
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
行使期權以收購北角酒店

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」) 謹訂於二零一四年七月十四日(星期一)上午十時正，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盡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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年六月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	19
豐盛融資函件	20
附錄一 — 本集團之財務資料	33
附錄二 — Fortune 集團之財務資料	35
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考資產負債表	59
附錄四 — 關於北角酒店之估值報告	66
附錄五 — 一般資料	74
股東特別大會通告	83

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，以就期權行使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公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：78)
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	緊隨北角酒店交易完成後之本集團
「行使通知」	指	受託人於二零一四年五月十五日根據期權協議之條款發出之通知，以有條件行使期權
「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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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

釋 義

「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)，以就期權行使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	北角物業公司與室內裝修代理於北角酒店交易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，將由北角物業公司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	由北角物業公司，或由室內裝修代理(作為北角物業公司之代理及代表北角物業公司)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	北角酒店交易完成後滿六個月當日
「室內裝修計劃」	指	與北角酒店有關之室內裝修計劃
「最後實際可行日期」	指	二零一四年六月十九日，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
「承租人」	指	本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「北角酒店」	指	位於香港北角麥連街14-20號之酒店

釋 義

「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(按管理人之指示行事)(或其代名人)
「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
「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))
「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(代表富豪產業信託)根據期權協議支付予P&R Holdings之金額為港幣10,000,000元
「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
「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(代表富豪產業信託)根據期權協議支付予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)

釋 義

「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，為北角酒店之獨立估值師
「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	本公司將於二零一四年七月十四日(星期一)上午十時正舉行以考慮及酌情批准期權行使之股東特別大會
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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



富豪酒店國際控股有限公司
(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)
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：

26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
怡和街68號11樓

主要及關連交易

行使期權以收購北角酒店

緒言

謹提述世紀城市、百利保及本公司於二零一三年六月二十八日聯合刊發之公佈及本公司於二零一四年五月十五日刊發之公佈。

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(以其作為受託人之身份及代表富豪產業信託)訂立期權協議，據此，P&R Holdings 向受託人授出期權以收購 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。

董事會函件

於二零一四年五月十五日(交易時段後)，受託人向P&R Holdings發出行使通知，據此，受託人已以代價港幣1,650,000,000元另加慣常調整(詳情載於下文)有條件行使期權以收購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。

富豪產業信託為本公司之上市附屬公司。期權行使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。故股東特別大會將予召開，以尋求獨立股東批准期權之行使。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)有關北角酒店交易之資料；(ii)獨立董事委員會之意見函件；(iii)豐盛融資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期權行使之決議案而召開之股東特別大會之通告。

行使期權以收購北角酒店

將予收購之資產

根據期權之行使，富豪產業信託將向P&R Holdings收購：(i)Fortune Mine之全部已發行股本；及(ii)於完成日期之北角股東貸款。於最後實際可行日期，北角股東貸款之金額為港幣335,900,000元。

於北角酒店交易根據期權行使完成時，Fortune Mine將由富豪產業信託(本公司擁有74.6%權益之附屬公司)全資擁有，並會成為本公司之非全資附屬公司。

代價

各訂約方根據期權協議之條款協定之期權初步行使價為港幣1,650,000,000元，將根據北角酒店獲發入伙紙前之最後月份結束日期之經更新估值作出調整：

- (a) 倘若經更新評估值低於初步評估值(即港幣1,650,000,000元)，行使價將調整至經更新之評估值；或
- (b) 倘若經更新之評估值高於初步評估值(即港幣1,650,000,000元)，行使價將調整為初步評估值及經更新評估值之平均數。

於二零一四年五月八日，P&R Holdings通知管理人及受託人有關北角酒店取得日期為二零一四年五月五日之入伙紙。北角酒店由第一太平戴維斯於二零一四年四月三十日按

董事會函件

已竣工基準評估之估值，與截至二零一三年六月二十五日之初步評估值港幣1,650,000,000元比較，並無變動。因此，北角酒店交易之代價總額仍為港幣1,650,000,000元另加根據Fortune集團於北角酒店交易完成時之流動資產(如所有應收款項、向相關機構或供應商支付之可退還公用設施及其他按金，以及所有現金及銀行存款)按一元對一元基準作出之慣常調整，惟該等流動資產調整將以港幣1,500,000元為上限。於二零一三年十二月三十一日，Fortune集團之流動資產為港幣1,400,000元。除北角酒店及流動資產外，Fortune集團並無任何其他資產。於二零一三年十二月三十一日，除北角股東貸款外，Fortune集團之銀行借款約為港幣317,800,000元，將於北角酒店交易完成日期或之前全數償還。於期權協議中，P&R Holdings及擔保人(按個別基準及相等份額)作出保證，於北角酒店交易完成時，除北角股東貸款外，Fortune集團不得有任何負債。

代價須由受託人(代表富豪產業信託)於北角酒店交易完成時以現金支付。期權費(港幣10,000,000元)及可退還現金抵押品(港幣990,000,000元)及任何應計及未付利息將應用於償還部分代價。富豪產業信託擬動用其銀行借款撥付代價付款(扣除上述金額後)。

代價乃期權協議各訂約方按協定條款並經考慮北角酒店之獨立估值後釐定。董事(包括作為獨立董事委員會成員之獨立非執行董事，其觀點載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為代價及其基準屬公平合理。

先決條件

在符合所有相關及適用之房地產投資信託基金守則及上市規則後，包括本公司就行使期權取得獨立股東之批准，行使通知將成為無條件。

除取得獨立股東批准行使期權外，於最後實際可行日期已符合所有相關及適用之房地產投資信託基金守則及上市規則。倘若此餘下條件未能於行使通知日期(或P&R Holdings與受託人(按管理人之建議及指示行事)可能協定之該等較後日期)起計三個月內達成，則期權將自上述日期起失效及北角酒店交易將不會完成。

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。

期權協議之其他相關條款

建築承諾

P&R Holdings 及擔保人(按個別基準及相等比例)已促使北角物業公司使其承建商迅速及努力以適當及專業工藝的方式按照相關建築合約規劃及規格及所有適用法律及規例進行並完成樓宇建築工程。建築合約規劃及規格與期權協議規定之規劃及規格相符，並在未經管理人事先書面批准前不得偏離該等規格。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。

P&R Holdings 及擔保人(按個別基準及相等比例)各自已承諾就 P&R Holdings 或擔保人未能履行其於建築承諾下之任何責任而導致受託人、Fortune Mine 及北角物業公司產生或蒙受與此有關之損失作出彌償保證。

北角酒店之建築工程已根據建築承諾完成。

室內裝修計劃

P&R Holdings 承諾於北角酒店交易完成後，其須完成或促使完成室內裝修計劃，並自行承擔成本及開支。有關工程之估計成本為港幣 79,900,000 元及主要將包括：(a) 北角酒店客房、大堂或走廊、酒店寫字樓及其他地方之室內地板、牆壁及天花的修飾工程；及 (b) 為每間客房採購及安裝有關之傢俬、固定裝置及設備(包括但不限於迷你冰箱、衣櫃及電視)。室內裝修工程之詳細規格及裝置及固定裝置已提交管理人批准，任何更改須獲得管理人事先批准方可作實。

於室內裝修最後限期前，P&R Holdings 須完成或促使完成室內裝修計劃，並按計劃之規定向管理人及北角物業公司各自交付物業相關部分，同時亦向北角物業公司交付所有必需之消防許可證、酒店牌照、及相關政府部門之同意書、批准及其他許可證，以使物業每部分均適宜及合法可出租予酒店顧客及其他租用者(視情況而定)，及其狀況令管理人滿意。

董事會函件

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)及擔保人(按個別基準及相等比例)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其管理及處理室內裝修合約。

聲明、保證及彌償保證

期權協議載有P&R Holdings及擔保人(按個別基準及相等比例)作出之慣常聲明及保證，包括有關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(按個別基準及相等比例)作出之聲明及保證，從而達致以下效果：

- (a) 於北角酒店交易完成時，Fortune集團不得擁有任何負債，惟北角股東貸款除外，因其亦將由受託人收購；
- (b) 於北角酒店交易完成時，Fortune集團之成員公司除北角酒店之擁有權外，概無其他業務；及
- (c) 於北角酒店交易完成時，北角酒店須符合下文標題為「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(按個別基準及相等比例)已承諾就任何違反保證(P&R Holdings根據期權協議作出)導致富豪產業信託或Fortune集團可能蒙受之任何損失、費用、成本(包括法律成本)、開支及其他負債向富豪產業信託及Fortune集團作出彌償保證。

期權協議亦載述P&R Holdings及擔保人(按個別基準及相等比例)就P&R Holdings任何違反保證之負債限制。P&R Holdings及擔保人(按個別基準及相等比例)根據期權協議就違反保證之所有申索之最高負債總額不得超過期權之最終行使價。

期權協議規定所有申索(不包括有關稅務相關保證之申索，該等申索之時效期為七年)之時效期為北角酒店交易完成之日起計三年。

擔保

P&R Holdings於期權協議下之所有責任均由各擔保人按個別基準及相等比例提供擔保。

稅務彌償保證契約

P&R Holdings 及擔保人(按個別基準及相等比例)將於北角酒店交易完成時訂立以受託人及 Fortune 集團為受益人之稅務彌償保證契約。根據契約，P&R Holdings 及擔保人(按個別基準及相等比例)將向各受益人作出契諾、承諾及同意彼等將於各受益人提出要求時就(其中包括)北角酒店交易完成之日或之前發生之任何事件所產生或與此有關之任何稅務責任或就 Fortune 集團於北角酒店交易完成之日或之前賺取、應計或收取之任何收入、利潤或收益之任何稅務責任作出彌償保證。申索可於契約第七週年日或之前提出。

P&R Holdings 之承諾

於北角酒店交易完成時，承租人(本公司之全資附屬公司)將向北角物業公司(屆時其將成為富豪產業信託之全資附屬公司)租賃北角酒店。根據北角租賃協議，承租人向北角物業公司應付之租金於租約首三年每年分別為期權最終行使價之 5%、5.25% 及 5.5%。

待北角租賃協議生效後及承租人根據北角租賃協議於租期首三年並無違約及違反北角租賃協議，P&R Holdings 承諾：

- (i) 由北角酒店交易完成直至室內裝修計劃完成及為北角酒店取得相關旅館牌照為止期間，P&R Holdings 將向承租人償付承租人根據北角租賃協議向北角物業公司應付之全數金額(包括租金)；及
- (ii) 由室內裝修計劃完成及北角酒店取得相關旅館牌照直至北角租賃協議之租約第三年底為止期間，倘若承租人從北角酒店賺取之收入不足以支付於相應期間根據北角租賃協議之付款(包括租金)，P&R Holdings 將向承租人償付任何差額之全數金額。

上述第(i)及(ii)項載述之各項付款須於 P&R Holdings 收到經承租人核數師核證之承租人計算附表後七日內向承租人支付(惟存在任何明顯錯誤除外)。於北角租賃協議之租約第三年底之後，如於上述期間有任何差額，本公司將刊發公佈。於北角租賃協議之租約第三年底之後本公司刊發屆時之下一份年報時，本公司將納入有關任何差額(如有)之詳情，而獨立非執行董事將就 P&R Holdings 是否已履行其償付差額(如有)之責任發表意見。

董事會函件

由北角酒店交易完成直至室內裝修計劃完成及取得北角酒店之相關旅館牌照期間，北角酒店將不會營運及產生收入，並因而協定 P&R Holdings 將向承租人提供相等於根據北角租賃協議於該段期間應付金額之償付款項。鑒於北角酒店為新酒店，面對營運初期風險，故此協議於室內裝修計劃完成及取得相關旅館牌照後直至北角租賃協議之租約第三年底為止期間，P&R Holdings 須就酒店淨收入低於該期間根據北角租賃協議應付金額之任何差額向承租人提供償付款項。

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，北角物業公司以港幣 459,300,000 元之代價收購用作建設北角酒店之地皮。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：

地點：	香港北角麥連街 14-20 號
客房數目：	338 間客房
層數：	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：	酒店大堂及商務中心

北角酒店於二零一一年開始發展。北角酒店之建築工程已完成並於二零一四年五月五日獲屋宇署發出香港法例第 123 章《建築物條例》所規定之入伙紙。北角酒店預期將於二零一四年第三季或前後開業。作為「iclub by Regal 富薈酒店」品牌之酒店，北角酒店於取得相關酒店牌照後將由本集團管理及營運。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，Fortune 集團分別錄得綜合虧損淨額(除稅前及除稅後)約港幣 77,000 元及港幣 88,000 元。於二零一三年十二月三十一日，Fortune 集團之綜合負債淨額(經計及賬戶銀行借款及股東貸款)約為港幣 200,000 元。未計銀行借款及股東貸款前，Fortune 集團於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值約為港幣 632,700,000 元。北角酒店於二零一四年四月三十日按已竣工基準之估值為港幣 1,650,000,000 元。各訂約方已協定，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及取得相關酒店牌照。因此，北角酒店按已竣工基準進行估值屬公平合理。

與交易有關之風險

1. 由於須完成發展北角酒店，因而存在風險及不確定性

由於仍須完成發展北角酒店，故涉及以下若干風險：

(a) *期權行使前對北角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*

在發出行使通知前，應管理人要求，技術顧問對北角酒店進行實地及技術查驗及調查。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所依賴以行使期權之相關審核、調查或查驗報告)將能發現影響北角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出訴訟索取損害賠償，惟其未必會獲得賠償或未必會獲得足夠賠償，而北角酒店之經營及富豪產業信託之回報可能會受到不利影響。

(b) *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控制範圍以外之原因所影響，室內裝修計劃未必能按原定時間表完成。第一太平戴維斯就北角酒店所作之估值指北角酒店之價值猶如室內裝修計劃已完成。倘室內裝修計劃未有按照期權協議所載條款完成，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，北角酒店之營運可能受到延誤或中斷。儘管於北角酒店交易完成至室內裝修計劃完成及為北角酒店取得旅館牌照為止期間，P&R Holdings將全額(包括租金)償付承租人根據北角租賃協議應付北角物業公司之金額，但有關延誤可能令北角酒店之開業初期風險階段延長。

2. 北角酒店並無營運歷史

北角酒店乃新近發展，並無營運歷史。因此，投資者應注意與北角酒店相關之開業初期風險。

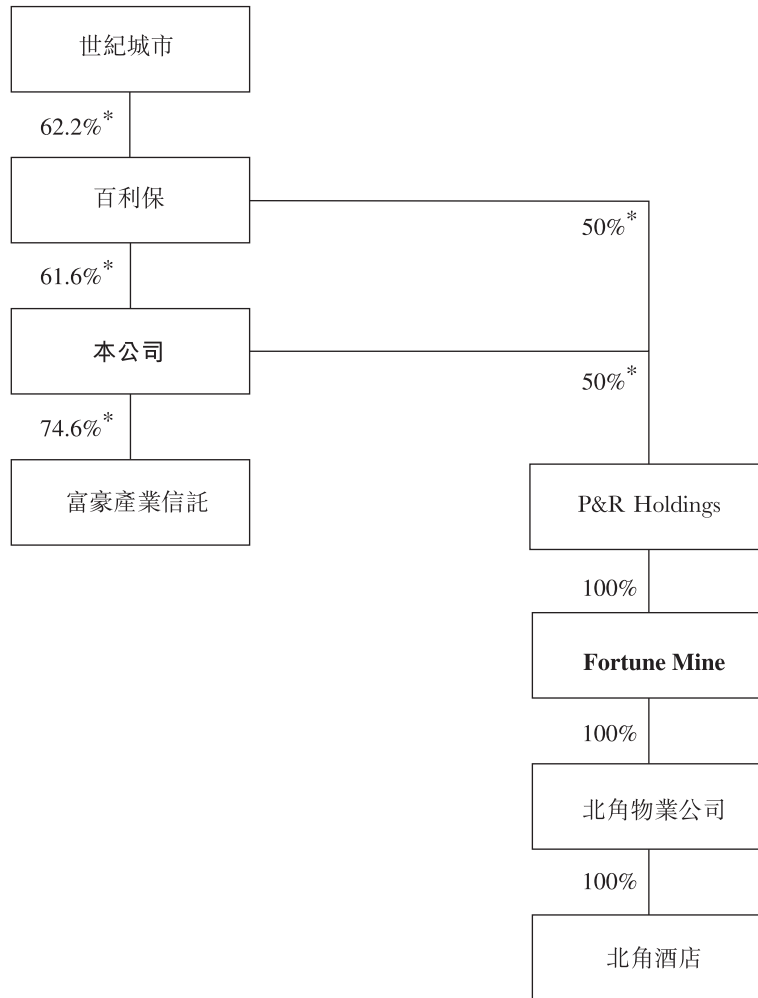
3. 富豪產業信託舉債及其舉債能力限度之相關風險

富豪產業信託預計將舉債進行北角酒店交易及其他投資。此外，富豪產業信託或不時需借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。若日後北角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%之借款限制。因此，概不保證在進行任何資產重新評估或其他事項後，富豪產業信託之借款能一直保持在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，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信貸融資、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。

與 Fortune Mine 有關之股權架構圖

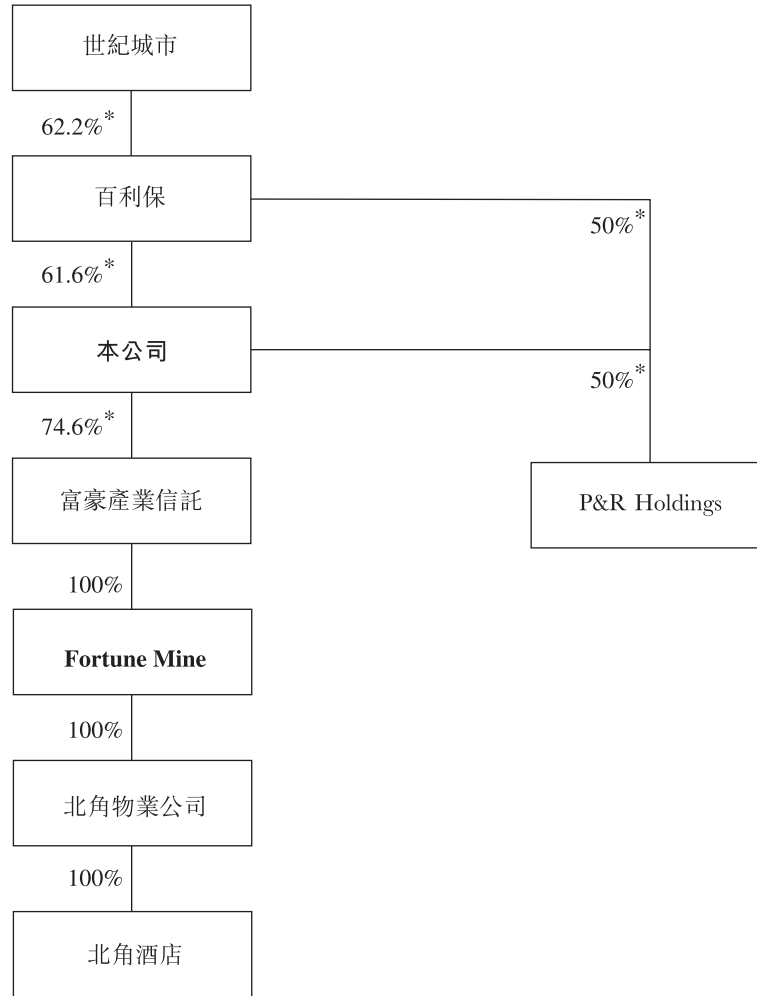
下圖顯示於 Fortune Mine 現時之股權架構：



* 股權乃透過控股公司之全資附屬公司持有。

董事會函件

下圖顯示完成北角酒店交易後於 Fortune Mine 之股權架構：



* 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

本集團主要從事酒店營運及管理、酒店擁有(透過其擁有74.6%權益之附屬公司富豪產業信託)、為富豪產業信託資產作管理、物業發展及投資,以及其他投資業務,包括金融資產投資、及飛機擁有及租賃業務。

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、服務式住宅或商用物業(包括寫字樓物業),目標為向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(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 為本集團擁有 50% 權益之合營公司，主要從事房地產發展項目以供銷售及/或租賃，以及進行相關投資及融資活動，包括對擁有房地產項目權益之任何私營、公營或上市公司或業務或相關資產或抵押品包括房地產物業之其他金融活動之證券或權益進行收購或作出任何(直接或間接)投資或作出貸款。

北角酒店的建築工程已竣工，酒店預期將於二零一四年第三季或前後開業。根據期權之行使，P&R Holdings 將出售 Fortune Mine (其透過全資附屬公司擁有北角酒店) 予富豪產業信託，代價乃經參考北角酒店之獨立估值而釐定。富豪產業信託擬動用其銀行借款為北角酒店交易之代價付款(經扣除期權費及可退還現金抵押品及其任何應計及未付利息)提供資金。本集團將在取得相關酒店牌照後管理及經營北角酒店。董事認為期權之行使為本集團(透過富豪產業信託)提供了一個鞏固其於北角酒店(將由本集團管理及經營)權益之商機。

董事(包括身為獨立董事委員會成員之獨立非執行董事，其觀點載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，北角酒店交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

進行交易之財務影響

本集團持有 P&R Holdings 50% 股權，而 P&R Holdings 持有 Fortune 集團(其擁有北角酒店)全部股權。Fortune 集團將被本集團視為一間合資公司，於本集團綜合財務報表內採用權益會計法入賬。完成北角酒店交易後(根據期權之行使)，Fortune 集團將成為本公司之附屬集團，而 Fortune 集團之財務業績將逐項併入本集團之綜合財務報表。

資產及負債

誠如本通函附錄三所載，基於本集團及 Fortune 集團於二零一三年十二月三十一日之資產及負債並假設北角酒店交易於二零一三年十二月三十一日已完成，於二零一三年十二月三十一日，本集團之總資產約港幣 24,334,000,000 元將增至經擴大集團之約港幣 24,976,000,000 元，而於二零一三年十二月三十一日，本集團之總負債約港幣 11,222,000,000 元將增至經擴大集團之約港幣 11,864,000,000 元。

盈利

北角酒店預期將於二零一四年第三季或前後開業。本集團將在取得相關酒店牌照後管理及經營北角酒店，而北角酒店之經營業績將於本集團之綜合業績內合併入賬。

於租約首三年每年，承租人(本公司之全資附屬公司)向北角物業公司(屆時其將成為富豪產業信託之全資附屬公司)租賃北角酒店之租金將分別為期權最終行使價之5%、5.25%及5.5%。於北角酒店交易完成至室內裝修計劃完成及為北角酒店取得相關旅館牌照為止期間，P&R Holdings已承諾向承租人全數償付承租人根據北角租賃協議應付予北角物業公司之金額(包括租金)。於完成室內裝修計劃及為北角酒店取得相關旅館牌照直至北角租賃協議項下租約第三年年底為止期間，P&R Holdings已承諾向北角物業公司償付於上述期間北角酒店收入淨額低於承租人根據北角租賃協議全數應付予北角物業公司金額(包括租金)之任何差額。富豪產業信託擬動用其銀行借款為北角酒店交易之代價付款(經扣除期權費及可退還現金抵押品及其任何應計及未付利息)提供資金，令本集團產生利息開支。

本通函附錄三載有經擴大集團之備考資產及負債報表其他詳情。

上市規則之涵義

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已發行股本約61.6%。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之已發行基金單位約74.6%。根據適用百分比率，期權之行使構成本公司之一項主要交易及一項關連交易，須遵守上市規則有關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)為百利保之獨立非執行董事。全部該等董事均已就議決有關期權之行使之相關董事會決議案放棄投票。

董事會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)，以就期權之行使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

董事會函件

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。豐盛融資已獲委任為獨立財務顧問，就行使期權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第83至第84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期權之行使。

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。羅旭瑞先生連同其配偶及其所控制之公司(包括世紀城市、百利保及其各自附屬公司)於最後實際可行日期合共持有575,734,161股股份(佔已發行股份約61.69%)，以及羅寶文小姐持有569,169股股份(佔已發行股份約0.06%)，並有權就該等股份之投票權行使控制權，將於股東特別大會上放棄投票。除上述權益外，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)於期權之行使擁有重大權益，按股數投票方式表決之結果將在本公司及聯交所網站公佈。

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(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」))認為，北角酒店交易之條款為正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，並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行使期權之普通決議案。務請閣下亦垂注本通函第19頁之獨立董事委員會函件(當中載有獨立股東有關於股東特別大會投票之推薦建議)及本通函第20至第32頁之豐盛融資函件(當中載有獨立董事委員會及獨立股東有關行使期權之建議)。

此致

列位股東 台照

代表董事會

Regal Hotels International Holdings Limited

羅旭瑞

主席

謹啟

二零一四年六月二十五日



敬啟者：

主要及關連交易

行使期權以收購北角酒店

緒言

吾等謹此提述本公司日期為二零一四年六月二十五日之通函(「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，以就期權之行使向閣下提供意見。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20至第32頁。務請閣下垂注通函之董事會函件及通函附錄所載之其他資料。

推薦意見

經考慮北角酒店交易之條款及載於通函第20至第32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，吾等認為北角酒店交易之條款為正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及獨立股東之整體利益。

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，以批准期權之行使。

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

二零一四年六月二十五日

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
行使期權以收購北角酒店

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就行使期權以收購北角酒店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二零一四年六月二十五日致股東之通函（「通函」）「董事會函件」內，而本函件為通函之一部分。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。

於二零一三年六月二十八日，（其中包括）P&R Holdings（貴集團擁有50%之合營公司）與受託人（以其作為受託人之身份及代表 貴公司附屬公司富豪產業信託）及其他人士訂立期權協議，據此，P&R Holdings向受託人授出期權。於二零一四年五月十五日，受託人向P&R Holdings發出行使通知，據此，受託人已有條件地行使期權以向P&R Holdings收購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，代價為港幣1,650,000,000元加上於下文詳述之慣常調整。

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已發行基金單位約74.6%。於最後實際可行日期，百利保透過其全資附屬公司持

有 貴公司已發行股本約 61.6%。P&R Holdings 由 貴公司一間全資附屬公司擁有 50% 及由百利保一間全資附屬公司擁有 50%。因此，P&R Holdings 為 貴公司之關連人士。

根據適用百分比率，期權行使構成 貴公司之一項主要交易及一項關連交易，根據上市規則須遵守取得獨立股東批准之規定。 貴公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准期權行使。

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。羅旭瑞先生連同其配偶及其所控制之公司(包括世紀城市、百利保及彼等各自之附屬公司)於最後實際可行日期合共持有 575,734,161 股股份(佔已發行股份約 61.69%)，以及羅寶文小姐持有 569,169 股股份(佔已發行股份約 0.06%)，並有權就該等股份之投票權行使控制權，將於股東特別大會上放棄投票。除上述權益外，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)於期權之行使擁有重大權益，按股數投票方式表決之結果將在 貴公司及聯交所網站公佈。

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，並已就有關期權之行使之相關董事會決議案放棄投票。

董事會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)，以就期權之行使向獨立股東提供意見。由於伍兆燦先生及黃之強先生(其他兩名獨立非執行董事)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，以就北角酒店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建議時，吾等已審閱(其中包括) 貴公司有關期權行使之公佈、通函、期權協議、獨立物業估值師第一太平戴維斯編製之北角酒店估值報告(「估值報告」)、第一太平戴維斯編製之現金流量預測、 貴公司年報及灣仔富豪薈酒店之經營業績。吾等已審閱第一太平戴維斯所提供有關北角酒店之意見及估值。根據上文所述，吾等認為，吾等於達致吾等之意見時已採取一切適用於期權協議項下擬進行北角酒店交易之合理步驟。吾等認為，吾等已按照上市規則第 13.80 條採取充分及必要之步驟，以為吾等之推薦

豐盛融資函件

建議達致合理基礎及知情觀點。吾等亦已考慮吾等視為相關之有關其他資料、分析及市場數據。吾等乃假設有關資料及陳述以及向吾等作出之任何聲明於該等資料、陳述及聲明日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並於最後實際可行日期起至股東特別大會日期止期間仍有效，且吾等於達致吾等之意見時亦依賴該等資料、陳述及聲明。

全體董事就於通函提供有關 貴集團及經擴大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，確認就彼等所知悉及所信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，亦無誤導成分，且通函並無遺漏任何其他事實，以致通函內任何陳述或通函具誤導成分。吾等認為，吾等已實施一切必要步驟，令吾等能就北角酒店交易之條款達致知情觀點，並為吾等依賴所獲提供之資料提供理據，從而為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或 貴集團管理層（「管理層」）隱瞞任何重大資料，或任何重大資料具誤導成分、失實或不準確。然而，吾等並無就此項工作對 貴集團業務或事務或未來前景或估值報告進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見乃基於最後可行日期之金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料。

行使期權之背景及理由

貴集團主要從事酒店擁有（透過富豪產業信託）、管理及經營業務。其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。下表載列 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止五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	二零一三年
收益	1,381	1,503	2,037	2,331	3,570
母公司權益持有人應佔 每股普通股資產淨值					
					港幣
—賬面	4.43	11.51	11.53	12.17	12.47
—未經審核經調整 ¹	11.14	12.48	14.80	18.27	18.85

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。

豐盛融資函件

截至二零一三年十二月三十一日止五個年度，貴集團之收益由二零零九年之港幣1,381,000,000元穩定增長至二零一三年之港幣3,570,000,000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12.47元(賬面值)或由每股股份港幣11.14元增至每股股份港幣18.85元(未經審核經調整值)。

截至二零一三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90.2%。位於灣仔之富豪薈酒店乃由富豪產業信託擁有及自行經營，其需求依然強勁，入住率近100%，而「富薈上環酒店」將仿效灣仔富豪薈酒店之成功經營，以高級選擇式服務酒店模式經營。

為進一步加強市場推廣平台及提升互聯網連接，現正進行裝設連接貴集團全部香港酒店之全新中央物業管理系統，而透過互聯網預訂之房間數量亦正不斷增加。香港全部六間富豪酒店以及即將開業之「富薈上環酒店」，均由酒店管理人(貴公司之全資附屬公司)管理。

香港特別行政區政府已開展多個計劃增加旅遊設施，如啟德國際郵輪碼頭，並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。

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。董事認為，灣仔富豪薈酒店之業務模式已證實成功，並已為富豪產業信託帶來良好投資回報及資本增值。富豪產業信託擁有大量未動用之財務實力，可用作撥付其日後擴充計劃，並將繼續審閱提升收益之收購機會，包括期權協議項下之北角酒店，旨在實現盈利提升及資本增長。

北角酒店之建築工程已完成並於二零一四年五月五日獲發相關入伙紙。該酒店預期將於二零一四年第三季或前後開業。根據期權之行使，富豪產業信託將向P&R Holdings收購Fortune Mine之全部股權(透過其全資附屬公司擁有北角酒店)，代價乃經參考北角酒店之獨立估值而釐定。富豪產業信託擬動用其銀行借款為北角酒店交易之代價付款(經扣除期權費及可退還現金抵押品及其任何應計及未付利息)提供資金。貴集團將在取得相關旅館牌照後管理及經營北角酒店。董事認為期權之行使為貴集團(透過富豪產業信託)提供了一個鞏固其於北角酒店(將由貴集團管理及經營)權益之商機。

豐盛融資函件

如管理層所確認，其相信富豪產業信託行使期權符合 貴集團之擴展計劃，且 貴集團承諾透過富豪產業信託或以其他方式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，北角酒店交易之條款屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

行使期權以收購北角酒店

吾等於下文載列期權行使之概要。有關詳情，請參閱通函「董事會函件」之「行使期權以收購北角酒店」一段。

期權行使日期： 二零一四年五月十五日

訂約方：	賣方：	P&R Holdings
	買方：	受託人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)
	擔保人：	百利保及 貴公司，P&R Holdings 於期權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 貴公司全資附屬公司富豪產業信託管理人之身份)

期權行使後將予收購之資產：	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 335,900,000 元

在根據期權行使完成北角酒店交易後，Fortune Mine 將由富豪產業信託(貴公司擁有 74.6% 權益之附屬公司)全資擁有，並將成為 貴公司之非全資附屬公司。

北角酒店樓高32層，擁有338間客房。北角酒店於二零一一年開始發展。酒店之建築工程已完成並於二零一四年五月五日獲屋宇署發出香港法例第123章《建築物條例》所規定之入伙紙。北角酒店預期將於二零一四年第三季或前後開業。作為「iclub by Regal 富薈酒店」品牌之酒店，北角酒店於取得相關旅館牌照後將由 貴集團管理及營運。

代價：

根據期權協議之條款，北角酒店交易之總代價仍為第一太平戴維斯於二零一四年四月三十日作出之估值港幣1,650,000,000元另加根據 Fortune 集團於北角酒店交易完成時之流動資產(如所有應收款項、向相關機構或供應商支付之可退還公用設施及其他按金，以及所有現金及銀行存款)按一元對一元基準作出之慣常調整，惟該等流動資產調整將以港幣1,500,000元為上限。

於二零一三年十二月三十一日，Fortune 集團之流動資產為港幣1,400,000元。除北角酒店及流動資產外，Fortune 集團並無任何其他資產。於二零一三年十二月三十一日，除北角股東貸款外，Fortune 集團之銀行借款約為港幣317,800,000元，將於北角酒店交易完成日期或之前全數償還。

代價須由受託人(代表富豪產業信託)於北角酒店交易完成時以現金支付。期權費(港幣10,000,000元)及可退還現金抵押品(港幣990,000,000元)及任何應計及未付利息將應用於償還部分代價。富豪產業信託擬動用其銀行借款撥付代價付款(扣除上述金額後)。

建築承諾：

P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)已促使北角物業公司致使其承建商迅速及努力以適當及專業工藝的方式按照相關建築合約圖則及規格及所有適用法律及規例進行並完成建築工程。建築合約圖則及規格須與期權協議規定之圖則及規格相符，並在未經管理人事先書面批准前不得偏離該等規格。北角酒店之主要規格載於「董事會函件」內「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)各自已承諾就 P&R Holdings 或擔保人未能履行其於建築承諾下之任何責任而導致受託人、Fortune Mine 及北角物業公司產生或蒙受與此有關之損失作出彌償保證。

北角酒店之建築工程已根據建築承諾完成。

室內裝修計劃： P&R Holdings 已承諾其將按照管理人事先批准之若干規格、裝置及固定裝置執行並完成或促使完成室內裝修計劃，並自行承擔成本及開支(估計約為港幣 79,900,000 元)，並須取得一切必要之政府同意書、許可證、批准及牌照，以使物業每部分均適宜及合法可出租予酒店顧客及其他租用者(視適用情況而定)，及其狀況令管理人滿意。

聲明、保證及彌償保證： P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)已承諾就 P&R Holdings 任何違反期權協議之保證導致富豪產業信託或 Fortune 集團可能蒙受之任何損失、費用(包括法律費用)、開支及其他負債向富豪產業信託及 Fortune 集團作出彌償保證。

稅務彌償保證契約： P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)將於北角酒店交易完成時訂立以受託人及 Fortune 集團為受益人之稅務彌償保證契約，彼等將於各受益人提出要求時就(其中包括)北角酒店交易完成之日或之前發生之任何事件所產生或與此有關之任何稅務責任或就 Fortune 集團於北角酒店交易完成之日或之前賺取、應計或收取之任何收入、利潤或收益之任何稅務責任作出彌償保證。

吾等已檢討北角酒店交易之條款並與管理層進行討論，吾等注意到：

- (i) 根據香港理工大學(「理大」)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。二零一三年四月，亞太旅遊協會(PATA)與理大發佈聯合刊物《二零一三年至二零一七年亞太遊客預測》(Asia Pacific Visitor Forecasts 2013-2017)。預測表明亞太地區之遊客到訪人數將於二零一七年達到 581,000,000 人次；(資料來源：<http://www.tourismforecasting.net>)

- (ii) 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；
- (iii) 北角酒店之建設已完成，該酒店預計將於二零一四年第三季或前後開始營業。根據建築承諾，北角酒店之建設已完成。P&R Holdings已承諾其將確保根據協定規格、裝置及設備，完成室內裝修計劃；及
- (iv) P&R Holdings與擔保人已承諾就因P&R Holdings之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Fortune集團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，吾等認為北角酒店交易符合一般商業條款，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

2. 北角酒店估值之基準

於評估北角酒店經評估值之公平性之過程中，吾等已審閱第一太平戴維斯所編製之估值報告及現金流量預測、灣仔富豪薈酒店之經營業績、香港旅遊發展局刊發之「酒店入住率報告－2014年3月刊」及物業市場統計資料(資料來源：香港政府差餉物業估價署)。

吾等注意到估值報告簽署人為一名在香港及中國擁有約29年估價物業經驗之特許產業測量師，且吾等已取得及審閱有關簽署人專業資格之相關支持文件。吾等已審閱第一太平戴維斯之往績記錄，顯示出其最近就與北角酒店類似之其他物業進行估值之經驗。第一太平戴維斯已確認，除一般估值工作外，其現在或過往並無與 貴公司、P&R Holdings及 貴公司及P&R Holdings之關連人士有任何關係。吾等已審閱第一太平戴維斯及 貴公司之委聘函，並認為有關條款屬正常商業條款，而其工作範疇均適合第一太平戴維斯以執行其於北角酒店估值之職責。此外，吾等獲第一太平戴維斯告知，彼等所依賴之資料屬正確及完整，且吾等亦已向第一太平戴維斯查詢並理解到 貴公司並無向第一太平戴維斯作出任何聲明。吾等亦與第一太平戴維斯審閱及討論估值北角酒店所採用之方法、基準及假設。吾等注意到第一太平戴維斯在估值北角酒店時採用收入資本化之折現(現金流量分析)為物業估值之常用估值方法，並以直接比較法覆核。

由於酒店將持作長期投資，第一太平戴維斯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7.25%之折現率予以折現。折現率乃基於(i)經參考10年期香港外匯基金債券之現行收益率(約2%)得出之無風險利率，加(ii)就持有北角酒店作投資所承受風險之風險溢價(經考慮預期通脹(每年約3%)之預期回報及北角酒店之特性)。根據戈登增長模型，折現率大約相等於資本化率加上長遠增長率。在此情況下，資本化率為4.25%及長遠增長率與通脹率約3%相若。透過該兩個數字之相加，得出之折現率為7.25%。

根據第一太平戴維斯，在釐定北角酒店之資本化率4.25%時，均有參考酒店物業之經分析市場銷售所實現之收益率及經計及相關投資之質素。預期未來租金增長及資本增值潛力、風險因素及類似因素亦有計及在內。吾等已審閱在市場可獲得之酒店交易之市場收益率。吾等注意到，第一太平戴維斯所採用之資本化率4.25%就可資比較交易而言乃處於市場收益率介乎4.1%至5.2%範圍之內。此外，物業市場統計資料(資料來源：香港政府差餉物業估價署)所載列之物業收益率呈現下降趨勢。就此而言，吾等認為就北角酒店所採用之資本化率4.25%及折現率7.25%均屬合理。

酒店假設將於十年期限結束時出售，有關價格相等於物業自第11年起之現金流量淨額按預期該類別物業投資於市場上之資本化率4.25%予以資本化。根據第一太平戴維斯，在折現現金流量分析採用10年預測時間框架於酒店估值方面乃屬日常慣例。該10年投資期限可讓投資者就北角酒店可能產生之長期回報作出評估。就政府租約於屆滿時預計可予重續之預測已根據現時政府政策作出審慎考慮。

吾等注意到估值報告乃假設北角酒店受到承租人與北角物業公司訂立之北角租賃協議之規限而作出。根據北角租賃協議，貴公司全資附屬公司承租人將向富豪產業信託租賃北角酒店，並於截至租期首三年各年須分別支付租金(「租金」)約港幣82,500,000元、港幣86,630,000元及港幣90,750,000元(或於首年、次年及第三年分別支付最終行使價(即港幣1,650,000,000元)之5%、5.25%及5.5%)。第一太平戴維斯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北角酒店將予收取之收入至少須與北角租賃協議首三年根

據北角租賃協議之租金達致開支持平，P&R Holdings 承諾於北角租賃協議首三年內向承租人償付等同於租金與實際酒店經營收入差額之金額（「補償」）。有關更多詳情，請參閱「董事會函件」中「P&R Holdings 之承諾」一節。

北角酒店將以「iclub by Regal 富薈酒店」品牌經營。據管理層告知，灣仔富豪薈酒店與北角酒店（在竣工情況下）在市場定位及級別方面相若，二者均位於毗鄰香港島核心商業區之配套完備地區。因此，吾等已將截至二零一三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第一太平戴維斯編製之現金流量預測進行比較。吾等注意到北角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。

灣仔富豪薈酒店持續獲得垂青，二零一三年全年平均入住率由二零一二年之 97.4% 增至接近 100%。然而，平均房租由二零一二年之約港幣 1,303 元下跌 7.4% 至二零一三年之約港幣 1,208 元，這是由於港島區出現新競爭對手令新酒店客房供應量上升及因開業特惠房租造成競爭所致。灣仔區之新增供應佔二零一三年香港新客房總供應約 18%。富豪薈酒店之非酒店部分（包括該物業部分地下及 27 樓至 29 樓其他範圍）已出租予第三方經營者，二零一三年產生之租金收入約為港幣 5,100,000 元。鑒於自二零一零年全面收購灣仔富豪薈酒店以來正面之業務走勢，管理人認為富豪薈酒店之經營模式及酒店產品對該分部之目標酒店客人具有吸引力。

在收集於估值日期前後進行之可資比較銷售交易，並按每間客房之價格分析時，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。吾等已審閱由第一太平戴維斯所提供自二零一三年一月一日起至估值日期（即二零一四年四月三十日）於土地註冊處登記（資料來源：<http://www.eprc.com.hk>）之酒店交易完整列表。在不包括新界一間酒店之情況下，每間客房之交易價格介乎約港幣 4,000,000 元至港幣 10,000,000 元。北角酒店每間客房之交易價為港幣 4,880,000 元，此價格乃於最近酒店交易之範圍內。

然而，吾等從第一太平戴維斯所提供之資料中注意到，於自二零一三年一月一日起至估值日期於土地註冊處登記並進行交易（不包括上述一間位於新界之酒店交易）之所有酒店均為少於 50 間房間之小型酒店。由於近期並無屬性類似北角酒店之酒店交易，故優先採用折現現金流量分析，且直接比較法僅為折現現金流量分析達致之估值進行參考檢查。吾等相信，北角酒店作為收入產生物業，折現現金流量分析為評估北角酒店市值之合理估值方法，而其將更有效反映具體特徵，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。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。

3. 行使期權對股東之好處

吾等贊同管理層之意見認為行使期權將對股東帶來以下好處：

- (i) 投資於北角酒店將擴大 貴集團之規模。行使期權後，北角酒店將使富豪產業信託投資組合之酒店房間數量增至4,570間客房及套房。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 貴集團現有七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) 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」品牌經營新酒店與富豪產業信託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) 根據二零一四年二月公佈之香港旅遊報告，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二零一八年期間會持續下去。預計抵港人數將於預測期間每年按約8%的幅度增長，令年度抵港人數達到逾78,000,000人次之驚人水平，較二零一三年估計抵港人數約53,000,000人次增加逾25,000,000人次。因此，預計北角酒店亦將受惠於未來年度中國內地遊客抵港人數不斷增加之趨勢。

鑒於上文所述，吾等相信北角酒店交易屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

進行北角酒店交易之財務影響

貴集團持有P&R Holdings之50%股權，而P&R Holdings持有Fortune集團(擁有北角酒店)全部股權。Fortune集團被 貴公司視為一間合營公司，於 貴公司綜合財務報表內採用權益會計法入賬。完成北角酒店交易後，Fortune集團將成為 貴公司之附屬集團，Fortune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

豐盛融資函件

照後管理及經營北角酒店，而北角酒店之經營業績將於 貴集團綜合業績內合併入賬。在北角租賃協議生效及承租人在北角租賃協議首三年租期內不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承租人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作出之付款(包括租金)，P&R Holdings 將向承租人全額償付此期間之任何差額。

下文載列通函附錄三載列之摘錄自經擴大集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考資產及負債之若干財務資料：

	貴集團 於二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)	經擴大集團 之未經審核 備考項目 港幣百萬元 (未經審核)
現金及銀行結存總額	1,787	1,782
總資產	24,334	24,976
淨債務(扣除現金之總借款)	7,942	8,588
資產淨值	13,112	13,112
資產負債比率(淨債務／總資產)	32.6%	34.4%

1. 淨資產

貴集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值約為港幣 13,112,000,000 元，與經擴大集團之未經審核備考資產淨值相同。因此，預期北角酒店交易不會對 貴集團於二零一三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

貴集團於二零一三年十二月三十一日之資產負債比率(淨債務／總資產)約為 32.6%。於合併 貴集團與 Fortune 集團之財務報表以及經計及對北角酒店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 34.4%，增幅約為 5.5%。

3. 流動資金

代價應由受託人於北角酒店交易完成時以現金支付。期權費(港幣10,000,000元)及可退還現金抵押(港幣990,000,000元)及任何累計未付利息將用於結算部分代價。富豪產業信託擬通過銀行借款支付約港幣642,000,000元之代價餘額(扣除上述金額)。貴集團之現金及銀行結存總額將由約港幣1,787,000,000元減至港幣1,782,000,000元,減幅約為0.3%。因此,吾等認為北角酒店交易不會對貴集團之流動資金產生任何重大影響。

4. 盈利

根據上述承諾,倘承租人就北角酒店賺取之收入不足以彌補租期首三年內根據北角租賃協議作出之付款(包括租金),P&R Holdings將向承租人全額償付此期間之任何差額。因此,預計(i)北角酒店將予產生之收入與(ii)償付款項(如有)之總額將於首個年度、第二個年度及第三個年度分別不少於最終行使價(即港幣1,650,000,000元)之5%、5.25%及5.5%。管理層預計富豪產業信託用於撥付最終行使之銀行融資之每年實際利息成本將為或約香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加1.6%,其低於北角租賃協議項下之租金收益水平,惟銀行間利率市場之任何不當波動除外。於最後實際可行日期,HIBOR低於1%(資料來源:香港銀行公會)。因此,吾等相信北角酒店交易將會對貴集團於北角酒店經營首三個年度之盈利產生增長影響。

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北角酒店交易後之表現。

推薦建議

經考慮上述主要因素後,吾等認為北角酒店交易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北角酒店交易之建議決議案。

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
鄧濤暉
謹啟

二零一四年六月二十五日

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三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二零一一年十二月三十一日止年度之年報第59至152頁、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頁以及本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第76至174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

於二零一四年四月三十日(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10,180,900,000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、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、定期存款及銀行結存所抵押之銀行貸款港幣5,917,000,000元，(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2,325,900,000元)，及(iii)根據富豪產業信託1,000,000,000美元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1,163,000,000元)。「富豪產業信託中期票據計劃」)。

除富豪產業信託中期票據計劃項下之債務由富豪產業信託之授託人(代表富豪產業信託)擔保及港幣104,000,000元之銀行貸款外，上述經擴大集團之未償還借款全部由本公司或其若干附屬公司擔保。

於二零一四年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團有與就向本集團一間合營公司之若干附屬公司授出銀行融資之應佔份額約港幣1,654,000,000元(其中約港幣1,278,500,000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，經擴大集團於二零一四年四月三十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

下文所載為經擴大集團(包括本集團及Fortune集團)之財務及貿易前景。

港珠澳大橋之預計啟用日期定於二零一六年年年底前，將為珠江東西兩岸之陸上運輸提供新連接鏈。此外，正在建設中之全長26公里之廣深港高速鐵路香港段，將使香港與

16,000公里長之國家高速鐵路網絡接軌，並預期將加強香港作為中國南大門之角色。該等新基建項目將刺激區內進一步之經濟增長，並為香港帶來持續增長之訪港旅客。

香港政府一直採取積極行動提升香港接待旅客之能力，並計劃持續投資於多項基建發展項目及旅遊景點，包括計劃將香港國際機場擴建為三跑道系統，將啟德發展區(包括啟德國際郵輪碼頭)發展為城中樂園，以及香港迪士尼樂園及海洋公園之持續擴建項目。所有該等發展項目將為應付來自世界各地及區內數目不斷上升之訪港旅客之需求發揮顯著積極之影響力。

本集團對香港旅遊及酒店市場將持續增長充滿信心，而作為將市場集中在香港之唯一上市酒店房地產投資信託基金，本集團將致力維持富豪產業信託作為香港顯赫酒店擁有人之一之地位。位於灣仔之富豪薈酒店已證明是成功之酒店營運模式，投資回報及資本增值均表現出色，而本集團對新收購之「富豪上環酒店」同樣充滿信心。富豪產業信託擁有龐大之未動用融資額，可用以為其未來擴充計劃提供資金，並將繼續審度帶來收益增長之各項收購機會，從而提升盈利及資本增長。富豪產業信託近期已行使期權以收購北角酒店。北角酒店之建築工程已完成並已獲屋宇署發出根據香港法例第123章《建築物條例》所規定之入伙紙。北角酒店預期將於二零一四年第三季或前後開業。作為「iclub by Regal 富豪酒店」品牌之酒店，北角酒店於取得相關酒店牌照後將由本集團管理及營運。

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度進行已計劃之業務擴充而作出重大投資，包括物業投資及其他投資業務。因發行中期票據致使融資成本增加將無可避免地對本集團於投資週期之初期業績構成一些短期影響。董事有信心待所進行之投資逐漸趨向成熟時，特別是當由P&R Holdings進行之物業項目於未來數年間完成及出售時，將會為本集團帶來龐大之現金流量及盈利貢獻。

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北角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 Fortune 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。



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

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 Fortune Mine Limited (「Fortune Mine」) 及其附屬公司紀慧投資有限公司(「北角物業公司」)(以下統稱為「Fortune 集團」)之財務資料(包括二零一一年五月二十三日(註冊成立日期)至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及 Fortune 集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表連同本附錄所載附註)(「財務資料」)而編製的報告，以供載入富豪酒店國際控股有限公司(「富豪酒店」)有關於 P&R Holdings Limited (「P&R Holdings」)所授認購期權獲行使時，(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)收購 Fortune Mine 之全部已發行股本；及(ii)將 Fortune Mine 欠負、結欠或應付 P&R Holdings 之所有金額轉讓予受託人之通函。

Fortune Mine 為一間於二零一一年五月二十三日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。北角物業公司(一間於二零一一年二月二十二日在香港註冊成立之有限公司)為 Fortune Mine 之全資附屬公司。Fortune Mine 之主要活動為投資控股，而 Fortune 集團之主要活動為物業開發。Fortune Mine 及北角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 Fortune Mine 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 Fortune Mine 編製任何法定財務報表。吾等已審核北角物業公司於二零一一年二月二十二日（註冊成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度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）所編製的法定財務報表。

就本報告而言，Fortune Mine 董事（「董事」）已根據香港財務報告準則編製 Fortune 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二零一一年五月二十三日（註冊成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度之相關財務報表。

本報告所載財務資料編自於有關財務報表，並無作出調整。

董事之責任

富豪酒店之董事負責根據香港財務報告準則及富豪酒店採納之會計政策編製真實公平之財務資料，以及富豪酒店之董事認為必要之有關內部控制，以使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，財務資料真實及公平地反映 Fortune 集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之財務狀況以及 Fortune 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

		自二零一一年 五月二十三日 (註冊成立日期) 至二零一一年 十二月三十一日	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度
	附註	期間 港幣	止年度 港幣	止年度 港幣
收入	3(a)	—	—	—
行政開支		(40,955)	(77,223)	(87,569)
期／年內虧損及全面虧損 總額	4	<u>(40,955)</u>	<u>(77,223)</u>	<u>(87,569)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 港幣	二零一二年 港幣	二零一三年 港幣
非流動資產				
物業、廠房及設備	8	480,479,791	519,617,923	655,207,512
流動資產				
按金及預付款項		—	68,000	1,353,498
其他應收款項		12,619	—	—
銀行結存		—	75,332	66,037
流動總資產		12,619	143,332	1,419,535
流動負債				
應付賬款及應計費用		(103,500)	(1,788,662)	(23,908,430)
計息之銀行借款	9	—	—	(317,778,931)
流動總負債		(103,500)	(1,788,662)	(341,687,361)
流動負債淨值		(90,881)	(1,645,330)	(340,267,826)
扣除流動負債後總資產		480,388,910	517,972,593	314,939,686
非流動負債				
應付直接控股公司款項	11(b)	(480,429,857)	(260,897,180)	(315,145,425)
付息之銀行債項	9	—	(257,193,583)	—
非流動總負債		(480,429,857)	(518,090,763)	(315,145,425)
負債淨值		(40,947)	(118,170)	(205,739)
權益				
已發行股本	10	8	8	8
累計虧損		(40,955)	(118,178)	(205,747)
總權益		(40,947)	(118,170)	(205,739)

綜合權益變動表

	附註	已發行股本 港幣	累計虧損 港幣	總權益 港幣
發行普通股	10	8	—	8
期內虧損及全面虧損總額		—	(40,955)	(40,955)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日		8	(40,955)	(40,947)
年內虧損及全面虧損總額		—	(77,223)	(77,223)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日		8	(118,178)	(118,170)
年內虧損及全面虧損總額		—	(87,569)	(87,569)
於二零一三年十二月三十一日		8	(205,747)	(205,739)

綜合現金流量表

	自二零一一年 五月二十三日 (註冊成立日期)至 二零一一年 十二月三十一日期間 港幣	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣
經營業務之現金流量			
期/年內虧損	(40,955)	(77,223)	(87,569)
按金及預付款項之增額	—	(68,000)	(1,285,498)
其他應收款項之減額/(增額)	(12,619)	12,619	—
應付賬款及應計費用之增額	30,000	20,000	30,000
經營業務所用現金流量淨額	(23,574)	(112,604)	(1,343,067)
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目	(480,406,291)	(34,360,100)	(103,077,278)
融資活動之現金流量			
向直接控股公司獲取墊款/(還款)淨額	480,429,865	(219,532,677)	54,248,245
提取銀行貸款	—	260,640,000	59,000,000
支付貸款成本	—	(4,344,861)	(1,275,932)
已付利息	—	(2,214,426)	(7,561,263)
融資活動所用現金流量淨額	480,429,865	34,548,036	104,411,050
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	—	75,332	(9,295)
期/年初之現金及現金等值項目	—	—	75,332
期/年末之現金及現金等值項目	—	75,332	66,037
現金及現金等值項目結存分析			
銀行結存	—	75,332	66,037

II. 財務資料附註

1. 公司資料

Fortune Mine 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。其註冊地址為 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

自註冊成立起，董事認為 Fortune Mine 之控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立之百富控股有限公司 P&R Holdings。P&R Holdings 為由於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之百利保控股有限公司（「百利保」）及富豪酒店分別間接持有 50% 之合營公司。

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最多 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股權總比例由 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 為由百利保及富豪酒店各自間接持有 50% 之合營公司，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。世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」，於百慕達註冊成立及於聯交所上市）為百利保之上市控股公司。此後，董事認為 Fortune Mine 之最終控股公司改為世紀城市。

2.1 呈列基準

財務資料包括 Fortune 集團於有關期間之財務報表。附屬公司之財務報表乃就與 Fortune Mine 之相同之報告期使用一致會計政策編製。附屬公司之業績由 Fortune Mine 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。所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出以及與 Fortune 集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合入賬時全數對銷。

倘事實及情況顯示下文有關附屬公司之會計政策中所描述之三項控制權因素其中一項或多項有變，則 Fortune Mine 會重估是否仍然控制投資對象。於附屬公司之擁有權權益變動但無失去控制權，則入賬列作權益交易。

倘 Fortune Mine 失去對該附屬公司之控制權，則會確認 (i) 該附屬公司之資產（包括商譽）及負債，(ii) 任何非控股股東權益之賬面值，及 (iii) 於權益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 Fortune 集團應佔部分，乃重新分類至損益或累計虧損（如適用），按倘 Fortune Mine 直接出售相關資產或負債所要求之相同基準進行。

儘管 Fortune 集團於各有關期間期末有流動負債淨額及負債淨額，董事認為，由於 P&R Holdings 已同意向 Fortune 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香港公認會計準則編製。Fortune 集團已提早採納於二零一三年一月一日起計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。

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

Fortune 集團並未於財務資料中採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第 9 號、 香港財務報告準則第 7 號及 香港會計準則第 39 號（修訂）	對沖會計處理及香港財務報告準則第 9 號、 香港財務報告準則第 7 號 及香港會計準則第 39 號之修訂 ⁴
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 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 ¹
香港財務報告準則第 11 號（修訂）	收購於合營業務權益之會計處理 ⁵
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶 ³
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號（修訂）	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ⁵
香港會計準則第 19 號（修訂）	香港會計準則第 19 號 僱員福利－界定福利 計劃：僱員供款之修訂 ²
香港會計準則第 32 號（修訂）	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 ¹
香港會計準則第 39 號（修訂）	香港會計準則第 39 號 金融工具：確認及計量 －衍生工具之更替及對沖會計處理之延續之修訂 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第 21 號	徵稅 ¹
二零一零年至二零一二年週期 之年度改進	對於二零一四年一月頒佈之多項香港財務 報告準則之修訂 ²
二零一一年至二零一三年週期 之年度改進	對於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告 準則之修訂 ²

- 1 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一六年一月一日或之後開始之首份按香港財務報告準則編製之財務報表生效，不適用於 Fortune 集團
- 4 尚未釐定強制生效日期，但可予採納
- 5 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

Fortune 集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。到目前為止，Fortune 集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則對 Fortune 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

附屬公司為 Fortune Mine 直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當 Fortune Mine 對參與投資對象業務之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即 Fortune Mine 獲賦予現有以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 Fortune Mine 直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利之權利，則 Fortune Mine 於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (i) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (ii) 其他合約安排所產生之權利；及
- (iii) 其投票權及潛在投票權。

(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。倘存在任何上述該跡象，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之情況下之資產之賬面值。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

金融資產於初始確認時乃分類為貸款及應收賬項。金融資產獲初始確認時，乃以公平值加收購該金融資產時產生之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。於初步計量後，該等資產隨後乃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，且包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用計算。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

Fortune 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。倘因初始確認資產後發生一宗或多宗事件，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的影響能可靠估計，方存在減值。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，Fortune 集團首先評估個別重大之金融資產是否個別出現減值跡象，或共同評估個別不屬重大之金融資產是否出現減值跡象。倘北角目標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。

已確定之減值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。

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 Fortune 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（即從 Fortune 集團綜合財務狀況表中刪除）：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- Fortune 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，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關所得現金流量全數承擔付款之責任；及 (i) Fortune 集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或 (ii) Fortune 集團並無大致轉讓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。

Fortune 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。倘其無大致轉讓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，則 Fortune 集團持續確認已轉讓資產（以 Fortune 集團持續參與為限）。於該情況下，Fortune 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 Fortune 集團已保留之權利及責任之基礎計量。

(g) 金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時乃分類為貸款及借款。

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，付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項下之責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交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(即需要長時間才可以達到擬定可使用或可出售狀態的資產)直接應佔之借款成本會作為該等資產的部分成本資本化。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。利息按與特殊開發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權益內確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃考慮到 Fortune 集團業務所在之司法權區現行之詮釋及慣例,根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例),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準備。

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該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率衡量,根據於報告期末已頒佈或實質已頒佈之稅率(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 Fortune 集團之關連人士：

(i) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士

- (1) 擁有 Fortune 集團之控制權或共同控制權；
- (2) 對 Fortune 集團具有重大影響力；或
- (3) 為 Fortune 集團或 Fortune 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) 實體及 Fortune 集團為同一集團之成員公司；
- (2) 一間實體為另一間實體(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) 實體及 Fortune 集團為同一第三方之合營公司；
- (4) 一間實體為第三間實體之合營公司，而另一間實體為該第三間實體之聯營公司；
- (5) 實體為終止僱用後福利計劃，乃為 Fortune 集團或與 Fortune 集團有關連之實體之僱員福利而設；
- (6) 實體受(i)所識別之人士控制或共同控制；及
- (7) (i)(1)所識別之人士對實體具有重大影響力或為實體(或實體母公司)之主要管理人員其中一名成員。

(m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值改變之非重大風險)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 Fortune 集團現金管理涉及之一部分。

3. 收入及業務分類資料

(a) 收入

Fortune 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 Fortune 集團僅有一個業務分類，即物業發展。由於 Fortune 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。

於各有關期間末，Fortune 集團的所有資產及負債位於香港。

由於 Fortune 集團於有關期間並無產生任何收入，故並無呈列有關按地域劃分之外在客戶資料或有關主要客戶之資料。

4. 期／年內虧損

Fortune 集團之期／年內虧損於扣除核數師於二零一一年五月二十三日（註冊成立之日）起至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的薪酬（分別為港幣 30,000 元、港幣 70,000 元及港幣 80,000 元）後計算。

於有關期間，概無董事就彼等向 Fortune 集團提供之服務獲得任何袍金或薪酬。

5. 融資成本

	二零一一年 五月二十三日 (註冊成立之日)起 至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣
須於五年內悉數償還之			
銀行貸款利息	—	2,267,285	7,602,291
其他貸款成本	—	1,020,047	2,834,609
	—	3,287,332	10,436,900
減：就在建物業撥付之 資本	—	(3,287,332)	(10,436,900)
	—	—	—

6. 所得稅

由於 Fortune 集團於有關期間並無產生任何來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期／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：

	二零一一年 五月二十三日 (註冊成立之日)起 至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣
期／年內虧損	(40,955)	(77,223)	(87,569)
按法定稅率 16.5% 計算之稅項	(6,758)	(12,742)	(14,449)
不可扣減稅項之開支	6,758	12,742	14,449
按 Fortune 集團實際利率 計算之稅項開支	—	—	—

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 期內之添置及於二零一一年十二月三十一日之結餘	480,479,791
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	480,479,791
年內添置	39,138,132
賬面淨值	519,617,923

在建物業
港幣

二零一三年十二月三十一日

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日：

成本	519,617,923
年內添置	135,589,589
賬面淨值	<u>655,207,512</u>

在建物業位於香港並以長期租約持有。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，Fortune 集團之在建物業賬面值分別為港幣 519,617,923 元及港幣 655,207,512 元已用作擔保授予 Fortune 集團銀行貸款之抵押。

9. 附息之銀行債項

	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	到期	港幣	到期	港幣	到期	港幣
非即期						
銀行貸款	—	—	2015	257,193,583	—	—
即期						
銀行貸款	—	—	—	—	2014	317,778,931
	—	—		<u>257,193,583</u>		<u>317,778,931</u>

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，Fortune 集團之銀行借款 (i) 由已抵押之在建物業作擔保 (附註 8)；並 (ii) 由百利保及富豪酒店按個別基準擔保 (各自最多港幣 264,820,000 元)。

附息之銀行債項以港幣計值並按香港銀行同業拆息加年利率 2.5% 計息。

10. 股本

	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣	二零一三年 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>

Fortune Mine以法定股本50,000美元註冊成立，拆分為50,000股每股面值1美元之普通股。於註冊成立時，1股面值為1美元之普通股已按面值發行以提供初步營運資金。

11. 關連人士交易

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

	自二零一一年 五月二十三日 (註冊成立之日)至 二零一一年 十二月三十一日 附註 止期間 港幣	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣
關聯公司*：			
已支付發展 諮詢費 (i)	<u>—</u>	<u>3,750,000</u>	<u>—</u>
同系附屬 公司：			
已支付發展 諮詢費 (i)	—	—	1,875,000
已支付建築 成本 (ii)	<u>—</u>	<u>3,552,000</u>	<u>54,076,000</u>

* 以上關聯公司為百利保之全資附屬公司。

附註：

- (i) 於二零一一年八月八日，Fortune集團就向Fortune集團之物業發展項目提供發展諮詢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7,500,000元。該費用經參考發展項目完成階段後收取。
- (ii) 於二零一二年十月四日，Fortune集團就向Fortune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73,000,000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款項為無抵押、免息及無須於一年內償還。

12. 承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，Fortune集團就物業發展項目擁有下列未償還之資本承擔：

	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣	二零一三年 港幣
已授權但未訂約	263,541,482	115,990,269	37,307,796
已訂約但未撥備	35,268,674	147,511,885	101,293,869
	<u>298,810,156</u>	<u>263,502,154</u>	<u>138,601,665</u>

13. 按類別劃分之金融工具

Fortune集團之金融資產包括按金、其他應收款項及銀行結存，分類為貸款及應收款項。其他應收款項及銀行結存之賬面值為綜合財務狀況表所示金額。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，按金之賬面值分別為港幣68,000元及港幣1,086,000元。

Fortune集團之金融負債包括應付賬款及應計費用、應付直接控股公司款項及附息之銀行債項，分類為按攤銷成本計算之金融負債。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

Fortune集團之主要金融工具包括應付直接控股公司款項及附息之銀行債項。該等金融工具之主要用途乃為Fortune集團營運籌集資金。Fortune集團擁有其他金融資產及負債，如按金，其他應收款項、銀行結存及應付賬款及應計費用，乃直接自其營運中產生。Fortune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或並無固定還款期。

Fortune 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。董事審閱並協定管理各項風險之政策，茲概述如下。

利率風險

Fortune 集團面臨之利率風險主要與 Fortune 集團之浮息銀行借款有關。Fortune 集團借款之利率及償還條款披露於財務資料附註 9。Fortune 集團之目標為取得就其借款而言可取得之最優惠利率。Fortune 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。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，假設 Fortune 集團於二零一二年及二零一三年十二月三十一日尚未到期之銀行借款於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止整個年度均為未償付，估計利率上升／下降 1% 將令 Fortune 集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度已撥充資本之融資成本分別增加／減少港幣 2,606,400 元及港幣 3,196,400 元。

信貸風險

Fortune 集團金融資產(包括按金、其他應收款項及銀行結存)之信貸風險來自交易對手違約，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，Fortune 集團監察及保持管理層認為足夠撥付 Fortune 集團營運所需之現金及現金等值項目水平。Fortune 集團亦通過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。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，根據已訂約無折扣付款之償還期限如下：

二零一一年

	一年內 港幣	毋須於 一年內償還 港幣	總計 港幣
應付賬款及應計費用	103,500	—	103,500
應付直接控股公司款項	—	480,429,857	480,429,857
	<u>103,500</u>	<u>480,429,857</u>	<u>480,533,357</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
應付賬款及應計費用	1,788,662	—	1,788,662
應付直接控股公司款項	—	260,897,180	260,897,180
付息之銀行債項	7,239,276	269,009,793	276,249,069
	<u>9,027,938</u>	<u>529,906,973</u>	<u>538,934,911</u>

二零一三年

	一年內 港幣	毋須於 一年內償還 港幣	總計 港幣
應付賬款及應計費用	23,908,430	—	23,908,430
應付直接控股公司款項	—	315,145,425	315,145,425
付息之銀行債項	328,306,472	—	328,306,472
	<u>352,214,902</u>	<u>315,145,425</u>	<u>667,360,327</u>

資本管理

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

Fortune 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。資本指權益總額。為維持或調整資本結構，Fortune 集團會發行新股。Fortune 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

Fortune 集團或其附屬公司北角物業公司並無就二零一三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

二零一四年六月二十五日

B. 有關 Fortune 集團之管理層討論及分析

業務及財務回顧

Fortune 集團主要從事北角酒店之發展，該酒店於二零一一年動工。酒店之建築工程已竣工並於二零一四年五月五日獲屋宇署發出香港法例第 123 章《建築物條例》所規定之入伙紙，預期北角酒店將於二零一四年第三季前後開業。除北角酒店外，Fortune 集團並無任何其他業務。

由於北角酒店仍未開業，Fortune 集團於二零一一年五月二十三日（即註冊成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度並無錄得任何收入。截至二零一一年十二月三十一日止期間及二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，Fortune 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 41,000 元、港幣 77,000 元及港幣 88,000 元。

流動資金及財政資源

Fortune 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 2.5% 計息，而股東貸款為免息。於二零一一年十二月三十一日，Fortune 集團並無任何未償還銀行借款。於二零一二年十二月三十一日，Fortune 集團擁有於二零一五年到期之未償還銀行借款約港幣 257,200,000 元，而於二零一三年十二月三十一日擁有於二零一四年到期之未償還銀行借款約港幣 317,800,000 元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，Fortune 集團擁有來自 P&R Holdings 的未償還股東貸款分別約為港幣 480,400,000 元、港幣 260,900,000 元及港幣 315,100,000 元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，Fortune 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 1.0 倍、1.0 倍及 0.96 倍。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，Fortune 集團之流動比率分別約為 0.12 倍、0.08 倍及 0.004 倍。

於二零一一年十二月三十一日，Fortune 集團並無任何現金或現金等值項目。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，Fortune 集團之現金及現金等值項目分別約為港幣 75,332 元及港幣 66,037 元。

附屬公司及聯營公司之重大投資、收購及出售

自二零一一年五月二十三日起至二零一三年十二月三十一日止期間，除北角酒店之投資及發展外，Fortune 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

自二零一一年五月二十三日起至二零一三年十二月三十一日止期間，Fortune 集團並無任何僱員。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，Fortune 集團並無資產抵押。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，賬面值分別約港幣 519,600,000 元及港幣 655,200,000 元之在建之北角酒店已予抵押以取得授予 Fortune 集團之銀行融資。

資本承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，Fortune 集團就發展北角酒店已批准但未撥備之資本承擔分別約為港幣 298,800,000 元、港幣 263,500,000 元及港幣 138,600,000 元。

外匯風險

由於 Fortune 集團於香港經營業務而其全部交易主要以港幣結算，故 Fortune 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

自二零一一年五月二十三日起至二零一三年十二月三十一日止期間，Fortune 集團並無使用任何金融工具以進行對沖。

或然負債

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，Fortune 集團並無任何或然負債。

物業權益及估值

於二零一三年十二月三十一日之綜合財務報表內之北角酒店賬面淨值(如本通函附錄二所載)與北角酒店估值(按已竣工基準及如本通函附錄四所載)之間的對賬載列如下：

	<i>港幣百萬元</i>
於二零一三年十二月三十一日之賬面淨值	655.2
添置	152.0*
於二零一四年四月三十日之賬面淨值	807.2
於二零一四年四月三十日之估值盈餘	842.8
於二零一四年四月三十日之估值	1,650.0

* 包括假設於二零一四年四月三十日竣工之建築成本、融資成本及室內裝修計劃成本。

1. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

緒言

以下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」)乃按下文所載附註編製，旨在說明經擴大集團資產負債之影響，猶如北角酒店交易已於二零一三年十二月三十一日完成。

經擴大集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考財務資料乃根據下列各項基準編製：(i)本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度已刊發年報所載之本公司於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表；(ii)本通函附錄二所載之Fortune Mine經審核綜合財務狀況表；及(iii)為反映北角酒店交易完成之影響而編製之備考調整(如下文所載附註所闡述)乃直接因北角酒店交易所致，並與日後事項或決定無關且具事實證明。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度已刊發年報所載之財務資料及本通函所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料已由本公司董事編製，僅供說明之用，並以多項假設、估計、不確定因素及目前獲取之資料為基準。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能夠真實反映倘北角酒店交易已於二零一三年十二月三十一日或任何未來日期完成時經擴大集團之財務狀況。

於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考資產負債表

	本集團 港幣百萬元 (經審核) 附註1	Fortune集團 港幣百萬元 (經審核) 附註2	備考調整 港幣百萬元 (未經審核)	附註	未經審核備考 經擴大集團 港幣百萬元 (未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	13,704.2	655.2	(655.2)	3	14,935.4
			1,650.0	3	
			2.6	4	
			(421.4)	6	
投資物業	947.0	—	—		947.0
於合資公司之投資	2,664.5	—	421.4	5	3,085.9
於聯營公司之投資	21.1	—	—		21.1
可供出售投資	9.1	—	—		9.1
其他貸款	5.9	—	—		5.9
應收賬項及按金	2,344.0	—	—		2,344.0
	<u>19,695.8</u>	<u>655.2</u>	<u>997.4</u>		<u>21,348.4</u>
非流動總資產					
	19,695.8	655.2	997.4		21,348.4
流動資產					
待售物業	790.6	—	—		790.6
存貨	33.6	—	—		33.6
應收賬項、按金及預付款項	1,237.4	1.3	(990.0)	10	230.4
			(10.0)	10	
			(8.3)	10	
持有至到期日投資	188.4	—	—		188.4
按公平值計入損益之金融資產	580.9	—	—		580.9
其他貸款	6.4	—	—		6.4
衍生金融工具	14.2	—	—		14.2
受限制之現金	51.9	—	—		51.9
已抵押定期存款及銀行結存	431.5	—	—		431.5
定期存款	857.3	—	—		857.3
現金及銀行結存	445.8	0.1	(2.6)	4	441.9
			(1.4)	7	
	<u>4,638.0</u>	<u>1.4</u>	<u>(1,012.3)</u>		<u>3,627.1</u>
流動總資產					
	4,638.0	1.4	(1,012.3)		3,627.1

	本集團 港幣百萬元 (經審核) 附註1	Fortune集團 港幣百萬元 (經審核) 附註2	備考調整 港幣百萬元 (未經審核)	附註	未經審核備考 經擴大集團 港幣百萬元 (未經審核)
流動負債					
應付賬項、已收按金及 應付費用	(391.0)	(23.9)	23.9	8	(391.0)
計息之銀行借款	(333.5)	(317.8)	317.8	9	(333.5)
應付稅項	(43.0)	—	—		(43.0)
流動總負債	<u>(767.5)</u>	<u>(341.7)</u>	<u>341.7</u>		<u>(767.5)</u>
流動資產淨值/(負債淨額)	<u>3,870.5</u>	<u>(340.3)</u>	<u>(670.6)</u>		<u>2,859.6</u>
扣除流動負債後總資產	<u>23,566.3</u>	<u>314.9</u>	<u>326.8</u>		<u>24,208.0</u>
非流動負債					
應付賬項及已收按金	(13.9)	—	—		(13.9)
付息之銀行借款	(5,171.9)	—	(641.7)	10	(5,813.6)
其他借款	(4,223.5)	—	—		(4,223.5)
應付直接控股公司款項	—	(315.1)	315.1	11	—
衍生金融工具	(4.1)	—	—		(4.1)
遞延稅項負債	(1,041.1)	—	—		(1,041.1)
非流動總負債	<u>(10,454.5)</u>	<u>(315.1)</u>	<u>(326.6)</u>		<u>(11,096.2)</u>
資產淨值	<u>13,111.8</u>	<u>(0.2)</u>	<u>0.2</u>		<u>13,111.8</u>

附註：

- (1) 該等結存乃摘錄自截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載列之本公司於二零一三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Fortune Mine於二零一三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Fortune集團持有之物業、廠房及設備之賬面值港幣655,200,000元及於北角酒店交易完成時確認有關公平值。假設有關於北角酒店之室內裝修計劃於二零一三年十二月三十一日完成。

- (4) 該等調整指支付及資本化有關北角酒店交易之估計直接應佔成本。
- (5) 該調整指於北角酒店交易完成時，本集團佔P&R Holdings出售Fortune集團之估計收益之50%港幣421,400,000元。因北角酒店交易完成而產生之出售估計收益乃按代價港幣1,650,000,000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807,200,000元計算。假設P&R Holdings於北角酒店交易完成時毋須支付其他開支。
- (6) 該調整指於北角酒店交易完成時，本集團應佔P&R Holdings出售Fortune集團之估計收益之50%港幣421,400,000元與北角酒店交易之標的物業、廠房及設備之對銷。
- (7) 該調整指於北角酒店交易完成時就Fortune集團流動資產約港幣1,400,000元按一元對一元基準作出代價調整。
- (8) 該調整指於北角酒店交易完成時向P&R Holdings轉讓除北角股東貸款外之所有負債。
- (9) 該調整指於北角酒店交易完成時償還Fortune集團之計息之銀行借款。
- (10) 該調整指利用可退還現金抵押品港幣990,000,000元、期權費港幣10,000,000元及可退還現金抵押品的應收利息港幣8,300,000元以償付部分代價港幣1,650,000,000元以及提取透過以北角酒店及／或富豪產業信託持有的其他資產港幣641,700,000元作抵押取得新銀行融資的非流動銀行借款。
- (11) 該調整指於北角酒店交易完成時向本集團轉讓之北角股東貸款。

2. 有關經擴大集團之未經審核備考資產負債表之函件

下文為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(執業會計師)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。



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

有關編製備考財務資料之獨立申報會計師查證報告

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就Regal Hotels International Holdings Limited (「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編撰，僅供說明之用。該備考財務資料包括貴公司刊發日期為二零一四年六月二十五日之通函(「通函」)第59頁至62頁所載貴集團繼(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受託人之身份)收購Fortune Mine Limited (「Fortune Mine」)之全部已發行股本；(ii)根據行使由P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)授出的認購期權，將Fortune Mine欠付P&R Holdings之全部款項轉讓予受託人(統稱為「北角酒店交易」)後於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考資產負債表，以及有關附註(「備考財務資料」)。董事編製該備考財務資料所採用之適用準則於通函第59頁說明。

備考財務資料由董事編製，以說明北角酒店交易完成對 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如北角酒店交易已於二零一三年十二月三十一日發生。作為編撰過程一部分，董事自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表摘錄有關 貴集團財務狀況之資料(而截至該日止年度之年報亦已刊發)，及董事自 Fortune 集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表摘錄有關 Fortune Mine 及其附屬公司(「Fortune 集團」)之資料(而截至該日止年度之會計師報告亦已刊發)。

董事於備考財務資料之責任

董事負責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段之規定，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(「會計指引第7號」)「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向 閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作出報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製備考財務資料，取得合理查證。

就是次聘約而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料所時用之財務資料進行審核或審閱。

上市文件所載之備考財務資料，僅旨在說明北角酒店交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如北角酒店交易已於經選定較早日期進行，以便說明。故此，吾等概不就北角酒店交易之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該交易之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等因素帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之選擇，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之北角酒店交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此查證聘約亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充份及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

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

二零一四年六月二十五日

以下為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就北角酒店於二零一四年四月三十日按已竣工基準進行之估值而發出之估值報告，以供載入本通函而編製。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

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：香港北角麥連街 14-20 號北角酒店(「該物業」)之估值

吾等謹遵照閣下指示，為富豪產業信託將予持有作投資之該物業估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並收集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一四年四月三十日(「估值日」)按已竣工基準計算之市場價值之意見，以供載入一份通函。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市場價值之意見。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進行交易之估計金額」。

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

吾等獨立於 Regal Hotels International Holdings Limited (「貴公司」)，而吾等對該物業之估值乃按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證券上市規則第5章所載之規定。

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(「折現現金流量分析」)

鑒於該物業之性質(即酒店物業)為通常由市場中之酒店經營者／投資者持作長遠投資，故吾等已在折現現金流量分析採用10年預測時間框架。於折現現金流量分析中採用10年預測時間框架已普遍由目標在長遠投資回報之投資信託(如於香港之房地產投資信託基金)採用以評估其物業資產。該10年投資期限可讓投資者就該物業可能產生之長期回報作出評估。

於編製折現現金流量分析時，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起計未來十年之收支。10年期之現金流量淨額按折現率折現，反映折現現金流量分析內金錢之時間價值及預測現金流得以實現之風險溢價。於進行這項分析時，吾等依賴對相關之整體及經濟狀況以及對該物業之商業前景之分析。所採用之折現率為7.25%，乃根據參考10年期香港外匯基金債券之現行收益率(約2%)之無風險利率以及持有該物業所承受之風險溢價(考慮有關預期通脹(每年約3%)及該物業特色之預期回報)計算。

由於吾等僅採納最高為10年之預測時間框架，故該物業假設將於十年期限結束時出售，價格乃按相等於該物業自第11年起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。已根據現行政府政策審慎考慮政府租約於屆滿後續期之期望。於釐定該物業之最終資本化率時，乃參考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有關酒店之市場預期收益率。根據吾等所得資料，吾等已採納最終資本化率4.25%，考慮到投資質素、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，折現現金流量分析乃評估該物業市值之最適當估值方法，因為這種方法更能夠反映產生收入之物業之具體特徵，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。

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

直接比較法

吾等以直接比較法進行估值時，搜集於估值日前後之可資比較銷售交易，並對每間客房之價格進行分析。這種方法之原理為直接比較市場可比較之物業交易，以釐定市場價值。吾等對可資比較交易就物業與可資比較項目之間之差異進行適當的調整。由於近期並無屬性類似該物業之酒店交易，故吾等根據專業意見對可獲得之市場交易作出影響明顯的調整。因此，優先採用折現現金流量分析，且直接比較法(計及影響明顯的調整)僅為折現現金流量分析達致之估值進行參考檢查，即使兩個方法之估值結果大致上為一致。

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。本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。吾等對該物業之視察由黃世僑先生，MRICS於二零一四年四月九日進行。於視察期間，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等無法報告該物業是否毫無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

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產權負擔、限制及繁瑣支銷。

吾等獲提供有關該物業之核准建築圖則。吾等之估值乃假設該物業於估值日已按照核准建築圖則全面發展及竣工，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。

據 貴公司告知，其假設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。灣仔富豪薈酒店為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。

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

總租約自估值日開始至緊隨開始日期屆滿五年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者除外。就租期之第一、第二及第三年應付之年度租金分別將為港幣1,650,000,000元之5.00%、5.25%及5.50%。就餘下租賃年期應付之租金須根據出租人及承租人將共同委聘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) 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下而言)之獎勵費。

此外，吾等已在吾等之估值作出下列假設：

- 貴公司提供之該物業所有資料正確。
- 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，而且並非 貴公司或 貴公司之任何其他訂約方之有關聯法團，與 貴公司或 貴公司之任何其他訂約方亦無關係；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編製。

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

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 MCIArb RPS(GP)

謹啟

二零一四年六月二十五日

附註：陳超國先生為特許產業測量師，擁有約29年香港及中國物業估值經驗。

物業

北角酒店

香港

北角

麥連街14-20號

內地段第2273號P段之餘下部分、
內地段第2273號P段1分段之餘下部分、
內地段第2273號H段1分段之餘下部分及
內地段第2273號H段之餘下部分

1. 物業概況

根據所提供之一套核准建築圖則，該物業為一幢樓高32層之酒店，設有338間客房。該物業之入伙紙已於二零一四年五月五日發出。根據吾等近期視察，該物業之上蓋結構已落成，而內部裝修工程及屋宇設備安裝正在進行中。據 貴公司表示，於估值日期之總支付的建築成本(包括室內裝修工程之成本)約為212.6百萬港元及總建築成本(包括室內裝修工程之成本)約為309.9百萬港元。

該物業位於北角這一成熟住宅區。周邊地區主要為住宅，間有若干寫字樓與酒店發展項目。

地盤面積	:	457平方米
總樓面面積	:	約6,849平方米
有蓋樓面面積	:	約9,393平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一零年十一月三十日之北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/24劃為「商業／住宅」用途。

酒店客房組合

根據所提供資料，該物業設有338間客房。

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 : 紀慧投資有限公司

租期 : 根據內地段第2273號P段之餘下部分，內地段第2273號P段1分段之餘下部分，內地段第2273號H段1分段之餘下部分及內地段第2273號H段之餘下部分之四份新政府租契，該物業獲政府批地而持有。年期均為由一九九四年八月二十五日起計，四個地段分別續期75年、75年、75年及75年之所餘年期。此被視為King George V (一方)與Asiatic Petroleum Company (South China) Limited (另一方)於一九二五年四月二日訂立之有關內地段第2273號原政府租契設立之75年初始期限到期後，根據香港法例第40章政府租契條例所獲之批地。

地租 : 該物業之地段之應付地租總額為每年港幣61,150元。

主要登記產權負擔

- i. 香港東區地政處於二零一二年七月二十日頒發之厭惡性行業牌照，登記於契約備忘錄第12082101060027號。
- ii. 根據於二零一二年八月二十九日以澳新銀行集團有限公司為受益人，訂立之債權證及抵押，登記於契約備忘錄第12091102440099號。

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屆滿五年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者除外。就租期之第一、第二及第三年應付之年度租金分別為港幣1,650,000,000元之5.00%、5.25%及5.50%。就餘下租賃年期應付之租金須根據出租人及承租人將共同委聘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及淨租金收入總額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及淨租金收入總額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下而言)之獎勵費。

5. 估計淨物業收益率¹

5.0%

6. 於二零一四年四月三十日按已竣工基準計算之市值

港幣1,650,000,000元(港幣十六億五千萬元)

¹ 該物業之估計淨物業收益率乃按總租約年期首年應收固定租金除以該物業按於二零一四年四月三十日已竣工基準計算之市值得出。

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 (已發行)	24,200	575,449,261 (附註c)	260,700	575,734,161 (61.69%)
	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 (5.38%)
	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)	100,587,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,870,132,770 (58.25%)
	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)	90,078,014	740,376,803 (附註b)	15,000
羅俊圖先生		普通股 (已發行)	2,274,600	—	—	2,274,600 (0.20%)
范統先生		普通股 (已發行)	556	—	—	556 (0.000%)
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)	104,200	—	—	104,200 (0.009%)
4. Cosmopolitan International Holdings Limited (「四海」)	羅旭瑞先生	普通股 (i) (已發行)	—	14,845,167,190 (附註e)	—	14,845,167,190
		(ii) (未發行)	—	70,761,809,500 (附註f)	—	70,761,809,500
					總計：	85,606,976,690 (389.33%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	7,500,000	—	—	7,500,000 (0.03%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	4,600,000	—	—	4,600,000 (0.02%)

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	
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 (75%)
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 693,640,547 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 58.24% 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 58.24% 股份權益，而於另外 575,027,861 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 62.21% 股份權益。
- (d) 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。
- (e) 於 14,845,167,190 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各自擁有 50% 權益) 之全資附屬公司持有，百利保(由世紀城市於最後實際可行日期持有約 62.21% 股份權益)於最後實際可行日期於本公司持有約 61.61% 股份權益。羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有約 58.24% 股份權益。

- (f) (i) 四海合併股份之衍生權益(上文所披露有關43,976,095,220股四海股份之資料乃基於四海股份合併生效前10股四海股份等於1股四海合併股份計算)乃透過P&R Holdings提供之不可撤回承諾及由P&R Strategic Limited(作為四海公開發售的包銷商)訂立之包銷協議於二零一四年四月三十日而持有。
- (ii) 四海合併股份之衍生權益(上文所披露有關26,785,714,280股四海股份之資料乃基於四海股份合併生效前10股四海股份等於1股四海合併股份計算)乃透過P&R Holdings就四海全資附屬公司發行四海可換股債券(本金金額為港幣500,000,000元)及四海選擇權可換股債券(本金金額為港幣500,000,000元)訂立之四海可換股債券認購協議於二零一四年四月三十日而持有。四海可換股債券將按四海可換股債券換股價(每股四海換股股份港幣0.35元)(可予調整)轉換為四海換股股份。四海選擇權可換股債券將按四海選擇權可換股債券換股價(每股四海選擇權換股股份港幣0.40元)(可予調整)轉換為四海選擇權換股股份。

附註(f)所用詞彙與本公司日期為二零一四年六月二十五日有關提供財務資助的主要交易通函所界定者具有相同涵義。

- (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於最後實際可行日期持有67.51%股份權益，而P&R Holdings於最後實際可行日期則分別透過彼等之全資附屬公司各自擁有50%權益。於最後實際可行日期，百利保(世紀城市於最後實際可行日期持有62.21%股份權益)於最後實際可行日期於本公司持有61.61%股份權益。羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有58.24%股份權益。
- (h) 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58.24%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二零一三年十二月三十一日（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北角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經擴大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 股份數目	所持 相關股份 數目	所持股份 總數(已發行 及相關)	佔於最後實際
				可行日期 已發行股份 之概約百分率
世紀城市(附註 a)	575,449,261	—	575,449,261	61.66%
Century City BVI Holdings Limited （「CCBVI」）(附註 b)	575,449,261	—	575,449,261	61.66%
百利保(附註 c)	575,027,861	—	575,027,861	61.61%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(附註 d)	575,027,861	—	575,027,861	61.61%
Guo Yui Investments Limited(附註 d)	261,544,466	—	261,544,466	28.02%
Paliburg BVI Holdings Limited(附註 d)	230,870,324	—	230,870,324	24.74%
Taylor Investments Ltd.(附註 d)	154,232,305	—	154,232,305	16.53%
Glaser Holdings Limited(附註 d)	58,682,832	—	58,682,832	6.29%

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62.21%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。
- (e) Fortune Mine之全部已發行股本由P&R Holdings持有。

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。

除下文所披露者外，概無董事為於本公司普通股及相關普通股擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文作出披露之權益之公司之董事或僱員：

- (1) 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。
- (2) 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，概無董事與本公司或經擴大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僱主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，董事並不知悉有任何尚未了結或針對經擴大集團任何成員公司之重大訴訟或申索。

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。

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二零一三年十二月三十一日(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

經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列重大合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)：

- (a) Regal Hotels Investments Limited (「RHIL」，本公司之全資附屬公司)與P&R Holdings就RHIL向P&R Holdings提供總額達港幣1,000,000,000元循環貸款融資而訂立日期為二零一三年八月二十日之融資協議；及
- (b) RHIL與P&R Holdings就RHIL向P&R Holdings提供總額達港幣550,000,000元循環貸款融資而訂立日期為二零一三年十月十六日之融資協議。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團於自二零一三年十二月三十一日(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) 期權協議；
- (b) 本公司組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報；
- (d) Fortune集團截至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 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；
- (f) 北角酒店之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄標題為「專家資格及同意書」一節所述同意書；

- (h) 本附錄「重大合約」一節所述各重大合約之副本；
- (i) 豐盛融資日期為二零一四年六月二十五日之意見函件；及
- (j) 本公司於二零一四年六月二十五日刊發的有關本集團提供財務資助的通函。

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」) 謹訂於二零一四年七月十四日(星期一)上午十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) 謹此批准富豪產業信託受託人(代表富豪產業信託)根據期權協議(定義見致本公司股東日期為二零一四年六月二十五日有關行使期權以收購北角酒店(定義見通函)之通函)行使認購期權(「期權」)；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行使期權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

林秀芬

秘書

香港，二零一四年六月二十五日

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。

股東特別大會通告

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。
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) 2894-7546查詢有關股東特別大會之安排。