
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 **Paliburg Holdings Limited** 股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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 交 易

買 賣 上 環 酒 店
及
有 關 買 賣 北 角 酒 店 之 期 權

Paliburg Holdings Limited之董事會函件載於本通函第7至33頁。

二零一三年六月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 — 本集團之財務資料	34
附錄二 — 關於上環酒店之獨立物業估值師報告	36
附錄三 — 關於北角酒店之獨立物業估值師報告	45
附錄四 — 一般資料	53

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)
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：355)
「本公司」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：617)
「按金」	指	金額為港幣948,000,000元之按金，在有限之情況下可予退還，並由受託人根據購股協議向P&R Holdings支付
「董事」	指	本公司董事
「融資函件」	指	受託人(作為借貸人)與百富金融財務有限公司(作為放貸人)就賣方融資將予訂立之融資函件
「Fortune 集團」	指	Fortune Mine 及其附屬公司
「Fortune Mine」	指	Fortune Mine Limited
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	本公司及富豪
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「該等酒店」	指	上環酒店及北角酒店之統稱
「酒店管理人」	指	富豪酒店國際有限公司，為富豪之全資附屬公司
「室內裝修代理契約」	指	上環物業公司或北角物業公司(視情況而定)與室內裝修代理於上環酒店交易或北角酒店交易(視情況而定)完成後將予訂立之代理契約

釋 義

「室內裝修代理」	指	P&R Contracting Agency Limited，為P&R Holdings之全資附屬公司，將由上環物業公司或北角物業公司(視情況而定)委聘以代其根據室內裝修計劃訂立室內裝修合約
「室內裝修合約」	指	由上環物業公司或北角物業公司(視情況而定)，或由室內裝修代理(作為上環物業公司或北角物業公司之代理及代表上環物業公司或北角物業公司，視情況而定)與有關承建商及/或項目顧問及/或其他專業顧問(彼等不時獲委聘就執行相關室內裝修計劃而提供服務)就進行相關室內裝修計劃而將訂立之所有建築合約及/或其他合約
「室內裝修最後限期」	指	上環酒店交易或北角酒店交易(視情況而定)完成後滿六個月當日
「室內裝修計劃」	指	與上環酒店或北角酒店(視情況而定)有關之室內裝修計劃
「最後實際可行日期」	指	二零一三年六月二十六日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「承租人」	指	Favour Link International Limited，為富豪之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後限期」	指	就購股協議或期權協議(視情況而定)而言，分別為二零一四年三月三十一日或二零一四年九月三十日，或P&R Holdings與受託人(依照管理人之建議及指示行事)可能協定之較後日期
「管理人」	指	富豪資產管理有限公司，為富豪產業信託之管理人及富豪之全資附屬公司
「二零一三年三月票據」	指	中期票據發行人於二零一三年三月根據富豪產業信託中期票據計劃發行之於二零一八年到期及年利率為4.125%之本金總額港幣775,000,000元之非上市無抵押票據

釋 義

「二零一三年五月票據」	指	中期票據發行人於二零一三年五月根據富豪產業信託中期票據計劃發行之於二零一八年到期及年利率為4.10%之本金總額150,000,000美元之上市無抵押票據
「中期票據發行人」	指	R-REIT International Finance Limited，為富豪產業信託之全資附屬公司
「北角酒店」	指	位於香港北角麥連街14-20號之酒店
「票據」	指	中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃不時之已發行及將予發行之票據，包括二零一三年三月票據及二零一三年五月票據
「北角酒店交易」	指	根據期權之行使情況，指(a)受託人(按管理人之指示行事)(或其代名人)收購Fortune Mine之全部已發行股本；及(b)將北角股東貸款轉讓予受託人
「北角租賃協議」	指	與承租人自北角物業公司租賃北角酒店有關之租賃協議
「北角物業公司」	指	紀慧投資有限公司，為Fortune Mine之全資附屬公司
「北角股東貸款」	指	Fortune Mine結欠或應付P&R Holdings之所有到期款項(包括本金、利息及其他金額(如有))
「北角交易文件」	指	(1)期權協議；及(2)有關行使期權之文件，包括(i)北角股東貸款之貸款轉讓；(ii) P&R Holdings及擔保人將就北角酒店交易發出之稅務彌償保證契約；(iii)室內裝修代理契約；(iv)有關由酒店管理人管理北角酒店之酒店管理協議；(v)北角租賃協議；及(vi)富豪將就上述租賃發出之租賃擔保之統稱
「期權」	指	P&R Holdings向受託人授出認購期權，賦予富豪產業信託(或其受託人或代名人)全權酌情收購Fortune Mine之全部已發行股本及獲轉讓北角股東貸款

釋 義

「期權協議」	指	本公司、管理人、受託人、P&R Holdings 及富豪就期權於二零一三年六月二十八日訂立之協議
「期權費」	指	受託人根據期權協議應付 P&R Holdings 之數額為港幣 10,000,000 元
「期權期間」	指	自(受託人獲 P&R Holdings 通知)北角酒店入伙紙授出日期開始至該日後三十日期間
「百分比率」	指	根據上市規則第 14.07 條之規定計算之百分比率
「Plentiful 集團」	指	Plentiful Investments 及其附屬公司
「Plentiful Investments」	指	Plentiful Investments Limited
「中國」	指	中華人民共和國
「P&R Holdings」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，由本公司之全資附屬公司與富豪之全資附屬公司成立及分別持有 50% 權益之合營公司
「可退還現金抵押」	指	受託人根據期權協議應支付予 P&R Holdings 港幣 990,000,000 元之可退還款項
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：78)
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司
「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)
「富豪產業信託 中期票據計劃」	指	富豪產業信託於二零一三年一月十一日設立之 1,000,000,000 美元中期票據計劃，其詳情載於富豪產業信託日期為二零一三年一月十一日之公佈
「房地產投資信託 基金守則」	指	證監會頒佈之房地產投資信託基金守則(經不時修訂)
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為該等酒店之獨立估值師

釋 義

「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》
「購股協議」	指	本公司、管理人、受託人、P&R Holdings及富豪就上環酒店交易於二零一三年六月二十八日訂立之買賣協議
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「上環酒店」	指	位於香港上環文咸東街132-140號之酒店
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上環酒店完成」	指	購股協議之完成
「上環酒店購買價」	指	受託人根據購股協議應付P&R Holdings之港幣1,580,000,000元之代價
「上環酒店交易」	指	按照購股協議之條款並在其條件規限下，(a)受託人(按管理人之指示行事)(或其代名人)收購Plentiful Investments全部已發行股本；及(b)將上環股東貸款轉讓予受託人
「上環租賃協議」	指	與承租人自上環物業公司租賃上環酒店有關之租賃協議
「上環物業公司」	指	Tristan Limited，為Plentiful Investments之全資附屬公司
「上環股東貸款」	指	Plentiful Investments結欠或應付P&R Holdings之所有到期款項(包括本金、利息及其他金額(如有))

釋 義

「上環交易文件」	指	(1)購股協議；(2)上環股東貸款之貸款轉讓；(3) P&R Holdings 及擔保人將就上環酒店交易發出之稅務彌償保證契約；(4)室內裝修代理契約；(5)有關由酒店管理人管理上環酒店之酒店管理協議；(6)上環租賃協議；及(7)富豪將就上述租賃發出之租賃擔保之統稱
「信託契約」	指	由受託人與管理人於二零零六年十二月十一日訂立並構成富豪產業信託之信託契約，經相同訂約方於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約及於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約所補充(可不時進一步修訂及補充)
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司(以其作為富豪產業信託受託人之身份)
「基金單位持有人」	指	不時之富豪產業信託基金單位持有人
「賣方融資」	指	融資函件下之兩年期無抵押定期貸款融資，其詳情載於本通函標題為「賣方融資」一段
「豁免申請」	指	富豪產業信託就產生自上環酒店交易或北角酒店交易(視情況而定)之新持續關連交易，申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章之披露及基金單位持有人批准之規定



執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

范統先生(首席營運官)

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

黃寶文先生

註冊辦事處：

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP

伍兆燦先生

石禮謙先生，SBS，JP

黃之強先生

敬啟者：

主 要 交 易

買 賣 上 環 酒 店
及
有 關 買 賣 北 角 酒 店 之 期 權

緒 言

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

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

於二零一三年六月二十八日(交易時段後)，(其中包括) P&R Holdings與受託人(以富豪產業信託受託人之身份)訂立購股協議(而非訂立買賣Plentiful Investments之期權協議)。

董 事 會 函 件

根據該協議，富豪產業信託將自 P&R Holdings 收購 Plentiful Investments 全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣 1,580,000,000 元。同日，（其中包括）P&R Holdings 與受託人訂立期權協議，據此，P&R Holdings 將向受託人授出一份期權，賦予受託人收購 Fortune Mine 全部已發行股本及股東貸款之權利。

P&R Holdings 及富豪產業信託為本公司之附屬公司。上環酒店交易、期權及期權行使合共構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則之取得股東批准之規定。上環酒店交易、期權及期權行使已獲一批有密切聯繫之股東以書面批准方式批准。

本通函旨在向閣下提供有關上環酒店交易及期權之進一步資料。

買賣上環酒店

購股協議

日期：二零一三年六月二十八日

- 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. 富豪及本公司(作為擔保人)

P&R Holdings 及富豪產業信託為本公司之附屬公司。本公司(透過一間全資附屬公司)擁有 P&R Holdings 之 50% 股權，而餘下 50% 由富豪之一間全資附屬公司擁有。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已發行股本約 51.3%，而富豪持有富豪產業信託已發行基金單位約 74.5%。

標的資產：根據購股協議，富豪產業信託將自 P&R Holdings 收購：
(i) Plentiful Investments 之全部已發行股本；及 (ii) 於最後實際可行日期為港幣 245,600,000 元之上環股東貸款（於完成日期）。

完成上環酒店交易後，Plentiful Investments 將由富豪產業信託(本公司之附屬公司)全資擁有，而 Plentiful Investments 仍將為本公司之附屬公司，但本公司所佔 Plentiful Investments 之實際股權將自約 75.65% 減至約 38.22%。

董 事 會 函 件

代價：

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

代價乃經訂約方考慮第一太平戴維斯所評定上環酒店於二零一三年六月二十五日之估值港幣1,580,000,000元及完成上環酒店之室內裝修計劃後按公平協商基準釐定，富豪產業信託根據上環酒店交易將收購之上環股東貸款及Plentiful集團於上環酒店完成時除上環股東貸款外不得擁有任何負債。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二。

按金及支付條款：

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

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

P&R Holdings將按以下較高者按季支付按金利息：

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

董 事 會 函 件

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

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

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

先決條件：

上環酒店完成是以下列條件獲達成或豁免為前提：

- (a) 擔保人及世紀城市以根據彼等各自公司章程或公司細則及上市規則(視情況而定)取得其股東及/或獨立股東批准購股協議項下擬進行之交易；
- (b) 獨立基金單位持有人批准：(i)根據購股協議項下擬進行之交易及根據、有關及/或關於上環酒店交易項下擬進行之其他交易；(ii)根據融資函件項下擬進行之交易及根據、有關及/或關於賣方融資項下擬進行之其他交易；及(iii)根據信託契約及房地產投資信託基金守則之豁免申請；

- (c) 管理人信納：(i) 其對Plentiful集團，包括但不限於Plentiful集團成員公司之財務、法律及合約、稅務及貿易狀況及Plentiful集團成員公司對彼等各自資產（包括但不限於上環酒店）之業權作出之查驗及調查之結果；及(ii) 其對上環酒店之實地及技術查驗及調查之結果，以管理人信納之形式及內容收取一份樓宇勘測報告或其他報告為證明，確認樓宇建築及裝修工程已按購股協議所載規劃及規格完成；
- (d) 管理人批准上環酒店之業權及信納上環物業公司對上環酒店持有良好及可銷售之法定及實益業權（按香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條之規定）；
- (e) 已就上環酒店取得香港法例第123章《建築物條例》所規定之入伙紙；
- (f) 第三方（包括任何政府或官方部門）就上環交易文件項下擬進行之交易授出一切必需之同意或豁免，且任何政府或官方部門概無建議、頒佈或採取任何法令、規例或決定而可能禁止、限制或重大延遲買賣Plentiful Investments全部已發行股本、轉讓上環股東貸款及/或Plentiful集團之任何成員公司於上環酒店完成後之經營業務；

- (g) 受託人及管理人獲彼等於合理要求下提供之證據，以確認(令管理人及受託人信納)於上環酒店完成時或之前Plentiful集團現有銀行貸款下之所有債務須被解除、Plentiful Investments及上環物業公司股本中之全部股份須解除一切產權負擔，以及Plentiful Investments及上環物業公司就現有銀行貸款(包括但不限於現有抵押)所設立之一切其他擔保須被解除；
- (h) 於上環酒店完成時，保證於任何重大方面屬真實準確及並不會產生誤導；
- (i) P&R Holdings及擔保人各自己完全遵守若干常規前期責任並按上環交易文件要求之規定於所有重大方面履行全部契諾及協議；及
- (j) 上環酒店並無被強制性收購或收回及並無收到任何政府機構有關該等意向之通知。

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

上環酒店完成：

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

建築承諾：

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

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

室內裝修計劃：

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

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

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

聲明、保證及彌償保證：

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

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

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

購股協議亦載列有關P&R Holdings及擔保人就任何違反保證而須承擔責任之限度。P&R Holdings及擔保人就違反購股協議項下之保證有關所有索償之最高責任總額不得超過上環酒店購買價。購股協議規定所有索償之有效期為自上環酒店完成起計3年(不包括稅務相關保證之索償，在此情況下之有效期為7年)。

擔保：

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

稅務彌償保證契約：

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

P&R Holdings 之承諾

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

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

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

上文(i)及(ii)所載之付款須由P&R Holdings於收到承租人計算表(經承租人核數師核查)後七天內支付予承租人，惟任何明顯錯誤除外。

上環酒店為全新之酒店。於上環酒店完成起至獲得相關旅館牌照止期間內，上環酒店將不會處於產生收入之經營狀況，故已協定P&R Holdings須向富豪集團提供補償，金額相

等於在有關期間內根據上環租賃協議應付之金額。鑑於上環酒店為涉及開業風險之全新酒店，故於獲得相關旅館牌照起至上環租賃協議項下租約第三年結束止期間內，已協定 P&R Holdings 須就該酒店之收入淨額低於在有關期間內根據上環租賃協議應付之金額之任何差額向富豪集團提供補償。

有關 Plentiful Investments 及上環酒店之資料

Plentiful Investments 於一九九二年四月三十日於英屬維爾京群島註冊成立，自二零一一年五月六日起由 P&R Holdings 全資擁有。Plentiful 集團從事投資及發展上環酒店。上環酒店之主要規格如下。

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

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

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，Plentiful Investments 分別錄得綜合淨虧損(除稅前後)約港幣 172,000 元及港幣 126,000 元。於二零一二年十二月三十一日，Plentiful Investments 之綜合資產淨值(扣除銀行借款及股東貸款後)約為港幣 2,500,000 元。未計銀行借款及股東貸款，Plentiful Investments 之綜合資產淨值於二零一二年十二月三十一日約為港幣 449,000,000 元。根據第一太平戴維斯編製之上環酒店估值報

董 事 會 函 件

告(載於本通函附錄二)，上環酒店於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之價值為港幣1,580,000,000元。如訂約方之間協定，上環酒店將按已竣工基準出售，據此P&R Holdings須完成上環酒店之室內裝修計劃並取得相關旅館牌照。因此，上環酒店按已竣工基準之估值屬公平合理。上環酒店交易之代價乃根據上環酒店之獨立估值釐定，將為超出Plentiful集團於二零一二年十二月三十一日未計其銀行借款及股東貸款前之資產淨值之盈餘港幣1,131,000,000元。

有關買賣北角酒店之期權

期權協議

日期：二零一三年六月二十八日

訂約方：

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

行使期權下之標的資產：根據期權之行使情況，富豪產業信託將自P&R Holdings收購：(i) Fortune Mine之全部已發行股本；及(ii)於最後實際可行日期為港幣276,400,000元之北角股東貸款(於完成日期)。

在根據期權行使出售Fortune Mine完成後，Fortune Mine將由富豪產業信託(本公司之附屬公司)全資擁有，而Fortune Mine仍將為本公司之附屬公司，但本公司應佔Fortune Mine之實際股權將由約75.65%減至約38.22%。

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

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

董 事 會 函 件

授出期權之先決條件：

期權須待以下條件獲達成後方可授出：

- (a) 世紀城市及本公司根據彼等各自公司章程或公司細則及上市規則(視情況而定)取得其股東批准北角酒店交易；
- (b) 富豪取得其獨立股東批准向富豪產業信託授出期權；及
- (c) 獨立基金單位持有人批准：(i) 根據北角交易文件內所擬進行之交易；(ii) 根據融資函件項下擬進行之交易及根據、有關及/或關於賣方融資項下擬進行之其他交易；及(iii) 根據信託契約及房地產投資信託基金守則之豁免申請。

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

期權費：

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

- (a) 於最後限期之前未能就北角酒店取得入伙紙；
- (b) 管理人或受託人並未信納其就北角酒店所作之盡職審查；
- (c) 行使期權之條件於行使通知當日起計三個月內尚未達成(因富豪產業信託之失誤而導致者除外)；
- (d) 因P&R Holdings之失誤而未能完成北角酒店交易；
- (e) 北角酒店更新估值高於港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元，以及管理人或受託人決定不尋求獨立基金單位持有人之額外批准以行使期權；或

- (f) 受託人因 (i) P&R Holdings 及擔保人已嚴重違反保證或期權協議所載之任何其他條款；或 (ii) Fortune Mine 或北角物業公司已嚴重違反期權協議所載之否定契諾而終止期權協議。

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

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

可退還現金抵押：

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

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

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

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

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

董 事 會 函 件

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

期權初步行使價：

港幣1,650,000,000元，乃經參考第一太平戴維斯評估北角酒店截至二零一三年六月二十五日按已竣工基準之估值港幣1,650,000,000元及完成北角酒店之室內裝修計劃而釐定，並已計及富豪產業信託根據北角酒店交易(於行使期權時)將收購北角股東貸款及Fortune集團於北角酒店交易完成時除北角股東貸款外不得擁有任何負債。董事認為期權初步行使價及其基準屬公平合理。估值詳情載於本通函附錄三。初步行使價可進行以下調整。

期權行使價調整：

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

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

經調整行使價(「**最終行使價**」)須按同等金額基準於北角酒店交易完成時就Fortune集團之流動資產(如全部應收款項、存放於相關機關或供應商之可退回公用事業及其他按金，以及所有現金及銀行存款)作出進一步慣常調整，惟該流動資產調整須以港幣1,500,000元為上限。於二零一二年十二月三十一日，Fortune集團之流動資產為港幣100,000元。除北角酒店及流動資產外，Fortune集團並無任何其他資產。P&R Holdings與擔保人於期權協議內保證，Fortune集團於北角酒店交易完成時不會再有除北角股東貸款以外之任何負債。

董 事 會 函 件

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

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

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

行使期權之先決條件：

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

董 事 會 函 件

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

北角酒店交易將於行使通知成為無條件之日起計10個營業日內完成。

屆滿：

期權將於以下情況下屆滿(雙方另有協定者除外)，倘：

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

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

建築承諾：

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

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

室內裝修計劃：

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

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

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

聲明、保證及彌償保證：

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

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

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

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

期權協議規定所有索償之有效期為自完成北角酒店交易起計3年(不包括稅務相關保證之索償，在此情況下之有效期為7年)。

董 事 會 函 件

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

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

P&R Holdings 之承諾

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

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

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

上文(i)及(ii)所載之付款須由 P&R Holdings 於收到承租人計算表(經承租人核數師核查)後七天內支付予承租人，惟任何明顯錯誤除外。

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

有關 Fortune Mine 及北角酒店之資料

Fortune Mine 於二零一一年五月二十三日於英屬維爾京群島註冊成立，自二零一一年六月二日起由 P&R Holdings 全資擁有。Fortune 集團從事投資及發展北角酒店。北角酒店之主要規格如下：

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

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

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，Fortune Mine 錄得綜合淨虧損(除稅前後)分別約港幣 41,000 元及港幣 77,000 元。於二零一二年十二月三十一日，Fortune Mine 之綜合負債淨額(扣除銀行借款及股東貸款後)約為港幣 100,000 元。未計銀行借款及股東貸款，Fortune Mine 之綜合資產淨值於二零一二年十二月三十一日約為港幣

518,000,000 元。根據 P&R Holdings 及管理人共同委聘之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(載於本通函附錄三)，北角酒店於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之價值為港幣 1,650,000,000 元。誠如訂約方之間協定，北角酒店將按已竣工基準出售，據此 P&R Holdings 須完成北角酒店之室內裝修計劃並取得相關旅館牌照。因此，北角酒店按已竣工基準之估值屬公平合理。期權之初步行使價乃根據北角酒店之獨立估值所釐定，將為超出 Fortune 集團於二零一二年十二月三十一日未計其銀行借款及股東貸款前之資產淨值之盈餘港幣 1,132,000,000 元。

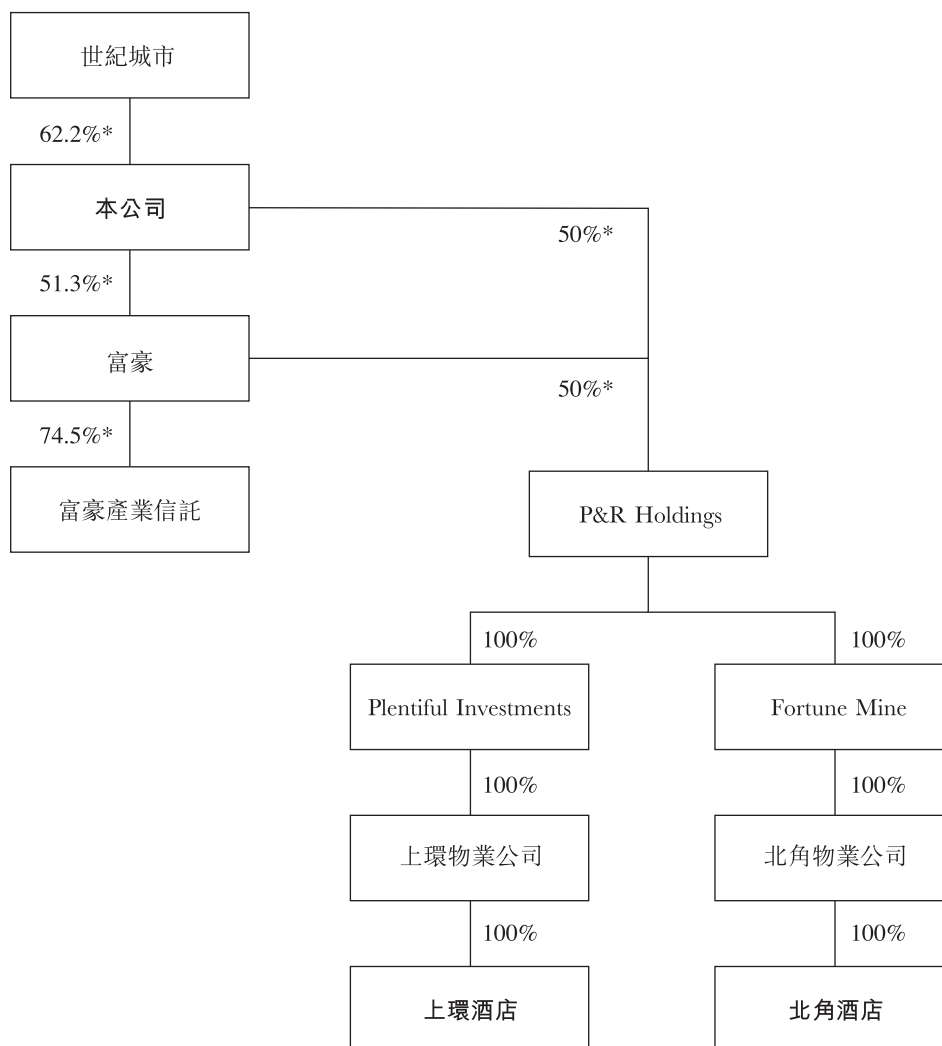
賣方融資

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

賣方融資為一項本金總額最多為港幣 1,457,000,000 元之港元兩年期無抵押備用貸款融資(可分兩期提取)，以年利率 4.375% 計息，有關利息須於每季支付。賣方融資及未償還本金額將於由受託人提取賣方融資當日起計 24 個月到期及償還。賣方融資並無任何預付成本。

與該等酒店有關之股權架構圖

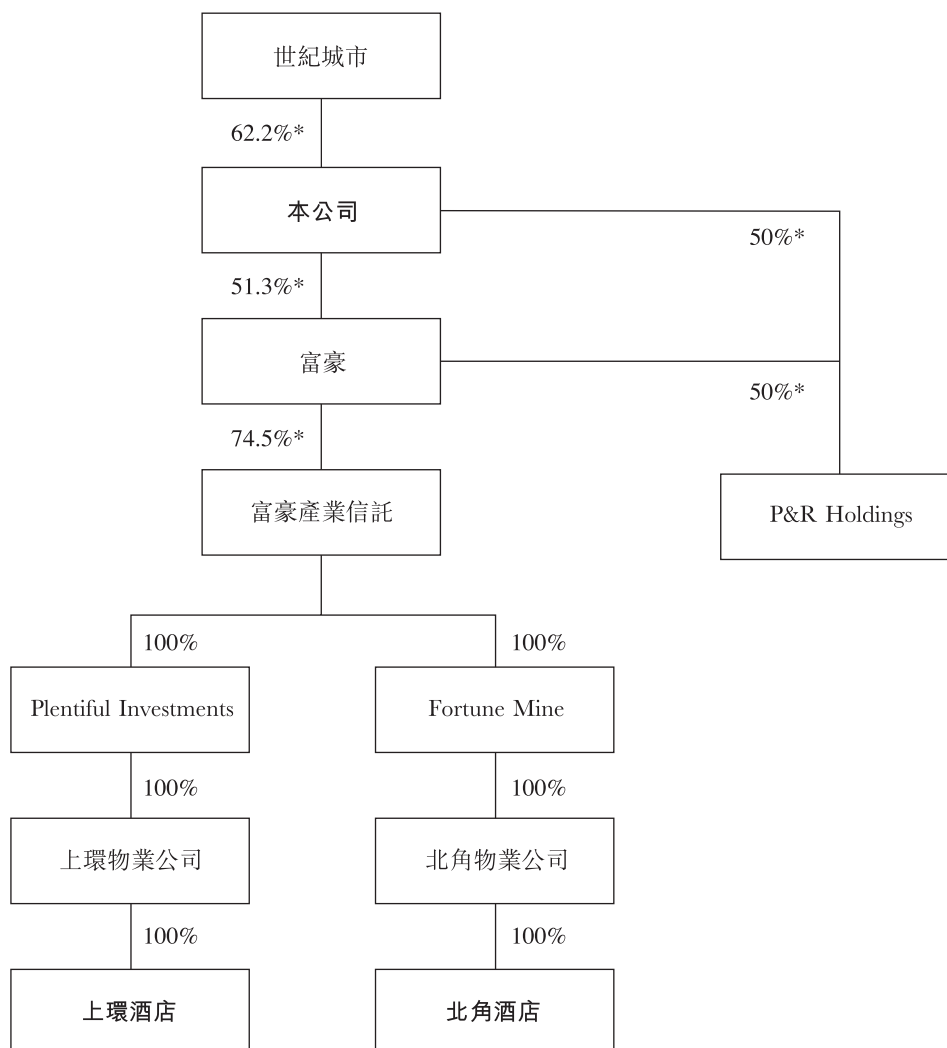
下圖顯示於 Plentiful Investments 及 Fortune Mine 現時之股權架構：



* 股權乃透過控股公司之全資附屬公司持有。

董事會函件

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



* 股權乃透過控股公司之全資附屬公司持有。

進行交易之理由及裨益

本集團主要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、(透過富豪集團)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。

P&R Holdings 由本公司及富豪彼等各自之全資附屬公司分別擁有 50% 權益，為本公司之附屬公司，從事物業發展以供銷售及/或租賃。

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首次上市。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(富豪之全資附屬公司)為富豪產業信託之管理人。於最後實際可行日期，本公司持有富豪已發行股本約 51.3%，而富豪持有富豪產業信託已發行基金單位約 74.5%。富豪產業信託為本公司一間持有酒店投資之上市附屬公司。

由於上環酒店之發展預計將於二零一三年第四季完成，P&R Holdings 將向富豪產業信託出售 Plentiful Investments (透過其全資附屬公司擁有上環酒店)，代價乃參考上環酒店交易之獨立估值後釐定。P&R Holdings 將向富豪產業信託收取上環酒店交易之銷售所得款項，而富豪產業信託將以(其中包括)根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據所得款項、以上環酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資及/或賣方融資撥付上環酒店購買價付款。本集團擬將上環酒店交易產生之所得款項淨額用作營運資金用途。

北角酒店之發展預計將於二零一四年第二季完成。根據期權協議，期權將授予富豪產業信託。取得北角酒店入伙紙後及根據期權之行使情況，P&R Holdings 將向富豪產業信託出售 Fortune Mine (透過其全資附屬公司擁有北角酒店)，代價乃參考獨立估值師第一太平戴維斯當時作出之估值後釐定。P&R Holdings 將向富豪產業信託收取北角酒店交易之銷售所得款項，而富豪產業信託將以(其中包括)根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據所籌資金、以北角酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資及/或賣方融資撥付北角酒店交易之代價付款。本集團擬將北角酒店交易產生之所得款項淨額用作營運資金用途。

由於 Plentiful Investments 及 Fortune Mine 於上環酒店交易及北角酒店交易各自完成後仍將為本公司之附屬公司，故本公司預期不會分別呈報上環酒店交易及北角酒店交易產生之任何損益。

根據期權協議，富豪產業信託須向P&R Holdings支付期權費港幣10,000,000元及作出可退還現金抵押付款。P&R Holdings可不受限制地使用該等所得款項。

董事認為，上環酒店交易、期權及期權行使之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上環酒店交易及期權對本集團之財務影響

於最後實際可行日期，本公司持有富豪已發行股本約51.3%，而富豪持有富豪產業信託已發行基金單位約74.5%。P&R Holdings由本公司及富豪彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益。富豪、富豪產業信託及P&R Holdings全部均為本公司之附屬公司。

根據上環酒店交易，P&R Holdings將向富豪產業信託出售Plentiful Investments（透過其全資附屬公司擁有上環酒店）。完成上環酒店交易後，Plentiful Investments仍將為本公司之附屬公司，故Plentiful Investments之財務業績將繼續逐項併入本公司之綜合財務報表，而本公司應佔Plentiful Investments之實際股權將由約75.65%減至約38.22%。於上環酒店完成至室內裝修計劃完成及為上環酒店取得相關旅館牌照期間，P&R Holdings已承諾向承租人（富豪之全資附屬公司）償付承租人根據上環租賃協議應付予上環物業公司之金額（包括租金）。於完成室內裝修計劃及為上環酒店取得相關旅館牌照至上環租賃協議項下租期第三年年底期間，P&R Holdings已承諾向承租人（富豪之全資附屬公司）償付承租人根據上環租賃協議應付予上環物業公司之金額（包括租金）。於完成室內裝修計劃及為上環酒店取得相關旅館牌照至上環租賃協議項下租期第三年年底期間，P&R Holdings已承諾償付上環酒店淨收入低於承租人根據上環租賃協議就上述期間應付予上環物業公司之金額（包括租金）之任何差額。P&R Holdings將就富豪產業信託為上環酒店交易支付之按金向富豪產業信託支付利息，而富豪產業信託之按金付款及上環酒店交易餘下代價將以（其中包括）根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據之所得款項、以上環酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資及/或賣方融資（令富豪產業信託產生利息開支）撥付。

根據期權協議，富豪產業信託將向P&R Holdings支付期權費及可退還現金抵押。P&R Holdings將根據期權協議之條款就可退還現金抵押向富豪產業信託支付利息，而富豪產業信託將以其內部資源撥付期權費及根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據之所得款項撥付可退還現金抵押。

富豪產業信託行使期權後，P&R Holdings將向富豪產業信託出售Fortune Mine（透過其全資附屬公司擁有北角酒店）。完成北角酒店交易後，Fortune Mine仍將為本公司之附屬公司，故Fortune Mine之財務業績將繼續逐項併入本公司之綜合財務報表，而本公司應佔Fortune Mine之實際股權將由約75.65%減至約38.22%。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期間，P&R Holdings承諾向承租人（富豪之全資附屬公司）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至北角租賃協議項下租期第三年年底期間，P&R Holdings承諾償付北角酒店淨收入低於承租人根據北角租賃協議就上述期間應付予北角物業公司金額（包括租金）之任何差額。富豪產業信託將以其內部資源撥付期權費，以及（其中包括）根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據所籌資金、以北角酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資及/或賣方融資（令富豪產業信託產生利息開支）撥付可退還現金抵押及北角酒店交易餘下代價。

上市規則影響

P&R Holdings及富豪產業信託均為本公司之附屬公司。

根據適用百分比率，上環酒店交易、期權及期權行使合共構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則之申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。於最後實際可行日期，羅旭瑞先生持有世紀城市已發行股本約58.16%，而世紀城市持有本公司已發行股本約62.17%。本公司持有富豪已發行股本約51.28%，而富豪持有富豪產業信託已發行基金單位約74.55%。除上述外，羅旭瑞先生及世紀城市分別持有富豪已發行股本約0.003%及0.04%，而世紀城市及本公司分別持有富豪產業信託已發行基金單位約0.16%及0.02%。羅旭瑞先生及世紀城市（除其作為本公司股東擁有之權益外）並無於上環酒店交易、期權及期權行使中擁有任何重大權益，故倘本公司將召開股東大會以批准上環酒店交易、期權及期權行使，並無股東須就此放棄投票。根據上市規則第14.44條，上環酒店交易、期權及期權行使已獲一批有密切聯繫之股東（彼等於最後實際可行日期合共持有已發行股份約74.03%）以書面批准方式批准。該批有密切聯繫之股東包括於最後實際可行日期擁有已發行股份約7.67%之羅旭瑞先生及由羅旭瑞先生大部分擁有及控制之公司，該等公司包括於最後實際

董 事 會 函 件

可行日期(i)擁有已發行股份約1.46%之Select Wise Holdings Limited，(ii)擁有已發行股份約2.73%之Splendid All Holdings Limited，(iii)擁有已發行股份約31.04%之Almighty International Limited，(iv)擁有已發行股份約2.73%之世紀城市集團有限公司，(v)擁有已發行股份約16.22%之Cleerview Investments Limited，(vi)擁有已發行股份約2.61%之Gold Concorde Holdings Limited，(vii)擁有已發行股份約4.36%之Meylink Limited，(viii)擁有已發行股份約0.75%之Smartaccord Limited，及(ix)擁有已發行股份約4.46%之Splendour Corporation。因此，就批准上環酒店交易、期權及期權行使而言毋須召開股東大會。

其他資料

敬請 閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會

Paliburg Holdings Limited

主席

羅旭瑞

謹啟

二零一三年六月二十九日

債務

於二零一三年五月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有約港幣9,811,400,000元之未償還債項，即(i)由本集團若干物業、廠房及設備、投資物業及待售物業所抵押之銀行貸款港幣5,542,600,000元，(ii)根據富豪一項1,000,000,000美元中期票據計劃已發行之無抵押票據300,000,000美元(約港幣2,329,200,000元)，以及(iii)根據富豪產業信託中期票據計劃已發行之無抵押票據港幣775,000,000元及150,000,000美元(約港幣1,164,600,000元)。

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

財務及貿易前景

本集團之重要投資及主要業務活動主要包括物業投資及發展、建築及與樓宇相關業務、證券及其他投資、(透過富豪集團)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。

香港政府於最近對物業交易徵收額外印花稅，以圖抑壓短期炒賣活動並冷卻過熱之需求。政府亦已宣佈將透過公開拍賣或招標提供更多發展土地，以確保有穩定之土地供應以供新物業發展。本集團認為，該等措施有利於為香港房地產市場之健康發展營造穩定環境，故本集團對本地物業市場能持續興旺仍然保持樂觀。

本集團擁有龐大財務資源，並已準備就緒致力把握將出現之新收購機會，以冀進一步擴大其物業組合。

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

本集團對香港旅遊及酒店市場前景能持續蓬勃充滿信心，並致力維持富豪集團作為香港主要重大酒店集團之一之地位。透過P&R Holdings在香港發展四間新酒店，包括上環酒店及北角酒店。儘管未來數年香港將增添為數不少的新酒店，惟許多該等新酒店之規模相

對較小或位處非傳統商業或旅遊區。本集團相信，憑藉其透過規模經濟達致之營運效率以及龐大酒店網絡及完善市場推廣平台，能較該等新酒店擁有獨特之競爭優勢。

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

本集團致力於富豪集團核心酒店及物業業務作進一步投資，旨在實現持續發展。

營運資金

董事經審慎考慮後認為，在無不可預見之情況下，計及本集團可動用之內部資源及現有銀行融資，本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。

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



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司

香港中環
交易廣場二期23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

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

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

估值基準

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

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

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

估值方法

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

收入資本化－折現現金流量分析(「折現現金流量」)

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

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

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

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

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

直接比較法

作為協助進行估值之方法，吾等亦曾考慮以直接比較法作為參考對照，以覆核折現現金流量達致之估值。就此而言，此方法蒐集於估值日期前後之可比較之銷售交易，並對每

平方呎之價格進行分析。此方法之基本原理是直接比較市場可比較之物業交易，以釐定市場價值。吾等對可比較之交易作出適當調整，以就物業與可比較之項目之間之差異進行調整。

業權調查

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

資料來源

吾等在很大程度上依賴貴公司所提供之資料，並採納就建議租賃協議、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提供予吾等之意見。吾等並無理由懷疑貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性，並已獲貴公司知會所提供資料並無遺漏任何重大事實。

實地量度

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

實地視察

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

估值假設

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

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

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

獲 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。灣仔富豪薈酒店是一間位於灣仔之乙級高價酒店，設有99間客房，總樓面面積為5,326平方米。

吾等之估值乃假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」)規限。

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

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

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

此外，吾等進行估值時已假設：

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

估值師權益

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

吾等謹此確認，吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

Paliburg Holdings Limited

香港銅鑼灣

怡和街68號11樓

台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)

謹啟

二零一三年六月二十九日

附註：陳超國先生為特許產業測量師，擁有約28年香港及中國物業估值經驗。

物業

建議酒店發展項目

香港

上環

文咸東街132-140號

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

1. 物業概況

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

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

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

酒店客房組合

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

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

設施

一個大堂酒廊及一個商務中心。

2. 擁有權及租期

登記擁有人 : Tristan Limited

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

內地段第66號以政府租約持有，自一八六八年三月二十六日起計為期999年。

地租 : 該物業之地段之應付地租總額為每年港幣120元。

主要登記產權負擔

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

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

3. 假定租賃協議

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

4. 假定酒店管理協議

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

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

5. 估計淨物業收益率²

5.0%

6. 於二零一三年六月二十五日按已竣工基準計算之市場價值

港幣 1,580,000,000 元

2 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市場價值得出。

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二零一三年六月二十五日按已竣工基準進行之估值而發出之獨立物業估值報告，以供載入本通函而編製。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司

香港中環
交易廣場二期23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：位於香港北角麥連街14-20號之建議酒店發展項目(「該物業」)之估值

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

估值基準

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

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

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

估值方法

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

收入資本化－折現現金流量分析(「折現現金流量」)

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

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

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

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

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

直接比較法

作為協助進行估值之方法，吾等亦曾考慮以直接比較法作為參考對照，以覆核折現現金流量達致之估值。就此而言，此方法蒐集於估值日期前後之可比較之銷售交易，並對每

平方呎之價格進行分析。此方法之基本原理是直接比較市場可比較之物業交易，以釐定市場價值。吾等對可比較之交易作出適當調整，以就物業與可比較之項目之間之差異進行調整。

業權調查

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

資料來源

吾等在很大程度上依賴貴公司所提供之資料，並採納就建議租賃協議、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提供予吾等之意見。吾等並無理由懷疑貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性，並已獲貴公司知會所提供資料並無遺漏任何重大事實。

實地量度

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

實地視察

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

估值假設

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

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

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

獲 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。灣仔富豪薈酒店是一間位於灣仔之乙級高價酒店，設有99間客房，總樓面面積為5,326平方米。

吾等之估值乃假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」)規限。

總租約自估值日開始至緊隨開始日期五週年屆滿後之十二月三十一日結束，惟經出租人全權酌情決定進一步續期五年除外。就租期之第一、第二及第三年應付之年度租金分別將為初步行使價(即港幣1,650,000,000元；由於尚未釐定最終行使價，故採納初步行使價)之5.00%、5.25%及5.50%。就餘下租賃年期應付之租金將根據出租人及承租人共同委聘之獨立物業估值師進行之年度市場租金檢討而釐定。

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

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

此外，吾等進行估值時已假設：

- 貴公司提供之該物業資料均屬正確。
- 發展該物業毋須補地價、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，且並非 貴公司或富豪產業信託之任何其他訂約方之有關聯法團，亦無與 貴公司或富豪產業信託之任何其他訂約方有關聯；吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。

吾等謹此確認，吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

Paliburg Holdings Limited

香港銅鑼灣

怡和街68號11樓

台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)

謹啟

二零一三年六月二十九日

附註：陳超國先生為特許產業測量師，擁有約28年香港及中國物業估值經驗。

物業

建議酒店發展項目

香港

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

該物業為一幢樓高32層之建議酒店發展項目，預計於二零一四年第二季落成。根據所提供之一套建築圖則，於酒店發展項目竣工時，該物業將有338間客房。

該物業位於完善住宅區北角。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：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，該物業將設有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五週年屆滿後之十二月三十一日結束，除非經出租人全權酌情決定進一步續期五年。就租期之第一、第二及第三年應付之年度租金分別將為初步行使價(即港幣1,650,000,000元；由於尚未釐定最終行使價，故採納初步行使價)之5.00%、5.25%及5.50%。就餘下租賃年期應付之租金將根據出租人及承租人共同委聘之獨立物業估值師進行之年度市場租金檢討而釐定。

4. 假定酒店管理協議

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

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

5. 估計淨物業收益率¹

5.0%

6. 於二零一三年六月二十五日按已竣工基準計算之市場價值

港幣1,650,000,000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市場價值得出。

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	個人權益	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)
				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)	85,484,014	739,970,803 (附註b)	15,000	825,469,817 (74.03%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	-	-	80,474	80,474 (0.007%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	-	-	6,200 (0.001%)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
2. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	99,587,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,869,132,770 (58.18%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	—	—	251,735 (0.008%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	—	—	112,298 (0.003%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	—	—	3,521,973	3,521,973 (0.11%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
3. 富豪	羅旭瑞先生	普通股 (i)已發行	24,200	494,835,261 (附註c)	260,700	495,120,161
		(ii)相關	—	27,542,000 (附註d)	—	27,542,000
					(i)及(ii)總計：	522,662,161 (54.21%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	—	269,169 (附註e)	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
4. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註f)	—	1,000 (100%)
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	—	2,434,282,102 (附註g)	—	2,434,282,102 (74.73%)

附註：

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

(b) 於693,234,547股股份之權益，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58.16%股份權益。

於16,271,685股股份之權益，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股股份之權益，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股富豪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58.16%股份權益，而於另外494,413,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有62.17%股份權益。
- (d) 該等於相關27,542,000股富豪普通股之衍生權益，乃透過有關富豪普通股之若干股權衍生合約由本公司之全資附屬公司持有，將僅以現金償付。
- (e) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。
- (f) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.16%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (g) 於2,428,262,739個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於5,287,000個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。本公司(世紀城市持有其62.17%股份權益)於富豪持有51.28%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.16%股份權益。

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

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

概無董事在對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排(於最後實際可行日期仍然續存)中擁有重大權益。

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部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

主要股東名稱	所持已發行 普通股數目	所持相關 普通股數目	所持普通股 總數(已發行 及相關)	佔於最後 實際可行 日期已發行 普通股之 概約百分率
世紀城市(附註i)	693,234,547	–	693,234,547	62.17%
Century City BVI Holdings Limited (附註ii)	693,234,547	–	693,234,547	62.17%
Almighty International Limited (附註ii)	346,104,526	–	346,104,526	31.04%
Cleerview Investments Limited (附註ii)	180,811,470	–	180,811,470	16.22%

附註：

- (i) 羅旭瑞先生直接及間接持有世紀城市58.16%股份權益，而此等由世紀城市透過其全資附屬公司持有該等股份之權益，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於該等股份之公司權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，且其於該等股份之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員概不知悉有任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於最後實際可行日期於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文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10%或以上之權益。

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

- (1) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍兆燦先生及黃之強先生為世紀城市之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為Century City BVI Holdings Limited、Almighty International Limited及Cleerview Investments Limited之董事。

4. 服務合約

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

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知本公司或其任何附屬公司概無任何待決或面臨可能提出而董事認為將會或可能屬重大的訴訟或申索。

6. 競爭性權益

除代表本公司及/或本集團被委派出任某業務之董事及其聯繫人，於最後實際可行日期，並無董事及其各自之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

以下為於本通函提供或同意載入其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯	特許測量師及估值師

第一太平戴維斯已就本通函之刊印發出同意書，並同意以本通函所載之格式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。有關上環酒店及北角酒店之估值報告於本通函日期發出，以供載入其中。

於最後實際可行日期，第一太平戴維斯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），而第一太平戴維斯亦無於由本集團任何成員公司於自二零一二年十二月三十一日（即編製本公司最近期發表之經審核財務報表之結算日期）以來所收購或出售或承租，或擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

本集團之任何成員公司於本通函刊發日期前兩年內並無訂立屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

9. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至二零一三年七月十八日（包括該日）止期間任何營業日之正常辦公時間內，於本公司之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) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄標題為「專家資格及同意書」一節所述第一太平戴維斯之同意書；
- (c) 本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之年報；及
- (d) 上環酒店及北角酒店之估值報告，其全文分別載於本通函附錄二及附錄三。

10. 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) 本公司之香港股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘滙中心 26 樓。
- (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，並以英文版本為準。