有索償之最高責任總額不得超過最終行使價。

期權協議規定所有索償之有效期為自完成北角酒店交易起計三年(不包括稅務相關保證之索償，在此情況下之有效期為七年)。

擔保：

P&R Holdings 於期權協議項下之全部責任由各擔保人按個別基準以相等比例作出擔保。

稅務彌償保證契約：

P&R Holdings 與擔保人將於完成北角酒店交易時以受託人及 Fortune 集團為受益人訂立稅務彌償保證契約。根據契約，P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)將向各自受益人保證、承擔及同意，其將應各自受益人之要求就(其中包括)因或涉及於完成北角酒店交易時或之前發生之任何事件或就於完成北角酒店交易時或之前 Fortune 集團所賺取、應計或已收之任何收入、盈利或收益而引起之任何稅務負債作出彌償保證。申索可於契約第七週年時或之前提出。

P&R Holdings 之承諾

於完成北角酒店交易(倘期權獲行使)後，承租人(本公司之全資附屬公司)將向北角物業公司(屆時將成為富豪產業信託之全資附屬公司)租用北角酒店。根據北角租賃協議，租期首三年承租人應向北角物業公司支付之租金分別為北角酒店交易之最終行使價之 5%、5.25% 及 5.5%。

待北角租賃協議生效及承租人保證在北角租賃協議首三年租期內不會違反北角租賃協議之前提下，P&R Holdings 承諾：

- (i) 完成北角酒店交易至完成室內裝修計劃及為北角酒店取得相關旅館牌照期間，P&R Holdings 將全額償付承租人由其根據北角租賃協議應付予北角物業公司之金額(包括租金)；及
- (ii) 完成室內裝修計劃及為北角酒店取得相關旅館牌照至北角租賃協議項下租期第三年年底期間，倘承租人就北角酒店賺取之收入不足以彌補相關期間根據北角租賃協議應付之金額(包括租金)，P&R Holdings 將向承租人全額償付此期間之任何差額。

上文(i)及(ii)所載之付款須由 P&R Holdings 於收到承租人計算表(經承租人核數師核查)後七天內支付予承租人，惟任何明顯錯誤除外。倘期權獲行使，在北角租賃協議項下租期第三年年底之後，如出現任何不足金額時本公司將作出公佈。在北角租期協議項下租期第三年年底之後刊發之本公司年報中，本公司將列出有關不足金額(如有)之詳情及獨立非執行董事將就 P&R Holdings 是否履行其償付不足金額(如有)之責任所發表之意見。

董 事 會 函 件

北角酒店為全新之酒店。於北角酒店交易完成起至獲得相關旅館牌照止期間內，北角酒店將不會處於產生收入之經營狀況，故已協定P&R Holdings須向本集團提供補償，金額相等於在有關期間內根據北角租賃協議應付之金額。鑑於北角酒店為涉及開業風險之全新酒店，故於獲得相關旅館牌照起至北角租賃協議項下租期第三年年底止期間內，已協定P&R Holdings須就該酒店之收入淨額低於在有關期間內根據北角租賃協議應付之金額之任何差額向本集團提供補償。

有關Fortune Mine及北角酒店之資料

Fortune Mine於二零一一年五月二十三日於英屬維爾京群島註冊成立。於二零一一年八月，北角物業公司以代價港幣459,300,000元收購該幅正在興建北角酒店之地皮。Fortune集團從事投資及發展北角酒店。北角酒店之主要規格如下：

位置：	香港北角麥連街14-20號
客房數目：	338間客房
樓層數目：	32層
總樓面面積：	約6,849平方米
有蓋樓面面積：	約9,393平方米
設施：	酒廊及商務中心

北角酒店之發展於二零一一年開始。該酒店之上蓋建築工程正在進行中。預期建築事務監督將於二零一四年第二季根據香港法例第123章《建築物條例》發出北角酒店之入伙紙。在此基礎上，北角酒店預計將於二零一四年第三季或前後開始營運。北角酒店在取得相關旅館牌照後將冠以「iclub by Regal 富蒼酒店」之酒店品牌由本集團管理及經營。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，Fortune Mine並無錄得任何收入，惟錄得綜合淨虧損(除稅前後)分別約港幣41,000元及港幣77,000元。於二零一二年十二月三十一日，Fortune Mine之綜合負債淨額(扣除銀行借款及股東貸款後)約為港幣100,000元。未計銀行借款及股東貸款，Fortune Mine之綜合資產淨值於二零一二年十二月三十一日約為港幣518,000,000元。北角酒店於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之估值為港幣1,650,000,000元。誠如訂約方之間協定，北角酒店將按已竣工基準出售，據此P&R Holdings須完成北角酒店之室內裝修計劃並取得相關旅館牌照。因此，北角酒店按已竣工基準之估值屬公平合理。

賣方融資

於二零一三年六月二十八日(交易時段後)，受託人(作為借貸人)與百富金融財務有限公司(作為放貸人)(為P&R Holdings之全資附屬公司)就賣方融資訂立一份融資函件。倘就完成上環酒店交易及/或北角酒店交易之所需資金有所不足，富豪產業信託或會提取賣方融資將差額補足。

賣方融資為一項本金總額最多為港幣1,457,000,000元之港元兩年期無抵押備用貸款融資(可分兩期提取)，以年利率4.375%計息，有關利息須於每季支付。賣方融資及未償還本金額將於由受託人提取賣方融資當日起計24個月到期及償還。賣方融資並無任何預付成本。賣方融資為無抵押及按一般商業條款訂立，根據上市規則為本公司一項獲豁免關連交易。

與交易有關之風險

由於上環酒店及北角酒店目前仍處於在建階段，因而存在風險及不確定性

由於該等酒店仍處於在建階段，故涉及以下若干風險：

竣工之該等酒店或會與購股協議或期權協議所定之規格不符

購股協議規定了上環酒店之發展規格，而期權協議規定了北角酒店之發展規格。購股協議及期權協議均在遵守該等規格方面為富豪產業信託提供保障。該等酒店存在竣工時與該等規格不符之風險，這可能對該等酒店之盈利能力造成重大影響。該等誤差或無法修整，或修整將產生大筆額外成本。富豪產業信託於該等酒店之權益(倘其收購該等酒店)可能受到不利影響。若在該等酒店竣工後才進行收購則不會產生該等風險。

完成購股協議或期權協議前對該等酒店進行之盡職審查可能未有識別全部重大缺陷、法律及法規之違反事項及其他不足之處

完成購股協議或期權協議(視情況而定)之先決條件之一為管理人對相關之該酒店之實地及技術查驗及調查表示滿意。然而，概不保證該等審核、調查或查驗報告(或富豪產業信託或管理人依據相關之審核、調查或查驗報告以完成購股協議或期權協議)能發現影響相關

董事會函件

之該等酒店之所有缺陷或瑕疵或所有觸犯法律及規例事宜。雖然富豪產業信託可提起訴訟索取損害賠償，惟其未必會獲得賠償或未必會獲得足夠賠償，而相關之該酒店之經營及富豪產業信託之回報可能會受到不利影響。

室內裝修計劃涉及裝修工程，未必能按原定時間表完成

儘管P&R Holdings已承諾根據購股協議及期權協議完成室內裝修計劃，成本(包括任何超支成本)由其自行承擔，但是受P&R Holdings控制之外原因所影響，室內裝修計劃未必能按原定時間表完成。第一太平戴維斯就上環酒店及北角酒店所作之估值指該等酒店之價值，猶如有關室內裝修計劃已完成。倘有關室內裝修計劃未有按照購股協議及期權協議所載條款完成，購股協議及期權協議賦予管理人及受託人多項權利。然而，在此等情況下，酒店之營運可能受到延誤或中斷。儘管於上環酒店交易或北角酒店交易(視情況而定)完成至室內裝修計劃完成及為上環酒店或北角酒店(視情況而定)取得旅館牌照期間，P&R Holdings將全額(包括租金)償付承租人根據上環租賃協議應付上環物業公司之金額或根據北角租賃協議應付北角物業公司之金額(視情況而定)，但有關延誤可能令該等酒店之開業初期風險階段延長。

該等酒店並無營運歷史。股東及有意投資者應注意與各間該等酒店有關連之開業初期風險

該等酒店乃新近興建，並無營運歷史。因此，投資者應注意與各間該等酒店有關連之開業初期風險。

富豪產業信託舉債及其舉債能力限度之相關風險

富豪產業信託預計將舉債進行上環酒店交易、北角酒店交易及其他投資。此外，富豪產業信託或不時需藉助額外債務融資滿足其營運資金需求，以支持其業務進一步增長及/或對現有債務進行再融資。受房地產投資信託基金守則所限，富豪產業信託之借款不得超過富豪產業信託所有資產之資產總值(載於緊隨該借款生效前富豪產業信託最新刊發之賬目)之45%(或房地產投資信託基金守則規定之其他限額或證監會所特別准許者)(可予調整)。若超出45%之借款限制，管理人將盡力削減超額部分，且不產生額外借款。在不損害基金單位持有人權益之前提下，管理人或會出售富豪產業信託資產以結清部分借款，除非資產市值減少導致超出借款限制。若今後任何該等酒店之重估價值下降，即使未產生任何額外借款，富豪產業信託仍可能超出45%借款限制。因此，概不保證重新評估資產或進行其他

董 事 會 函 件

事項後，富豪產業信託借款能一直保持在45%之借款限制以下。富豪產業信託或不時需提取其銀行融資並動用透支，但基於房地產投資信託基金守則所規定之45%借款限制或無法如此行事。

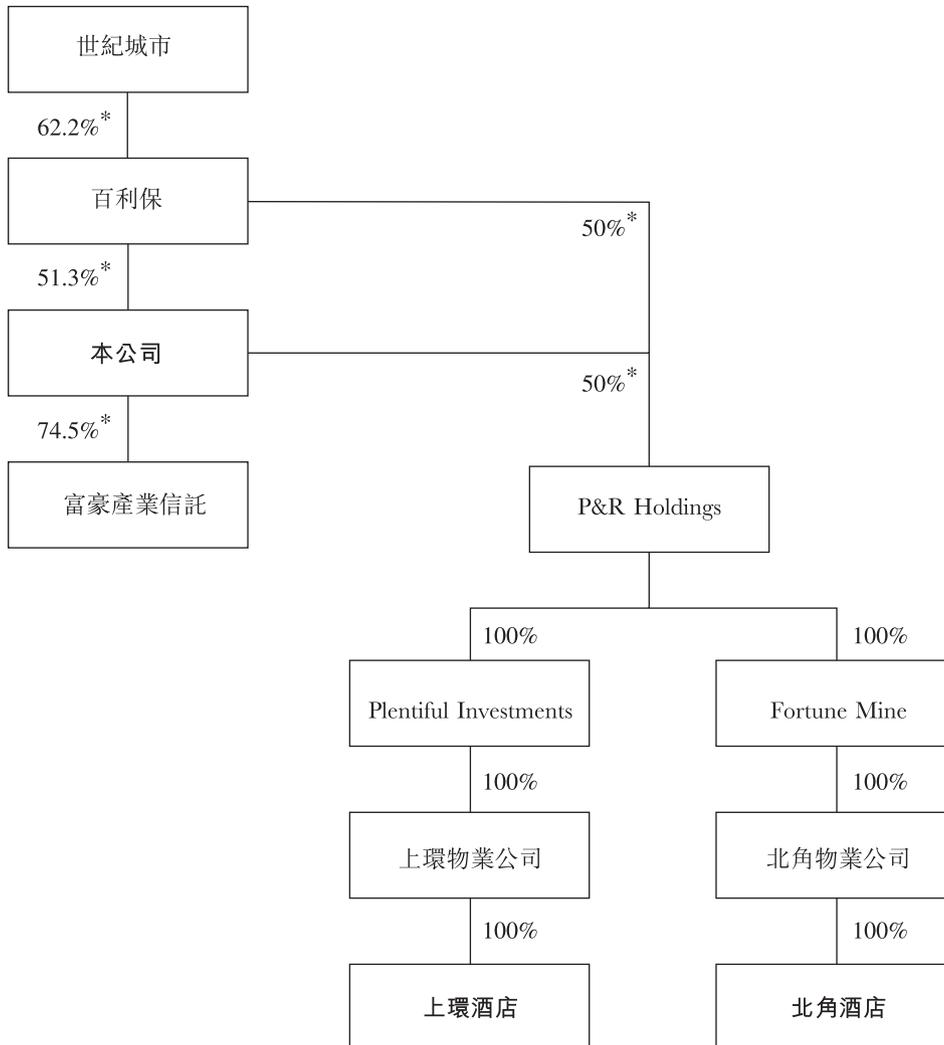
此外，任何將向富豪產業信託提供之股本或債務融資可能按不利於富豪產業信託之條款進行。借款及在資本市場融資之能力取決於現行市況及對所提供融資條款之接受程度。富豪產業信託安排外部融資之能力及該等融資之成本取決於多種因素，包括整體經濟及資本市場環境、利率、銀行及其他貸款機構能否提供融資、投資者對富豪產業信託是否有信心及富豪產業信託之業務能否取得成功。

P&R Holdings、擔保人及/或其他對手方未能履行其在上環交易文件及/或北角交易文件項下之責任，如未能退還非以託管形式持有之按金及可退還現金抵押，可能對富豪產業信託之營運構成重大不利影響

根據上環交易文件及北角交易文件，P&R Holdings、擔保人及/或其他對手方已作出(或將作出)以富豪產業信託為受益人之個別承諾，包括但不限於在若干情況下，分別退還非以託管形式持有之按金及/或可退還現金抵押(及任何應計及未付利息)。有關各方未能履行上環交易文件及/或北角交易文件之任何責任，可能對富豪產業信託之營運構成重大不利影響。

與該等酒店有關之股權架構圖

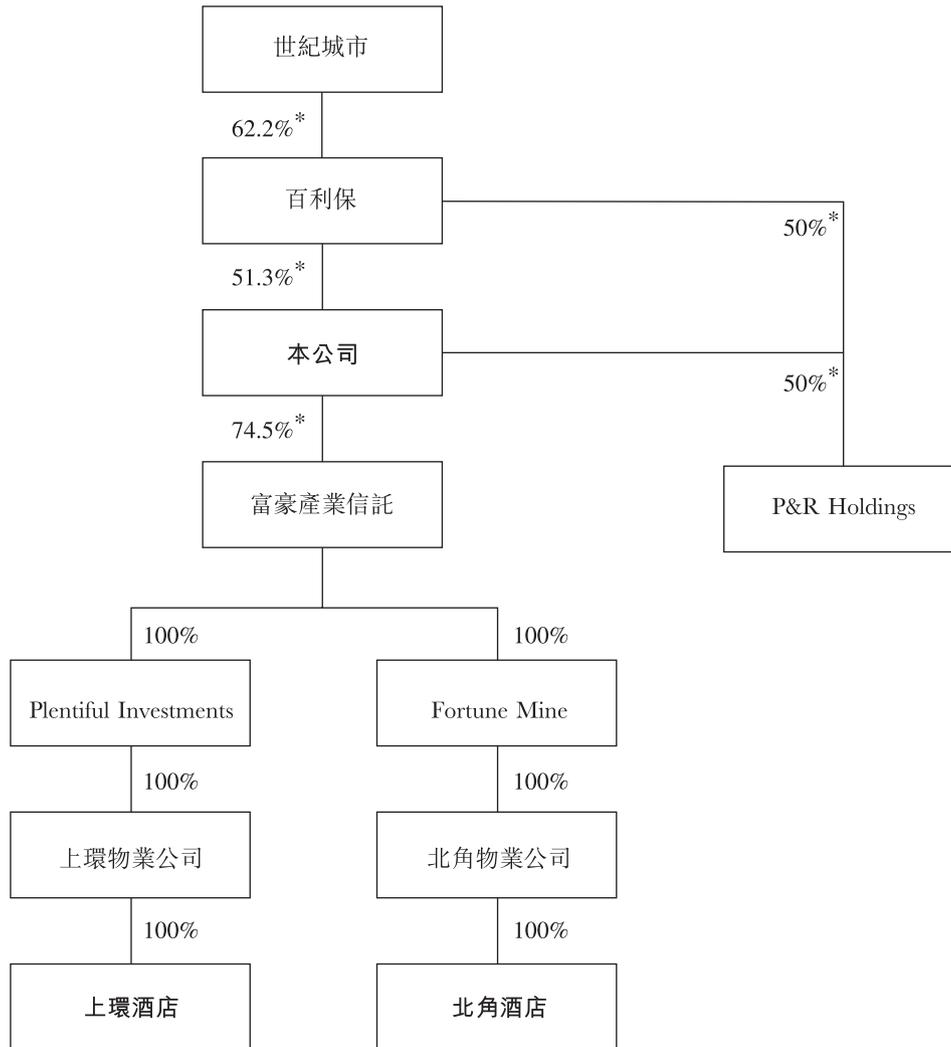
下圖顯示於 Plentiful Investments 及 Fortune Mine 現時之股權架構：



* 股權乃透過控股公司之全資附屬公司持有。

董事會函件

下圖顯示完成上環酒店交易及北角酒店交易後於 Plentiful Investments 及 Fortune Mine 之股權架構(如期權獲行使)：



* 股權乃透過控股公司之全資附屬公司持有。

進行交易之理由及裨益

本集團主要透過富豪產業信託擁有酒店及從事酒店管理及經營業務，亦從事物業發展及投資，以及為富豪產業信託作資產管理與證券及其他投資業務。於最後實際可行日期，本公司之上市附屬公司富豪產業信託由本公司擁有約74.5%權益。富豪產業信託為根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位於二零零七年三月三十日於聯交所上市。富豪產業信託之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店、旅遊相關物業及其他商用物業，目標為向富豪產業信託基金單位持有人提供穩定及增長之分派，並達致富豪產業信託每個基金單位資產淨值之長期增長。管理人為本公司之全資附屬公司，為富豪產業信託之管理人。

董事會函件

P&R Holdings 從物業發展以供銷售及/或租賃。其持有 Plentiful 集團及 Fortune 集團全部股權，從而分別擁有上環酒店及北角酒店。P&R Holdings 由本公司及百利保各自持有 50% 權益。百利保及其附屬公司主要從物業投資及發展、建築及與樓宇相關業務、證券及其他投資、(透過本集團)經營及管理酒店，以及為富豪產業信託作資產管理及(透過富豪產業信託)擁有酒店。

上環酒店之發展預計將於二零一三年第四季完成。根據購股協議，富豪產業信託(本公司擁有 74.5% 權益之附屬公司)將按經參考酒店獨立估值而釐定之價格收購 Plentiful 集團(擁有上環酒店)之全部股權及股東貸款。本集團將在取得相關旅館牌照後管理及經營上環酒店。董事認為上環酒店交易為本集團(透過富豪產業信託)提供了一個鞏固其於上環酒店(將由本集團管理及經營)權益之商機。

北角酒店之發展預計將於二零一四年第二季完成。根據期權協議，本集團(透過富豪產業信託)將獲授一項期權，可按經參考酒店獨立估值而釐定之價格收購 Fortune 集團(擁有北角酒店)全部股權及股東貸款。本集團將在取得相關旅館牌照後管理及經營北角酒店。董事認為期權協議為本集團(透過富豪產業信託)提供了一個獲取鞏固其於北角酒店(將由本集團管理及經營)權益之權利之商機。

董事(包括身為獨立董事委員會成員之獨立非執行董事)認為，上環酒店交易及期權之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

進行交易之財務影響

本公司持有 P&R Holdings 50% 股權，而 P&R Holdings 持有 Plentiful 集團(擁有上環酒店)全部股權。Plentiful 集團將被本公司視為一間共同控權合資公司，於本公司綜合財務報表內採用權益會計法入賬。完成上環酒店交易後，Plentiful 集團將成為本公司之附屬集團，Plentiful 集團之財務業績將逐項併入本公司綜合財務報表。本集團將在取得相關旅館牌照後管理及經營上環酒店，而上環酒店之經營業績將於本集團綜合業績內合併入賬。於上環酒店完成至室內裝修計劃完成及為上環酒店取得相關旅館牌照期間，P&R Holdings 已承諾向承租人(本公司之全資附屬公司)償付承租人根據上環租賃協議應付予上環物業公司之金額(包括租金)。於完成室內裝修計劃及為上環酒店取得相關旅館牌照至上環租賃協議項下租期第三年年底期間，P&R Holdings 已承諾向承租人(本公司的一間全資附屬公司)償付上環酒店淨收入與承租人根據上環租賃協議就上述期間應付予上環物業公司金額(包括租金)之任何差額。本集團(透過富豪產業信託)將就上環酒店交易支付按金，這將為本集團帶來利

董事會函件

息收入，而上環酒店交易之按金付款及餘下代價將以(其中包括)根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據之所得款項、以上環酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資、及/或賣方融資(令本集團產生利息開支)撥付。

本公司擁有50%權益之P&R Holdings持有Fortune集團之全部股權，而Fortune集團擁有北角酒店。在完成向富豪產業信託授出期權後，Fortune集團將繼續被本公司視為一間共同控權合資公司，於本公司綜合財務報表內採用權益會計法入賬。除支付期權費外，本集團(透過富豪產業信託)將支付可退還現金抵押，這將為本集團帶來利息收入，而期權費將以富豪產業信託之內部資源撥付，及可退還現金抵押將以根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據之所得款項(令本集團產生利息開支)撥付。

本通函附錄三載有經擴大集團之備考資產及負債詳情。

上環酒店交易及期權之上市規則影響

於最後實際可行日期，百利保透過其全資附屬公司持有本公司約51.3%之已發行股本。P&R Holdings由本公司之全資附屬公司擁有50%權益及由百利保之全資附屬公司擁有50%權益。因此，P&R Holdings為本公司之關連人士。富豪產業信託為本公司之上市附屬公司。於最後實際可行日期，本公司持有富豪產業信託約74.5%之已發行基金單位。根據適用百分比率，上環酒店交易及期權合共構成本公司之一項主要交易及一項關連交易，須遵守上市規則之取得獨立股東批准之規定。本公司將於適當時候遵守關於行使期權之適用上市規則，包括取得獨立股東批准。

羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生(均為執行董事)為百利保及世紀城市之執行董事，而伍兆燦先生及黃之強先生(均為獨立非執行董事)為百利保及世紀城市之獨立非執行董事。全部該等董事均已就議決有關上環酒店交易及期權之相關董事會決議案放棄投票。

董事會函件

本公司已成立獨立董事委員會(包括同為獨立非執行董事之簡麗娟女士及羅文鈺教授)，以就上環酒店交易及期權向獨立股東提供意見。由於伍兆燦先生及黃之強先生(均為獨立非執行董事)同時身為百利保之獨立非執行董事，而百利保為P&R Holdings之上市直接控股公司，故彼等並非獨立董事委員會成員。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第113至第115頁內，大會上將向獨立股東提呈普通決議案，以供考慮並酌情批准上環酒店交易及期權。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司之公司細則，於股東特別大會上，股東將以按股數投票方式表決。由於羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人(於最後實際可行日期合共持有495,120,161股股份(佔已發行股份約51.36%)，並有權就其投票權行使控制權)將於股東特別大會上放棄投票。除了羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人外，於最後實際可行日期，並無其他股東(除彼等作為股東之權益以外)於上環酒店交易及期權擁有重大權益。按股數投票方式表決之結果將在本公司及聯交所網站登載。

推薦建議

董事(包括身為獨立董事委員會成員之獨立非執行董事)認為，上環酒店交易及期權之條款屬公平合理，且符合股東及本公司整體利益。獨立董事委員會建議全體獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載以批准上環酒店交易及期權之普通決議案。

此致

列位股東 台照

代表董事會

Regal Hotels International Holdings Limited

主席

羅旭瑞

謹啟

二零一三年六月二十九日



敬啟者：

主要及關連交易

買賣上環酒店

及

有關買賣北角酒店之期權

緒言

吾等謹此提述本公司日期為二零一三年六月二十九日之通函(「**通函**」，本函件為通函之一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就購股協議及期權協議之條款及據此擬進行之交易向閣下提供意見。豐盛融資已獲委任為獨立財務顧問，就有關事項向閣下及吾等提供意見。有關彼等意見之詳情，連同彼等發表有關意見時已考慮之主要因素及理由，均載於通函第39至第62頁。務請閣下垂注通函內之董事會函件及通函內附錄所載之其他資料。

推薦意見

經考慮購股協議及期權協議之條款及據此擬進行之交易，以及載於通函第39頁至第62頁之豐盛融資函件內所提供之獨立意見及董事會函件所載之相關資料後，吾等認為購股協議、期權協議及據此擬進行之交易乃屬公平合理，且符合本公司及獨立股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准購股協議、期權協議及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
簡麗娟

獨立非執行董事
羅文鈺

謹啟

二零一三年六月二十九日

以下為豐盛融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函。

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

豐盛融資有限公司

香港

德輔道中135號

華懋廣場II期

14樓A室

敬啟者：

主要及關連交易
買賣上環酒店及
有關買賣北角酒店之期權

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就(i)上環酒店交易；及(ii)期權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載列於日期為二零一三年六月二十九日致股東之通函（「通函」），而本函件構成其中部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一三年一月十一日，P&R Holdings與管理人(以富豪產業信託管理人之身份)訂立一份諒解備忘錄，據此，P&R Holdings建議向管理人授出認購期權，賦予富豪產業信託(或其受託人或代名人)收購Plentiful Investments(透過其全資附屬公司擁有上環酒店)全部已發行股本及股東貸款，以及Fortune Mine(透過其全資附屬公司擁有北角酒店)全部已發行股本及股東貸款之權利。

於二零一三年六月二十八日(交易時段後)，(其中包括)P&R Holdings與受託人(以富豪產業信託受託人之身份)訂立購股協議(而非訂立收購Plentiful Investments期權協議)。根據該協議，受託人同意收購Plentiful Investments全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣1,580,000,000元，可按同等金額基準於上環酒店完成時就Plentiful集團之流動資產(如全部應收款項、存放於相關機關或供應商之可退回公用事業及其他按金，以及所有現金及銀行存款)作出常規調整，惟該流動資產調整須以港幣1,500,000元為上限(「調整」)。同日，(其中包括)P&R Holdings與受託人訂立期權協議，據此，P&R Holdings將向受託人授出一份期權，賦予受託人收購Fortune Mine全部已發行股本及股東貸款之權利。

於最後實際可行日期，百利保透過其全資附屬公司持有 貴公司約51.3%之已發行股本。P&R Holdings由 貴公司之一間全資附屬公司擁有50%權益及由百利保之一間全資附屬公司擁有50%權益。因此，P&R Holdings為 貴公司之關連人士。富豪產業信託為 貴公司之上市附屬公司。於最後實際可行日期， 貴公司持有富豪產業信託約74.5%之已發行基金單位。根據適用百分比率，上環酒店交易及期權合共構成 貴公司之一項主要交易及一項關連交易，須遵守上市規則之取得獨立股東批准之規定。 貴公司將會召開股東特別大會，以取得獨立股東批准上環酒店交易及期權。 貴公司將於適當時候遵守關於行使期權之適用上市規則，包括獲得獨立股東批准。

根據上市規則第13.39(4)條及 貴公司之公司細則，於股東特別大會上，股東將以按股數投票方式表決。由於羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人於最後實際可行日期合共持有495,120,161股股份(佔已發行股份約51.36%)，並有權就其投票權行使控制權，故將於股東特別大會上放棄投票。除羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人外，於最後實際可行日期，概無其他股東在上環酒店交易及期權中擁有重大權益(彼等作為股東之權益除外)。

羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生(均為執行董事)為百利保及世紀城市之執行董事，而伍兆燦先生及黃之強先生(均為獨立非執行董事)為百利保及世紀城市之獨立非執行董事。全部該等董事已就議決有關上環酒店交易及期權之相關董事會決議案放棄投票。

貴公司已成立獨立董事委員會(包括同為獨立非執行董事之簡麗娟女士及羅文鈺教授)，以就上環酒店交易及期權向獨立股東提供意見。由於伍兆燦先生及黃之強先生(均為獨立非執行董事)同時身為百利保之獨立非執行董事，而百利保為P&R Holdings之上市直接控股公司，故彼等並非獨立董事委員會成員。

吾等豐盛融資有限公司已獲 貴公司委任，就上環酒店交易及期權(合稱「該等交易」)之條款對獨立股東而言是否公平合理及獨立股東如何於股東特別大會上投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

意見基準

在達致吾等之意見及推薦意見時，吾等已審閱(其中包括) 貴公司有關該等交易之公佈、通函、購股協議、期權協議及獨立物業估值師第一太平戴維斯(「估值師」)編製之上環酒店估值報告(「估值報告」)(載於通函附錄四)及 貴公司年報。基於上文所述，吾等認為吾等在達致意見時已採取根據購股協議及期權協議擬進行之該等交易適用之一切合理步驟。吾等認為吾等已採取足夠及必要步驟以形成合理基準，並就吾等之推薦意見達成知情意見，以符合上市規則第13.80條。吾等亦(i)考慮吾等認為相關之其他資料、分析及市場數據；及(ii)與 貴集團之管理層(「管理層」)就該等交易、 貴集團之業務及未來前景進行口頭討論。吾等已假設提供予吾等之資料與聲明，以及任何陳述於本函件日期在所有方面均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期起至股東特別大會日期止整個期間仍屬有效，而吾等依賴該等資料達致吾等意見。

全體董事就於通函提供有關 貴集團之資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且通函並無遺漏任何其他事實，以致通函之任何聲明具有誤導性。吾等認為吾等已實施一切必要步驟以確保就購股協議及期權協議之條款達致知情意見，以證實吾等倚賴所提供資料以為吾等意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑董事或管理層隱瞞任何重大資料，或任何重大資料有誤導性、失實或不準確。然而，吾等並無就此對 貴集團業務或事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見乃完全基於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料。

進行該等交易之背景及理由

貴集團主要透過富豪產業信託擁有酒店及從事酒店管理及經營業務，亦從事物業發展及投資，以及為富豪產業信託作資產管理與證券及其他投資業務。以下圖表載列 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止四個財政年度之財務資料。

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	港幣百萬元			
收益	1,381	1,503	2,037	2,331
母公司股份持有人應佔				
每股股份資產淨值		港幣元		
—賬面	4.43	11.51	11.53	12.17
—經調整 ¹	11.14	12.48	14.80	18.27

附註1：貴集團之酒店物業組合按其於相關年末之市值重列及加回相關遞延稅項負債作為調整基準。

截至二零一二年十二月三十一日止四個年度，貴集團之收益由二零零九年之港幣1,381,000,000元經歷穩定增長至二零一二年之港幣2,331,000,000元。同期，每股股份資產淨值亦由每股股份港幣4.43元穩定增長至每股股份港幣12.17元(賬面值)或由每股股份港幣11.14元增至每股股份港幣18.27元(市值)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，香港五間富豪酒店均錄得穩定增長。該五間酒店之合併平均入住率為90.0%，而平均房租則按年上升12.0%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該五間酒店之經營業務毛利總額約港幣958,000,000元，較二零一一年達致之港幣822,700,000元增長約16.4%。位於灣仔之富豪薈酒店(「灣仔富豪薈酒店」)乃由富豪產業信託擁有及自行經營，其業績繼續表現理想，平均入住率維持在97.4%之高水平，平均房租亦按年上升4.2%。為進一步加強市場推廣平台及提升業務效率，現正進行增設連接香港全部六間酒店之全新中央酒店物業管理系統，預期將於明年年底前分階段完成。香港全部六間富豪酒店均由 貴公司一間全資附屬公司作為酒店管理人管理。

香港已開展多個計劃增加旅遊設施，如啟德國際郵輪碼頭，且香港特別行政區政府亦正進行十項主要基建發展項目，以加強商業活動之聯繫及效率，尤其是包括建議擴建香港國際機場、廣深港高速鐵路及港珠澳大橋。該等項目全部將直接或間接有利於香港之旅遊及酒店業之長遠發展。

豐盛融資函件

貴集團對香港旅遊及酒店市場之前景持續蓬勃充滿信心，並與富豪產業信託一同致力維持其作為香港主要重大酒店集團之一之地位。貴集團正透過P&R Holdings在香港發展四間新酒店。儘管未來數年香港將增添為數不少新酒店，惟許多該等新酒店之規模相對較小或位處非傳統商業或旅遊區。貴集團相信，憑藉其透過規模經濟達致之營運效率以及其龐大酒店網絡及完善市場推廣平台，能較該等新酒店擁有獨特之競爭優勢。

在富豪產業信託於二零零七年自貴集團分拆並獨立上市成為香港首個上市酒店房地產投資信託時，一直擬由貴集團在富豪產業信託實行其計劃擴充物業組合時擔當向其提供潛在收購目標之主要提供者。於二零一三年一月，富豪產業信託自行設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃，為其擬進行之計劃擴充提供資金平台，同時，P&R Holdings與管理人(以富豪產業信託管理人之身份)訂立諒解備忘錄，據此，P&R Holdings擬向管理人授予認購期權，賦予富豪產業信託(或其受託人或代名人)收購Plentiful Investments(透過其全資附屬公司擁有上環酒店)全部已發行股本及股東貸款，以及Fortune Mine(透過其全資附屬公司擁有北角酒店)全部已發行股本及股東貸款之權利。

於二零一三年六月二十八日(交易時段後)，(其中包括)P&R Holdings與受託人(以富豪產業信託受託人之身份)訂立購股協議(而非訂立收購Plentiful Investments期權協議)。根據該協議，受託人同意收購Plentiful Investments全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣1,580,000,000元，可予調整。同日，(其中包括)P&R Holdings與受託人訂立期權協議，據此，P&R Holdings將向受託人授出一份期權，賦予受託人收購Fortune Mine全部已發行股本及股東貸款之權利。

上環酒店及北角酒店之發展預計分別將於二零一三年第四季及二零一四年第二季完成。董事認為上環酒店交易及期權協議為貴集團(透過富豪產業信託)提供機會，將上環酒店與北角酒店(其將由貴集團管理及經營)之權益綜合入賬。

如管理層所確認，其相信上環酒店交易及期權符合貴集團之擴展計劃，且貴集團承諾透過富豪產業信託進一步投資於其核心酒店及物業業務以實現持續增長。

董事(包括身為獨立董事委員會成員之獨立非執行董事)認為，上環酒店交易及期權之條款屬公平合理，符合貴公司及股東之整體利益。

上環酒店交易

1. 購股協議之主要條款

吾等於下文載列購股協議之主要條款概要。有關詳情，請參閱通函「董事會函件」之「上環酒店交易」一節：

日期： 二零一三年六月二十八日

訂約方： 賣方： P&R Holdings 由 貴公司之一間全資附屬公司擁有 50% 權益及由百利保(作為 貴公司之關連人士)之一間全資附屬公司擁有 50% 權益。

買方： 受託人(以其作為受託人之身份及代表富豪產業信託(作為 貴集團一部分))

擔保人： 百利保及 貴公司，P&R Holdings 於購股協議項下之責任由各擔保人按個別基準以相等比例作出擔保

管理人： 富豪資產管理有限公司(以其作為富豪產業信託(貴公司之全資附屬公司)管理人之身份)

將予收購之資產： 1. Plentiful Investments 之全部已發行股本

 2. 於完成日期之上環股東貸款，於最後實際可行日期為港幣 245,600,000 元

Plentiful Investments 透過其全資附屬公司上環物業公司從事上環酒店之投資及發展。上環酒店之發展於二零一一年開始，並預計於二零一三年第四季完成。預計上環酒店將於二零一四年第一季或前後開始營業，並將由 貴集團管理及經營。該酒店位於香港上環文咸東街132至140號，採用「iclub by Regal 富薈酒店」之酒店標準。該酒店擁有34層248間客房及套房。於上環酒店完成至完成上環酒店室內裝修計劃及移交相關旅館牌照期間，P&R Holdings 將全額償付承租人由其根據上環租賃協議應付予上環物業公司之金額(包括租金)。為供獨立股東作參考，根據通函附錄三所載之未經審核備考財務資料附註(5)，P&R Holdings 之上環酒店估計總成本(包括室內裝修計劃)約為港幣727,000,000元。經與估值師進行討論後，吾等認為，由於該原始成本不一定反映上環酒店之現有市值，故原始成本與吾等達致有關上環酒店交易之結論並不相關。

代價：

港幣1,580,000,000元(可予調整)，即按同等金額基準於上環酒店完成時就Plentiful集團之流動資產(如全部應收款項、存放於相關機關或供應商之可退回公用事業及其他按金、所有現金及銀行存款)作出常規調整，惟該流動資產調整須以港幣1,500,000元為上限。

於二零一二年十二月三十一日，Plentiful集團之流動資產為港幣100,000元。除上環酒店及流動資產外，Plentiful集團並無持有任何其他資產。緊接上環酒店完成之前，P&R Holdings 將通知受託人有關流動資產之調整，並就此向受託人提供相關證據。P&R Holdings 與擔保人保證，Plentiful集團於上環酒店完成後不會再有除上環股東貸款以外之任何負債。

代價乃訂約方經考慮估值師於二零一三年六月二十五日對上環酒店之估值港幣1,580,000,000元及完成上環酒店之室內裝修計劃、富豪產業信託根據上環酒店交易將收購之上環股東貸款及Plentiful集團於上環酒店完成時除上環股東貸款外不得擁有任何負債後按公平協商基準釐定。董事認為代價及其基準屬公平合理。

按金及支付條款： 受託人向P&R Holding支付之按金港幣948,000,000元可於購股協議終止後全額退還。P&R Holdings將按下列較高者按季支付按金利息：

- (a) 每年4.25%，即 貴公司根據其中期票據計劃發行於二零一七年到期票據之利率；及
- (b) 富豪產業信託用作撥付按金付款之票據之加權平均實際利息成本(計及利率、發行價、配售費用及佣金)。

目前，管理人擬從二零一三年三月票據及二零一三年五月票據之所得款項撥付按金付款，當中加權平均實際利息成本為每年4.3047%。在此情況下，按金按每年4.3047%計息。

擔保人已擔保P&R Holdings根據購股協議須履行之責任，而這將包括退還有關按金。

建築承諾： P&R Holdings及擔保人(按個別基準以相等比例)須促使上環物業公司令其建築承建商根據有關建築合約規劃及規格並遵守所有適用法例及規例之情況下，盡快並努力開展且以妥當及精良做工之方式完成樓宇建設工程。建築合約規劃及規格則須與購股協議所載規劃及規格一致，且未經管理人事先書面批准不得偏離該等規格。上環酒店之主要規格載於通函內「董事會函件」中標題為「有關Plentiful Investments及上環酒店之資料」一段。

P&R Holdings及擔保人(按個別基準以相等比例)各自己承諾就受託人、Plentiful Investments及上環物業公司因P&R Holdings或擔保人未能履行建築承諾之任何責任而可能引致或與之有關之任何虧損向受託人、Plentiful Investments及上環物業公司提供彌償保證。

- 室內裝修計劃： P&R Holdings 承諾，其將根據管理人事先批准之若干規格、裝置及設備完成(或促使完成)室內裝修計劃，全部成本(估計約為港幣 75,200,000 元)及費用由其自行承擔，並將取得所有必要政府同意書、許可、批准及執照，以便物業之有關部分能夠適合及合法出租予酒店賓客及其他佔用人，並在其他方面令管理人感到滿意。
- 聲明、保證及彌償保證： P&R Holdings 及擔保人已承諾就因任何違反保證而可能引致富豪產業信託及 Plentiful 集團產生之任何虧損、損失、成本(包括法律成本)、費用及其他負債，向富豪產業信託及 Plentiful 集團提供彌償保證。
- 稅務彌償保證契約： P&R Holding 與擔保人將於完成上環酒店交易時以受託人及 Plentiful 集團為受益人訂立稅務彌償保證契約。根據契約，P&R Holdings 及擔保人將應各自受益人之要求就(其中包括)因或涉及於完成上環酒店交易時或之前發生之任何事件或就於完成上環酒店交易時或之前 Plentiful 集團所賺取、應計或已收之任何收入、盈利或收益而引起之任何稅務負債作出彌償保證。

吾等已審閱購股協議，並與管理層討論，吾等注意到：

- (i) 根據香港理工大學開發之香港旅遊需求預測系統，預計二零一二年至二零二零年期間國際旅客抵港人數平均每年增長 10.18%。按照預計增長率計算，入境旅客抵港總數將由二零一零年之 36,000,000 人次增至二零二零年之 95,000,000 人次(資料來源：<http://www.tourismforecasting.net>)。由於上環酒店處於便利進出核心商業區及主要購物及旅遊區位置，步行即可到達德輔道西電車站及上環港鐵站，亦方便搭乘出租車、公交車及小巴，因此吾等贊同管理層之意見認為預計上環酒店會受惠於抵港旅客人數之增長預測；
- (ii) 由於代價乃參考截至二零一三年六月二十五日之上環酒店獨立估值而釐定，故吾等認同代價乃由富豪產業信託(貴公司之上市非全資附屬公司)與 P&R Holdings (貴公司之關連人士，由百利保擁有 50% 權益及由貴集團擁有 50% 權益)按公平協商釐定。有關更多之詳情，請參閱下文「2. 上環酒店購買價之基準」；

- (iii) 貴集團應向P&R Holdings支付之按金應於購股協議終止後全額退還，而P&R Holdings應就按金按不少於 貴集團用於撥付按金之融資工具之加權平均實際利息成本支付利息；
- (iv) P&R Holdings已承諾其將確保(a)根據有關建築圖則及規格並遵守所有適用法例及規例之情況下，以妥當及精良做工之方式完成樓宇建設工程；及(b)根據協定規格、裝置及設備，完成室內裝修計劃；及
- (v) P&R Holdings與擔保人已承諾就因任何違反保證而可能引致富豪產業信託產生之任何虧損、損失、成本(包括法律成本)、費用及其他負債，向富豪產業信託提供彌償保證。彼等亦將就上環酒店交易完成或之前發生之任何事件或富豪產業信託應計或收取之任何收入引起之任何稅項責任向富豪產業信託提供彌償保證。

鑒於上文所述，吾等認為購股協議符合一般商業條款，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

2. 上環酒店購買價之基準

於評估估值師所編製估值報告列明之上環酒店各自經評估值之公平性之過程中，吾等注意到估值報告簽署人為一名在香港及中國擁有約28年估物業經驗之特許產業測量師。此外，吾等亦(i)取得估值師簽署人之相關資格證明，並得悉其為合資格測量師；(ii)取得估值報告簽署人之近期往績記錄，並注意到其自二零一一年以來已參與香港不少於14間酒店之估值；(iii)向估值師查詢其現時或過往與 貴公司、P&R Holdings及彼等之關連人士之關係，並知悉除了其之前以富豪產業信託主要估值師之身份參與富豪產業信託進行若干估值外，估值師與上述各方並無其他關係；(iv)檢討估值師之工作範圍且並無發現任何異常情況；及(v)與估值師審閱及討論估值上環酒店所採用之方法、基準及假設且並無發現任何異常情況。吾等注意到估值師在估值上環酒店時採用收入資本化之折現現金流量分析，並以直接比較法覆核。

由於酒店將持作長期投資，估值師於其折現現金流量分析中採用10年預測時間框架。每年會在計及收支之預期增長(或下降)後逐項列出並預測自估值日起計未來十年之收支。十年期間之現金流量淨額按折現率予以折現。酒店假設將於十年期限結束時出售。各項物業自第11年起至政府租約尚餘年期之現金流量淨額按預期該類別物業投資於市場上之最終收益率予以資本化。就政府租約於屆滿等預計可予重續之預測已作出審慎考慮。

吾等注意到估值報告乃假設物業受到 貴集團成員公司訂立之上環租賃協議之規限而作出。根據上環租賃協議， 貴公司全資附屬公司承租人將向富豪產業信託租賃上環酒店，並於截至租期首三年各年須分別支付租金（「租金」）約港幣79,000,000元、港幣83,150,000元及港幣86,900,000元（或於首年、次年及第三年分別支付上環酒店購買價（即港幣1,580,000,000元）之5%、5.25%及5.5%）。估值師於首三年於折現現金流量分析中使用租金。為確保承租人自經營上環酒店將予收取之收入至少須與上環酒店經營首三年根據上環租賃協議之租金達致開支持平。P&R Holdings已根據日期為二零一三年六月二十八日之承諾（有關更多詳情，請參閱「董事會函件」中標題為「P&R Holdings之承諾」一節）承諾於上環酒店經營首三年內向 貴集團償付等同於租金與實際酒店經營收入差額之金額（「補償」）。

上環酒店將以「iclub by Regal 富薈酒店」品牌經營。據管理層告知，灣仔富豪薈酒店與上環酒店（在竣工情況下）在市場定位、級別及規模等方面相若，二者均位於毗鄰香港島核心商業區之配套完備地區。因此，吾等已將截至二零一二年十二月三十一日止年度灣仔富豪薈酒店之經營業績及其他參數與估值師編製之現金流量預測進行比較。吾等注意到上環酒店之收支預測基本上與灣仔富豪薈酒店一致。因此，吾等認為該等預測乃為合理。

在收集於估值日期前後進行之可資比較銷售交易，並按每平方呎之價格分析時，使用直接比較法用作折現現金流量分析所獲得估值之背景調查。對可資比較交易進行適當調整，以就酒店與可資比較酒店之差異進行調整。

吾等相信，上環酒店作為收入產生物業，折現現金流量分析為評估上環酒店市值之合理估值方法。亦適合使用直接比較法進行參照核對以將酒店之估值與市場可資比較交易直接比較，以確保估值為合理。

吾等從估值報告獲悉上環酒店乃按「已竣工」基準進行估值。據管理層告知，於最後實際可行日期，上環酒店現時正處於發展階段。吾等從「董事會函件」獲悉P&R Holdings承諾於上環酒店完成後，其須自行承擔完成或促使完成室內裝修計劃之成本及開支。該等工程之估計成本為港幣75,200,000元。管理層亦告知吾等室內裝修計劃（連同其他建築工程，有

關成本由P&R Holdings承擔)構成上環酒店之餘下發展工程，且於P&R Holdings完成室內裝修計劃後，上環酒店之發展將會完成，並於不久後開始商業營運。由於上環酒店餘下發展工程(即室內裝修計劃)之成本將由P&R Holdings承擔，吾等認為估值師按「已竣工」基準為上環酒店進行估值屬合理。

估值報告所載之上環酒店估值為港幣1,580,000,000元，為相等於上環酒店購買價之金額。根據通函附錄二所載之Plentiful集團會計師報告，吾等獲悉於二零一二年十二月三十一日，其擁有之經審核綜合總資產、總負債及資產淨值分別約為港幣452,200,000元、港幣449,800,000元及港幣2,500,000元。尤其Plentiful集團於二零一二年十二月三十一日之應付直接控股公司款項(即上環股東貸款)及計息銀行借款分別約為港幣221,800,000元及港幣224,800,000元。我們從「董事會函件」獲悉P&R Holdings及擔保人已保證Plentiful集團於上環酒店完成時，除上環股東貸款(其將轉讓予受託人)外，不得擁有任何負債。此外，根據「董事會函件」所述之先決條件第(g)項，上環酒店之完成須待受託人及管理人獲提供Plentiful集團於現有銀行貸款下所有債務獲解除之證據後方可作實。經考慮前述之上環酒店交易條款後，吾等預期Plentiful集團之未來資產淨值將大致反映(i)上環酒店完成後；及(ii)於Plentiful集團未來財務報表納入上環酒店估值後之上環酒店估值。因此，吾等並不認為達致有關上環酒店購買價之結論時考慮Plentiful集團於二零一二年十二月三十一日之資產淨值屬適當。

經考慮上述因素後，吾等認為(i)上環酒店之估值連同補償；及(ii)上環酒店購買價之整體，就 貴公司及股東而言屬公平合理。

3. 上環酒店交易對股東之好處

吾等贊同管理層之意見認為上環酒店交易會為股東帶來以下好處：

- (i) 投資於上環酒店將擴大 貴集團之規模，將富豪產業信託(持有 貴集團之酒店物業之公司)現有組合之評估值增加約7.5%(由二零一二年十二月三十一日之港幣21,032,000,000元升至約港幣22,612,000,000元)。該規模增加或會擴闊及擴大 貴集團之收入基礎，以及提升 貴集團之規模經濟效益。在 貴集團現有六間酒店物業之組合中添置新酒店亦可提高 貴集團之市場定位及地位，從而進一步提升 貴集團對更廣泛投資者之吸引力；

- (ii) 上環酒店將以「iclub by Regal 富薈酒店」品牌經營。管理人認為上環酒店交易及以「iclub by Regal 富薈酒店」品牌經營新酒店與 貴集團之投資政策及策略一致，此舉將繼續提升自灣仔富豪薈酒店於二零一零年十二月開始全面營業以來「iclub by Regal 富薈酒店」品牌之知名度；及
- (iii) 按金將會為富豪產業信託累計利息收入，且息率相當於或高於富豪產業信託用作撥付按金分期付款有關之任何債務融資工具之加權平均實際利息成本，因而導致有關資金一旦應用作進行分期付款時產生持平或正數利息。

於二零一三年三月，國際商業觀察於其二零一三年第二季香港旅遊報告內列明，主要基於強勁之地區需求及長期增長之可能性，香港旅遊市場擁有無窮投資潛力。香港旅遊業近年來出現強勁增長，預期該趨勢於預測期間直至二零一七年期間會持續下去。二零一二年抵港人數較二零一一年增加約15%，預測抵港總人數將於二零一七年前達致逾70,000,000人。因此，預計上環酒店亦將受惠於未來年度中國內地游客抵港人數不斷增加之趨勢。鑒於上文所述，吾等相信上環酒店交易屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

收購北角酒店之期權

1. 期權協議之主要條款

下文載列期權協議主要條款概要。有關詳情，請參閱本通函「董事會函件」中標題為「收購北角酒店之期權」一段：

日期：	二零一三年六月二十八日	
訂約方：	授予人：	P&R Holdings
	承授人：	受託人(以其作為受託人身份及代表富豪產業信託)
	擔保人：	百利保與 貴公司，P&R Holdings 於期權協議下之責任由各擔保人按個別基準以相等比例作出擔保
	管理人：	富豪資產管理有限公司(以富豪產業信託(貴公司全資附屬公司)管理人身份)

行使期權時將
予收購之資產：

1. Fortune Mine 之全部已發行股本
2. 於完成日期之北角股東貸款，於最後實際可行日期為港幣 276,400,000 元

Fortune Mine (透過其全資附屬公司北角物業公司) 從事投資及發展北角酒店。北角酒店之發展於二零一一年開始。該酒店之上蓋建築工程正在進行中。北角酒店位於香港北角麥連街 14-20 號，達到「iclub by Regal 富薈酒店」之酒店標準。該酒店共 32 層，338 間客房及套房。預期該酒店於二零一四年第三季度前後開始經營，且將由 貴集團管理及運營。自完成北角酒店交易起至 P&R Holdings 完成北角酒店室內裝修計劃並已移交相關旅館牌照止期間，P&R Holdings 將全額償付承租人由其根據北角租賃協議應付予北角物業公司之金額 (包括租金)。倘期權獲行使， 貴公司將適當遵守上市規則有關租賃安排之適用規定。

期權期間：

期權僅可於 (受託人獲 P&R Holdings 通知) 北角酒店獲發入伙紙日期起至該日期起 30 日止期間內行使。

期權費：

於達成授出期權之條件後兩個營業日內，受託人將以現金向 P&R Holdings 支付港幣 10,000,000 元之期權費。期權費僅於下列情況下可予退還：

- (a) 於最後限期之前未能就北角酒店取得入伙紙；
- (b) 管理人或受託人並未信納其就北角酒店所作之盡職審查；
- (c) 行使期權之條件於行使通知當日起計三個月內尚未達成 (因富豪產業信託之失誤而導致者除外)；
- (d) 因 P&R Holdings 之失誤而未能達致完成北角酒店交易；

- (e) 北角酒店更新評估值高於港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元，以及管理人或信託人決定不會尋求獨立基金單位持有人之額外批准以行使期權；或
- (f) 受託人因(i) P&R Holdings及擔保人已重大違反保證或期權協議所載任何其他條款；或(ii) Fortune Mine或北角物業公司已重大違反期權協議所載否定契諾之理由而終末期權協議。

倘期權獲行使，期權費將可用於結算部分經調整最終行使價(詳情載於「董事會函件」中「期權協議」一節標題為「期權行使價調整」分節)。

期權費乃經訂約方考慮「董事會函件」中「期權協議」一節所載之期權期間之時間、期權初步行使價及期權初步行使價調整後經公平協商基準釐定。

可退還現金抵押： 於達成授出期權之條件後兩個營業日內，受託人將以現金向P&R Holdings支付可退還現金抵押。

可退還現金抵押款項將不會存入託管賬戶，並且可由P&R Holdings不受限制使用。

P&R Holdings須按季支付可退還現金抵押之利息。利率將按以下較高者計算：

- (a) 每年4.25%，即 貴公司根據其中期票據計劃發行於二零一七年到期票據之利率；及
- (b) 富豪產業信託用作撥付可退還現金抵押付款之票據之加權平均實際利息成本(計及利率、發行價、配售費用及佣金)。

目前，管理人擬以二零一三年三月票據及二零一三年五月票據之所得款項撥付可退還現金抵押付款，有關票據之加權平均實際利息成本為每年4.3047%。在此情況下，可退還現金抵押按每年4.3047%計息。

於以下較早者發生時：(i) 期權屆滿；(ii) 期權協議終止；(iii) 完成北角酒店交易之日，可退還現金抵押將連同累計未付利息可予退還。擔保人已擔保 P&R Holdings 根據期權協議須履行之責任，而這將包括退還有關可退還現金抵押。

期權行使價： 受託人應付 P&R Holdings 之初步行使價為港幣 1,650,000,000 元（「初步行使價」），乃經參考估值師按已竣工基準評定北角酒店於二零一三年六月二十五日之估值港幣 1,650,000,000 元及完成北角酒店之室內裝修計劃而釐定，並已計及富豪產業信託根據北角酒店交易（於行使期權時）將收購之北角股東貸款及 Fortune 集團於北角酒店交易完成時除北角股東貸款外不得擁有任何負債。董事認為期權初步行使價及其基準屬公平合理。

期權行使價調整： 更新估值（由估值師進行）將於獲發北角酒店入伙紙之前最後一個月之結日進行。初步行使價可進行以下調整：

- (a) 倘更新評估值低於初步評估值，行使價將調整至更新評估值；
或
- (b) 倘更新評估值高於初步評估值，行使價將調整至更新評估值與初步評估值之平均數。

最終行使價： 經調整行使價可按同等金額基準於北角酒店交易完成時就 Fortune 集團之流動資產（如全部應收款項、存放於相關機構或供應商之可退回公用事業及其他按金、所有現金及銀行存款）作出常規調整，惟該流動資產調整須以港幣 1,500,000 元為上限。於二零一二年十二月三十一日，Fortune 集團之流動資產為港幣 100,000 元。除北角酒店及流動資產外，Fortune 集團並無擁有任何其他資產。P&R Holdings 與擔保人於期權協議內保證，Fortune 集團於北角酒店交易完成後不會再有除北角股東貸款以外之任何負債。

最終行使價乃訂約方經考慮將由估值師進行之北角酒店更新評估值、富豪產業信託根據北角酒店交易將收購之北角股東貸款及 Fortune 集團於北角酒店交易完成時除北角股東貸款外不得擁有任何負債後按公平協商基準釐定。董事認為最終行使價及其基準屬公平合理。

經調整最終行使價不得低於港幣 1,300,000,000 元及不得高於港幣 1,826,500,000 元(除訂約方另有協定者外)，須由受託人於北角酒店交易完成時以現金支付。

於北角酒店交易完成時，期權費及可退還現金抵押及其任何累計未付利息將可用於結算部分經調整最終行使價。

屆滿： 北角酒店期權將於以下情況下屆滿(雙方另有協定者除外)，倘：

- (a) 北角酒店之更新評估值高於港幣 2,000,000,000 元或低於港幣 1,300,000,000 元；
- (b) 北角酒店於最後限期前未能取得入伙紙；
- (c) 未於期權期間發出行使通知；或
- (d) 未能於行使通知日期起計三個月內或 P&R Holdings 與受託人(依照管理人之建議及指示行事)可能協定之較遲日期達成期權行使條件。

倘北角酒店更新評估值超過港幣 2,000,000,000 元或低於港幣 1,300,000,000 元及期權協議之訂約方共同協定期權不得自動屆滿，貴公司、世紀城市及/或百利保須就行使期權尋求股東或獨立股東批准，而管理人須尋求獨立基金單位持有人之額外批准。

建築承諾： P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)須促使北角物業公司令其建築承建商根據有關建築合約規劃及規格並遵守所有適用法例及規例之情況下，盡快並努力開展且以妥當及精良做工之方式完成樓宇建設工程。建築合約規劃及規格則須與期權協議所載規劃及規格一致，且未經管理人事先書面批准不得偏離此等規格。北角酒店之主要規格載於「董事會函件」中標題為「有關 Fortune Mine 及北角酒店之資料」一段。

P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)已各自承諾就受託人、Fortune Mine 及北角物業公司因 P&R Holdings 或擔保人未能履行建築承諾之任何責任而可能引致或與之有關之任何虧損向受託人、Fortune Mine 及北角物業公司提供彌償保證。

室內裝修計劃： P&R 已承諾將根據管理人事先批准之若干規格、裝置及設備及須取得之所有必要政府同意、許可、批准及執照，執行及完成(或促使完成)室內裝修計劃，成本(估計約為港幣99,300,000元)及費用將自行承擔，以便物業之有關部分能夠適合及合法出租予酒店賓客及其他佔用人，並在其他方面令管理人感到滿意。

聲明、保證及彌償保證： P&R Holdings 及擔保人已承諾就因任何違反保證而可能引致富豪產業信託或 Fortune 集團產生之任何虧損、損失、成本(包括法律成本)、費用及其他負債，向富豪產業信託及 Fortune 集團提供彌償保證。

稅務彌償保證契約： P&R Holding 與擔保人將於完成北角酒店交易時以受託人及 Fortune 集團為受益人訂立稅務彌償保證契約，其將應各自受益人之要求就(其中包括)因或涉及於完成北角酒店交易時或之前發生之任何事件或就於完成北角酒店交易時或之前 Fortune 集團所賺取、應計或已收之任何收入、盈利或收益而引起之任何稅務負債作出彌償保證。

吾等已審閱期權協議，並與管理層討論，吾等注意到：

- (i) 根據香港理工大學開發之香港旅遊需求預測系統，預計二零一二年至二零二零年期間國際旅客抵港人數平均每年增長10.18%。按照預計增長率計算，入境旅客抵港總數將由二零一零年之36,000,000人次增至二零二零年之95,000,000人次(資料來源：<http://www.tourismforecasting.net>)。北角酒店座落於北角，該區為港島重要之非核心商業區與成熟住宅區之一。四通八達之交通網絡(如東區走廊)令北角受益，前往港島其他地區亦十分便利。北角酒店步行往炮台山港鐵站僅需五分鐘，門口亦可搭乘出租車、公交車及電車，因此吾等贊同管理層之意見認為預期北角酒店會受惠於抵港旅客人數之增長預測；
- (ii) 期權初步行使價港幣1,650,000,000元可按估值師於獲發北角酒店入伙紙之前最後一個月之結日評估之北角酒店之更新估值予以調整。有關更多詳情，請參閱下文「2. 期權行使價」。
- (iii) 期權費港幣10,000,000元僅佔初步行使價約0.6%，有關費用於上文「期權協議之主要條款」所述之情況下可予退還。期權費亦可用於抵銷期權獲正式行使應付行使價。因此，在若干程度上，其以「按金」形式進行。吾等了解，根據現行市場慣例，物業交易之初步按金一般為總交易成本約10%。鑑於上文所述，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，期權費(相當於少於1%之初步行使價)乃屬公平合理。
- (iv) 北角酒店之發展預期將於二零一四年第二季度完成，距今約一年。期權賦予 貴集團於北角酒店完成時根據當時市況及其他因素(如是否有其他更佳之收購機遇)作出收購決定之權利。此外，倘更新評估價低於初步評估價，則行使價將下調至更新評估值。倘更新評估值高於初步評估值，行使價將調整至更新評估值與初步評估值之平均數。因此，吾等認為期權已降低 貴集團所面對之投資風險並對 貴集團及股東整體有利；
- (v) 倘北角酒店之更新評估值高於港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元，則期權將自動屆滿，而期權費將予退還。然而，倘若期權協議訂約方互相協定期權不得自動屆滿，則 貴公司須就行使期權尋求獨立股東批准，而管理人須尋求獨立基金單位持有人之額外批准；

- (vi) 於以下較早者發生時：(i) 期權期間屆滿；(ii) 期權協議終止；及(iii) 完成北角酒店交易，可退還現金抵押將可予悉數退還，及可退還現金抵押總額利息將由 P&R Holdings 按不低於 貴集團用於撥付可退還現金抵押之融資工具之加權平均實際利息成本支付；
- (vii) P&R Holdings 已承諾其將確保 (a) 根據有關建築圖則及規格並遵守所有適用法例及規例之情況下，以妥當及精良做工之方式完成樓宇建設工程；及 (b) 根據協定規格、裝置及設備，完成室內裝修計劃；及
- (viii) P&R Holdings 與擔保人已承諾就因任何違反保證而可能引致富豪產業信託產生之任何虧損、損失、成本(包括法律成本)、費用及其他負債，向富豪產業信託提供彌償保證。彼等亦將就北角酒店交易完成或之前發生之任何事件或富豪產業信託應計或收取之任何收入引起之任何稅項責任向富豪產業信託提供彌償保證。

鑒於上文所述，吾等認為期權協議符合一般商業條款，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

2. 期權行使價

如較早時之討論，初步行使價港幣 1,650,000,000 元乃經參考估值師評估北角酒店截至二零一三年六月二十五日按「已竣工」基準之估值釐定，而最終行使價須根據上文所述之調整機制進行調整。

更新評值將由估值師於獲發北角酒店入伙紙之前最後一個月之結日進行。行使價可根據期權協議調整。倘若 貴集團於評估市況及更新評估值後決定行使期權收購北角酒店，則 貴公司須尋求獨立股東批准。倘若北角酒店更新評估值超過港幣 2,000,000,000 元或低於港幣 1,300,000,000 元，且期權協議訂約方互相協定期權不得自動屆滿，而富豪產業信託須尋求獨立基金單位持有人之額外批准。

根據管理層提供的資料，Fortune 集團於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合總資產、總負債及負債淨額約為港幣 519,800,000 元、港幣 519,900,000 元及港幣 100,000 元。尤其 Fortune 集團於二零一二年十二月三十一日之應付直接控股公司款項(即北角股東貸款)及計息銀行借款分別約為港幣 260,900,000 元及港幣 257,200,000 元。我們從「董事會函件」獲悉 P&R Holdings 及擔保人已於期權協議內保證 Fortune 集團於北角酒店交易完成時，除北角股東貸款(其將轉讓予受託人)外，不得擁有任何負債。經考慮期權協議之上述條款後，

吾等預期Fortune集團之未來資產淨值將大致反映(i)北角酒店交易完成後；及(ii)於Fortune集團未來財務報表納入北角酒店更新估值後之北角酒店更新估值。因此，吾等並不認為達致有關期權行使價之結論時考慮Fortune集團於二零一二年十二月三十一日之資產淨值屬適當。

經考慮上述因素後，吾等認為期權之初步行使價及最終行使價之整體，就貴公司及股東而言屬公平合理。

3. 期權對股東之好處

吾等贊同管理層之意見認為期權協議將為股東帶來以下好處：

- (i) 期權協議令貴集團更為靈活，這是由於行使價調整機制能確保最終行使價將等於或低於目前市場估值(由估值師評估)；
- (ii) 投資北角酒店將擴大貴集團之規模。於期權獲行使後，投資北角酒店將使富豪產業信託(持有貴集團酒店物業之公司)現有組合之評估值增加約7.8%(按初步行使價計由截至二零一二年十二月三十一日之港幣21,032,000,000元增至港幣22,682,000,000元)。該規模增加或會擴闊及擴大貴集團之收入基礎，以及提升貴集團之規模經濟效益。在貴集團現有六項酒店物業之組合中添置新酒店亦可提高貴集團之市場定位及地位，從而進一步提升貴集團對更廣泛投資者之吸引力；
- (iii) 北角酒店將以「iclub by Regal 富薈酒店」品牌經營。管理人認為，北角酒店交易及以「iclub by Regal 富薈酒店」品牌經營新酒店與貴集團之投資政策及策略一致，此舉將繼續提升自灣仔富豪薈酒店於二零一零年十二月開始全面營業以來「iclub by Regal 富薈酒店」品牌之知名度；
- (iv) 可退還現金抵押將會為富豪產業信託累計利息收入，且息率相當於或高於富豪產業信託用作撥付可退還現金抵押分期付款有關之任何債務融資工具之加權平均實際利息成本，因而導致有關資金一旦應用作進行分期付款時產生持平或正數利息；及
- (v) 貴公司須尋求獨立股東批准，及倘北角酒店之更新評估值高於港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元，而富豪產業信託須就行使期權尋求獨立基金單位

持有人之額外批准。因此，獨立股東有權就 貴集團於北角酒店完工(預期於二零一四年第二季度)後是否行使期權收購該酒店進行投票。

賣方融資

於二零一三年六月二十八日(交易時段後)，受託人(作為借貸人)與百富金融財務有限公司(作為放貸人)(為P&R Holdings之全資附屬公司)就賣方融資訂立一份融資函件。倘就完成上環酒店交易及/或北角酒店交易之所需資金有所不足，富豪產業信託或會提取賣方融資將差額補足。

賣方融資為一項本金總額最多為港幣1,457,000,000元之港元兩年期無抵押備用貸款融資(可分兩批提取)，以年利率4.375%計息，有關利息須於每季支付。賣方融資及未償還本金額將由受託人提取賣方融資當日起計24個月到期及償還。賣方融資並無任何預付成本。賣方融資為無抵押及按一般商業條款訂立，根據上市規則為 貴公司一項獲豁免關連交易。

進行交易之財務影響

貴公司持有P&R Holdings 50%股權，而P&R Holdings持有Plentiful集團(擁有上環酒店)全部股權。Plentiful集團將被 貴公司視為一間共同控權合資公司，於 貴公司綜合財務報表內採用權益會計法入賬。完成上環酒店交易後，Plentiful集團將成為 貴公司之附屬集團，Plentiful集團之財務業績將逐項併入 貴公司綜合財務報表。 貴集團將在取得相關旅館牌照後管理及經營上環酒店，而上環酒店之經營業績將於 貴集團綜合業績內合併入賬。於上環酒店完成至室內裝修計劃完成及為上環酒店取得相關旅館牌照期間，P&R Holdings承諾向承租人(貴公司之全資附屬公司)償付承租人根據上環租賃協議應付予上環物業公司之金額(包括租金)。於完成室內裝修計劃及為上環酒店取得相關旅館牌照至上環租賃協議項下租期第三年年底期間，P&R Holdings已承諾償付上環酒店淨收入與承租人根據上環租賃協議就上述期間應付予上環物業公司金額(包括租金)之差額。 貴集團(透過富豪產業信託)將就上環酒店交易支付按金，這將為 貴集團帶來利息收入，而上環酒店交易之按金付款及餘下代價將以(其中包括)根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據之所得款項、以上環酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資、及/或賣方融資(令 貴集團產生利息開支)撥付。

豐盛融資函件

貴公司擁有50%權益之P&R Holdings持有Fortune集團之全部股權，而Fortune集團擁有北角酒店。在完成向富豪產業信託授出期權後，Fortune集團將繼續被貴公司視為一間共同控權合資公司，於貴公司綜合財務報表內採用權益會計法入賬。除支付期權費外，貴集團(透過富豪產業信託)將支付可退還現金抵押，這將為貴集團帶來利息收入，而期權費將以富豪產業信託之內部資源撥付，及可退還現金抵押將以根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據之所得款項(令貴集團產生利息開支)撥付。

下文載列摘錄自本通函附錄三之經擴大集團於二零一二年十二月三十一日之未經審核備考資產及負債：

	貴集團於 二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)	未經審核備考 之經擴大集團 港幣百萬元 (未經審核)
現金及銀行結存總額	2,731	2,718
總資產	21,796	23,376
淨債務(扣除現金及銀行結存後之總借款)	4,421	6,013
資產淨值	13,148	13,148
資產負債比率(淨債務/總資產)	20.3%	25.7%

1. 淨資產

貴集團於二零一二年十二月三十一日之資產淨值約為港幣13,148,000,000元，與經擴大集團之未經審核備考資產淨值相同。因此，預期該等交易不會對貴集團於二零一二年十二月三十一日之資產淨值產生任何重大影響。

2. 資產負債比率

貴集團於二零一二年十二月三十一日之資產負債比率(淨債務/總資產)約為20.3%。於合併貴集團與Plentiful集團之財務報表以及經計及對該等交易作出之備考調整後，經擴大集團之未經審核備考資產負債比率將為25.7%，增幅為約26.6%。

3. 流動資金

上環酒店交易之代價總額港幣1,580,000,000元另加不超過港幣1,500,000元之調整將由非流動銀行及其他借款撥付，即(i)根據富豪產業信託中期票據計劃發行中期票據；及(ii)以上環酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押取得新銀行融資。期權費港幣

10,000,000元將以現金償付，連同上環酒店交易估計直接應佔成本之付款及資本化，貴集團之現金及銀行結存總額將由港幣2,731,000,000元減至港幣2,718,000,000元，減幅約為0.5%。因此，吾等認為該等交易不會對貴集團之流動資金產生任何重大影響。

4. 盈利

由於P&R Holdings已同意補償，據此其將補償貴集團之金額相當於上環租賃協議項下租金與首三個年度實際酒店經營收入之間差額。因此，上環酒店將於首個年度、第二個年度及第三個年度產生之收入預計分別不少於上環酒店購買價(即港幣1,580,000,000元)之5%、5.25%及5.5%。管理層預計富豪產業信託用於撥付上環酒店交易之債務融資之實際利息成本將介乎每年4至5%。因此，吾等相信上環酒店交易或對貴集團於上環酒店經營首三個年度之盈利產生輕微正面影響。

根據期權協議，貴集團須支付可退還期權費港幣10,000,000元，佔貴集團於截至二零一二年十二月三十日止年度股東應佔綜合盈利低於2%。此外，貴集團亦須作出可退還現金抵押，此將產生利息收入，該利息收入將能夠抵銷根據富豪產業信託發行票據以撥付可退還現金抵押所產生之利息開支。因此，吾等相信期權協議將不會對貴集團盈利產生任何重大影響。

謹請注意，上述分析僅作說明用途，並不反映貴集團之財務狀況於完成該等交易後之表現。

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為上環酒店交易及期權之條款整體按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東於即將舉行之股東特別大會上投票贊成批准該等交易之建議決議案。

此致

Regal Hotels International Holdings Limited

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
豐盛融資有限公司
投資銀行部總裁
陳蘊文
謹啟

代表
豐盛融資有限公司
總裁
鄧濤璋
謹啟

二零一三年六月二十九日

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年之財務資料已披露於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報第65至157頁、本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報第59至152頁以及本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報第67至159頁，全部均可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.regal.com.hk)查閱。

債務

於二零一三年五月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有約港幣9,402,800,000元之未償還債項，即(i)由經擴大集團若干物業、廠房及設備、投資物業及待售物業所抵押之銀行貸款港幣5,134,000,000元，及(ii)根據本公司一項1,000,000,000美元中期票據計劃已發行之無抵押票據300,000,000美元(約港幣2,329,200,000元)，以及(iii)根據富豪產業信託中期票據計劃已發行之無抵押票據港幣775,000,000元及150,000,000美元(約港幣1,164,600,000元)。

於二零一三年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有與就向一間共同控權合資公司之若干附屬公司授出銀行融資之應佔份額約港幣407,300,000元(其中僅約港幣204,300,000元已動用)所提供之公司擔保有關之或然負債。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，經擴大集團於二零一三年五月三十一日營業時間結束時並無任何未償還按揭、押記、債權證、銀行貸款及透支、債務證券或貸款票據或其他同類債務、已發行或發行在外或獲同意將予發行之貸款資本、融資租賃、承兌負債或承兌信貸或任何融資租賃承擔、或任何擔保或其他重大或然負債。

財務及貿易前景

香港已展開多項措施增加旅遊設施，如啟德國際郵輪碼頭以及香港迪士尼樂園及海洋公園之擴建項目。香港政府亦正進行主要基建發展項目，以加強商業活動之聯繫及效率，較為顯著者包括擴建香港國際機場、廣深港高速鐵路及港珠澳大橋。該等項目全部將直接或間接有利於香港之旅遊及酒店業之長遠發展。

本集團對香港旅遊及酒店市場前景持續蓬勃充滿信心，並與富豪產業信託一同致力維持其作為香港主要重大酒店集團之一之地位。透過P&R Holdings在香港發展四間新酒店，

包括上環酒店及北角酒店。儘管未來數年香港將增添為數不少的新酒店，惟許多該等新酒店之規模相對較小或位處非傳統商業或旅遊區。本集團相信，憑藉其透過規模經濟達致之營運效率以及龐大酒店網絡及完善市場推廣平台，能較該等新酒店擁有獨特之競爭優勢。

在富豪產業信託於二零零七年自本集團分拆並獨立上市成為香港首個上市酒店房地產投資信託時，一直擬由本集團在富豪產業信託實行其計劃擴充物業組合時擔當向其提供潛在收購目標之主要提供者。於二零一三年一月，富豪產業信託設立富豪產業信託中期票據計劃，為向上環酒店交易及北角酒店交易等擴展計劃提供資金平台。

本集團致力於其核心酒店及物業業務作進一步投資，旨在實現持續發展。

營運資金

董事經審慎考慮後認為，在無不可預見之情況下，計及經擴大集團可動用之內部資源、現有銀行融資以及就上環酒店交易與授出期權應付之估計代價，經擴大集團具備充裕營運資金以應付其自本通函日期起最少十二個月之需要。

A. 有關Plentiful集團之會計師報告

下文為執業會計師安永會計師事務所編製之報告全文，以供載入於本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下為吾等根據下文第II節附註2.2所載編製基準就Plentiful Investments Limited (「Plentiful Investments」)及其附屬公司Tristan Limited (「上環物業公司」)(以下統稱為「Plentiful集團」)之財務資料(包括截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)之綜合全面收益表及綜合資本變動表、截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年之綜合現金流量表以及於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日Plentiful集團之綜合財務狀況表連同本附錄所載附註)(「財務資料」)而編製之報告，以供載入Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪酒店」)有關(i)由德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)(以其作為富豪產業信託受託人之身份)建議收購Plentiful Investments之全部已發行股本；及(ii)將Plentiful Investments欠負P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)之所有款項轉讓予受託人之通函。

Plentiful Investments為一間於一九九二年四月三十日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。上環物業公司(一間於一九九二年七月二十一日在香港註冊成立之有限公司)為Plentiful Investments之全資附屬公司。Plentiful Investments之主要業務為投資控股，而Plentiful集團之主要業務為物業發展。Plentiful Investments及上環物業公司均已採納十二月三十一日作為其財政年度年結日。

於本報告日期，由於Plentiful Investments毋須遵守其註冊成立之司法權區內相關規則及法規之法定審核規定，故並無為Plentiful Investments編製任何法定財務報表。吾等已審核上環物業公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港

財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）所編製截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年之法定財務報表。

就本報告而言，Plentiful Investments 董事（「董事」）已根據香港財務報告準則編製 Plentiful 集團之綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年之相關財務報表。

本報告所載財務資料編自有關財務報表，並無作出調整。

董事之責任

董事負責根據香港財務報告準則編製真實公平之相關財務報表及財務資料，以及董事認為必要之有關內部控制，以使相關財務報表及財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大失實陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就財務資料發表獨立意見，並向閣下報告吾等之有關意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條招股章程及申報會計師進行審核財務資料之程序。

有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映 Plentiful 集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之事務狀況以及 Plentiful 集團於各有關期間之綜合業績及現金流量。

I. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	二零一零年 港幣	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣
收入	3	—	—	—
行政開支		<u>(275,390)</u>	<u>(171,887)</u>	<u>(126,123)</u>
年內虧損及全面 虧損總額	4	<u><u>(275,390)</u></u>	<u><u>(171,887)</u></u>	<u><u>(126,123)</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一零年 港幣	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣
非流動資產				
物業、廠房及設備	8	—	401,935,355	452,106,377
購買物業之按金		36,000,000	—	—
其他按金		75,000	—	—
非流動總資產		<u>36,075,000</u>	<u>401,935,355</u>	<u>452,106,377</u>
流動資產				
存款		—	—	68,000
銀行結存		—	21,962	70,885
流動總資產		<u>—</u>	<u>21,962</u>	<u>138,885</u>
流動負債				
應付賬項及費用		(25,000)	(1,803,116)	(3,207,671)
流動負債淨額		<u>(25,000)</u>	<u>(1,781,154)</u>	<u>(3,068,786)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>36,050,000</u>	<u>400,154,201</u>	<u>449,037,591</u>
非流動負債				
應付直接控股公司款項	11(b)	—	(219,463,269)	(221,794,696)
應付前直接控股公司 款項	11(b)	(33,259,912)	—	—
計息之銀行借款	9	—	(178,072,731)	(224,750,817)
非流動總負債		<u>(33,259,912)</u>	<u>(397,536,000)</u>	<u>(446,545,513)</u>
資產淨值		<u>2,790,088</u>	<u>2,618,201</u>	<u>2,492,078</u>
股本				
已發行股本	10	8	8	8
保留盈利		2,790,080	2,618,193	2,492,070
股本總值		<u>2,790,088</u>	<u>2,618,201</u>	<u>2,492,078</u>

綜合資本變動表

	已發行股本 港幣	保留盈利 港幣	股本總值 港幣
於二零一零年一月一日	8	3,065,470	3,065,478
年內虧損及全面虧損總額	—	(275,390)	(275,390)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	8	2,790,080	2,790,088
年內虧損及全面虧損總額	—	(171,887)	(171,887)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	8	2,618,193	2,618,201
年內虧損及全面虧損總額	—	(126,123)	(126,123)
於二零一二年十二月三十一日	8	2,492,070	2,492,078

綜合現金流量表

	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣
經營業務所得之現金流量		
年內虧損	(171,887)	(126,123)
存款之增額	—	(68,000)
應付賬項及費用之增額	45,000	30,000
	<u>(126,887)</u>	<u>(164,123)</u>
投資活動所用現金流量		
添置物業、廠房及設備	(363,680,469)	(43,928,505)
	<u>(363,680,469)</u>	<u>(43,928,505)</u>
融資活動之現金流量		
應付前直接控股公司之還款淨額	(33,259,912)	—
直接控股公司之墊款	219,463,269	2,331,427
提取銀行貸款	180,000,000	46,000,000
支付貸款成本	(2,113,644)	(420,014)
已付利息	(260,395)	(3,769,862)
	<u>363,829,318</u>	<u>44,141,551</u>
現金及現金等值項目增加淨額	21,962	48,923
年始之現金及現金等值項目	—	21,962
	<u>21,962</u>	<u>70,885</u>
年終之現金及現金等值項目	<u>21,962</u>	<u>70,885</u>
現金及現金等值項目結存分析		
銀行結存	<u>21,962</u>	<u>70,885</u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

Plentiful Investments 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。Plentiful Investments 從事投資控股業務，持有一間全資附屬公司（即上環物業公司，其公司註冊辦事處位於香港銅鑼灣怡和街 68 號 11 樓）。

於二零一一年五月六日前，董事認為 Plentiful Investments 之控股公司及最終控股公司分別為 Paliburg Development BVI Holdings Limited（於英屬維爾京群島註冊成立）及 Century City International Holdings Limited（「世紀城市」，於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）。

於二零一一年五月六日，Plentiful Investments 被出售予 P&R Holdings。因此，董事認為 Plentiful Investments 之母公司為 P&R Holdings（於英屬維爾京群島註冊成立）。P&R Holdings 當時為由均於百慕達註冊成立及於聯交所上市之 Paliburg Holdings Limited（「百利保」）及富豪酒店各自間接持有 50% 之共同控權合資公司。

於二零一二年四月二十日，百利保當時之上市聯營公司富豪酒店宣佈一項股份購回計劃，按每股港幣 3.80 元之最高購回價購回不超過 38,886,400 股富豪酒店普通股，該計劃於二零一二年七月二十一日前有效。截至二零一二年五月七日，根據該計劃合共 12,600,000 股富豪酒店普通股已獲購回，因此，百利保所持富豪酒店之總股權比例由 49.3714% 上升至 50.0005%。因此，富豪酒店及其附屬公司於當日成為百利保之附屬公司。由於 P&R Holdings 當時為由百利保及富豪酒店各自間接持有 50% 之共同控權合資公司，故 P&R Holdings 及其附屬公司於富豪酒店在二零一二年五月七日成為百利保之附屬公司後亦成為百利保之附屬公司。此後，董事認為 Plentiful Investments 之最終控股公司變更為世紀城市。

2.1 呈列基準

財務資料包括 Plentiful 集團於有關期間之財務報表。附屬公司之財務報表乃就與 Plentiful Investments 相同之報告期使用一致會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期（即 Plentiful Investments 取得控制權之日）起綜合入賬，且於該控制權終止之日前將繼續綜合入賬。所有集團內公司間結餘、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損以及股息於綜合入賬時全數對銷。

於附屬公司之擁有權權益變動但無失去控制權，則入賬列作股本交易。

倘 Plentiful 集團失去對附屬公司之控制權，則會終止確認 (i) 該附屬公司之資產 (包括商譽) 及負債，(ii) 任何非控權權益之賬面值及 (iii) 於股本記錄之累計匯兌差額；而確認 (i) 已收代價之公平值，(ii) 任何保留投資之公平值及 (iii) 在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之 Plentiful 集團分佔部分，則重新分類至損益或保留盈利 (如適用)。

儘管 Plentiful 集團於各有關期間期末有流動負債淨額，董事認為，由於 P&R Holdings 已同意向 Plentiful 集團提供充足財務支持以結算其到期負債，故財務資料按持續經營基準編製屬恰當。

2.2 編製基準

財務資料乃根據香港財務報告準則及一般香港接受之會計原則編製。Plentiful 集團已提早採納於二零一二年一月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡性條文，用於編製整個有關期間之財務資料。

由於 Plentiful 集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無經營銀行或現金賬戶或持有任何現金等值項目或進行現金交易，故並無呈列截至二零一零年十二月三十一日止年度之現金流量表。因此，董事認為，截至二零一零年十二月三十一日止年度現金流量表之呈列不會向財務資料使用者提供任何額外有用資料。

財務資料乃根據歷史成本慣例法編製並以港元幣值 (「港幣」) 呈列。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

Plentiful 集團並無於財務資料中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號 (修訂)	香港財務報告準則第 1 號首次採納香港財務報告準則 – 政府貸款之修訂 ²
香港財務報告準則第 7 號 (修訂)	香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露 – 抵銷金融資產及金融負債之修訂 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 ²
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體權益之披露 ²

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則第12號 (修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第11號及香港財務報告準則第12號－過渡 指引之修訂 ²
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 (二零一一年)(修訂)	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(二零一 一年)－投資實體之修訂 ³
香港財務報告準則第13號 香港會計準則第1號(修訂)	公平值計量 ² 香港會計準則第1號財務報表之呈列－其他 全面收益項目之呈列之修訂 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年) 香港會計準則第27號(二零一一年) 香港會計準則第28號(二零一一年) 香港會計準則第32號(修訂)	僱員福利 ² 獨立財務報表 ² 於聯營公司及合營企業之投資 ² 香港會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷 金融資產及金融負債之修訂 ³ 地表礦場生產階段之剝採成本 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號 二零零九年至二零一一年週期 之年度改進	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告 準則之修訂 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

Plentiful集團正在評估首次採用該等新增訂及經修訂香港財務報告準則之影響。到目前為止，Plentiful集團認為該等新增訂及經修訂香港財務報告準則對Plentiful集團之經營業績及財務狀況造成重大影響之可能性不大。

2.4 主要會計政策摘要

(a) 附屬公司

附屬公司指Plentiful Investments直接或間接控制其財務及經營政策之實體，藉以從其業務獲取利益。

(b) 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或須就資產(金融資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產特定風險之除稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損乃於產生期間於損益內扣除。

於各報告期間結束時均會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘存在任何上述跡象，則會估計可收回金額。僅當用於釐定資產之可收回金額之估計有所變動時，先前就資產所確認之減值虧損方可撥回，惟所撥回之金額不可高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而釐定之賬面值。有關減值虧損之撥回乃於其產生期間計入損益。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備指按成本減任何減值虧損列賬且並無折舊之在建物業。成本包括土地收購成本、直接建設成本及於建設期間有關相關借入資金之資本化借款成本。在建物業於完成及可供使用後重新分類至物業、廠房及設備之適當類別。

(d) 金融資產

初始確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產乃分類為貸款及應收賬項。Plentiful集團於初始確認時釐定其金融資產之分類。金融資產獲初始確認時，乃以公平值加直接應佔交易成本計量。

貸款及應收賬項之其後計量

貸款及應收賬項為具有固定或可釐定款項，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產隨後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，且包括屬實際利率組成部分之費用或成本計算。實際利率攤銷及減值產生之虧損於損益內確認。

(e) 金融資產之減值

Plentiful 集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘及僅倘因初始確認資產後發生一宗或多宗事件(一宗已發生「虧損事件」)導致存在客觀減值跡象，而該虧損事件對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量構成之影響能可靠估計，則該項金融資產或該組金融資產方被視為減值。減值跡象可能包括一名或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金，彼等可能將破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減少，例如欠款數目變動或出現與違約有關之經濟情況變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，Plentiful 集團首先個別評估個別重大之金融資產是否出現客觀減值跡象，或共同評估個別不屬重大之金融資產是否出現客觀減值跡象。倘 Plentiful 集團認為經個別評估金融資產(不論重大與否)並無出現客觀減值跡象，該金融資產歸入一組具相似信貸風險特點之金融資產內，並共同評估是否出現減值。經個別減值評估之資產及其減值虧損獲得或持續獲確認者，將不包括在共同減值評估內。

倘有客觀跡象表明已產生減值虧損，虧損金額按資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以金融資產之原實際利率(即初始確認時計算之實際利率)貼現計算。倘一項貸款具有可變利率，計量任何減值虧損之貼現率為現行實際利率。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損乃於損益內確認。利息收入於削減後之賬面值上持續累計，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率累計。如預期貸款及應收賬項實際無法收回，而所有抵押品經已變現或轉移至 Plentiful 集團，則貸款及應收賬項連同任何相關撥備一併撇銷。

於隨後期間，倘估計減值虧損金額因減值確認後發生之事件而增加或減少，則先前確認之減值虧損將透過調整備抵賬目增加或減少。倘撇銷金額其後收回，所收回金額計入損益內。

(f) 撤銷確認金融資產

金融資產(或如適用,一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)在下列情況將撤銷確認:

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿;或
- Plentiful 集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利,或根據一項「通過」安排,在未有嚴重延誤第三方之情況下,已就有關所得現金流量全數承擔付款之責任;及(i)Plentiful 集團已大致轉移該項資產所附之所有風險及回報,或(ii)Plentiful 集團並無大致轉移或保留該項資產所附之所有風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

Plentiful 集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排,其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其無大致轉移或保留該項資產所附之所有風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,該項資產將以 Plentiful 集團持續參與該項資產為限確認。於該情況下,Plentiful 集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映 Plentiful 集團已保留之權利及責任之基準計量。

就已轉讓資產作出一項擔保之持續參與乃按資產之原賬面值及 Plentiful 集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

(g) 金融負債**初始確認及計量**

香港會計準則第 39 號範疇內之金融負債乃分類為貸款及借款。Plentiful 集團於初始確認時釐定金融負債之分類。

所有金融負債初步按公平值(扣除直接應佔交易成本)確認。

貸款及借款之其後計量

初始確認後,附息貸款及借款其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若貼現之影響並不重大,於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率攤銷過程在損益內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入全面收益表中之融資成本。

(h) 撤銷確認金融負債

一項金融負債於負債下之責任獲解除、撤銷或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債被同一放貸人以大致不相同條款之另一負債所取替，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項替換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於損益內確認。

(i) 抵銷金融工具

倘目前存在可強制執行之合法權利抵銷已確認金額，且計劃以淨額結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在財務狀況表內呈報有關淨額。

(j) 借款成本

收購及建造合資格資產(即需要長時間才可達到擬定可使用或可出售狀態之資產)直接應佔之借款成本會作為該等資產之部分成本資本化。當資產大致可達到擬定可使用或可出售狀態時，該等借款成本資本化將會終止。利息按與特殊發展項目借款相關之利率進行資本化。所有其他借款成本於產生期間列為開支。借款成本包括實體就借用資金所產生之利息及其他成本。

(k) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。於損益以外確認之項目有關之所得稅乃於損益以外，即於其他全面收益或直接於股本內確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃考慮到Plentiful集團業務所在之司法權區現行詮釋及慣例，根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法律)，按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務匯報而言，遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅基及其賬面值間之所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，而所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與所有未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能產生足夠未來應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於報告期末重新評估並當可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或結清負債期間預期之適用稅率計量，根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法律)計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可強制執行之權利，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

(1) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為與 Plentiful 集團有關連：

(i) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士

- (1) 擁有 Plentiful 集團之控制權或共同控制權；
- (2) 對 Plentiful 集團具有重大影響力；或
- (3) 為 Plentiful 集團或 Plentiful 集團母公司之主要管理人員其中一名成員；或

(ii) 該方為實體，且以下任何一種情況適用：

- (1) 該實體及 Plentiful 集團為同一集團之成員公司；
- (2) 該實體為另一間實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (3) 該實體及 Plentiful 集團為同一第三方之合營公司；
- (4) 該實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；

- (5) 該實體為終止僱用後福利計劃，乃為 Plentiful 集團或與 Plentiful 集團有關連之實體之僱員福利而設；
 - (6) 該實體受(i)所識別之人士控制或共同控制；及
 - (7) (i)(1)所識別之人士對該實體具有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理人員之一名成員。
- (m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值變動之非重大風險)以及於存放起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為 Plentiful 集團現金管理之組成部分。

3. 收入及業務分類資料

(a) 收入

Plentiful 集團於有關期間並無取得任何收入。

(b) 業務分類資料

就管理而言，董事認為 Plentiful 集團僅有一個業務分類，即物業發展。由於 Plentiful 集團僅有一個業務分類，故並無進一步呈列其業務分類分析。

於有關期間末，其所有資產及負債位於香港。

由於 Plentiful 集團於有關期間並無產生任何收入，故並無呈列有關來自外部客戶收入之地域資料或有關主要客戶之資料。

4. 年內虧損

Plentiful 集團之年內虧損於扣除截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之核數師薪酬(分別為港幣 70,000 元及港幣 120,000 元)後計算。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，核數師薪酬由一間同系附屬公司承擔。

於有關期間，概無董事就彼等向 Plentiful 集團提供之服務收取任何袍金或薪酬。

5. 融資成本

	二零一零年 港幣	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣
須於五年內悉數償還之			
銀行貸款利息	—	360,740	3,704,222
銀行透支利息	—	11	—
其他貸款成本	—	191,635	1,096,578
	—	552,386	4,800,800
減：就在建物業撥付之資本	—	(552,386)	(4,800,800)
	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

6. 所得稅

由於Plentiful集團於有關期間並無產生任何源自香港之應評稅盈利，故無須對香港利得稅作出任何撥備。

按香港法定稅率計算並適用於年內虧損之稅項抵免與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	二零一零年 港幣	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣
年內虧損	<u>(275,390)</u>	<u>(171,887)</u>	<u>(126,123)</u>
按法定稅率16.5%計算之稅項	(45,439)	(28,361)	(20,810)
不可扣減稅項之開支			
按Plentiful集團實際利率計算之			
稅項支出	<u>45,439</u>	<u>28,361</u>	<u>20,810</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

7. 每股虧損

由於就本報告而言，載入每股虧損之資料並無意義，故並無呈列每股虧損之資料。

8. 物業、廠房及設備

	在建物業 港幣
二零一一年十二月三十一日	
年內之添置及於二零一一年十二月三十一日之結存	<u>401,935,355</u>
二零一二年十二月三十一日	
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日：	
成本	401,935,355
年內添置	<u>50,171,022</u>
賬面淨值	<u>452,106,377</u>

在建物業乃按長期租約持有及位於香港。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Plentiful集團賬面值為港幣401,935,355元及港幣452,106,377元之在建物業已抵押以取得授予Plentiful集團之銀行融資。

9. 計息之銀行借款

	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	到期	港幣	到期	港幣	到期	港幣
非即期						
銀行貸款	—	<u>—</u>	二零一四年	<u>178,072,731</u>	二零一四年	<u>224,750,817</u>

Plentiful集團之銀行借款(i)由在建物業之質押抵押(附註8)；及(ii)由百利保及富豪酒店按個別基準擔保(各自最多港幣170,000,000元)。

計息之銀行借款以港幣計算並每年按香港銀行同業拆息加1.55%計息。

10. 股本

	二零一零年 港幣	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣
法定：			
50,000股每股面值1美元 之普通股	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>
已發行及已繳足：			
1股每股面值1美元之普通股	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

11. 關連人士交易

- (a) 除財務資料其他處詳述之交易及結存外，Plentiful集團於有關期間與關連人士進行下列重大交易：

	附註	二零一零年 港幣	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣
一關聯公司*：				
已支付發展顧問費	(i)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,410,000</u>
一同系附屬公司：				
已支付建築成本	(ii)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,282,000</u>

* 以上關聯公司為百利保之全資附屬公司。

附註：

- (i) 於二零一一年三月七日，Plentiful集團就向Plentiful集團之物業發展項目提供發展顧問服務與百利保發展顧問有限公司(百利保之全資附屬公司)訂立合約，金額為港幣6,300,000元。該費用經參考發展項目完成階段後收取。
- (ii) 於二零一二年二月二十四日，Plentiful集團就向Plentiful集團之物業發展項目提供主要建設工程與正宏工程有限公司(百利保之全資附屬公司)訂立合約，金額為港幣77,421,345元。該費用經參考合約所規定已完成工程價值後收取。
- (b) 綜合財務狀況表內應付直接控股公司及前直接控股公司款項為無抵押、免息及無須於一年內償還。

12. 承擔

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Plentiful 集團就物業發展項目擁有下列未償還之資本承擔：

	二零一零年 港幣	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣
已授權但未訂約	—	201,577,393	25,995,647
已訂約但未撥備	—	24,839,779	155,054,454
	—	226,417,172	181,050,101

13. 按類型劃分之金融工具

Plentiful 集團之金融資產包括按金及銀行結存，分類為貸款及應收款項。該等金融資產之賬面值為綜合財務狀況表所示金額。

Plentiful 集團之金融負債包括應付賬項及費用、應付直接控股公司及前直接控股公司款項，以及計息之銀行借款，分類為按攤銷成本計量之金融負債。該等金融負債之賬面值為綜合財務狀況表所示金額。

14. 財務風險管理目標及政策

Plentiful 集團之主要金融工具包括應付直接控股公司及前直接控股公司款項及計息之銀行借款。該等金融工具之主要用途乃為 Plentiful 集團運營籌集資金。Plentiful 集團擁有其他金融資產及負債，如按金、銀行結存及應付賬項及費用，乃直接自其運營中產生。Plentiful 集團金融工具之賬面值與其公平值相若，原因為該等工具之到期日較短且並無固定還款期。

Plentiful 集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討並議定該等風險之管理政策，茲概述如下。

利率風險

Plentiful 集團面臨之利率風險主要與 Plentiful 集團之浮息銀行借款有關。Plentiful 集團借款之利率及償還條款披露於財務資料附註 9。Plentiful 集團之目標為取得就其借款之最優惠利率。Plentiful 集團現時並無使用任何利率掉期安排，但將於必要時考慮對沖利率風險。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，假設Plentiful集團於年結日之未償還銀行借款於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度為未償還，估計利率上升/下降1%將令Plentiful集團已撥充資本之融資成本分別增加/減少約港幣1,800,000元及港幣2,260,000元。

信貸風險

Plentiful集團金融資產(包括按金及銀行結存)之信貸風險來自對方違約，而最高風險相等於該等工具之賬面值。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，Plentiful集團監察及維持管理層認為用以撥付Plentiful集團營運所需之足夠現金及現金等值項目水平。Plentiful集團亦通過直接控股公司及前直接控股公司提供之資金而在資金之持續性和靈活性之間取得平衡以於短期及長期內均滿足流動資金需求。

根據已訂約未貼現付款，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之到期日情況如下：

二零一零年

	一年內 港幣	毋須於 一年內償還 港幣	總計 港幣
應付賬項及費用	25,000	—	25,000
應付前直接控股公司款項	—	33,259,912	33,259,912
	<u>25,000</u>	<u>33,259,912</u>	<u>33,284,912</u>

二零一一年

	一年內 港幣	毋須於 一年內償還 港幣	總計 港幣
應付賬項及費用	1,803,116	—	1,803,116
應付直接控股公司款項	—	219,463,269	219,463,269
計息之銀行借款	3,330,000	186,112,603	189,442,603
	<u>5,133,116</u>	<u>405,575,872</u>	<u>410,708,988</u>

二零一二年

	一年內 港幣	毋須於 一年內償還 港幣	總計 港幣
應付賬項及費用	3,207,671	—	3,207,671
應付直接控股公司款項	—	221,794,696	221,794,696
計息之銀行借款	4,090,600	229,418,173	233,508,773
	<u>7,298,271</u>	<u>451,212,869</u>	<u>458,511,140</u>

資本管理

Plentiful 集團資本管理之主要目標為確保 Plentiful 集團有能力按持續經營業務之原則營運並提升股東價值。

Plentiful 集團根據經濟條件之變化及相關資產之風險特性管理資本結構並加以調整。資本指股本總額。為維持或調整資本結構，Plentiful 集團會調整對股東之派息、歸還資本予股東或發行新股。Plentiful 集團不受任何外部施加之資本要求所限。

III. 結算日後財務報表

Plentiful 集團或其附屬公司上環物業公司並無就二零一二年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港
銅鑼灣
怡和街68號
11樓
Regal Hotels International Holdings Limited
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年六月二十九日

B. 有關 PLENTIFUL 集團之管理層討論及分析

業務及財務回顧

Plentiful 集團主要從事上環酒店之發展，該酒店於二零一一年動工，並計劃於二零一三年第四季度完成。該酒店之上蓋建築工程正在進行中。除仍在發展中之上環酒店外，Plentiful 集團並無任何其他業務。

由於上環酒店仍在發展中，Plentiful 集團於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度並無錄得任何收入。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，Plentiful 集團錄得因行政開支產生之虧損淨額(除稅前及除稅後)分別約港幣 275,000 元、港幣 172,000 元及港幣 126,000 元。

流動資金及財政資源

Plentiful 集團一般以銀行借款及股東貸款為其業務撥付資金。銀行借款按香港銀行同業拆息加每年 1.55% 計息，而股東貸款為免息。於二零一零年十二月三十一日，Plentiful 集團自前直接控股公司獲得未償還股東貸款港幣 33,300,000 元。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Plentiful 集團有未償還銀行借款分別約為港幣 178,100,000 元及港幣 224,800,000 元，自 P&R Holdings 獲得未償還股東貸款分別約為港幣 219,500,000 元及港幣 221,800,000 元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Plentiful 集團之資產負債比率(銀行借款及股東貸款總額除以總資產)分別為 0.92 倍、0.99 倍及 0.99 倍。

於二零一零年十二月三十一日，Plentiful 集團並無任何流動資產，而其流動負債為港幣 25,000 元。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Plentiful 集團之流動比率分別約為 0.012 倍及 0.04 倍。

於二零一零年十二月三十一日，Plentiful 集團並無任何現金或現金等值項目。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Plentiful 集團之現金及現金等值項目分別約為港幣 21,962 元及港幣 70,885 元。

附屬公司及聯營公司之重大投資、收購及出售

自二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間，除上環酒店之投資及發展外，Plentiful 集團並無任何重大投資、收購或出售附屬公司及聯營公司。

僱員人數及薪酬

自二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間，Plentiful 集團並無任何僱員。Plentiful 集團委聘百利保集團承接上環酒店之發展工程。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，Plentiful集團並無資產抵押。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面值分別約港幣401,900,000元及港幣452,100,000元之在建之上環酒店已予抵押以取得授予Plentiful集團之銀行融資。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，Plentiful集團並無資本承擔。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Plentiful集團就發展上環酒店已批准但未撥備之資本承擔分別約為港幣226,400,000元及港幣181,100,000元。

外匯風險

由於Plentiful集團於香港經營業務而其全部交易主要以港幣結算，故Plentiful集團所承擔之外匯風險並不重大。

用作對沖用途之金融工具

自二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間，Plentiful集團並無使用任何金融工具以進行對沖。

或然負債

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Plentiful集團並無任何或然負債。

1. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

以下乃按下文所載附註編製之經擴大集團之說明性未經審核備考資產負債表，旨在說明上環酒店交易及授出期權之影響，猶如其已於二零一二年十二月三十一日發生。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表乃採用與本集團所刊發截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報內之財務報表附註2.4所載本集團會計政策一致之會計政策編製。

編製經擴大集團之未經審核備考資產負債表僅作說明用途，且基於其假設性質，未必能真實反映倘上環酒店交易及授出期權已於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期完成後經擴大集團之財務狀況。

於二零一二年十二月三十一日之未經審核備考資產負債表

	本集團	Plentiful 集團	有關上環 酒店交易之 備考調整	附註	有關授出 期權之 備考調整	附註	經擴大集團 之未經審核 備考資產 負債表
	港幣百萬元 (經審核) 附註1	港幣百萬元 (經審核) 附註2	港幣百萬元 (未經審核)		港幣百萬元 (未經審核)		港幣百萬元 (未經審核)
非流動資產							
物業、廠房及設備	13,845.2	452.1	(452.1)	3	—		15,001.4
			1,580.0	3			
			2.7	4			
			(426.5)	6			
投資物業	948.0	—	—		—		948.0
於共同控權合資公司 之投資	1,597.3	—	426.5	5	—		2,023.8
於聯營公司之投資	27.6	—	—		—		27.6
可供出售投資	4.7	—	—		—		4.7
按公平值計入損益之 金融資產	23.4	—	—		—		23.4
其他貸款	18.9	—	—		—		18.9
按金	2.3	—	—		—		2.3
非流動總資產	16,467.4	452.1	1,130.6		—		18,050.1

	本集團	Plentiful 集團	有關上環 酒店交易之 備考調整		有關授出 期權之 備考調整		經擴大集團 之未經審核 備考資產 負債表
	港幣百萬元 (經審核)	港幣百萬元 (經審核)	港幣百萬元 (未經審核)	附註	港幣百萬元 (未經審核)	附註	港幣百萬元 (未經審核)
	附註1	附註2					
流動資產							
待售物業	788.0	—	—		—		788.0
存貨	25.3	—	—		—		25.3
應收賬項、按金及 預付款項	843.2	0.1	—		—		843.3
持有至到期日投資	210.8	—	—		—		210.8
按公平值計入損益之 金融資產	730.3	—	—		—		730.3
衍生金融工具	—	—	—		10.0	12	10.0
受限制之現金	44.2	—	—		—		44.2
已抵押定期存款及 銀行結存	321.9	—	—		—		321.9
定期存款	1,739.2	—	—		—		1,739.2
現金及銀行結存	625.6	0.1	(2.7)	4	(10.0)	12	612.8
			(0.2)	7			
流動總資產	5,328.5	0.2	(2.9)		—		5,325.8
流動負債							
應付賬項、已收按金及 應付費用	(382.6)	(3.2)	3.2	8	—		(382.6)
計息之銀行借款	(81.5)	—	—		—		(81.5)
衍生金融工具	(2.1)	—	—		—		(2.1)
應付稅項	(41.4)	—	—		—		(41.4)
流動總負債	(507.6)	(3.2)	3.2		—		(507.6)

	本集團	Plentiful 集團	有關上環 酒店交易之 備考調整		有關授出 期權之 備考調整	經擴大集團 之未經審核 備考資產 負債表
	港幣百萬元 (經審核) 附註1	港幣百萬元 (經審核) 附註2	港幣百萬元 (未經審核)	附註	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元 (未經審核)
流動資產淨值/(負債淨額)	4,820.9	(3.0)	0.3		—	4,818.2
扣除流動負債後總資產	21,288.3	449.1	1,130.9		—	22,868.3
非流動負債						
已收按金	(2.5)	—	—		—	(2.5)
付息之銀行借款	(4,776.1)	(224.8)	224.8	9	—	(4,776.1)
其他借款	(2,293.8)	—	—		—	(2,293.8)
付息之銀行及其他借款			(1,580.0)	10	—	(1,580.0)
應付直接控股公司款項	—	(221.8)	221.8	11	—	—
衍生金融工具	(2.8)	—	—		—	(2.8)
遞延稅項負債	(1,065.5)	—	—		—	(1,065.5)
非流動總負債	(8,140.7)	(446.6)	(1,133.4)		—	(9,720.7)
資產淨值	13,147.6	2.5	(2.5)		—	13,147.6

附註：

- (1) 該等結存乃摘錄自截至二零一二年十二月三十一日止年度之已刊發年報所呈列之本公司於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (2) 該等結存乃摘錄自本通函附錄二所呈列之 Plentiful Investments 於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，並調整至最接近之百萬位。
- (3) 該等調整指撥回 Plentiful 集團持有之物業、廠房及設備之賬面值港幣 452,100,000 元及於上環酒店完成時確認有關公平值。假設有關於上環酒店之室內裝修計劃於二零一二年十二月三十一日完成。
- (4) 該等調整指支付及資本化有關上環酒店交易之估計直接應佔成本。
- (5) 該調整指於上環酒店完成時，本集團佔 P&R Holdings 出售 Plentiful 集團之估計收益之 50% 港幣 426,500,000 元。因上環酒店完成而產生之出售估計收益乃按代價港幣 1,580,000,000 元及物業、廠房及設備(包括室內裝修計劃)之估計成本總額港幣 727,000,000 元計算。假設 P&R Holdings 於上環酒店完成時毋須支付其他開支。
- (6) 該調整指於上環酒店完成時，本集團應佔 P&R Holdings 出售 Plentiful 集團之估計收益之 50% 港幣 426,500,000 元與上環酒店交易之標的物業、廠房及設備之對銷。
- (7) 該調整指於上環酒店完成時就 Plentiful 集團現有資產之額外付款約港幣 200,000 元。
- (8) 該調整指於上環酒店完成時向 P&R Holdings 轉讓除上環股東貸款外之所有負債。
- (9) 該調整指於上環酒店完成時償還 Plentiful 集團之計息之銀行借款。
- (10) 該調整指透過結合 (i) 根據富豪產業信託中期票據計劃發行中期票據；及 (ii) 以上環酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押取得新銀行融資從而提取非流動銀行及其他借款以撥付上環酒店交易之代價港幣 1,580,000,000 元。
- (11) 該調整指於上環酒店完成時向本集團轉讓之上環股東貸款。
- (12) 該調整指於授出期權時以現金向 P&R Holdings 支付之期權費。亦假設該費用指於初始確認及報告期末有關期權之衍生金融工具之公平值。

2. 有關經擴大集團之未經審核備考資產負債表之函件

下文為執業會計師安永會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之報告全文，以供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就 Regal Hotels International Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱為「貴集團」) 於 (i) 德意志信託 (香港) 有限公司 (「受託人」) (以其作為富豪產業信託 (「富豪產業信託」) 受託人之身份) 收購 Plentiful Investments Limited (「Plentiful Investments」) 之全部已發行股本；(ii) 將 Plentiful Investments 欠負 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司 (「P&R Holdings」) 之全部款項轉讓予受託人 (統稱為「上環酒店交易」)；及 (iii) P&R Holdings 向受託人授出認購期權 (「期權」)，賦予富豪產業信託權利全權酌情收購 Fortune Mine Limited (「Fortune Mine」) 之全部已發行股本及獲轉讓 Fortune Mine 所欠負之全部款項後 (以下稱「經擴大集團」) 之未經審核備考資產負債表 (「未經審核備考財務資料」)，乃由 貴公司董事 (「董事」) 編製僅供說明用途) 發表報告，提供上環酒店交易及授出期權對所呈列財務資料可能產生之影響之資料，以供載入 貴公司日期為二零一三年六月二十九日之通函 (「本通函」) 附錄三。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函附錄三。

董事及申報會計師各自之責任

董事有責任根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

吾等有責任根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料達致意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等不會就過往用作編製未經審核備考財務資料時採用之任何財務資料作出之任何報告，承擔任何吾等於該等報告發出之日於報告中所負責任以外之責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較、考慮調整之支持憑證，以及與董事討論未經審核備考財務資料。此委聘並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱。

吾等之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則所進行之核數或審閱工作，因此，吾等並無就未經審核備考財務資料發表任何核數或審閱保證。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料是否已由董事按照所述基準妥為編製、該基準與貴集團之會計政策是否貫徹一致、以及該等調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言是否適當，作出合理確定。

未經審核備考財務資料是根據董事之判斷及假設而編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，不能保證或表示有關事件將會於未來發生，亦不代表經擴大集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

香港
銅鑼灣
怡和街68號
11樓
Regal Hotels International Holdings Limited
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年六月二十九日

以下為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就上環酒店於二零一三年六月二十五日按已竣工基準進行之估值而發出之獨立物業估值報告，以供載入本通函而編製。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司

香港中環
交易廣場二期23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

**關於：位於香港上環文咸東街132-140號之建議酒店發展項目(「該物業」)之
估值**

吾等謹遵照閣下作出之指示，對該物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並收集吾等認為必要之其他資料，向閣下提供吾等對該物業於二零一三年六月二十五日(「估值日」)按已竣工基準計算之市場價值之意見，以供載入本通函。

估值基準

吾等之估值為吾等對該物業市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

市場價值理解為不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務之估算資產或負債價值。

吾等對該物業之估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」編製，並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及證券及期貨事務監察委員會於二零一三年四月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8條所載之規定。

估值方法

進行估值分析時，吾等主要採用收入資本化之折現現金流量分析，並以直接比較法覆核。

收入資本化－折現現金流量分析（「折現現金流量」）

由於該物業將持作長期投資，吾等已在折現現金流量中採用10年預測時間框架。有關10年投資期限令投資者能對可能從該物業獲得之長期回報作出評估。

於編製折現現金流量時，每年會在計及收支之預期增長（或下降）後逐項列出並預測自估值日期起計未來十年之收支。10年期間之現金流量淨額按折現率予以折現。進行該項分析時，吾等依賴對相關之一般及經濟狀況以及該物業之業務前景之分析。所採用之折現率為7.25%，其反映折現現金流量分析之金錢時間價值及預測現金流量得以實現之風險溢價（經考慮根據10年期香港外匯基金債券之現行收益率（約1%）得出之無風險利率、預期通脹（每年約3%）及於預測期間之預計收入）。

該物業假設將於十年期限結束時出售。該物業自第11年起至政府租約尚餘年期之現金流量淨額按預期該類別物業投資於市場上之最終收益率予以資本化。就政府租約於屆滿後預計可予重續之預測已作出審慎考慮。有關採納最終資本比率為4.25%乃主要計及酒店物業之經分析市場銷售所實現之收益率及吾等透過與物業投資者之日常接觸而了解之市場預期。該預期回報隱藏地反映投資質素、預期未來租金增長及資本增值潛力、風險因素及類似因素。經資本化之未來價值按折現率予以折現。

吾等認為，折現現金流量是評估該物業市場價值最適當之估值方法，因為該方法會更好地反映收益物業之具體特徵，如固定及復歸租金、租賃期限、酒店管理安排、房租增長、入住率及全部開支。

折現現金流量受多項假設影響，包括該物業之收支及市場之未來經濟狀況。收入及開支數目僅為數學化之伸延，且完全依賴收入、開支及市況之假設是否準確。

直接比較法

作為協助進行估值之方法，吾等亦曾考慮以直接比較法作為參考對照，以覆核折現現金流量達致之估值。就此而言，此方法蒐集於估值日期前後之可比較之銷售交易，並對每平方呎之價格進行分析。此方法之基本原理是直接比較市場可比較之物業交易，以釐定市場價值。吾等對可比較之交易作出適當調整，以就物業與可比較之項目之間之差異進行調整。

業權調查

吾等未獲提供與該物業有關之業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查冊文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔責任，因為此乃屬閣下法律顧問之責任範圍。

資料來源

吾等在很大程度上依賴貴公司就建議租賃協議、建議酒店管理協議、規劃批文、法定通告、地役權、土地年期、建築圖則、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項所提供之資料。吾等並無理由懷疑貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性，並已獲貴公司知會所提供資料並無遺漏任何重大事實。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業地盤面積是否正確，但假設交予吾等之文件所示之地盤面積均屬正確。估值報告所載之尺寸、量度及面積乃以貴公司提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

實地視察

吾等曾視察該物業之外部。然而，吾等未能進行實地調查，以決定該地盤之土地狀況及設備等是否適合作日後發展。吾等編製估值報告時，乃假設該等方面均令人滿意。吾等之視察乃由黃世僑先生，MRICS 於二零一三年四月十一日進行。

估值假設

除另有說明外，吾等之估值乃假定該物業可在現行市場出售，並無連同任何遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響該物業之市場價值。

吾等之報告並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值之繁複產權負擔、限制及支銷。

吾等獲提供有關該物業之建議酒店發展項目之建築圖則(「發展計劃」)。吾等之估值乃假定該物業於估值日期已按照發展計劃全面發展及竣工，可立即入住，且已取得有效入伙紙及所有相關政府批文，執照及許可證。

貴公司告知，其假定該物業於竣工後將成為可達到灣仔富豪薈酒店標準之酒店。灣仔富豪薈酒店是一間位於灣仔之乙級高價酒店，設有99間客房，總樓面面積為5,326平方米。

吾等之估值乃假定該物業須受總租約(「總租約」)及酒店管理協議(「酒店管理協議」)規限。

總租約自估值日開始至緊隨開始日期五週年屆滿後之十二月三十一日結束，惟經出租人全權酌情決定進一步續期五年除外。就租期之第一、第二及第三年應付之年度租金分別將為上環酒店購買價(即港幣1,580,000,000元)之5.00%、5.25%及5.50%。就餘下租賃年期應付之租金將根據出租人及承租人共同委聘之獨立物業估值師進行之年度市場租金檢討而釐定。

酒店管理協議自估值日期起計為期十年。根據酒店管理協議，酒店管理人有權收取由承租人所支付之酒店管理費用，該費用包括：

- (a) 相等於(i)該物業所產生收入總額之1%(只要總租約存續有效)；或(ii)該物業所產生收入總額之2%(於酒店管理協議之經營期內之其他情況下而言)之基本費；及
- (b) 相等於(i)該物業所產生之經營業務毛利與租金收入淨額之總和超出基本費與固定費用部分之1%(只要總租約存續有效)；或(ii)該物業所產生之經營業務毛利與租金收入淨額之總和超出基本費與固定費用部分之5%(於酒店管理協議之經營期內之其他情況而言)之獎勵費。

此外，吾等進行估值時已假設：

- 貴公司提供之該物業資料均屬正確。
- 發展該物業毋須再補地價、支付土地使用權費或其他繁鎖瑣費用。
- 除另有指明外，該物業之建造、佔用及使用完全遵守且並無違反任何條例及法規。

估值師權益

吾等謹此聲明，吾等現時或日後並不擁有該物業之權益，且並非 貴公司或富豪產業信託之任何其他訂約方之有關聯法團，亦無與 貴公司或富豪產業信託之任何其他訂約方有關聯；吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。

吾等謹此確認，吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

Regal Hotels International Holdings Limited

香港銅鑼灣

怡和街68號11樓

台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)

謹啟

二零一三年六月二十九日

附註：陳超國先生為特許產業測量師，擁有約28年香港及中國物業估值經驗。

物業

建議酒店發展項目

香港

上環

文咸東街 132-140 號

海傍地段第 67A 號 C 段、
海傍地段第 67 號 A 段 1 分段之 A 段、
海傍地段第 67 號 A 段 1 分段之餘下部分、
海傍地段第 67 號 B 段 1 分段之 A 段、
海傍地段第 67 號 B 段 1 分段之餘下部分、
海傍地段第 67 號 B 段 2 分段、
海傍地段第 67 號 B 段之餘下部分、
海傍地段第 67 號 C 段 1 分段、
海傍地段第 67 號 C 段之餘下部分、
內地段第 66 號 G 段及
內地段第 66 號之餘下部分

1. 物業概況

該物業為一幢樓高 34 層之建議酒店發展項目，預計於二零一三年第四季落成。根據所提供之一套建築圖則，於酒店發展項目竣工時，該物業將有 248 間客房及套房。

該物業位於完善商住區上環。其地理位置靠近香港主要傳統商業中心區中環，周邊地區主要為寫字樓及住宅。

地盤面積 ¹	:	472 平方米
總樓面面積	:	7,197 平方米
有蓋樓面面積	:	約 9,617 平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一二年十月十二日之西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28 劃為「商業」用途。

酒店客房組合

根據所提供資料，該物業將設有 248 間客房（包括 223 間標準客房、18 間一房式套房及 7 間兩房式套房）。

¹ 該地盤面積不包括 32.803 平方米預留為通道巷之面積，但包括 24.398 平方米供擴充路面之面積。

設施

一個大堂酒廊及一個商務中心。

2. 擁有權及租期

登記擁有人 : Tristan Limited

租期 : 海傍地段第67號及海傍地段第67A號分別以政府租約持有，自一八五二年二月七日起計同樣為期999年。

內地段第66號以政府租約持有，自一八六八年三月二十六日起計為期999年。

地租 : 該物業之地段之應付地租總額為每年港幣120元。

主要登記產權負擔

- i. 港島西及南區地政處專員於二零一一年十二月十二日頒發之厭惡性行業牌照，登記於契約備忘錄第12022300500014號。(僅就海傍地段第67A號C段、海傍地段第67號A段1分段之A段、海傍地段第67號A段1分段之餘下部分、海傍地段第67號B段1分段之A段、海傍地段第67號B段1分段之餘下部分、海傍地段第67號B段之餘下部分、海傍地段第67號C段1分段、海傍地段第67號C段之餘下部分及內地段第66號之餘下部分而言)
- ii. 根據地稅及地價(分攤)條例(第125章)第22(1)條於二零一一年十一月十一日發出之政府公告第7420號，登記於契約備忘錄第11111702560010號。(僅就海傍地段第67A號C段而言)
- iii. 根據於二零一一年十一月二日，以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人訂立之債權證及抵押，登記於契約備忘錄第11111002510443號。(就該物業之所有地段而言)
- iv. 根據於二零一一年八月十五日訂立之分割契據，登記於契約備忘錄第11082501800017號。(僅就海傍地段第67號A段1分段之A段、海傍地段第67號A段1分段之餘下部分、海傍地段第67號B段1分段之A段、海傍地段第67號B段1分段之餘下部分、海傍地段第67號B段2分段、海傍地段第67號B段之餘下部分、海傍地段第67號C段1分段、海傍地段第67號C段之餘下部分、內地段第66號G段及內地段第66號之餘下部分而言)

- v. 根據地稅及地價(分攤)條例(第125章)第22(1)條於二零一一年二月十八日發出之政府公告第1100號，登記於契約備忘錄第11030101830019號。(僅就海傍地段第67號A段1分段之A段、海傍地段第67號A段1分段之餘下部分、海傍地段第67號B段1分段之A段、海傍地段第67號B段1分段之餘下部分、海傍地段第67號B段2分段、海傍地段第67號B段之餘下部分、海傍地段第67號C段1分段及海傍地段第67號C段之餘下部分而言)
- vi. 根據地稅及地價(分攤)條例(第125章)第22(1)條於一九九五年七月二十一日發出之政府公告第2710號，登記於契約備忘錄第UB6352712號(僅就內地段第66號G段及內地段第66號之餘下部分而言)

3. 假定租賃協議

按照指示，假設該物業須受總租約所規限。總租約自估值日開始至緊隨開始日期五週年屆滿後之十二月三十一日結束，除非經出租人全權酌情決定進一步續期五年。就租期之第一、第二及第三年應付之年度租金分別將為上環酒店購買價(即港幣1,580,000,000元)之5.00%、5.25%及5.50%。就餘下租賃年期應付之租金將根據出租人及承租人共同委聘之獨立物業估值師進行之年度市場租金檢討而釐定。

4. 假定酒店管理協議

按照指示，假設該物業須受酒店管理協議所規限。酒店管理協議自估值日起計為期十年。根據酒店管理協議，酒店管理人有權收取由承租人所支付之酒店管理費用，該費用包括：

- (a) 相等於(i)該物業所產生收入總額之1%(只要總租約存續有效)；或(ii)該物業所產生收入總額之2%(於酒店管理協議之經營期內之其他情況下而言)之基本費；及
- (b) 相等於(i)該物業所產生之經營業務毛利與租金收入淨額之總和超出基本費與固定費用部分之1%(只要總租約存續有效)；或(ii)該物業所產生之經營業務毛利與租金收入淨額之總和超出基本費用與固定費用部分之5%(於酒店管理協議之經營期內之其他情況下而言)之獎勵費。

5. 於二零一三年六月二十五日按已竣工基準計算之市值

港幣 1,580,000,000 元

6. 估計淨物業收益率²

5.0%

² 該物業之估計淨物業收益率乃按總組約年期首年應收固定租金除以市值得出。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其中所載任何聲明有誤導成份。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文董事及本公司之最高行政人員被視為或認為擁有之權益及淡倉)，或將予記錄及記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之權益及淡倉(如有)，或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須以其他方式知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (i) 已發行	24,200	494,835,261 (附註c)	260,700	495,120,161
		(ii) 相關	—	27,542,000 (附註d)	—	27,542,000
				(i) 及 (ii) 總計：		522,662,161 (54.21%)
	蔡志明博士	普通股 (已發行)	50,240,000	—	—	50,240,000 (5.21%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	—	269,169 (附註e)	569,169 (0.06%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	10,200	—	—	10,200 (0.001%)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
2. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	99,587,396	1,769,164,691 (附註 a)	380,683	1,869,132,770 (58.18%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	—	—	251,735 (0.008%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	—	—	112,298 (0.003%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	—	—	3,521,973	3,521,973 (0.11%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	24,000	—	—	24,000 (0.001%)
	楊碧瑤女士	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
	3. 百利保	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	85,484,014	739,970,803 (附註 b)	15,000
范統先生		普通股 (已發行)	556	—	—	556 (0.000%)
羅俊圖先生		普通股 (已發行)	2,274,600	—	—	2,274,600 (0.20%)
羅寶文小姐		普通股 (已發行)	1,116,000	—	—	1,116,000 (0.10%)
吳季楷先生		普通股 (已發行)	176,200	—	—	176,200 (0.02%)
伍兆燦先生		普通股 (已發行)	—	—	80,474	80,474 (0.007%)
溫子偉先生		普通股 (已發行)	204,200	—	—	204,200 (0.02%)
4. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註 f)	—	1,000 (100%)
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	—	2,434,282,102 (附註 g)	—	2,434,282,102 (74.73%)

附註：

(a) 於1,769,164,691股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。

- (b) 於 693,234,547 股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有 58.16% 股份權益。

於 16,271,685 股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於 30,464,571 股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (c) 於 421,400 股股份之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有 58.16% 股份權益，而於另外 494,413,861 股股份之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於最後實際可行日期於百利保持有 62.17% 股份權益。
- (d) 該等於相關 27,542,000 股股份之衍生權益，乃透過有關股份之若干股權衍生合約由百利保之全資附屬公司持有，將僅以現金償付。
- (e) 於 269,169 股股份之權益乃由羅寶文小姐作為信託的受益人持有。
- (f) 400 股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有 58.16% 股份權益；而 600 股則由羅先生控制之公司持有。
- (g) 於 2,428,262,739 個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於 732,363 個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於 5,287,000 個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。百利保（世紀城市於最後實際可行日期持有其 62.17% 股份權益）於最後實際可行日期於本公司持有 51.28% 股份權益。羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有 58.16% 股份權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何聯營公司（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被認為或視為擁有之權益或淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第 352 條規定須存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除於本通函披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司於自二零一二年十二月三十一日（即編製本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來所收購或出售或承租，或擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接重大權益。

概無董事在對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排（於最後實際可行日期仍然續存）中擁有重大權益。應付董事薪酬及董事應收取之實物福利總額不會因上環酒店交易及期權而有所更改。

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部之第 2 及第 3 分部須向本公司披露之權益或淡倉或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益。

主要股東名稱	所持已發行 普通股數目	所持 相關普通股 數目	所持普通股 總數（已發行 及相關）	佔於最後實際
				可行日期 已發行普通股 之概約百分率
世紀城市（附註 a）	494,835,261	27,542,000	522,377,261	54.18%
Century City BVI Holdings Limited （「CCBVI」）（附註 b）	494,835,261	27,542,000	522,377,261	54.18%
百利保（附註 c）	494,413,861	27,542,000	521,955,861	54.14%
Paliburg Development BVI Holdings Limited（附註 d）	494,413,861	27,542,000	521,955,861	54.14%
Guo Yui Investments Limited（附註 d）	180,930,466	—	180,930,466	18.77%
Paliburg BVI Holdings Limited（附註 d）	230,870,324	—	230,870,324	23.95%
Taylor Investments Ltd.（附註 d）	154,232,305	—	154,232,305	16.00%
曉柏代理人有限公司（附註 d）	32,072,885	27,542,000	59,614,885	6.18%
Glaser Holdings Limited（附註 d）	58,682,832	—	58,682,832	6.09%

附註：

- (a) 於此等世紀城市所持之股份權益已包括在上文標題為「董事權益披露」一節所披露羅旭瑞先生所持之公司權益內。
- (b) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，其所持之股份權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (c) 百利保為世紀城市(其於最後實際可行日期持有百利保62.17%股份權益)之一間上市附屬公司，百利保所持之股份權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (d) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持之股份權益已包括在百利保所持之權益內。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員概不知悉有任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於最後實際可行日期於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上之權益。

董事於各該等在本公司普通股及相關普通股中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍兆燦先生及黃之強先生為世紀城市及百利保之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為上述世紀城市及百利保之全資附屬公司之董事。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不可於一年內屆滿或由本集團終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無面臨任何尚未了結或可能進行而董事認為將屬或可能屬重大的訴訟或申索。

6. 競爭性權益

除代表本公司及/或本集團被委派出任某業務之董事及其聯繫人，於最後實際可行日期，並無董事及其各自的聯繫人被認為與任何有可能直接或間接與本集團業務競爭之業務有利益關係。

7. 專家資格及同意書

以下為於本通函所載提供或同意載入彼等意見或建議之專家資格：

名稱	資格
豐盛融資	一間可進行證券及期貨條例下第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)受規管活動之持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯	特許測量師及估值師

豐盛融資、安永會計師事務所及第一太平戴維斯已就本通函之刊印發出同意書，並同意按彼等各自於本通函所載之格式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且彼等迄今並未撤回同意書。有關上環酒店之估值報告、Plentiful集團之會計師報告及安永會計師事務所及豐盛融資之函件於本通函日期已發出，以供載入其中。

於最後實際可行日期，以上專家概無擁有本集團任何成員公司之任何股本權益，亦無享有任何認購或委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法行使)，而以上專家亦無於由本集團任何成員公司於自二零一二年十二月三十一日(即編製本公司最近期發表之經審核財務報表之結算日期)以來所收購或出售或承租，或擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

本集團成員公司概無於本通函日期前兩年內訂立任何重大合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團於自二零一二年十二月三十一日(即編製本集團最近期發表之經審核綜合財務報表之結算日期)以來之財務或營業狀況概無出現任何重大不利變動。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日之正常辦公時間內，於本公司總辦事處及香港主要營業地點可供查閱，地址為香港銅鑼灣怡和街68號11樓：

- (a) 購股協議；
- (b) 期權協議；
- (c) 本公司組織章程大綱及細則；
- (d) 本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (e) Plentiful集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 安永會計師事務所編製有關未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 上環酒店之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (h) 本附錄標題為「專家資格及同意書」一節所述同意書；及
- (i) 豐盛融資日期為二零一三年六月二十九日之意見函件。

11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為 26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港銅鑼灣怡和街 68 號 11 樓。
- (c) 本公司在香港股份登記過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。
- (d) 本公司之秘書為林秀芬女士，彼為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (e) 本通函備有中英文版本，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

茲通告 Regal Hotels International Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零一三年七月十八日(星期四)中午十二時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(在須修訂或毋須修訂之情況下)下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此確認、批准、授權及/或追認購股協議(定義見日期為二零一三年六月二十九日致本公司股東之通函(「通函」))(其註有「A」字樣並經本大會主席簽署以資識別之副本已呈交本大會)在所有方面之訂立、據此擬進行之交易，以及由任何兩名本公司董事(代表本公司)在本公司的公章下簽立購股協議及與其有附帶關係的任何文件及協議；及
- (b) 謹此授權任何一名本公司董事或(倘須加蓋本公司公章)任何兩名本公司董事代表本公司按彼/彼等絕對酌情決定下視為與購股協議擬進行之事宜及據此擬進行之交易或其他與購股協議及據此擬進行之事宜及交易相關而有必要或有附帶關係、有附屬關係或有關之任何該等其他文件、文據及協議上代表本公司簽署(及(倘必須)加蓋本公司公章)及作出任何相關之行動或事宜。」

2. 「動議：

- (a) 謹此確認、批准、授權及/或追認期權協議(定義見通函，其註有「B」字樣並經本大會主席簽署以資識別之副本已呈交本大會)在所有方面之訂立、據此擬進行之交易，以及由任何兩名本公司董事(代表本公司)在本公司的公章下簽立期權協議及與其有附帶關係的任何文件及協議；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權任何一名本公司董事或(倘須加蓋本公司公章)任何兩名本公司董事代表本公司按彼/彼等絕對酌情決定下視為與期權協議擬進行之事宜及據此擬進行之交易或其他與期權協議及據此擬進行之事宜及交易相關而有必要或有附帶關係、有附屬關係或有關之任何該等其他文件、文據及協議上代表本公司簽署(及(倘必須)加蓋本公司公章)及作出任何相關之行動或事宜。」

承董事會命

Regal Hotels International Holdings Limited

秘書

林秀芬

香港，二零一三年六月二十九日

附註：

1. 凡有資格出席股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一名人士作為其代表出席股東特別大會及投票。持有兩股或以上股份之本公司股東，均可委派多於一名人士代其出席股東特別大會及投票。受委任代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或公司股東之任何受委任代表均有權行使所代表本公司股東可行使之同等權力。
2. 有效之委任代表表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士簽署。如屬由負責人代表法團簽署之委任代表表格，則除非有相反指示，否則假定該負責人已獲正式授權代表法團簽署該委任代表表格，而毋須出示進一步證明。
3. 委任代表表格連同(倘本公司董事會要求)已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人正式簽署證明之該等文件之副本，須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八(48)小時前送達本公司在香港之股份登記過戶分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 交回委任代表表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，惟在此情況下，委任代表表格將被視為已撤銷論。

股東特別大會通告

5. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委派代表就此等股份投票，猶如彼有全權投票，惟倘超過一位該等聯名持有人親身出席股東特別大會，則只會接納排名首位之聯名持有人(不論親身或委派代表出席)的投票。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊中就有關聯名持有人之排名次序而定。
6. 於股東特別大會上，上述提呈予本公司股東投票之決議案將以按股數投票方式表決。
7. 倘八號(或以上)颱風信號或黑色暴雨警告信號於股東特別大會當日生效，本公司股東請於當日致電本公司熱線(852) 2894-7541查詢有關股東特別大會之安排。