
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。



須 予 披 露 及 關 連 交 易
訂 立 買 賣 協 議
涉 及 買 賣 一 間 酒 店

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」)謹訂於二零一七年八月二十八日(星期一)下午三時正，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。

二零一七年八月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	18
天達函件	19
附錄一 — 關於酒店之獨立物業估值師報告	39
附錄二 — 一般資料	50
股東特別大會通告	57

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：

「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子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「Capital Merit」	指	Capital Merit Investments Limited，百利保之全資附屬公司
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：355)
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，有關酒店之獨立物業估值師
「本公司」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：78)
「完成」	指	買賣協議完成
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：120)
「按金」	指	金額為港幣200,000,000元之按金，由受託人根據買賣協議向P&R Holdings支付
「董事」	指	本公司董事
「Dragon Pier」	指	Dragon Pier Investments Limited
「Giant Sino」	指	Giant Sino Group Limited 弘華集團有限公司
「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	香港法定貨幣，港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「酒店」	指	富薈馬頭圍酒店，於土地上發展及位於土地之上之酒店
「酒店牌照」	指	民政事務總署就酒店根據香港法例第349章《旅館業條例》發出酒店牌照
「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)，以就交易事項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、四海及彼等各自之聯繫人(定義上市規則)以外之股東
「天達」	指	天達融資亞洲有限公司，一間獲發牌可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之法團，獲委任為獨立財務顧問，以就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「土地」	指	位於九龍下鄉道8號(前稱下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號)之一塊土地
「力冠」	指	力冠國際有限公司，Leading Brand之直接全資附屬公司以及土地之唯一法定及實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零一七年八月三日，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
「Leading Brand」	指	Leading Brand Holdings Limited，Prosper Harvest之直接全資附屬公司
「租賃協議」	指	承租人(作為承租人)與力冠(作為出租人)於完成時就酒店租賃而將予訂立之租賃協議
「承租人」	指	Favour Link International Limited，為本公司之全資附屬公司

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後限期」	指	二零一七年九月三十日或P&R Holdings與受託人(依照管理人之建議及指示行事)可能書面協定之較後日期
「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
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，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
「Prosper Harvest」	指	Prosper Harvest Investments Limited旺豐投資有限公司
「Prosper Harvest集團」	指	Prosper Harvest及其附屬公司
「P&R集團」	指	P&R Holdings及其附屬公司
「P&R Holdings」	指	P&R Holdings Limited百富控股有限公司，由Capital Merit及RHIL成立及分別持有50%權益之合營公司
「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)
「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)
「RHIL」	指	Regal Hotels Investments Limited，本公司之全資附屬公司
「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	本公司將於二零一七年八月二十八日(星期一)下午三時正舉行以考慮及酌情批准交易事項之股東特別大會
「股東貸款」	指	Prosper Harvest須予支付、應欠或應付P&R Holdings之所有金額(包括本金、利息及其他金額(如有))

釋 義

「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「買賣協議」	指	本公司、管理人、受託人、P&R Holdings及百利保有關交易事項而訂立日期為二零一七年六月二十九日之買賣協議
「交易事項」	指	按照買賣協議之條款並在其條件規限下，(a)受託人(按管理人之建議及指示行事)(或其代名人)收購Prosper Harvest全部已發行股本；及(b)將股東貸款轉讓予受託人(或其代名人)
「交易文件」	指	包括(1)買賣協議；(2)股東貸款之貸款轉讓；(3) P&R Holdings及擔保人將就交易事項發出之稅務彌償保證契約；(4)租賃協議；(5)本公司就租賃協議將會給予的租賃擔保；(6)有關酒店管理之酒店管理協議；及(7)任何方或其聯營公司根據或參照任何上述事項而將予訂立的任何協議
「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(可不時修訂或補充)
「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
「豁免申請」	指	就酒店項下擬進行之若干持續關連交易獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章之若干規定而提出之豁免申請



執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)
羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)
楊碧瑤女士(首席營運官)
范統先生
羅俊圖先生
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：

The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港
銅鑼灣
怡和街68號11樓

須予披露及關連交易
訂立買賣協議
涉及買賣一間酒店

緒言

謹提述本公司、世紀城市及百利保於二零一七年五月二十三日及二零一七年六月二十九日聯合刊發之該等公佈。

於二零一七年五月二十三日，P&R Holdings 及管理人(作為富豪產業信託之管理人)簽立了一份意向書，當中載列了 P&R Holdings 向富豪產業信託或其指定全資附屬公司可能出售 Prosper Harvest 全部已發行股本及股東貸款之主要條款。

董事會函件

於二零一七年六月二十九日，(其中包括)P&R Holdings與受託人(以富豪產業信託受託人之身份)訂立買賣協議。根據該協議，受託人同意收購Prosper Harvest全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣1,360,000,000元，另加下文「交易事項－買賣協議－代價」一節所載列流動資產調整。

富豪產業信託為本公司之上市附屬公司。交易事項構成本公司之一項須予披露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。故股東特別大會將予召開，以尋求獨立股東批准交易事項。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)有關交易事項之資料；(ii)獨立董事委員會之意見函件；(iii)天達致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)就考慮並酌情通過有關交易事項之決議案而召開之股東特別大會之通告。

交易事項

買賣協議

日期：二零一七年六月二十九日

訂約方：

1. P&R Holdings (作為賣方)
2. 受託人(以其作為受託人之身份及代表富豪產業信託)(作為買方)
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)

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66.6%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，本公司透過其全資附屬公司持有富豪產業信託約74.6%之已發行基金單位。

將予收購之資產：

1. Prosper Harvest之全部已發行股本
2. 於完成日期之股東貸款，於最後實際可行日期約港幣10億元

於完成後，Prosper Harvest將由富豪產業信託全資擁有，並將成為本公司之附屬公司。

董事會函件

代價：

港幣1,360,000,000元，另加一筆金額相等於完成時 Prosper Harvest集團之流動資產(即有關酒店之全部應收款項、存放於相關機關或供應商之可退回公用事業及其他按金之總和)，上限應為港幣2,000,000元。於二零一六年十二月三十一日，Prosper Harvest集團之流動資產約為港幣1,300,000元，除酒店及流動資產外，Prosper Harvest集團並無持有任何其他資產。

股東貸款代價將為股東貸款於完成日期的賬面值，而總代價港幣1,360,000,000元(可按上述流動資產調整)與股東貸款代價之間的差額則指Prosper Harvest集團全部已發行股本的代價。

代價乃訂約方經考慮高力所評定酒店於二零一七年六月二十三日之估值港幣1,400,000,000元、富豪產業信託根據交易事項將收購之股東貸款及按Prosper Harvest集團於完成時除股東貸款外不得擁有任何負債，以及過往涉及買賣Prosper Harvest集團之交易等後按公平協商釐定。於二零一六年十二月三十一日，Prosper Harvest集團的淨負債約為港幣137,300,000元，其淨負債約港幣137,300,000元及股東貸款約港幣1,000,000,000元合共約為港幣862,700,000元。交易代價港幣1,360,000,000元(於任何流動資產調整前)較於二零一六年十二月三十一日 Prosper Harvest集團的淨負債及股東貸款溢價約57.6%。然而，根據獨立估值，酒店於二零一七年六月二十三日之價值被評定為港幣1,400,000,000元，交易事項之代價為港幣1,360,000,000元(於任何流動資產調整前)，較酒店之估值折讓約2.9%。經考慮上述酒店截至二零一七年六月二十三日的估值之折讓，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一。

董事會函件

按金及支付條款：

受託人已以現金向P&R Holdings支付按金。按金沒有存入託管賬戶，及根據買賣協議，按金可由P&R Holdings不受限制使用。

按金(不計應計利息(如有))應在若干情況(如下文載列之任何先決條件於最後期限或之前未獲達成(或豁免))下由P&R Holdings於買賣協議終止後十個營業日內向受託人悉數退還。擔保人已保證承擔P&R Holdings就根據買賣協議之責任，其將包括該按金退款。

於完成時，按金應按對額形式應用於受託人為交易事項支付代價總額之責任。按金及餘下代價結餘之付款將以(a)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(b)富豪產業信託之內部資源撥付。

先決條件：

完成是以下列條件獲達成或豁免為前提：

- (a) (如適用)百利保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)取得其股東批准買賣協議(以受託人及管理人信納的形式)項下擬進行之交易；
- (b) 本公司就根據買賣協議(以受託人及管理人信納的形式)項下擬進行交易取得獨立股東批准，並根據其細則或則例或上市規則進行；
- (c) 富豪產業信託取得獨立基金單位持有人批准：(i)根據買賣協議項下擬進行之交易及根據、有關及/或關於交易事項項下擬進行之其他交易；及(ii)根據信託契約及房地產投資信託基金守則之豁免申請；

董事會函件

- (d) 第三方(包括任何政府或官方部門)就買賣協議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 Prosper Harvest全部已發行股本、轉讓股東貸款及/或 Prosper Harvest集團之任何成員公司於完成後 Prosper Harvest集團之經營業務活動；
- (e) 於完成時以及由買賣協議日期至完成期間所有時間，保證於任何重大方面屬真實準確及並不會產生誤導；
- (f) P&R Holdings及擔保人各自己完全遵守責任並按買賣協議要求之規定於所有重大方面履行全部契諾及協議；
- (g) 該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；及
- (h) 富豪產業信託取得或獲得金額不少於港幣500,000,000元的新銀行融資，為交易事項之代價提供部份融資，且經考慮香港即期貸款市場類似規模及性質之相類債務借款後管理人認為條款合理滿意。

受託人(依照管理人之建議及指示行事)可豁免(全部或部分)上文先決條件(e)及(f)，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至原日期後不超過10個營業日的較後日期(即營業日)；或(b)終止買賣協議(據此，按金須退還予受託人)。上文所述條件(c)已於最後實際可行日期達成，而上文所述條件(a)並不適用。

董事會函件

完成：

於上述先決條件獲達成或豁免(視情況而定)五個營業日內，受託人向P&R Holdings發出通知，確認受託人已準備完成。完成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發生，惟在任何情況下須於發出有關通知後10個營業日內完成。

P&R Holdings應於完成時促使解除Prosper Harvest集團就所有過往或現有借款項下所有債務之一切債務(股東貸款除外)，且Prosper Harvest集團各成員公司資本中所有股份不受一切產權負擔及Prosper Harvest集團設立之所有其他抵押限制。

於完成時，受託人可提名其全權酌情決定釐定將會為Prosper Harvest全部已發行股本的受讓人或股東貸款之承讓人以及簽立相關交易文件作為受讓人或承讓人(視情況而定)以取代受託人。

聲明、保證及彌償保證：

買賣協議包含P&R Holdings及擔保人給予之常規聲明及保證，包括涉及P&R Holdings、Prosper Harvest集團及該酒店之聲明及保證。這些包括(其中包括)：

- (a) 於完成時，除股東貸款(亦將由受託人收購)外，Prosper Harvest集團不會擁有任何負債；及
- (b) 於完成時，除酒店經營權及擁有權外，Prosper Harvest集團之成員公司將概無其他業務。

根據買賣協議，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受託人、管理人及/或Prosper Harvest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，向受託人、管理人及Prosper Harvest集團提供彌償保證。

董事會函件

買賣協議亦載列有關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及擔保人就買賣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交易事項代價總額。買賣協議規定所有索償之有效期為自完成後起計三年(不包括稅務相關保證之索償，在此情況下之有效期為七年，且若干印花稅相關申索不受期限所限)。

擔保： P&R Holdings於買賣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： P&R Holdings與擔保人將於完成時以受託人及Prosper Harvest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)將向受託人及Prosper Harvest集團保證、承擔及同意，其將應受託人及Prosper Harvest集團之要求就(其中包括)因或涉及於完成時或之前發生之任何事件或就於完成時或之前Prosper Harvest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，惟若干印花稅相關申索不受期限所限除外。

租賃協議

於完成後，承租人(本公司之全資附屬公司)將向力冠(屆時將成為富豪產業信託之間接全資附屬公司)租用酒店。租賃年期將由完成日期起計為5年，並可由力冠全權酌情決定將年期額外延長至二零二七年十二月三十一日為止。

根據租賃協議，租期首五年承租人應向力冠支付之年租金每年分別為港幣54,400,000元、港幣57,800,000元、港幣61,200,000元、港幣64,600,000元及港幣68,000,000元(分別佔交易事項代價總額之4.0%、4.25%、4.5%、4.75%及5.0%(並無計及流動資產調整))。如獲延長，則有關經延長租期內之應付年租金將會根據承租人及力冠共同委任之獨立專業物業估值師進行之市場租金審閱而釐定。

承租人將會委聘本公司另一間全資附屬公司富豪酒店國際有限公司管理酒店。

P&R Holdings 之承諾

在租賃協議生效並一直有效，且承租人於租賃協議首5年租期（「各自為一個「租賃年度」」並無違約或違反租賃協議之情況下，如於各租賃年度結束時因承租人自酒店所得之累計淨收入總額（「淨收入總額」）低於根據租賃協議應付之累計付款總額（包括租金）（「淨付款總額」）而出現任何不足額（「不足額」），P&R Holdings 應當於各租賃年度結束時起計3個月內向承租人償付該不足額或於租賃協議首5年租賃期內向承租人償付額外不足額（上一租賃年度結束時之金額結轉）。如不足額（上一租賃年度結束時之金額結轉）減少，承租人應向P&R Holdings 退還相當於此項減少之金額。有關償付或退還金額（如有）須由P&R Holdings 於收到承租人計算表（經承租人董事核查（或倘P&R Holdings 要求，經核數師核查））後七天內支付予承租人，或由承租人支付予P&R Holdings（如屬退還金額之情況），惟任何明顯錯誤除外。

有關 Prosper Harvest 及酒店之資料

Prosper Harvest 於二零一一年五月於英屬維爾京群島註冊成立。Prosper Harvest 集團從事投資及發展酒店。於二零一三年二月，P&R Holdings 向本公司全資附屬公司收購 Prosper Harvest 之全部股權及當時之股東貸款，代價約為港幣 46,520,000 元。於二零一六年十二月，P&R Holdings 向 Dragon Pier 出售 Prosper Harvest 之 50% 股權，代價為約港幣 150,700,000 元（乃訂約方按公平協商釐定，經計及（其中包括）(i) 酒店之協定價值港幣 1,300,000,000 元（經參考獨立估值師評定酒店於二零一六年十二月二十一日之估值港幣 1,360,000,000 元得出）；及 (ii) 完成時來自 P&R Holdings 之當時尚未償還股東貸款港幣 1,000,000,000 元）。於二零一七年五月，P&R Holdings 向 Dragon Pier 收購 Prosper Harvest 之 50% 股權，代價約為港幣 165,700,000 元（乃訂約方按公平協商釐定，經計及（其中包括）(i) 經參考其位置及規格的酒店價值以及香港旅遊業市場復甦（詳情見下文）；(ii) 當時的尚未償還股東貸款港幣 1,000,000,000 元；及 (iii) 交易的條款（包括交易事項之代價為港幣 1,360,000,000 元（於任何流動資產調整前）），有關代價乃經考慮到酒店之價值被評定為不低於港幣 1,360,000,000 元（而根據高力進行之獨立估值（載於本通函附錄一），酒店於二零一七年六月二十三日之價值被評定為港幣 1,400,000,000 元）。P&R Holdings 就酒店而言之淨付款金額約為港幣 875,000,000 元，此包括 Prosper Harvest 收購 Leading Brand（擁有力冠全部已發行股本）之成本及力冠所產生酒店建築成本（兩者均最終以股東貸款撥付）以及上述交易涉及 Prosper Harvest 的代價淨額組成。Dragon Pier 為一投資控股公司及由 Giant Sino（之前曾為四海（世紀城市及百利保之上市附屬公司）之控股股東，而於最後實際可行日期仍

董事會函件

為持有四海之33,750,000股普通股之四海股東)全資擁有。就董事所深知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，Dragon Pier及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

誠如世紀城市、百利保及本公司日期為二零一六年十二月二十八日之聯合公佈所載述，上述關於P&R Holdings出售Prosper Harvest之50%股權之出售事項為經考慮(其中包括)上述出售事項產生之預期收益後，為P&R Holdings帶來按認定公平合理之條款變現酒店部份價值之機會。誠如世紀城市、百利保及本公司日期為二零一七年五月二十三日之聯合公佈所載述，香港旅遊業有所回升，二零一七年一月至三月訪港總人數按年增加3.7%，而二零一六年則為按年下降4.5%。富豪產業信託對香港酒店行業之長期前景表示樂觀，並計劃鞏固其本身之酒店組合。P&R Holdings購回Prosper Harvest之50%股權以將於Prosper Harvest集團之全部權益合併，從而促進交易事項。

Prosper Harvest為Leading Brand之唯一股東，而Leading Brand則持有力冠之全部已發行股本。力冠為土地之唯一擁有人及酒店之發展商，以下為酒店之主要規格：

位置：	香港九龍下鄉道8號(前稱下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號)
客房數目：	340間
樓層數目：	22層(包括地庫及地層)
總樓面面積：	約6,298平方米
有蓋樓面面積：	約9,490平方米
設施：	酒廊、電腦區及健身區

建築事務監督於二零一六年十一月二十三日發出酒店之入伙紙，酒店牌照已於二零一七年五月十七日發出。酒店於二零一七年五月二十三日以「iclub by Regal富薈酒店」之酒店品牌開業。

Prosper Harvest於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度分別錄得綜合淨虧損(除稅前後)分別約港幣63,000元及港幣136,300,000元。於二零一六年十二月三十一日，Prosper Harvest之綜合負債淨額約為港幣137,300,000元。

與交易事項有關之風險

酒店於二零一七年五月獲發酒店牌照後才開業。股東及有意投資者應注意與酒店有關連之開業風險

酒店乃新近興建，於二零一七年五月獲發酒店牌照後才開業。無法保證酒店成為其組合一部分後富豪產業信託之表現。因此，投資者應注意與酒店有關連之開業風險。

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交易事項及其他投資。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存放財產之資產總值（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表現。

董事會函件

管理人對酒店進行之盡職審查審閱可能未有識別全部重大缺陷、法律及規例之違反事項及其他不足之處

管理人已對酒店進行實地及技術查驗及調查。然而，無法保證有關查驗發現影響酒店之所有缺陷或瑕疵。

P&R Holdings、擔保人及/或其他對手方未能履行其在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，可能對富豪產業信託之營運構成重大不利影響

根據交易文件，**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，包括但不限於分別退還非以託管形式持有之按金。有關各方未能履行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。

進行交易事項之理由及裨益

本集團主要透過富豪產業信託(本公司之上市附屬公司)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，由本公司擁有約74.6%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。

P&R Holdings從事(其中包括)物業發展以供銷售及/或租賃。其持有Prosper Harvest集團全部股權，從而擁有酒店。**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事物業投資及發展、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。

酒店入伙紙及酒店牌照已發出，並已於二零一七年五月開始營運。根據買賣協議，富豪產業信託(本公司擁有74.6%權益之附屬公司)將按經參考(其中包括)酒店獨立估值而釐定之價格收購Prosper Harvest集團(擁有酒店)之全部股權及股東貸款。於完成後，本集團將(透過富豪產業信託及Prosper Harvest集團)將擁有酒店，並將(透過本公司之全資附屬公司)經營及管理酒店。董事認為交易事項為本集團(透過富豪產業信託)提供了一個鞏固其於酒店(將由本集團管理及經營)權益之機遇。

董事會函件

經考慮交易事項之代價之釐定基準(詳情載於「交易事項－買賣協議－代價」一節內)及上文所載交易事項之原因後，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，交易事項之條款屬公平合理，乃在本集團之日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

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66.6%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，本公司透過其全資附屬公司持有富豪產業信託約74.6%之已發行基金單位。根據適用百分比率，交易事項構成本公司透過其全資附屬公司之一項須予披露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。

羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生(均為執行董事)為世紀城市及百利保之執行董事，而伍兆燦先生及黃之強先生(均為獨立非執行董事)為世紀城市及百利保之獨立非執行董事。全部該等董事均已就議決有關交易事項之相關董事會決議案放棄投票。

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)，以就交易事項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，故彼等並不擔任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57及第58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交易事項。

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議案。於最後實際可行日期，(i)羅旭瑞先生及其配偶私人持有合共284,900股股份；(ii)世紀城市之一全資附屬公司持有421,400股股份；(iii)百利保之若干全資附屬公司持有599,025,861股股份；(iv)四海之一全資附屬公司持有23,408,000股股份；及(v)羅寶文小姐(羅旭瑞先生之女兒)透過信託私人持有569,169股股份。羅旭瑞先生、世紀城市、

董事會函件

百利保、四海及彼等各自之聯繫人(於最後實際可行日期合共持有 623,709,330 股股份(佔已發行股份約 69.4%)，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、四海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)於交易事項擁有重大權益。按股數投票方式表決議案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，交易事項之條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，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交易事項之普通決議案。

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

二零一七年八月九日



敬啟者：

須予披露及關連交易
訂立買賣協議
涉及買賣一間酒店

緒言

吾等謹此提述本公司日期為二零一七年八月九日之通函(「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，以就買賣協議之條款及據此擬進行之交易向閣下提供意見。天達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19至第38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

經考慮買賣協議之條款及據此擬進行之交易，以及載於通函第19頁至第38頁之天達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，吾等認為買賣協議及據此擬進行之交易乃於本集團業務通常及慣常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

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，以批准買賣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

二零一七年八月九日

以下為載有天達就交易事項予獨立董事委員會及獨立股東之意見之意見函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

須予披露及關連交易
訂立買賣協議
涉及買賣一間酒店

I. 緒言

吾等茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一七年八月九日之致股東通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」），而本函件為通函其中一部分。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。

茲提述有關（其中包括）貴公司、管理人、受託人、P&R Holdings及百利保有關交易事項而訂立日期為二零一七年六月二十九日之買賣協議。根據買賣協議，受託人同意收購 Prosper Harvest全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣1,360,000,000元，另加一筆金額相等於酒店完成時就 Prosper Harvest集團之流動資產（即有關酒店之全部應收款項、存放於相關機關或供應商之可退回公用事業及其他按金之總和），上限應為港幣2,000,000元（「代價」）。

完成後，Prosper Harvest將不再為P&R Holdings（貴公司擁有50%權益之合營企業）之全資附屬公司。然而，由於富豪產業信託乃貴公司之間接非全資上市附屬公司，Prosper Harvest將成為貴公司之附屬公司及 Prosper Harvest集團之財務報表將於完成後綜合入賬至貴集團之財務報表。

天 達 函 件

P&R Holdings 由 貴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 貴公司之關連人士。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，貴公司持有富豪產業信託約 74.6% 之已發行基金單位。根據上文所述及適用百分比率，交易事項構成 貴公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則之取得獨立股東批准之規定。

羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生(均為執行董事)為世紀城市及百利保之執行董事，而伍兆燦先生及黃之強先生(均為獨立非執行董事)亦為世紀城市及百利保之獨立非執行董事。全部該等董事均已就有關交易事項之相關董事會決議案放棄投票。貴公司已成立由同為獨立非執行董事之簡麗娟女士及羅文鈺教授組成之獨立董事委員會，以就交易事項向獨立股東提供意見。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，羅旭瑞先生、世紀城市、百利保、四海及彼等各自之聯繫人合共於 623,709,330 股股份(佔已發行股份約 69.4%)中擁有權益，且彼等須分別於股東特別大會上放棄投票。

II. 獨立董事委員會

董事會成員目前包括(i)七名執行董事羅旭瑞先生、羅寶文小姐、楊碧瑤女士、范統先生、羅俊圖先生、吳季楷先生及溫子偉先生；(ii)一名非執行董事蔡志明博士；及(iii)四名獨立非執行董事簡麗娟女士、羅文鈺教授、伍兆燦先生及黃之強先生。

由兩名獨立非執行董事簡麗娟女士及羅文鈺教授組成之獨立董事委員會已告成立，以就交易事項是否按正常商業條款進行、屬公平合理以及是否符合 貴公司及獨立股東整體利益向獨立股東提供意見。

吾等(作為獨立財務顧問)已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就交易事項提供意見，以供獨立董事委員會在向獨立股東提供推薦意見時考慮。

於最後實際可行日期，根據上市規則第 13.84 條，吾等獨立於 貴集團且與其並無關連，故吾等合資格就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就吾等就交易事項獲委聘為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年並無擔任 貴集團之獨立財務顧問。除

就吾等就交易事項而獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而向吾等支付之正常顧問費用外，並不存在吾等向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

III. 意見之基礎及假設

吾等擬定意見時，僅倚賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴集團及/或董事及/或其高級管理人員(「管理層」)給予吾等之資料及陳述。吾等假設，所有載於通函或通函提述或由 貴集團及/或董事及/或管理層另行提供或作出或給予而其/彼等須單獨負責之該等有關 貴集團事務之聲明、資料、意見及陳述，在作出及提供時全部均為真實、準確及有效，並於最後實際可行日期繼續為真實及有效。吾等假設，通函所載由董事作出或提供之所有有關 貴集團事務之意見及陳述，乃經審慎周詳查詢後合理地作出。吾等亦已向 貴公司及/或董事及/或管理層求證並獲得確認，通函提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱所有目前可得之資料及文件，而該等資料及文件可令吾等達致知情意見，並證明所獲提供資料值得信賴，足以構成吾等意見之合理依據。吾等並無理由懷疑 貴集團及/或董事及/或管理層及彼等各自之顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述之真實、準確及完備性，亦無理由認為提供予吾等或上述文件所述資料有所隱瞞或遺漏重大資料。吾等認為，吾等已審閱充足及有關資料及文件，並根據上市規則第13.80條(包括該條附註)之規定採取合理步驟，以達致知情意見，證明通函所載資料準確可靠，並為吾等之推薦意見提供合理依據。然而，吾等並無就獲提供之資料進行獨立查核，亦無就 貴公司、世紀城市、百利保、P&R Holdings、富豪產業信託、Prosper Harvest及彼等各自之股東及附屬公司或聯屬公司之業務及事務或彼等各自業務營運所在市場之前景進行獨立調查。

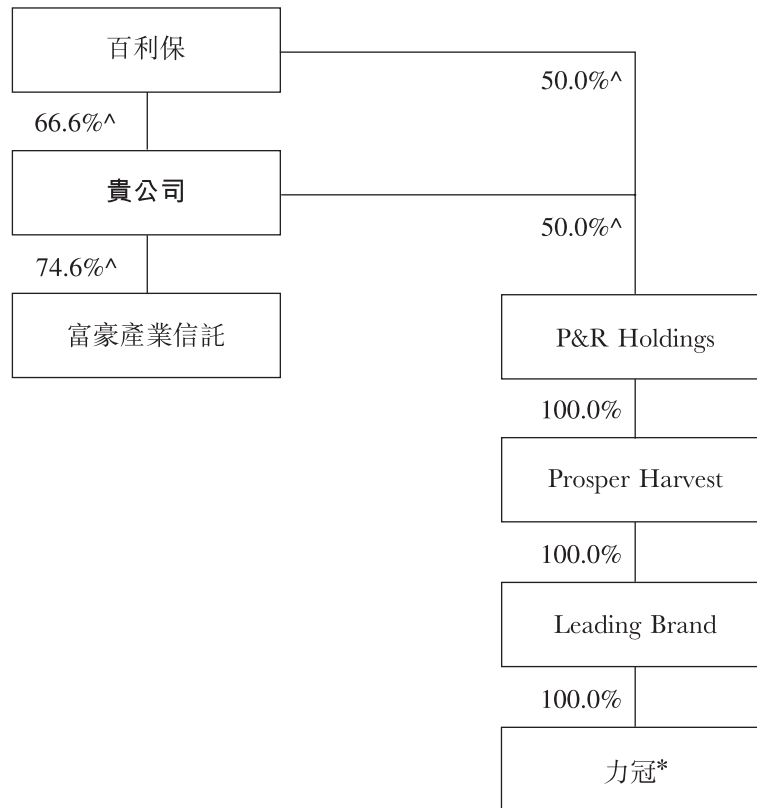
IV. 主要考慮因素

在達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 背景資料

1.1 有關 貴集團及其持股架構之資料

根據摘錄自董事會函件之資料，以下載列 貴集團(包括富豪產業信託及P&R Holdings)於最後實際可行日期之簡化股權架構：



* 主要資產為土地及酒店

[^] 通過全資附屬公司

附註：有關 Prosper Harvest 之進一步詳情，請參閱董事會函件「有關 Prosper Harvest 及酒店之資料」一節。

誠如 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(「二零一六年年報」)所載， 貴集團之重要投資及主要業務主要包括透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益)、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

天達函件

1.1.1 貴集團之過往財務表現

以下概列摘錄自二零一六年年報之 貴集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表。

(港幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
收入	2,617.1	2,471.8
毛利	1,188.4	1,122.1
其他收入及收益(淨額)	112.9	168.6
重新分類一待售物業為一投資物業之公平值收益	58.5	—
行政費用	(276.9)	(250.8)
經營業務盈利	456.8	535.1
除稅前盈利	282.1	196.8
除稅後盈利	240.8	159.9
應佔：		
— 母公司股份持有人	213.7	119.0
— 非控權權益	27.1	40.9

誠如二零一六年年報所載， 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得收入約港幣2,617,100,000元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣2,471,800,000元增加約5.9%。收入增加主要由於出售按公平值計入損益之金融資產之收益淨額及出售物業所致。截至二零一六年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得毛利約港幣1,188,400,000元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣1,122,100,000元增加約5.9%。

貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得行政費用約港幣276,900,000元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣250,800,000元增加約10.4%。截至二零一六年十二月三十一日止年度， 貴集團亦錄得其他收入及收益(淨額)約港幣112,900,000元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣168,600,000元減少約33.0%。此外， 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得重新分類一待售物業為一投資物業之公平值收益約港幣58,500,000元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度則為零。

貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅前盈利約港幣282,100,000元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣196,800,000元增加約43.3%。截至二零一六年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得股東應佔盈利約港幣213,700,000元，較前一年度約港幣119,000,000元增加約79.6%。

天 達 函 件

盈利能力增加主要歸因於分佔合營公司盈利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣14,200,000元增至截至二零一六年十二月三十一日止年度之約港幣233,100,000元，其增幅將 貴集團酒店經營及管理及酒店擁有業務之收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣2,171,300,000元減至截至二零一六年十二月三十一日止年度之約港幣2,156,900,000元抵銷有餘。

1.1.2 貴集團之過往財務狀況

以下概列摘錄自二零一六年年報之 貴集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表。

(港幣百萬元)	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
非流動資產	21,234.7	20,618.1
— 物業、廠房及設備	15,330.7	15,875.6
— 於合營公司之投資	3,146.8	3,327.6
— 其他貸款	1,350.0	—
— 投資物業	1,026.0	1,070.0
流動總資產	6,564.7	4,724.5
— 現金及現金等值項目(附註)	4,029.3	1,573.2
— 按公平值計入損益之金融資產	918.4	795.6
流動總負債	3,035.0	740.3
— 其他債項	2,281.7	—
非流動總負債	11,882.2	11,580.7
— 計息銀行借款	6,170.7	6,187.0
— 其他借款	4,621.3	4,241.9
總股本	12,882.2	13,021.6
— 貴公司股份持有人應佔權益	11,828.4	11,863.0
— 非控權權益	1,053.8	1,158.6

附註：現金及現金等值項目結餘包括受限制之現金、已抵押定期存款及銀行結存、定期存款及現金及銀行結存。

於二零一六年十二月三十一日， 貴集團之總資產約港幣27,799,400,000元，於二零一五年十二月三十一日則約為港幣25,342,600,000元，按年增加約9.7%。

天 達 函 件

貴集團於二零一六年十二月三十一日之非流動資產約港幣21,234,700,000元(二零一五年：約港幣20,618,100,000元)，當中約87.0%為物業、廠房及設備以及於合營公司之投資。貴集團非流動資產中最大項目為物業、廠房及設備，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日均維持穩定，分別約為港幣15,875,600,000元及港幣15,330,700,000元。貴集團於二零一六年十二月三十一日之流動資產約為港幣6,564,700,000元(二零一五年：約港幣4,724,500,000元)，當中約75.4%為現金及現金等值項目結餘以及按公平值計入損益之金融資產。貴集團流動資產中之最大單一項目為定期存款，於二零一六年十二月三十一日約為港幣2,595,100,000元，較於二零一五年十二月三十一日之約港幣400,200,000元增加約港幣2,194,900,000元。

二零一六年十二月三十一日之總負債約為港幣14,917,200,000元，二零一五年十二月三十一日約為港幣12,321,000,000元，按年增加約21.1%。前述變動很大程度歸因於其他無抵押總借款增加約港幣2,661,100,000元。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團錄得流動負債約港幣3,035,000,000元，二零一五年十二月三十一日約為港幣740,300,000元，該增加主要因為其他借款增加約港幣2,281,700,000元(二零一五年：零)。此乃與將中期票據(未償還本金面值為295,000,000美元並於二零一七年十月到期)由二零一五年十二月三十一日之非流動負債重新分類為二零一六年十二月三十一日之流動負債所致。於二零一六年十二月三十一日，貴集團亦錄得非流動負債約港幣11,882,200,000元，經考慮上述重新分類於二零一七年十月到期之中期票據及發行一個新系列名義本金總額為350,000,000美元之中期票據(於二零二一年七月到期)後，其與二零一五年十二月三十一日之非流動負債約港幣11,580,700,000元相比大致相若。

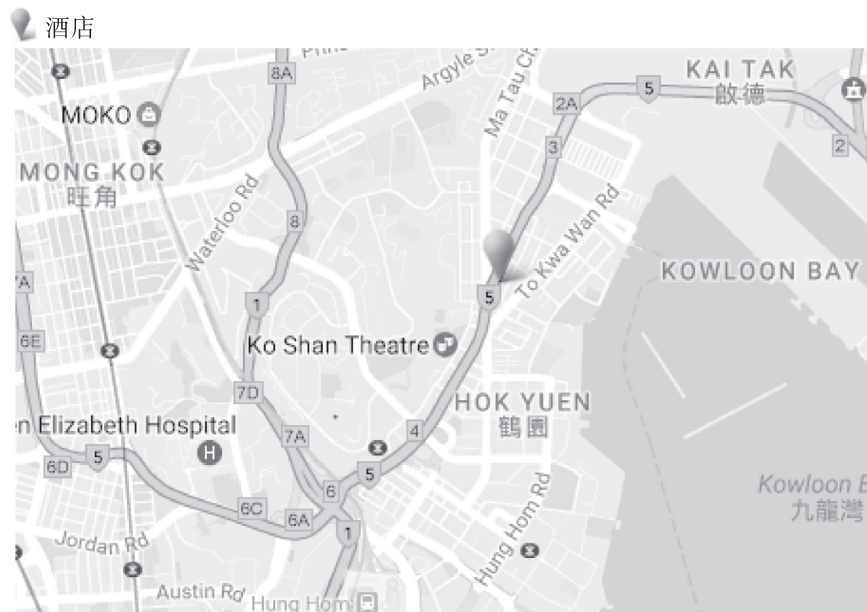
基於以上所述，於二零一六年十二月三十一日，貴公司股份持有人應佔貴集團之淨資產約港幣11,828,400,000元，二零一五年十二月三十一則約為港幣11,863,000,000元。

1.2 有關 Prosper Harvest 集團及酒店之資料

誠如董事會函件所載，Prosper Harvest 於二零一一年五月於英屬維爾京群島註冊成立。Prosper Harvest 集團從事投資及發展酒店。Prosper Harvest 為 Leading Brand 之唯一股東，而 Leading Brand 則持有力冠之全部已發行股本。力冠為土地之唯一擁有人以及酒店開發商，以下為主要規格：

位置： 香港九龍下鄉道8號(前稱下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號)

位於土瓜灣區並鄰近旺角、佐敦、紅磡及尖沙咀區。酒店提供定時穿梭巴士服務，接駁公共交通便捷。



資料來源：Google Maps

客房數目： 340間

樓層數目： 22層(包括地庫及地層)

總樓面面積： 約6,298平方米

有蓋樓面面積： 約9,490平方米

設施： 酒廊、電腦區及健身區

建築事務監督於二零一六年十一月二十三日發出酒店之入伙紙，酒店牌照已於二零一七年五月十七日發出。酒店於二零一七年五月二十三日開業。其以「iclub by Regal 富薈酒店」之酒店品牌經營，為以商務及休閒旅客為目標之高檔精選服務定位之酒店品牌。該等酒店(即「iclub by Regal 富薈酒店」)提供物有所值之住宿體驗，裝潢及設計雅致、具型格、潮流、時尚且現代化，迎合目標客戶之需要。

Prosper Harvest於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度分別錄得綜合淨虧損(除稅前後)分別約港幣63,000元及港幣136,300,000元。於二零一六年十二月三十一日，Prosper Harvest之綜合負債淨額約為港幣137,300,000元。

1.3 香港旅遊業概覽

香港旅遊業在過去數年歷經挑戰。根據香港旅遊發展局刊發之數據，於二零一六年，旅客人數按年減少4.5%至約56.7百萬。於二零一六年，來自中國之旅客人數減少約6.7%，同期，非中國旅客人數增加約3.1%。具體而言，於二零一六年，來自南韓及多個東南亞國家之旅客人數增加逾10%，而來自歐洲、北美、日本及澳洲之旅客人數則穩步增長。儘管如上所述，於二零一六年，訪港旅客總數中約75.5%乃來自中國(與二零一五年約77.2%比較有所減少)，顯示香港旅遊業仍高度倚賴來自中國之旅客及中國之經濟。

來自中國之旅客人數於二零一六年減少，部分原因為自二零一五年起實施更嚴格之簽證政策，深圳永久居民之多次入境政策被限制至一星期一次。其他因素包括港元強勢令在香港之旅遊及消費成本上升、發生影響香港旅遊業聲譽之事件以及中國經濟增長放緩。然而，根據亞洲開發銀行之估計，由於預計中國持續放緩之經濟增長會被預期中其他亞洲市場之蓬勃發展所平衡，故預測亞洲之國內生產總值(「GDP」)於二零一七年及二零一八年會增長約5.7%。儘管中國之GDP增長減速(二零一四年7.3%、二零一五年6.9%及二零一六年6.7%)，中國政府已透過目標財政及貨幣支持來確保平穩發展，且其目前之五年計劃包括提高結構性改革以促進生產力及持續增長。

各景點正進行改善工程，包括香港迪士尼樂園及海洋公園持續進行擴展項目、中產化及活化深水埗、西營盤及灣仔等地區，以及在香港國際機場附近發展規劃零售及娛樂綜合中心。香港之交通基建亦正進行提升工程以改善整體旅遊體驗。注意到近期及目前之項目，包括南港島線、沙中線、香港國際機場第三條跑道及擴展、廣深港高速鐵路網絡，以及港珠澳大橋。根據二零一七年旅遊業競爭指數，香港在亞太區排名第三，及在全球排名第十一。

誠如二零一七至一八年預算案所載，香港政府已增加對旅遊業發展之撥款，及香港旅遊發展局已採取其他措施促進香港作為旅遊目的地之吸引力及質素，包括組織及支持更多「大型活動」及舉行推廣香港多元及活力之計劃。其他舉措包括與中國之個人及機構媒體合作，製作更多正面報導及口碑推介，推廣「優質旅遊服務」計劃及「優質誠信香港遊」，以及成立「旅遊景點海外推廣宣傳配對基金資助計劃」。

此外，我們從香港政府刊物獲知政府致力加強香港作為亞洲區內首選會展獎勵旅遊（「會展獎勵旅遊」）目的地之吸引力。利用指定撥款提升香港之會展獎勵旅遊形象，以及為將在香港舉行之會展獎勵旅遊活動提供一站式專業支援。香港主要會展場地包括毗鄰機場之亞洲國際博覽館、位於灣仔之香港會議展覽中心、以及座落九龍灣之國際展貿中心，全部均配置功能性會議展覽設施。

另外，啟德發展計劃是一項集社區、房屋、商業、旅遊和基建用途之綜合發展項目，總規劃面積逾320公頃，除現有之啟德郵輪碼頭外，亦包括前機場用地，以及毗連九龍城、黃大仙和觀塘一帶之腹地。有見上文所述，長遠而言對香港旅遊業具正面影響。

考慮到以上所述及香港旅遊業近來面對之種種挑戰，管理層對香港旅遊業長遠前景抱持樂觀態度。

2. 進行交易事項之理由及裨益

貴集團主要透過富豪產業信託（貴公司之上市附屬公司）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、飛機擁有及租賃業務，以及證券及其他投資業務。於最後實際可行日期，由貴公司擁有約74.6%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。管理人為貴公司之全資附屬公司，為富豪產業信託之管理人。董事認為交易事項為貴集團（透過富豪產業信託）提供了一個鞏固其於酒店（將由貴集團管理及經營）權益之機遇。

除以上所述，管理層提出進行交易事項之理由及裨益(已經吾等檢視及同意)如下：

2.1 讓 貴集團進一步善用香港作為首屈一指旅遊目的地之地位

誠如二零一六年年報所載，貴集團目前透過其上市附屬公司富豪產業信託在香港擁有及經營八間酒店並擬繼續擴展其在香港之業務。儘管過去兩年，香港之旅遊業及酒店業面對種種挑戰，訪港旅客人數在連續五個季度下跌後於二零一六年最後一季恢復增長。連同香港政府持續提升香港旅遊景點及交通基建之努力，管理層相信香港之強勁應變及能力可維持其受商務及休閒旅客歡迎之旅遊目的地之地位。交易事項申明了貴集團對於維持其作為香港傑出酒店擁有人及營運商集團之地位抱有承擔。

2.2 提升 貴集團「富薈」品牌聲譽及優勢之機會

據管理層所告知，酒店將為貴集團在香港以「富薈」品牌推出之第四間酒店。富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於其於二零一四年開業時面對具挑戰性之市況，其業務表現漸趨穩定並獲得改善，其於二零一六年之合併平均入住率按年增長約3.6個百分點至89.1%。此外，富薈灣仔酒店於二零一六年繼續受到旅客青睞，維持極高之全年平均入住率98.5%。基於以上所述，管理層認為酒店乃貴集團往後於香港繼續提高「富薈」品牌之知名度及市佔率之良機。

2.3 為 貴集團提供機會進佔新興鄰近社區

酒店座落於馬頭圍，位處沙中線沿線，沙中線預計於二零一九年啟用。此外，酒店毗鄰土瓜灣、啟德郵輪碼頭，以及前啟德機場(即計劃中之啟德發展區)，兩者皆為近期已進行或不久將來規劃之主要市區重建項目。管理層相信上述因素會提高該區對旅客之質素及吸引力，從而增加旅客人數，以及為該區之物業創造潛在資本增值機會。

3. 買賣協議項下擬進行之交易

3.1 買賣協議之主要條款

於二零一七年六月二十九日，(其中包括)P&R Holdings (作為賣方)與受託人(以富豪產業信託受託人之身份，作為買方)訂立買賣協議，據此，受託人同意收購 Prosper Harvest 全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣 1,360,000,000 元，另加流動資產調整(詳情載於董事會函件「交易事項－買賣協議－代價」一節)。

下表列出顯著主要條款之概要：

將予收購之資產：

1. Prosper Harvest 之全部已發行股本
2. 於最後實際可行日期約港幣 10 億元之股東貸款(於完成日期)

完成後，Prosper Harvest 將由富豪產業信託全資擁有，並將成為 貴公司之附屬公司。

代價：

港幣 1,360,000,000 元，另加一筆金額相等於完成時就 Prosper Harvest 集團之流動資產(即有關酒店之全部應收款項、存放於相關機關或供應商之可退回公用事業及其他按金之總和)，上限應為港幣 2,000,000 元。

按金及支付條款：

受託人已以現金向 P&R Holdings 支付按金。按金沒有存入託管賬戶，及根據買賣協議，按金可由 P&R Holdings 不受限制使用。

按金(不計應計利息(如有))應在若干情況(如任何先決條件於最後期限或之前未獲達成(或豁免))下由 P&R Holdings 於買賣協議終止後十個營業日內向受託人悉數退還。擔保人已保證承擔 P&R Holdings 就根據買賣協議之責任，其將包括該按金退款。

於完成時，按金應按對額形式應用於受託人為交易事項支付代價總額之責任。按金及餘下代價結餘之付款將以 (a) 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 (b) 富豪產業信託之內部資源撥付。

P&R Holdings 與擔保人將於完成時以受託人及 Prosper Harvest 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)將向受託人及 Prosper Harvest 集團保證、承擔及同意，其將應受託人及 Prosper Harvest 集團之要求就(其中包括)因或涉及於完成時或之前發生之任何事件或就於完成時或之前 Prosper Harvest 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，惟若干印花稅相關申索不受期限所限除外。

有關買賣協議之更多詳情，包括先決條件、完成、聲明、保證及彌償保證、擔保，請參閱董事會函件「買賣協議」一節。有關代價之詳情，請參閱下文「3.3 代價之分析」一節，包括「(ii) 與 Prosper Harvest 集團經調整資產淨值比較」分節。

3.2 其他與交易事項相關之協議

吾等從管理層中理解交易事項下之部分安排，承租人(貴公司之全資附屬公司)將於完成後向力冠(屆時將成為富豪產業信託之間接全資附屬公司)租用酒店。租賃年期將由完成日期起計為5年(「初步租賃年期」)，並可由力冠全權酌情決定將年期額外延長至二零二七年十二月三十一日為止。根據租賃協議，承租人應向力冠支付之年租金每年分別為港幣54,400,000元、港幣57,800,000元、港幣61,200,000元、港幣64,600,000元及港幣68,000,000元(分別佔交易事項代價之4.0%、4.25%、4.5%、4.75%及5.0%(並無計及流動資產調整))。吾等從 貴公司日期為二零一三年六月二十九日有關(其中包括)主要及關連收購富薈上環酒店(「二零一三年收購事項」)之通函注意到，與收購事項相似，於二零一三年收購事項完成後，承租人(貴公司之全資附屬公司)向酒店擁有人(即出租人，富豪產業信託之全資附屬公司)租用富薈上環酒店。根據二零一三年收購事項下前述租賃協議，承租人向出租人於租賃期內首三年分別應付之年度租金固定為購買價之5%、5.25%及5.5%。此外，根據富豪產業信託已公佈之酒店組合資料，吾等注意到富豪產業信託之酒店組合之估計收益率(按截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度酒店組合淨租金及酒店收入總額除以該酒店組合於有關年度年結日之市值總額計算)分別約為4.4%及4.2%(「過往酒店收益率」)¹。按此基準，承租人(即 貴公司之全資附屬公司)根據租賃協議應付之租金對 貴公司而言不遜於二零一三年收購事項相關租賃協議下之租賃付款，而相關租賃協議下約4.0%至5.0%之應付年度租金範圍大致與富豪產業信託之酒店組合之過往酒店收益率

1 誠如於富豪產業信託之二零一五年及二零一六年年報所披露，過往酒店收益率乃按酒店組合之淨租金及酒店收入總額(截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度分別約為港幣971,600,000元及港幣943,900,000元)除以市值總額(於二零一五年及二零一六年十二月三十一日分別約為港幣22,072,000,000元及港幣22,222,000,000元)計算得出。由於酒店組合內個別酒店之淨租金及酒店收入並無披露，故並無提供酒店組合內個別酒店之酒店收益率。

約4.2%至4.4%相近。鑒於(i)各間酒店之品牌、定價策略、設施、提供服務範圍、管理及目標客戶可能存在重大差異；及(ii)計算所有相關酒店之酒店收益率所需全部資料沒有公開，吾等對租賃協議項下之應付租金發表意見時並無參考獨立第三方之酒店收益率。

如初步租賃年期獲延長，則有關經延長租期內之每年應付租金將會根據承租人及力冠共同委任之獨立專業物業估值師進行之市場租金審閱而釐定。

在租賃協議生效並一直有效，且承租人於租賃協議首5年租期(各自為一個「租賃年度」)並無違約或違反租賃協議之情況下，如於各租賃年度結束時因承租人自酒店所得之累計淨收入總額(「淨收入總額」)低於根據租賃協議應付之累計付款總額(包括租金)(「付款總額」)而出現任何不足額(「不足額」)，P&R Holdings應當於各租賃年度結束時起計3個月內償付該不足額或於租賃協議首5年租期內向承租人償付額外不足額(上一租賃年度結束時之金額結轉)。如不足額(上一租賃年度結束時之金額結轉)減少，承租人應向P&R Holdings退還相當於此項減少之金額。有關償付或退還金額(如有)須由P&R Holdings於收到承租人計算表(經承租人董事核查或按P&R Holdings之要求經核數師核查)後七天內支付予承租人，或由承租人支付予P&R Holdings(如屬退還金額之情況)，惟任何明顯錯誤除外。

出租人、承租人、貴公司及酒店管理人(即貴公司之全資附屬公司，亦為富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及富豪東方酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之酒店管理人)將於訂立租賃協議時同時訂立酒店管理協議。據管理層所告知，於完成後，承租人有權於租賃期內獲得酒店產生之淨收入，酒店將由酒店管理人管理(收取管理費)。

3.3 代價之分析

誠如董事會函件所載，代價為港幣1,360,000,000元，另加一筆金額相等於酒店完成時就Prosper Harvest集團之流動資產(即有關酒店之全部應收款項、存放於相關機關或供應商之可退回公用事業及其他按金之總和)，上限應為港幣2,000,000元。於二零一七年四月三十日，Prosper Harvest集團之流動資產約為港幣1,300,000元。除酒店及流動資產外，Prosper Harvest集團並無持有任何其他資產。P&R Holdings及擔保人已保證Prosper Harvest集團於完成時除股東貸款外不得擁有任何負債。

董事會函件進一步載列，代價乃訂約方經考慮(i)高力(「估值師」)所評定酒店於二零一七年六月二十三日之估值港幣1,400,000,000元；(ii)富豪產業信託根據交易事項將收購之股東貸款；(iii)Prosper Harvest集團於完成時除股東貸款外不得擁有任何負債；及(iv)過往交易涉及買賣Prosper Harvest集團後按公平協商釐定。

(i) 酒店之估值

據通函附錄一「關於酒店之獨立物業估值師報告」所載之獨立估值報告(「估值報告」)，酒店於二零一七年六月二十三日之估值為港幣1,400,000,000元。在評估代價時，吾等已審閱及與估值師討論載於估值報告之酒店估值所採用之方法、基準及假設。此外，吾等已與估值師之委聘團隊討論彼等之專業及相關估值經驗(進一步詳情載於估值報告)。再者，估值師已確認彼等之獨立性及吾等亦已審閱委聘條款並評估估值師進行之工作範圍之適當性，當中包括就載入本通函為目的而對酒店進行估值。

誠如估值報告所載，有關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)」進行，並符合上市規則第五章所載規定以及證監會頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章。

以估值為目的時，估值師已採用收入法—折現現金流量分析(「估值分析」)。此方法在國際估值準則之定義為根據與帶來收入之物業之預測現金流量作有關之明確假設之金融模型技巧。此項分析涉及對帶來收入之物業進行一連串定期現金流量預測。該一連串現金流量預測乃採用適當之折現率以確立與該物業相關之租金收入流現值之指標。

就持有作長期投資之酒店而言，估值師已對十年期之投資期間每年進行估值分析，通常會按總收入扣除經營支出及其他開支以估計定期現金流量。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時之復歸或終端價值估計金額，將按折現率(即資本成本或用以將日後應付或應收之貨幣總額兌換之回報率)貼現至現值。估值師採用之折現率為6.5%，藉以反映估值分析之貨幣時間價值及預測現金流量將會出現之風險溢價。

估值師假設酒店於現金流量之第十一年開首售出，而於第十一年之淨收入乃按終端資本化率予以資本化，以得出第十年年終(即投資期限結束)時之資本值，據估值師告之，此乃市場慣例。吾等從估值師知悉，所採用之3.5%終端資本化率乃主要經考慮估值師對酒店

物業之過往市場交易實現之收益率作出之分析以及估值師對該等物業之市場預期之認知。資本價值按上述折現率予以折現。估值師亦指出，根據香港現時之物業市場，採用十年期以評估會產生收入之物業(如酒店)乃慣常做法，使到(i)持有期間之收入穩定；及(ii)投資者可評估估計來自酒店之長期回報(亦可考慮其資本增值)。

就以上所述，吾等已對估值分析之主要假設，即(i)入住率、平均每日房價及相關增長率(即收入相關假設，均按其他「富薈酒店」品牌酒店及香港同類酒店之資料作出)；(ii)已售貨品成本及經營開支比率(即開支相關假設，均按其他「富薈酒店」品牌酒店及香港同類酒店之資料並參考二零一五年香港酒店概況(取材自香港酒店業調查)作出)；及(iii)折現率(根據以下各項得出：(a)約1.4%之無風險利率，就此我們以十年期香港外匯基金債券通行孳息率作檢核，而該孳息率介乎約1.3%及1.4%，並贊成估值師使用1.4%之無風險利率屬於合理；(b)約3.0%之預期通脹率，就此我們以政府統計處所公佈過去十年綜合消費物價指數之年度變動作檢核，變動介乎約0.5%至5.3%，而平均約為3.3%，視上述通脹率為合理；及(c)2.1%之酒店物業劃定風險率，在此估值師採用平均酒店市場收益率超過無風險利率的部分，乃基於過去24個月涉及酒店之多個香港市場銷售交易，摘錄自所訂閱之Real Capital Analytics, Inc.國際商業房地產數據庫，吾等已經審閱並認為合理)及終端資本化率(根據估值師之數據庫並參考香港多項酒店交易得出)(即一般假設)進行分析，並與估值師討論。吾等已向估值師及/或貴公司(如適用)取得相關經營數據來源並進行審閱，並與估值師討論並確認主要假設之合理性，了解估值師之理由及所用之相關數據。

吾等亦注意到估值師以市場法覆核此項分析，假設以酒店之現況出售及參考相關市場內之可比較銷售交易。市場法為藉著分析自願買方與賣方之間按「公平原則」進行之交易，再於將該等銷售與酒店進行比較時作出適當調整。估值師確認使用第二估值法(即市場法)核實以第一方法(即是次估值所用之收入法)已評估之價值屬普遍估值做法。

吾等從估值師了解到並同意估值師收入法乃適當及普遍所採納用以估值產生收入之物業(如酒店)之方法。吾等進一步了解到及同意(i)預測酒店未來十年投資期之現金流量；及(ii)前述折現率及最終資本化率所使用之假設及基準為合理，並與估值師對酒店之所知，以及估值師所知之市場預期及於已分析之類似物業銷售市場之收益率一致。

天 達 函 件

吾等認為所用方法與市場慣例總體一致，且已考慮與酒店類似之物業相關近期交易價格，且所採用之理據及假設合理。基於以上所述，吾等認為估值師之估值報告就吾等評估交易事項項下條款(包括代價)之合理性而言擁有適當基準。

(ii) 與 Prosper Harvest 集團之經調整資產淨值之比較

根據買賣協議，買方須以代價收購 Prosper Harvest 之全部已發行股本及於完成日期之股東貸款。

下表說明我們根據 貴公司提供的資料對 Prosper Harvest 集團經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)之計算以及代價(於流動資產調整前)與經調整資產淨值之比較。

	港幣百萬元
代價(於流動資產調整前)	<u><u>1,360.0</u></u>
根據截至二零一七年四月三十日止四個月之未經審核管理賬目 (「二零一七年四月管理賬目」)，Prosper Harvest 集團之負債 淨額(「負債淨額」)	(137.3)
根據二零一七年四月管理賬目之股東貸款	<u>1,000.0</u>
負債淨額加股東貸款(a)	862.7
酒店估值(根據估值報告)	1,400.0
於二零一七年四月三十日之酒店賬面值	<u>(861.3)</u>
估值超出酒店賬面值(b)	538.7
經調整資產淨值(= a + b)	<u><u>1,401.4</u></u>

經調整資產淨值約為港幣 1,401,400,000 元，即 Prosper Harvest 集團於二零一七年四月三十日之未經審核負債淨額約港幣 137,300,000 元經計及以下調整：(i) 加上二零一七年四月三十日約港幣 1,000,000,000 元之股東貸款；(ii) 加上港幣 1,400,000,000 元，即酒店於二零一七年六月二十三日之經評估價值(載於估值報告)；及(iii) 減去酒店於二零一七年四月三十日賬面值約港幣 861,300,000 元。

據管理層所告知及經吾等同意，經調整資產淨值是評估代價是否公平合理的適當參考點。

誠如董事會函件所載，代價乃訂約方經考慮估值師所評定酒店於二零一七年六月二十三日之估值港幣 1,400,000,000 元及富豪產業信託根據交易事項將收購之股東貸款以及

Prosper Harvest 集團於完成時除股東貸款外不得擁有任何負債後按公平協商釐定。此外，代價低於經調整資產淨值(並計算載列於上文)。按該基準，吾等認為代價乃公平合理。

3.4 交易事項之潛在財務影響

(i) 盈利

完成後，Prosper Harvest 將成為富豪產業信託(貴公司之非全資附屬公司)之全資附屬公司，及 Prosper Harvest 集團之財務報表將於完成後綜合入賬至 貴集團之財務報表。

誠如董事會函件所載，酒店牌照已於二零一七年五月十七日發出。由於酒店於截至二零一六年十二月三十一日止年度仍處於發展階段，因此，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，Prosper Harvest 錄得除稅後綜合淨虧損約港幣 136,300,000 元。Prosper Harvest 於完成後所得之溢利/虧損(須經綜合入賬後予以調整)將增加/減少 貴集團之整體盈利(視情況而定)。承租人根據租賃協議應付富豪產業信託之任何租金收入將於綜合入賬後予以撇減，而酒店之酒店收入將會於 貴集團財務報表綜合入賬。

吾等理解到作為交易事項下之部分安排，承租人(貴公司之全資附屬公司)將於完成時向力冠租用酒店。根據租賃協議，承租人於租期內首五年各年應向力冠支付之年度租金分別為港幣 54,400,000 元、港幣 57,800,000 元、港幣 61,200,000 元、港幣 64,600,000 元及港幣 68,000,000 元(分別佔交易事項代價之 4.0%、4.25%、4.5%、4.75% 及 5.0% (作出流動資產調整前))。

(ii) 資產淨值

在 Prosper Harvest 於完成後成為富豪產業信託(貴公司之非全資附屬公司)之全資附屬公司之基準下，Prosper Harvest 集團之所有資產及負債將綜合入賬至 貴集團。完成後， 貴集團之資產結餘、例如物業、廠房及設備將增加而借款總額將增加，而金額乃為用作結付代價及相關開支之金額，而現金結餘將會因(a)支付交易事項相關開支；及(b)代價之流動資產調整上限應為港幣 2,000,000 元減少。

假設酒店之公平值於完成時並無重大變動(與估值報告之估值比較)，及交易事項將以債務及/或富豪產業信託之內部資源撥付，則預期於完成時收購酒店對資產淨值之影響為中性。因此，管理層預期緊隨完成後， 貴集團之資產淨值不會有重大變動。

完成後，酒店將入賬為富豪產業信託之投資物業。其價值將於各報告期末以反映市況之公平值列值。因此，酒店之任何公平值變動將影響富豪產業信託之資產淨值。然而，吾等從管理層中理解到酒店於綜合入賬時將入賬為物業、廠房及設備，故此不會作出公平值調整，但會計入日後折舊費用。

(iii) 營運資金

誠如董事會函件所載，代價將以現金支付，將以(a)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(b)富豪產業信託之內部資源撥付。完成後，借款總額將增加，而金額乃為用以結付代價及相關開支之金額，而現金結餘將會就(a)支付交易事項相關開支；及(b)代價之流動資產調整上限應為港幣2,000,000元減少。

鑒於酒店於完成後將入賬為富豪產業信託之投資物業，且代價將以債務及/或富豪產業信託之內部資源結付，吾等理解管理層預期 貴集團於緊隨完成後之營運資金不會有重大變動。

V. 推薦建議

經考慮本函件所載之主要因素及理由，特別是，

- (i) 本函件「2. 進行交易事項之理由及裨益」一節所載之因素；
- (ii) 代價乃訂約方經考慮估值報告所載酒店截至二零一七年六月二十三日之經評定估值港幣1,400,000,000元以及Prosper Harvest集團根據交易事項於完成時除股東貸款外不得擁有任何負債後按公平協商釐定；
- (iii) 代價低於經調整資產淨值，乃按本函件「(ii) 與Prosper Harvest集團之經調整資產淨值之比較」一節所載計算；及
- (iv) 貴集團因交易完成導致之預期財務影響，

天 達 函 件

吾等認為交易事項乃於 貴集團通常及慣常業務過程中按公平及合理之正常商業條款訂立，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，以批准交易事項。

此 致

Regal Hotels International Holdings Limited

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
企業融資部
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零一七年八月九日

天達融資亞洲有限公司之黎振宇先生為證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼從事企業融資顧問範疇工作逾十年，曾參與並完成多項企業融資顧問交易。

以下為高力國際物業顧問(香港)有限公司就酒店於二零一七年六月二十三日進行之估值所編製之獨立物業估值報告全文，以供載入本通函。



高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室
電話 852 2822 0525
傳真 852 2107 6017

敬啟者：

關於：香港之富薈馬頭圍酒店(「該物業」)之估值

指示

吾等謹遵照指示，對該物業進行估值。吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢及查冊，並收集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一七年六月二十三日(「估值日」)在現況下之租賃權益市場價值之意見，以供載入本通函。

吾等謹此確認：

- 吾等現時或日後並無擁有該物業之權益，且並非有關聯法團，亦與富豪酒店國際有限公司(「貴公司」)並無關聯。
- 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。
- 是次估值乃按公平公正之基準進行。

估值基準

吾等對該物業之估值指市場價值。香港測量師學會(「香港測量師學會」)所定義之市場價值，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計交易金額」。

估值準則

有關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)」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定及證券及期貨事務監察委員會於二零一四年八月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章。

估值之基本原理

進行估值時，吾等採用收入法—折現現金流量(「折現現金流量」)分析。此方法在國際估值準則之定義為根據與帶來收入之物業之預測現金流量作有關之明確假設之金融模型技巧。此項分析涉及對帶來收入之物業進行一連串定期現金流量預測。該一連串現金流量預測乃採用適當之折現率以確立與該物業相關之租金收入流現值之指標。

由於該物業乃以長期投資而持有，故吾等已對十年期之投資期間每年進行折現現金流量分析(此為根據香港現行物業市場的市場慣例及合理投資持有期)。十年期分析允許該期間收入穩定化以及讓投資者或擁有人估計計及資本增長後物業之長期回報。

在吾等的物業估值之情況下，通常會按總收入扣除經營支出及其他開支以估計物業的年度現金流量。十年期的年度總收入主要包括自酒店房間產生的收入，其考慮預計的年度入住率及每日房價的年增長率，亦經與其他「富豪富薈酒店」及香港類似酒店比較。年度營運開支及其他支出(主要包括工資及相關費用、銷售及營銷、水電、維修及保養、保險、家具、固定費用及設備儲備、酒店管理費、政府費用及租金)亦經參考與其他「富豪富薈酒店」及香港類似酒店而產生。

該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時之復歸或終端價值估計金額，將按折現率(即資本成本或用以將日後應付或應收之貨幣總額兌換之回報率)貼現至現值。所採用之折現率為6.5%，其反映折現現金流量分析中之貨幣時間價值及代表對預測現金流量固有風險的不確定風險溢價，包括根據10年期香港外匯基金債券通行孳息率(約1.4%)

得出之無風險利率、參考過往10年香港消費物價指數的年度變動得出之預期通脹(每年約3%)，以及酒店物業劃定風險率(約2.1%)。最後一項指酒店市場收益率(約3.5%)高於無風險利率的部分，該酒店市場收益率為經參考香港酒店物業近期實際銷售所得收益率而釐定，乃摘錄自總部設於紐約的數據分析公司Real Capital Analytics, Inc.所編製國際商業房地產數據庫，該公司具有涵蓋全球物業交易歷史及市場分析之龐大數據庫，有關資訊使用在行業及學術頗為常見。

吾等假設該物業於現金流之第十一年開首售出(在投資期末得出資本價值為市場慣例)，於第十一年之淨收入乃按終端資本化率予以資本化，以得出第十年年終時之資本值。所採納終端資本化率為3.5%，其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對有關物業市場預期之了解。該預期回報隱藏地反映投資質素、預期未來收入增長及資本增值潛力、風險因素及類似因素。資本價值按折現率予以折現。

其後假設以現況出售該物業及參考相關市場內之可比較銷售交易，從而以市場法覆核此項分析。市場法為藉著分析自願買方與賣方之間按「公平原則」進行之交易，再於將該等銷售與該物業進行比較時作出適當調整。

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，吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於查冊文件之修訂。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

吾等在頗大程度上依賴貴公司就租約詳情、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓面圖則以及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲貴公司告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等相信，吾等編製估值所採用之假設乃屬合理。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

實地視察

吾等曾視察該物業之外部及內部。吾等對該物業之視察乃於二零一七年五月二十三日由霍嘉禮(FRICS及FHKIS)及何巧殷(MRICS及MHKIS)進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等之估值報告書乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

假設及警告

吾等之估值乃假設該物業可在公開市場上出售，而無任何遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益影響其價值。

吾等之估值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，吾等假設該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃假設該物業受租約(「租約」)及酒店管理協議(「酒店管理協議」)所規限。

租約假設自估值日開始至緊接第五個週年日之前一日結束，並可由出租人全權酌情決定進一步續期，自初步租期於二零二二年屆滿當日之後一日起至二零二七年十二月三十一日結束。就租期之第一、第二、第三、第四及第五年應收之年度租金分別將每年為交易事項代價(即港幣1,360,000,000元)之4.0%、4.25%、4.5%、4.75%及5.0%。就餘下租期應收之租金將根據出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行之年度市場租金檢討而釐定。

酒店管理協議假設自估值日起計為期十年。酒店管理協議下之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) 基本費，相等於(i)該物業所產生收入總額之1%(只要租約存續有效)；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)；及
- (b) 獎勵費，相等於(i)該物業所產生之經調整經營業務毛利(「經調整經營業務毛利」)(經營業務毛利與租金收入淨額之總和)扣除超出基本費與固定開支後之1%(只要租約存續有效)；或(ii)該物業所產生之經調整經營業務毛利扣除超出基本費與固定開支後之5%(於酒店管理協議之經營期內之其他情況下)。

此外，吾等已作出以下假設：

- 貴公司提供之該物業所有資料均屬正確。
- 該物業之妥當業權及所有有關規劃批文均已取得，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 除另有指明外，該物業已完全發展、並是在全面遵守且並無違反任何條例及法規下佔用及使用。
- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 政府租契將於到期時按正常條款續訂。

除另有指明外，本報告內載列之貨幣數字均為港幣。

本報告及估值僅供本公司使用且本報告僅可由收件人使用而不得作其他用途。概不對可能使用或依賴本估值全部或任何部分內容之任何第三方承擔任何責任。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

Regal Hotels International Holdings Limited

香港

銅鑼灣

怡和街68號

11樓

台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

何巧殷

BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP)

董事

估值及諮詢服務

霍嘉禮

BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS (GP) MAE

常務董事

估值及諮詢服務－亞洲

謹啟

二零一七年八月九日

附註：何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例第417章中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾17年經驗。

附註：霍嘉禮為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港測量師註冊條例第417章中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾37年經驗，且在香港及中國之物業估值方面擁有逾30年經驗。

估值概要

物業	於二零一七年 六月二十三日 現況下之市值 港幣元
富薈馬頭圍酒店	1,400,000,000

估值證書

物業

富薈馬頭圍酒店

香港九龍下鄉道8號(前稱下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號)

九龍內地段第4148號C段

1. 物業概況

富薈馬頭圍酒店為一幢樓高22層之樓宇，包括1層地庫。根據獲提供之資料，該樓宇5至23樓(略去4樓、13樓及14樓)共設有340間客房。地庫及地下設有停車位。機房設於1樓。公共平台花園位於2樓。酒店後勤區、機房及其他配套設施設於3樓。富薈馬頭圍酒店已取得建築事務監督簽發日期為二零一六年十一月二十三日之佔用許可證，及旅館業監督發出日期為二零一七年五月十七日之酒店牌照。

富薈馬頭圍酒店位於馬頭圍，而馬頭圍是靠近九龍城及新啟德發展區之傳統住宅區。相連所在之處主要為住宅樓宇。

地盤面積	:	約 699.83 平方米
總樓面面積 ¹	:	約 6,298 平方米
有蓋樓面面積	:	約 9,490 平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一六年四月十五日之馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/22 劃為「住宅(甲類)」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目
尊薈	60
卓薈	160
尊薈 Premier	72
卓薈 Premier	48
總計	340

附註：客房面積介於11平方米至16平方米。

¹ 總樓面面積不包括158.11平方米升降機豁免面積。

其他設施

公共設施包括酒廊、電腦區及健身區。

2. 擁有權及租期

登記擁有人	:	力冠國際有限公司
租期	:	九龍內地段第4148號C段乃根據賣地條件第3945號持有，由一九三九年六月二十六日起計為期75年，可再續期75年。
政府地稅	:	該物業應課差餉租值的3%。

主要登記產權負擔

- 根據於二零一四年七月十一日訂立之契約備忘錄第14080702080186號，以恒生銀行有限公司為受益人之債券及抵押。吾等從 貴公司得知，根據買賣協議，相關債券及抵押將於交易完成前或完成時撤銷。

3. 假設租賃協議

按照指示，假設該物業受租約所規限。租約假設自估值日開始至緊接第五個週年日之前一日結束，並可由出租人全權酌情決定進一步續期，自初步租約於二零二二年屆滿當日之後一日起至二零二七年十二月三十一日結束。就租期之第一、第二、第三、第四及第五年應收之年度租金分別將每年為交易事項代價(即港幣1,360,000,000元)之4.0%、4.25%、4.5%、4.75%及5.0%。就餘下租期應收之租金將根據出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行之年度市場租金檢討而釐定。

4. 假設酒店管理協議

按照指示，假設該物業須受酒店管理協議所規限。酒店管理協議假設自估值日起計為期十年。酒店管理協議下之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) 基本費，相等於(i)該物業所產生收入總額之1%(只要租約存續有效)；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)；及
- (b) 獎勵費，相等於(i)該物業所產生之經調整經營業務毛利超出扣除基本費與固定開支後之1%(只要租約存續有效)；或(ii)該物業所產生之經調整經營業務毛利扣除基本費與固定開支後之5%(於酒店管理協議之經營期內之其他情況下)。

5. 酒店市場概覽

二零一六年，訪港旅客合共約56,700,000人次，按年以單位數字下跌4.5%；中國內地旅客持續為該市場之最大客源。儘管其由二零一五年約45,800,000人次按年下跌6.7%至約42,800,000人次，中國內地旅客到訪人次由二零一六年中起上揚²。於二零一七年第一季，來自中國內地之訪客人數錄得約10,800,000人次，較二零一六年同期增長3.8%。短途地區市場亦出現訪客人數亦進一步增加，如日本(按年上升20.9%)；印尼(按年上升18.4%)及菲律賓(按年上升14.5%)。多個長途地區次級市場亦較去年同期錄得增長，包括美國(按年上升4.4%)；加拿大(按年上升1.3%)及新西蘭(按年上升7.1%)³。

二零一七年第一季的過夜旅客按年增長6.3%至約6,600,000人次。就國家/地區而言，中國內地旅客按年增長6.4%至約4,300,000人次。短途地區市場大增9.2%至約1,500,000人次。長途地區市場亦錄得1.1%的按年增幅，達到約800,000人次。僅有39.4%的中國內地旅客在香港過夜，其餘市場旅客則有67%在香港過夜⁴。

經歷二零一五年之下跌後，二零一六年乃香港酒店業相對穩定的時期。總結甲級高價酒店於二零一六年之表現，平均房租為港幣2,161元，入住率為84%。二零一七年第一季，市場持續復蘇。甲級高價酒店之入住率為85%，平均房租為港幣2,110元。乙級高價酒店及中價酒店之平均房租輕微下跌至港幣1,034元及港幣672元，入住率均為89%。然而，總括來說，酒店房租下跌2.1%至每晚港幣1,272元，入住率則上升5個百分點至二零一七年第一季的88%。就地點而言，次級市場的入住率均經歷輕微上升⁵。

二零一六年，香港酒店市場整體房間供應量按年增長1.4%，乃由於中價酒店市場之房間供應量顯著增長4.4%，從22,678間增至23,669間；乙級高價酒店市場增加2.3%，新房間供應量為637間；甲級高價酒店市場維持穩定，新房間供應量為52間⁶。

儘管香港酒店業在訪港旅客人數下跌之情況下掙扎求存，中長期市況仍然樂觀。香港已調整其旅遊策略，強調吸引高增值過夜旅客的重要性。政府已在二零一七至一八財政年度政府財政預算案中向旅遊業分配港幣二億四千三百萬元，以便實施該策略⁷。

² 資料來源：香港旅遊發展局，二零一六年十二月份訪港旅客統計。

³ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一七年三月份訪港旅客統計。

⁴ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一七年三月份訪港旅客統計。

⁵ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一七年三月份酒店入住率報告。

⁶ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一六年十二月份酒店入住率報告。

⁷ 資料來源：二零一七至一八財政年度政府財政預算案，www.budget.gov.hk。

各種各樣之旅遊景點正進行建設，以加強香港作為頂尖旅客目的地之整體吸引力。尤其是，將於二零一八年七月竣工的海洋公園大樹灣水上樂園，預計每年接待旅客約1,500,000人次⁸。迪士尼樂園持續之擴建預期將會吸引國際休閒旅客訪港。於二零一三年開業的啟德郵輪碼頭於二零一六年迎來18間郵輪公司，是二零一五年的雙倍。World Cruise Terminals預計今年有約550,000名郵輪乘客，較該碼頭的首個完整營運年度即二零一四年增長五倍⁹。

香港獲確認為世界首屈一指的會議、獎勵旅遊、商務及展覽(「會展獎勵旅遊」)目的地。預期未來期間商務旅客人數將會增加。政府致力於加強香港作為於亞洲之理想會展獎勵旅遊目的地的吸引力。於二零一六年，到訪香港之過夜會展獎勵旅遊旅客人數合共為1,891,017人次，相當按年上升9.9%¹⁰。二零一七年第一季錄得到訪過夜會展獎勵旅遊旅客合共為341,518人次，按年上升8.8%¹¹。

此外，香港多項大型基建項目，如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、連接香港與深圳機場之鐵路、屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道等，均預期於二零一七年至二零一八年期間落成，以加強與中國內地各鄰近主要城市之聯繫，特別是珠江三角洲地區。

酒店供應將與需求保持一致。與新增供應有限的二零一六年不同，預期二零一七年及至二零一九年前將新增6,517間酒店房間投入營運，房間總數預期將達87,417間¹²。隨著旅遊業的持續復蘇，我們預期於二零一七年的入住率將維持在高水平。

該物業位於屬傳統住宅區的土瓜灣。富豪馬頭圍酒店臨近地區的主要發展項目為啟德發展區，啟德發展區為起動九龍東政府舉措的一部分。

啟德發展區涵蓋總規劃面積逾320公頃，包括前機場用地，以及毗鄰黃大仙、觀塘及九龍城的一帶腹地¹³。憑藉糅合了社區、房屋、商業、旅遊業及基建用途為一體的綜合發展

⁸ 資料來源：HKFP，「新香港水上樂園將於二零一八年起動」，www.hongkongfp.com。

⁹ 資料來源：HKFP，「啟德新郵輪碼頭－白象工程還是旅遊樞紐？」，www.hongkongfp.com。

¹⁰ 資料來源：香港會議及展覽拓展部－會展獎勵旅遊統計二零一六，二零一七年二月。

¹¹ 資料來源：香港會議及展覽拓展部－會展獎勵旅遊統計二零一七(一至三月)，二零一七年五月。

¹² 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一六年十二月酒店供應情況。

¹³ 資料來源：香港政府，「啟德發展計劃」，www.ktd.gov.hk。

項目，其將振興周邊地區的發展。政府剛完成進一步增加啟德發展區內發展密度及優化用地規劃的檢討。兩階段合共增加約16,000個住宅單位和約40萬平方米商業樓面面積¹⁴。四個酒店場地被指定用於酒店用途。

郵輪碼頭亦為該區的另一重點景點。根據二零一七年之施政報告，政府將為在碼頭旁邊的「啟德旅遊中樞」招標，打造成世界級的旅遊亮點¹⁵，預期將進一步加強其於區內之競爭力。

港鐵沙田至中環線正在興建。大圍至紅磡段的通車日期預期為二零一九年。根據現有調整之規劃，從該物業到擬定之馬頭圍站步行需要10分鐘。因此，將進一步增強該物業的交通及使其更便利¹⁶。

在未來兩年，九龍城區將擁有17間酒店，合共7,795間房間。除於二零一七年四月開業的擁有546間房間之香港嘉里大酒店(位於紅鸞道38號)外，擁有54間房間之i Hotel (Kowloon South) (位於紅磡寶其利街179及181號)預定於二零一七年第二季開業。由於該兩間酒店之市場定位及定價策略均各有不同，故預期與該兩間酒店之競爭將會輕微。擁有99間房間的擬定酒店(位於譚公道103至107號)計劃於二零一七年年末開業。由於不同的發展規模，這可能對富薈馬頭圍酒店產生的影響有限。

根據整體酒店業之預計復蘇情況及短至中期之平衡供應及需求，加上策略性之位置及服務質素，預計富薈馬頭圍酒店於二零一七年將跟隨整體酒店市場趨勢。

6. 估計淨物業收益率¹⁷

3.9%

7. 於二零一七年六月二十三日現況下之市值

港幣1,400,000,000元(港幣拾肆億元)

¹⁴ 資料來源：「二零一七年施政報告」，政府新聞處。

¹⁵ 資料來源：「二零一七年施政報告」，政府新聞處。

¹⁶ 資料來源：港鐵網站，www.mtr-shatincentrallink.hk。

¹⁷ 富薈馬頭圍酒店之估計淨物業收益率由租期第一年之固定應收租金除以市值得出。

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相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，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/ 相聯法團名稱	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 (已發行)	24,200	622,433,261 (附註c)	260,700	623,140,161 (69.33%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	—	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
	蔡志明博士	普通股 (已發行)	50,240,000	—	—	50,240,000 (5.59%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	10,200	—	—	10,200 (0.001%)
2. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	110,667,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,212,770 (58.69%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	—	—	112,298 (0.004%)
	楊碧瑤女士	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)

本公司/ 相聯法團名稱	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	
3. 百利保	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	—	—	251,735 (0.008%)
	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%)
	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註 b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	—	—	1,116,000 (0.10%)
	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%)
	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%)
4. 四海	溫子偉先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
	羅旭瑞先生	普通股 (i) (已發行)	—	3,243,896,716 (附註 e)	—	3,243,896,716
		(ii) (未發行)	—	5,024,058,784 (附註 f)	—	5,024,058,784
		優先股 (已發行)	—	2,345,487,356 (附註 f)	—	2,345,487,356 (99.99%)
					總計：	8,267,955,500 (190.27%)

本公司/ 相聯法團名稱	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	
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	—	—	1,380,000 (0.03%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	—	—	2,269,101 (0.05%)
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	—	2,443,033,102 (附註g)	—	2,443,033,102 (74.99%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註h)	—	1,000 (100%)

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」)全資擁有之公司持有。
- (b) 於 694,124,547 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，羅先生於世紀城市持有 58.67% 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 股已發行股份之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有 58.67% 股份權益。於 599,025,861 股已發行股份之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有 62.28% 股份權益。於另外 23,408,000 股已發行股份之權益，乃透過四海之全資附屬公司持有，P&R Holdings (由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有 50% 權益) 於四海持有 62.85% 股份權益。百利保於本公司持有 69.25% 股份權益。

- (d) 於269,169股已發行股份之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人持有。
- (e) 於2,731,316,716股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings (由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外512,580,000股四海已發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。
- (f) 於5,024,058,784股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings (由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。

於2,345,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過於2,345,487,356股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

於1,428,571,428股四海未發行普通股之權益，乃透過於四海一全資附屬公司(「債券發行人」)發行之可換股債券之權益持有之衍生權益，該等可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.35元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

於1,250,000,000股四海未發行普通股之權益，乃透過債券發行人發行之可換股債券之權益持有之衍生權益，該等可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.40元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

- (g) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過四海之一全資附屬公司持有。於2,429,394,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。四海由P&R Holdings (由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)持有62.85%股份權益。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

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相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，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。

除本通函披露者外，於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司於自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期發表之經審核財務報表之編製日期）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之任何合約或安排（於最後實際可行日期仍然生效）中擁有重大權益。

董事於各在股份及相關股份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) 羅旭瑞先生為 YSL International Holdings Limited 之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐及羅俊圖先生為 Grand Modern Investments Limited 之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生、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。
- (4) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生為 Century City BVI Holdings Limited、Paliburg Development BVI Holdings Limited、Guo Yui Investments Limited、Paliburg BVI Holdings Limited、Taylor Investments Ltd. 及 Glaser Holdings Limited 之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知悉，概無其他董事為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 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 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可由本集團終止而毋須支付賠償（法定補償除外）之服務合約。

4. 競爭性權益

除代表本公司及/或本集團之權益而被委派出任於某業務之董事及其聯繫人外，於最後實際可行日期，並無董事及其各自之聯繫人被認為與直接或間接與本集團業務競爭或可能與之競爭之業務有利益關係。

5. 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
天達	一間可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
高力	特許測量師及估值師

天達及高力各自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。有關酒店之估值報告及天達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二零一六年十二月三十一日(即編製本集團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。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認彼等並不知悉本集團於自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期發表之經審核綜合財務報表之編製日期)以來之財務或營業狀況出現任何重大不利變動。

7. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期之正常辦公時間內，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) 買賣協議；
- (b) 天達日期為二零一七年八月九日之意見函件，其文本載於本通函；
- (c) 酒店之估值報告，其文本載於本通函附錄一；及

(d) 本附錄標題為「專家資格及同意書」一節所述同意書。

8. 一般事項

(a) 本公司秘書為林秀芬女士，彼為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。

(b) 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



茲通告 Regal Hotels International Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零一七年八月二十八日(星期一)下午三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)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此確認、批准、授權及/或追認買賣協議(定義見日期為二零一七年八月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為及代表本公司簽立買賣協議及與其有附帶關係的任何文件及協議以及(倘必須)於其上加蓋本公司公章；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為及代表本公司按彼/彼等絕對酌情決定下視為與買賣協議擬進行之事宜及據此擬進行之交易或其他與買賣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，二零一七年八月九日

股東特別大會通告

附註：

1. 本公司普通股股東名冊將由二零一七年八月二十三日(星期三)至二零一七年八月二十八日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席股東特別大會及於大會上投票之資格。為確保可出席股東特別大會及於大會上投票之資格，所有本公司普通股過戶之文件連同有關股票，必須於二零一七年八月二十二日(星期二)下午四時三十分前遞交予本公司於香港之股份登記過戶分處香港中央證券登記有限公司(「股份登記過戶分處」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
2. 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。
3. 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。
4. 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)小時前送達股份登記過戶分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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) 2894-7510查詢有關股東特別大會之安排。