

---

## 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、執業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有 **Paliburg Holdings Limited** 之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交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

訂 立 涉 及 出 售 一 間 酒 店 之 50% 權 益  
及 提 供 資 金 之 買 賣 協 議

---

Paliburg Holdings Limited 之董事會函件載於本通函第6至16頁。

二零一七年一月二十六日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
百利保董事會函件 .....	6
附錄一 – 百利保集團之財務資料 .....	17
附錄二 – 獨立物業估值師之酒店估值報告 .....	20
附錄三 – 一般資料 .....	27

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放辦理業務之日子(不包括星期六、星期日及香港其他公眾假期，以及於上午九時正至下午五時正任何時間八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效之日子)
「Capital Merit」	指	Capital Merit Investments Limited，百利保之全資附屬公司
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：355)
「完成」	指	根據買賣協議條款完成銷售及購買銷售股份，並於完成日期進行
「完成賬目」	指	Prosper Harvest 於完成日期營業時間結束時之綜合財務狀況表，該報表乃根據香港財務報告準則編製並就建設成本及根據香港稅務局之現行規例及評稅慣例就稅項作出充足及全額撥備
「完成日期」	指	二零一六年十二月三十日
「代價」	指	港幣 150,000,000 元，可按買賣協議所載予以調整
「建設成本」	指	有關建設酒店及完成裝修工程之成本及開支(包括但不限於所有專業與顧問費用及開支)
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：120)
「四海集團」	指	四海及其附屬公司
「出售事項」	指	由 P&R Holdings 根據買賣協議條款向買方出售銷售股份

---

## 釋 義

---

「融資」	指	根據力冠與相關銀行訂立之日期為二零一四年七月十日之融資協議作出可供力冠動用之港幣580,000,000元銀行貸款融資
「裝修工程」	指	根據買賣協議所載室內規格進行之酒店裝修(包括提供及安裝所有設施、傢具、設備、電器及其他項目),且該裝修以酒店將會符合有關獲授酒店牌照之法定規定以及準備好及可以作為酒店開始營運之方式進行並據此詮釋
「資金」	指	如本通函百利保董事會函件「股東協議」一節下「資金」一段所載列根據股東協議將會由P&R Holdings向Prosper Harvest集團提供的資金(包括最多為港幣1,000,000,000元之新貸款之任何擔保及/或完成以後持續提供貸款之任何部分)
「Giant Sino」	指	Giant Sino Group Limited 宏華集團有限公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店」	指	開發及建於土地上之酒店
「酒店牌照」	指	根據香港法例第349章《旅館業條例》由民政事務總署就酒店擬發出之酒店牌照
「聯合公佈」	指	由世紀城市、百利保及富豪就(其中包括)買賣協議而聯合刊發日期為二零一六年十二月二十八日之公佈
「土地」	指	位於九龍土瓜灣下鄉道第8、8A、10、10A、12及12A號之一塊土地
「力冠」	指	力冠國際有限公司,乃Leading Brand之直接全資附屬公司及土地之唯一法定及實益擁有人

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一七年一月二十日，即本通函刊印前確定當中若干資料的最後實際可行日期
「Leading Brand」	指	Leading Brand Holdings Limited，乃Prosper Harvest之直接全資附屬公司
「租約」	指	由P&R Holdings指定及經買方批准之一家公司(作為承租人)與力冠(作為業主)就酒店於結算日期或之前擬訂立之租賃協議，其條款須不遜於已載於買賣協議之主要條款，包括(a)租約之期限為自結算日期起計五年期間；及(b)年租金不低於(i)第1年港幣50,000,000元；(ii)第2年港幣52,500,000元；(iii)第3年港幣55,000,000元；(iv)第4年港幣57,500,000元；及(v)第5年港幣60,000,000元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	港幣1,000,000,000元之款項，即由P&R Holdings向Prosper Harvest作出且於完成時尚未償還之所有貸款合計
「最後完成日期」	指	二零一七年十二月三十一日或P&R Holdings與買方可能書面協定之有關其他日期
「新貸款」	指	根據股東協議由P&R Holdings擬安排金融機構提供之新物業貸款，進一步詳述於本通函「股東協議」一節「資金」一段
「有形資產淨值」	指	於完成日期，Prosper Harvest集團可便捷轉換為現金或現金等價物之所有有形流動資產總值(按綜合基準)減力冠及/或Prosper Harvest集團所有流動負債及就建設成本所作撥備之總值
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：617)
「百利保董事會」	指	百利保之董事會

---

## 釋 義

---

「百利保董事」	指	百利保之董事
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司
「百利保股東」	指	百利保股份之持有人
「百利保股份」	指	百利保股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條項下規定計算之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「Prosper Harvest」	指	Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司，於買賣協議日期乃P&R Holdings之全資附屬公司，並於完成後由P&R Holdings擁有50%
「Prosper Harvest 集團」	指	Prosper Harvest 及其附屬公司
「買方」	指	Dragon Pier Investments Limited，Giant Sino之全資附屬公司，銷售股份之買方
「P&R 集團」	指	P&R Holdings 及其附屬公司
「P&R Holdings」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，由Capital Merit 及RHIL 成立及分別持有50%及50%股權之合營公司
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：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)
「RHIL」	指	Regal Hotels Investments Limited，富豪之全資附屬公司
「銷售股份」	指	Prosper Harvest 已發行股本中之一股普通股，相當於其50%之股權
「結算日期」	指	於發出酒店牌照後之第14個營業日或P&R Holdings 及買方可能書面協定之有關其他日期

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》
「股東協議」	指	由 P&R Holdings、買方及 Prosper Harvest 擬訂立之股東協議，其主要條款載於買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「買賣協議」	指	P&R Holdings 與買方就出售事項訂立之日期為二零一六年十二月二十八日之協議
「該等交易」	指	根據買賣協議(包括股東協議，其主要條款載於買賣協議)擬進行之交易
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，有關酒店之獨立估值師



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：617)

執行百利保董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)

范統先生(首席營運官)

羅寶文小姐

吳季楷先生

黃寶文先生

註冊辦事處：

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號

11樓

獨立非執行百利保董事：

梁寶榮先生，GBS，JP

伍兆燦先生

石禮謙先生，GBS，JP

黃之強先生

敬啟者：

## 主要交易

### 訂立涉及出售一間酒店之50%權益 及提供資金之買賣協議

誠如聯合公佈所載，於二零一六年十二月二十八日，P&R Holdings 與買方就出售事項訂立買賣協議(載有股東協議之主要條款)。P&R Holdings 為百利保一家附屬公司。根據上市規則第十四章，該等交易(包括出售事項及資金)構成百利保之一項主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。該等交易已經由一批有緊密聯繫之百利保股東以書面批准形式批准。本通函旨在向閣下提供有關該等交易之資料。



## 買賣協議

於二零一六年十二月二十八日，P&R Holdings與買方訂立買賣協議，據此，P&R Holdings同意出售銷售股份(相當於Prosper Harvest之50%股權)予買方，代價為港幣150,000,000元(可予調整)。Prosper Harvest之主要資產為透過其全資附屬公司Leading Brand及力冠持有於酒店之權益。有關Prosper Harvest集團及酒店之進一步資料載於下文「有關Prosper Harvest及酒店之資料」一節。

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一六年十二月二十八日

訂約方：

1. P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(作為賣方)
2. Dragon Pier Investments Limited (作為買方)

於最後實際可行日期，百利保持有富豪已發行股本約67.9%。P&R Holdings由百利保之全資附屬公司及富豪之全資附屬公司各自擁有50%權益。P&R Holdings為百利保之附屬公司。

買方為一家投資控股公司及由Giant Sino全資擁有。Giant Sino之前曾為四海之控權股東，且仍為四海之股東，於最後實際可行日期持有四海已發行普通股約4.98%。龐述賢先生(百利保之上市附屬公司四海之執行董事)持有Giant Sino 28%實益股權。經作出一切合理查詢後及除上述權益外，買方及其最終實益擁有人均為獨立於百利保以及其關連人士之第三方。

標的資產： 根據買賣協議，P&R Holdings已出售銷售股份(相當於Prosper Harvest已發行股本之50%)予買方。

於出售事項於完成日期完成後，P&R Holdings於Prosper Harvest之股權減至50%，而Prosper Harvest不再為P&R Holdings及百利保之附屬公司。Prosper Harvest之餘下權益擬將由P&R集團保留。

---

## 百利保董事會函件

---

賣方之承諾：

P&R Holdings 向買方承諾及保證：

- (a) 於二零一六年十二月三十日或之前已就提前償還融資下欠付之所有債務向相關銀行發送提前償還通知；
- (b) 促使裝修工程按照買賣協議所載內部規格迅速完成，以確保於最後完成日期或之前，酒店已就酒店營運準備就緒及能促使 Prosper Harvest 集團繼續申請酒店牌照以獲發該牌照；
- (c) Prosper Harvest 集團擁有充足之現金儲備以清償及悉數支付建設成本並於完成賬目中就所有餘下建設成本作出充分撥備，而倘 Prosper Harvest 集團並無充足之現金儲備以進行上述事宜，P&R Holdings 應代表 Prosper Harvest 集團支付所有有關餘下建設成本（成本及開支由其自行承擔，且不會對 Prosper Harvest 集團或買方進行追索），並須就未付有關缺額所產生之任何損失、索償或負債向買方及 Prosper Harvest 集團作出彌償保證；
- (d) 於完成日期或之前將 Prosper Harvest 之現有貸款增至港幣 1,000,000,000 元。Prosper Harvest 須轉貸予 Leading Brand 該筆足以悉數清償下列款項之款項：(i) 於完成前力冠於融資下欠付相關銀行之所有款項；(ii) 建設成本；及 (iii) Prosper Harvest 集團之所有其他負債（惟貸款及任何集團內公司間貸款除外），Leading Brand 則須轉貸相同款項予力冠，以讓力冠得以於悉數償還融資下欠付之債務後盡快取得解除以土地所作抵押及其他產權負擔並支付建設成本。上述給予 Prosper Harvest 的貸款之餘款將由 P&R 集團保留；及
- (e) 促使由買方批准之承租人訂立租約，租期須於結算日期或之前開始。

於最後實際可行日期，上文(a)及(d)項已獲履行。

---

## 百利保董事會函件

---

根據 Prosper Harvest 於完成日期之未經審核綜合管理賬目，Prosper Harvest 集團之債務僅包括應付 P&R Holdings 之貸款，而其資產則主要包括酒店；所有餘下建設成本須於完成時由 P&R Holdings 悉數負擔並於完成賬目中撥備。

代價： 港幣 150,000,000 元，可進行以下調整（倘有）：

- (a) 倘經參考完成賬目釐定之有形資產淨值為正數，則須加上相等於有形資產淨值 50% 之金額；及
- (b) 倘經參考完成賬目釐定之有形資產淨值為負數，則須減去相等於有形資產淨值 50% 之金額。

代價乃經各訂約方公平磋商以及經計及酒店之協定價值港幣 1,300,000,000 元（經參考威格斯作出對酒店於二零一六年十二月二十一日之估值港幣 1,360,000,000 元）、酒店地點與規格及香港酒店業之市況以及完成日期餘下貸款後釐定。百利保董事認為代價及其基準屬公平合理，並符合百利保及百利保股東之整體利益。

對酒店進行估值之相關假設及基準載於本通函附錄二之酒店獨立物業估值報告。

按金及支付條款： 買方已付及須按以下方式向 P&R Holdings 支付代價：

- (a) 港幣 50,000,000 元已由買方於簽訂買賣協議後向 P&R Holdings 支付，作為按金（「按金」）；
- (b) 港幣 50,000,000 元已由買方於完成時向 P&R Holdings 支付（「進一步付款」）；及
- (c) 代價餘額（須進行上文所載任何調整）須於結算日期支付。

---

## 百利保董事會函件

---

按金及進一步付款須由完成日期起至結算日期按以下方式計息及由P&R Holdings向買方支付：(如適用)(i)直至二零一七年六月三十日期間之年利率2%；及(ii)其後期間之年利率3%，且有關金額須以結算日期買方應付代價結餘抵銷。

先決條件及完成： 完成須待(如適用)達成或豁免下列先決條件後，方告作實：

- (a) 買方已完成其對酒店及Prosper Harvest集團(包括但不限於其資產、負債、合約、承擔、業務、財務、法律及稅務方面)之盡職審查及調查，並信納相關結果；及
- (b) 融資項下欠付之債務已獲悉數償還及解除。

買方或會全權酌情於完成前任何時間以書面通知P&R Holdings之方式豁免上述條件(a)，而有關豁免或受限於訂約方協定之有關條款及條件。P&R Holdings須盡最大努力確保上文所載條件(b)於完成日期之前獲達成。

上述所有先決條件已達成，且完成已於完成日期進行，於該日，進一步付款已支付予P&R Holdings，而銷售股份已轉讓予買方。

賣方之責任： P&R Holdings毋須對力冠出售酒店所產生之任何潛在利得稅負債承擔責任(除非銷售於完成後七年內發生)。為免生疑，P&R Holdings毋須對歸屬於超逾港幣1,300,000,000元之銷售價部分之任何潛在利得稅負債及因稅率增至超逾16.5%而產生之任何額外稅項負債承擔責任。

P&R Holdings就買賣協議項下全部索償(包括因上述稅項負債及租約產生之索償)之最大負債(以總額計)不得超過所收取的代價金額及P&R Holdings應收款項。

## 股東協議

根據買賣協議，P&R Holdings及買方同意盡其各自的最大努力於完成日期起計一個月內就訂立股東協議(其主要條款載於買賣協議)進行磋商，倘未能訂立時各訂約方同意買賣協議所載之股東協議主要條款將繼續由完成日期起就限制彼等之關係而言約束各方及就Prosper Harvest集團之營運、管理及行政方式提供基礎。股東協議之主要條款載列如下：

- 股東及持股比例：           1. P&R Holdings – 50%  
                                  2. 買方 – 50%
- 董事會構成：               P&R Holdings及買方均有權對Prosper Harvest集團各成員公司之董事會委任相等數目之董事及罷免或替換其中任何人士。
- 董事會會議之  
法定人數：               2名董事，至少包括各股東提名之1名董事。  
  
                                  出席任何續會之任何董事將構成有效法定人數。
- 投票：                      除下文「需要一致投票之事宜」一節所載事宜外，於Prosper Harvest任何股東大會上提呈之決議案應以簡單大多數投票通過。
- 需要一致投票之  
事宜：                      未經全體股東事先一致書面同意，Prosper Harvest集團任何成員公司不得進行下列各項事宜：
- (i) 其股本或所附權利之任何變更或調整，或與其債務人訂立任何安排；
  - (ii) 增設或發行任何其他類別股份、認股權證或貸款股票或就任何類別股份、認股權證或貸款股票授予選擇權；
  - (iii) 就Prosper Harvest集團任何成員公司之任何資產設置任何押記或產權負擔(就新貸款進行抵押者除外)；
  - (iv) 處置於其附屬公司之任何權益或Prosper Harvest集團之重大資產之任何權益；

---

## 百利保董事會函件

---

- (v) 訂立任何與 Prosper Harvest 集團現有業務無關之新業務或終止任何現有業務；
- (vi) 產生任何屬資本性質之重大開支或負債；
- (vii) 修改 Prosper Harvest 集團任何成員公司之組織章程細則或通過一項清盤決議案；
- (viii) 訂立任何合營企業、合夥關係、長期或異常合約或資本承擔；
- (ix) 就任何第三方之責任作出任何擔保、彌償保證或抵押；及
- (x) 訂立租約。

資金：

- (i) P&R Holdings 須盡其合理努力為力冠安排金融機構提供之新貸款，以供於結算日期或之前進行貸款再融資。

新貸款將按香港類似融資交易之一般商業條款提供，期限不少於3年及本金額不低於港幣1,000,000,000元。新貸款將以酒店及相關資產以及力冠股東所持之直接及/或間接股權作抵押，但在其他方面不會對買方進行追索。倘新貸款之貸款人需要 Prosper Harvest 之股東作出擔保，則 P&R Holdings 須促使令貸款人接受之擔保人就買方於力冠所持 50% 權益提供對買方而言屬無成本之擔保(除其對於力冠所持 50% 權益所作擔保外)。根據上文所述，如有需要，P&R Holdings 將會就新貸款提供擔保。就 P&R Holdings 於新貸款下的財務承擔而言，百利保及富豪將(如需要)根據於二零一六年十二月二十八日所同意將由百利保集團及富豪集團向 P&R 集團提供合共港幣 1,800,000,000 元之財務資助而向 P&R Holdings 提供相應財務資助，有關詳情載於聯合公佈。

- (ii) 倘新貸款之所得款項不足以悉數償還及清償貸款，則P&R Holdings應繼續向Prosper Harvest提供貸款餘額，但將有權於結算日期至實際還款日期就貸款按(1)第一批港幣650,000,000元之貸款(「第一批貸款」)之香港銀行同業拆息及年利率1.8%之利率總和；及(2)餘下港幣350,000,000元而毋須由新貸款再融資之貸款(「第二批貸款」)之固定年利率4%收取利息；上文(1)及(2)項下之利息總額不得超過每年港幣36,500,000元之上限。貸款應從屬於新貸款，但在其他方面優先於Prosper Harvest集團實益股東之股權。
- (iii) 新貸款之所得款項首先將用作償還第一批貸款，而餘款則用作償還第二批貸款。
- (iv) 倘就新貸款於期限內應付之總息差(包括經攤銷之預付費用及香港銀行同業拆息之利息差額)高於每年1.8%，則P&R Holdings須就新貸款最高港幣650,000,000元向買方支付任何利息成本增額之50%(受限於最高金額每年港幣6,000,000元)。

倘P&R Holdings根據上文(i)項提供之擔保超過港幣1,000,000,000元，則百利保將重新遵守適用之上市規則。

### 有關Prosper Harvest及酒店之資料

Prosper Harvest為Leading Brand之唯一法定實益擁有人，而後者持有力冠全部已發行股本。力冠為土地唯一法定實益擁有人，而酒店開發及建於土地之上。Prosper Harvest集團從事酒店投資與發展，酒店之主要具體規劃如下：

位置： 九龍土瓜灣下鄉道第8、8A、10、10A、12及12A號

客房數目： 340個

---

## 百利保董事會函件

---

層數： 22層(包括地庫及地面)

總樓面面積： 約6,298平方米

有蓋樓面面積： 約9,490平方米

酒店發展始於二零一三年。建築事務監督於二零一六年十一月二十三日就酒店發出佔用許可證。裝修工程正在進行當中，預期將於二零一七年三月或前後完工。酒店牌照已作申請但尚未獲批授。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，Prosper Harvest錄得稅前及稅後綜合虧損淨額分別約港幣84,000元及港幣63,000元。於二零一六年六月三十日，Prosper Harvest已綜合入賬負債淨額約港幣998,000元(乃根據酒店之賬面值計算)。根據Prosper Harvest於完成日期之初步未經審核綜合管理賬目，Prosper Harvest集團之負債僅包括貸款，而其資產則主要包括酒店及其賬面值，導致Prosper Harvest於完成日期之綜合負債淨額約港幣137,000,000元。代價較Prosper Harvest之綜合負債淨額之50%高出約港幣219,000,000元。威格斯對酒店於二零一六年十二月二十一日之估值為港幣1,360,000,000元。按該項對酒店之估值及港幣1,000,000,000元之貸款計，Prosper Harvest集團之綜合淨資產將為港幣360,000,000元。代價將低於該綜合淨資產之50%約港幣30,000,000元。

### 該等交易之財務影響

#### 資產及負債

於完成前，Prosper Harvest為P&R Holdings之全資附屬公司及百利保之附屬公司。根據出售事項，P&R Holdings出售其於Prosper Harvest之50%股權，而於完成後Prosper Harvest不再為P&R Holdings及百利保之附屬公司。因此，Prosper Harvest集團之資產及負債不再百利保之綜合財務報表內確認。於完成時，Prosper Harvest集團之餘下50%股權乃由百利保集團使用權益會計法作為合營企業列賬。

#### 盈利

如上文所述，於完成後，Prosper Harvest不再為P&R Holdings及百利保之附屬公司，因而Prosper Harvest集團之損益賬不再按分項總計基準於百利保之綜合財務報表內綜合入賬，而由百利保集團使用權益會計法作為合營企業列賬。按酒店之協定價值港幣1,300,000,000元及其於百利保集團之估計賬面值約港幣900,000,000元計，約港幣



---

## 百利保董事會函件

---

400,000,000 元之收益總額(計及非控股權益前)(包括重新計量 P&R Holdings 所持 Prosper Harvest 餘下權益賬面值之收益)預期將於完成時計入百利保之綜合財務報表內。實際收益須經審核並亦將取決於將予確定之建設成本之最終金額。

百利保集團擬將出售事項所得款項用於一般營運資金。

### 進行交易之理由

百利保(透過其附屬公司)主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

P&R Holdings 為百利保及富豪各自擁有 50% 權益之合營公司，並為百利保之附屬公司。P&R 集團主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

酒店之佔用許可證已獲建築事務監督發出，裝修工程目前正在進行當中且預期將於二零一七年三月或前後完工。百利保董事認為買賣協議(包括其所載之股東協議主要條款)為 P&R Holdings 帶來按認定公平合理之條款變現酒店部份價值之機會。貸款於完成時仍未償還。根據股東協議，P&R Holdings 同意於完成後就 P&R Holdings 及買方於 Prosper Harvest 之股權之新貸款總額提供所需股東擔保，促使以將由財務機構提供之新貸款將貸款再融資。鑒於 P&R Holdings 於 Prosper Harvest 擁有 50% 之持續重大股權，百利保董事認為，於完成後提供擔保將貸款再融資藉以促使按被認為屬公平合理之條款(經考慮下文之因素)進行出售事項對 P&R Holdings 屬公平合理。

經考慮各項因素，包括代價釐定基準、出售事項產生之預期收益以及股東協議之主要條款，百利保董事認為買賣協議(包括其所載之股東協議主要條款)之條款屬公平合理且符合百利保股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

根據適用百分比率，該等交易(包括出售事項及資金(乃在上市規則第十四章所載規定之規限下由P&R Holdings向Prosper Harvest集團提供之財務資助))根據上市規則第十四章構成百利保的一項主要交易，並須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

百利保已就該等交易獲得一批有緊密聯繫之百利保股東(於聯合公佈日期及最後實際可行日期合共持有百利保已發行股本約74.6%)之股東書面批准。該批有緊密聯繫之百利保股東包括於聯合公佈日期及最後實際可行日期個人擁有百利保已發行股本約8.1%之羅旭瑞先生本人及由羅旭瑞先生於聯合公佈日期及最後實際可行日期完全或大部分擁有及控制之公司，包括(i) Select Wise Holdings Limited(擁有百利保已發行股本約1.5%)、(ii) Splendid All Holdings Limited(擁有百利保已發行股本約2.7%)、(iii) Almighty International Limited(擁有百利保已發行股本約31.1%)、(iv)世紀城市集團有限公司(擁有百利保已發行股本約2.7%)、(v) Cleverview Investments Limited(擁有百利保已發行股本約16.2%)、(vi) Gold Concorde Holdings Limited(擁有百利保已發行股本約2.6%)、(vii) Meylink Limited(擁有百利保已發行股本約4.4%)、(viii) Smartaccord Limited(擁有百利保已發行股本約0.8%)，及(ix) Splendour Corporation(擁有百利保已發行股本約4.5%)。因此，百利保毋須就批准該等交易召開股東大會。

## 其他資料

閣下另請垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位百利保股東 台照

代表董事會

**Paliburg Holdings Limited**

主席

羅旭瑞

謹啟

二零一七年一月二十六日

## 債務

於二零一六年十二月三十一日(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，百利保集團有未償還借款約港幣16,611,700,000元，即(i)由百利保集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、可供出售投資、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(於二零一六年六月三十日，總賬面淨值約港幣19,278,600,000元)所抵押之銀行貸款約港幣9,638,500,000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642,000,000美元(約港幣4,978,100,000元)，(iii)根據富豪產業信託一項1,000,000,000美元中期票據計劃(「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1,163,100,000元)，以及(iv)本金額約港幣57,000,000元之四海尚未轉可換股債券。

除了富豪產業信託之受託人(代表富豪產業基金)擔保之富豪產業信託中期票據計劃之債務及除銀行貸款約港幣18,000,000元外，所有上述百利保集團未償還借款均由百利保或其若干附屬公司提供擔保。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，百利保集團於二零一六年十二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。

## 營運資金

百利保董事認為，在無不可預見之情況下，計及內部資源及百利保集團可動用之現有銀行融資後，百利保集團擁有充裕營運資金以應付其現時所需，即自本通函日期起計未來最少12個月之需要。

## 百利保集團之財務及貿易前景

### 百利保集團

預期香港之物業市場於短期內會經歷若干進一步整合。考慮到低利率環境持續、資本市場流動資金充裕及香港市場對不同類型物業，尤其是住宅物業之相關需求強勁，香港物業市場之前景仍然樂觀。香港政府致力於維持發展用地之穩定供應，將會為房地產發展商提供投資機會。

除了位於元朗丹桂村路之住宅項目已於二零一五年第四季竣工外，百利保集團目前在香港進行之其他發展項目大部分預計於未來數年內完成，包括位於深水埗順寧道之商業/住宅項目、位於大角咀晏架街/福全街之酒店發展項目、位於馬鞍山保泰街之購物商場發展項目及位於沙田九肚之高級住宅項目。預計該等項目完成並售出時，將為百利保集團帶來龐大現金流及盈利貢獻，惟現擬保留位於馬鞍山之購物商場項目，以提高經常性收益。

百利保集團將繼續積極參與香港政府土地投標，以補充其土地儲備。百利保董事對百利保集團整體上將能持續增長並為股東帶來不斷增加之回報感到樂觀。

富豪集團及四海集團均為百利保之集團附屬公司。富豪集團及四海集團之前景進一步載於下文。

### 富豪集團

鑒於旅客之組合及消費模式不斷改變，香港政府正安排多項推廣活動，希望吸引更多高消費過夜旅客到訪香港，為香港重新建立好客城市之國際聲譽。長遠方面，香港政府已承諾改善香港旅遊業的基建設施。儘管短期業務環境將繼續充滿挑戰，但富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司(擔任富豪產業信託管理人(「產業信託管理人」))之董事認為，香港酒店業務之未來前景依然看好。產業信託管理人將繼續密切留意任何可獲得合適之投資良機，以期進一步拓展及擴大富豪產業信託之資產及收入基礎。儘管如此，考慮到全球經濟環境不穩，將會以特別審慎態度處理任何收購機會。

誠如富豪截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所載，按香港政府發表之《二零一六年半年經濟報告》，最近的訪港旅客人次趨勢顯示，訪港旅遊業放緩的拖累已正在減少。下半年包括有一年中傳統旺季，富豪集團預期二零一六年下半年富豪集團酒店業務之業績表現應該會較上半年為佳。

於二零一六年七月，富豪集團根據富豪集團之中期票據計劃推出新系列的5年期無抵押有擔保美元定期票據，獲機構及私人投資者之良好反應。該5年期票據之票面年息率為3.875%，並以面值金額之99.663%之發行價發行，而發行票據的面值總額亦由300,000,000美元增加至350,000,000美元。

富豪集團憑藉其穩固資產基礎及雄厚流動資金，將不斷擴大其不同業務領域之投資規模，以冀取得更進一步之增長。

#### 四海集團

中國房地產市場於最近數月經歷若干整固，但整體之長遠前景維持正面。天津及成都綜合發展項目的物業預售正在進行。四海集團期望待四海集團現時進行之該兩項主要發展項目完成並售出時，將會繼續帶來龐大收入及現金流。

以下為從威格斯接獲就酒店於二零一六年十二月二十一日按已竣工基準之估值而編製之獨立物業估值報告文本，以供載入本通函內。



威格斯資產評估顧問有限公司  
產業測量部

電話號碼：+852 2342-2000  
傳真：+852 2840-0614  
電郵：GP@Vigers.com  
網站：www.Vigers.com

香港九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

敬啟者：

有關： 香港九龍土瓜灣九龍內地段第4148號C部分下鄉道第8、8A、10、10A、12及12A號(「該物業」)

我們謹提述「百利保控股有限公司」(「客戶」)向我們發出之近期指示，以按市場價值為基準就載入客戶日期為二零一七年一月二十六日的通函為目的以評估「香港九龍土瓜灣九龍內地段第4148號C部分下鄉道第8、8A、10、10A、12及12A號」(「該物業」)在不受繁重產權負擔下，惟視乎該物業裝修工程(包括提供及安裝所有設施、傢具、設備、電器及其他項目)已竣工且該物業擁有合資格酒店牌照且實質上適合及準備作酒店經營(根據於二零一六年十二月二十一日(「估值日」)之現時價值)的假設而定。我們確認，我們已視察該物業外部、於土地註冊處查閱土地登記冊、作出相關查詢及調查以及獲得我們認為就提供我們對該物業於估值日的估值意見而言屬必要之進一步資料。

我們的估值是我們對該物業市場價值的意見，市場價值是指「經適當推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫情況下，於估值日進行資產或負債易手

的公平交易估計金額」。我們的估值是根據「香港測量師學會」(「HKIS」)編撰之「香港測量師學會評估準則(二零一二年版本)」、「皇家特許測量師學會」(「RICS」)編撰之「RICS 估值－專業準則(二零一四年一月)」及「香港聯合交易所有限公司」發佈之「《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》」相關章節編製。

市場價值是賣方在市場上可獲最佳合理價格及買方在市場上可取得之最優惠合理價格。該項估計尤其不包括因特殊條款或情況引致之估價增減，例如非典型融資、售後租回任何與該銷售有關人士所提供之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業市場價值並無計及買賣成本，亦不扣減任何相關稅項。

除另有列明外，我們進行估值時，我們已假設該物業可於現況下在現行市場出售，且並無憑藉可能會影響該物業價值的任何遞延條款合約、合資經營或任何其他類似安排。此外，我們並無考慮涉及或影響該物業銷售的任何選擇權或優先購買權。

我們獲客戶告知屋宇署已於二零一六年十一月二十三日發出佔用許可證；且裝修工程目前正在進行中以及預期將於二零一七年三月或前後竣工；已申請該物業酒店牌照但尚未獲授出，且該物業將會以「整套」基準出售。因此，客戶要求我們按該物業擁有合資格酒店牌照且實質上適合及準備作酒店經營之假設來評估該物業的市場價值，而並無考慮將予產生之發展成本。

在我們估值過程中，我們已採用收益法、貼現現金流分析以及按市場法採用比較法達致我們對該物業價值之意見。誠如「國際評估準則委員會」(「IVSC」)公佈之「國際估值準則」所定義，收益法乃「通過將未來現金流轉為單一之資本現值提供指示性價值」，而市場法則「通過將標的資產與可獲得價格資料之相同或類似資產進行比較提供指示性價值」。於收益法中，現金流量及現金流出部分與該物業之未來經營相關。考慮到該物業的潛力、法律容許性及財務容許性，酒店用途被視為最高及最佳用途；因而並無考慮其他用途或發展選擇，或我們並無考慮該物業之任何重新發展潛力。

我們估值當中所採用貼現現金流分析乃基於有關考慮到市場參與者意見之該物業(作酒店營運)預期收益及開支之明確假設之財務模型技術，此乃收益估值法中的一種常用方法。我們對該物業的貼現現金流分析乃基於行內歷史數據分析及對影響供需、收益、開支之未

來市況及潛在風險之假設。該等假設確定該物業之盈利能力，從而預測其收益及開支模式，藉此確定一名合理高效經營者在10年投資期限內每年可獲得公平可持續之除稅前經營溢利；其後可收取預期經營淨收入流應收款項合適終端資本化率予以資本化，並以貼現率調整至現值以反映期後年度後之資本價值。妥善考慮土地租約到期後之重續，我們之貼現現金流分析中採用貼現率理論上反映可適當補償投資者所承擔風險之回報率，乃由於貼現率不僅反映金錢時間值，但亦與該物業現金流量類型及未來經營之風險相關。於我們之貼現現金流分析，我們已採用名義現金流，當中包括有關通脹預期；因而已採用貼現率計及通脹率。

於估值過程中，我們亦已考慮比較法，當中已就相似物業實際銷售交易及叫價按每房間單價作比較。根據可資比較物業之實際銷售作出比較，並對性質、位置等方面相似之可資比較物業進行分析及審慎權衡該物業各方面利弊後，達致公平之價值比較。

我們認為，收益法更適用於評估該物業於估值日的價值，而估值結果以每間房間為基準利用市場法作交互核對。

我們並不會就本報告所載該物業的有關法定業權之任何法律事宜承擔責任。我們已於土地註冊處查閱土地登記冊，惟我們並無搜集文件正本以確定業權，亦沒有驗證任可或未有在交予我們的覆印本以外的任何契約修訂。在我們的估值過程中，我們在相當程度上依賴所獲取的資料，且我們接納有關該物業規劃批文或法定通告、地役權、土地契約期、佔用情況、地盤及樓面面積、預測經營表現等及所有其他相關事項之意見。除另有列明者外，我們並無進行現場量度。我們獲提供之所有資料及文件乃用作參考用途且所有尺寸、量度及面積將只為約數。除另有列明者外，樓面面積量度乃根據HKIS編撰的「量度作業守則(一九九九年三月第一版本)」及「量度作業守則補編」進行。

在我們的估值過程中，除另有註明或指定外，我們已假設該物業的擁有人在尚未屆滿的土地契約期內交付一般政府地租下有權在自由及不受干擾的情況下使用及轉讓物業。除非本報告已列明、界定及認為違規，否則我們假設已遵守所有適用分區地段、用途、規例及限制。我們進一步假設土地使用及改善工程位於該物業擁有人持有之該物業範圍內或該物業擁有人佔用所許可之該物業範圍內。除本報告另有註明外，否則不會考慮該物業有佔用或被佔用的情況。

於二零一七年一月三日，**王俊豪**測量師 MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師對該物業進行外部實地視察。該物業之裝修工程於視察日期為進行中，我



們假設該物業外部及內部狀況將會完成以及與香港類似級別的其他類似酒店發展相比保持良好清潔可租住狀況及維修良好。供水、電力及空調系統等樓宇服務將會於該物業竣工時提供。然而，我們必須強調並無進行結構性勘查及對任何服務進行測試。因而我們無法就該物業是否確無腐朽、蟲害或任何其他結構性或非結構性損壞而作出報告。我們已實地視察該物業，惟並無進行土壤調查以確定土地狀況或建築設施是否適合經已建於該物業上或將於該物業上的任何物業發展項目。我們之估值乃按假設該等方面為滿意而進行。我們亦假設已從或將會從相關政府機構取得所有必需同意、批准及許可且並無繁苛之條件或延遲。

我們對該物業之估值乃未經考慮買賣或交易成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項之估計價值。我們並無考慮該物業任何按揭、債權證或其他押記等交易成本或產權負擔。我們並無獲提供有關該物業擁有權之恰當法律意見，且我們已假設該物業概無涉及可影響該物業價值之重大負重產權負擔、限制及支銷。

我們謹此確認：

- (1) 我們於該物業並無現有或預期利益，並非客戶之關聯法團，亦與客戶並無任何關係；
- (2) 我們獲授權作為外聘估值師執業且具備必要的對類似物業估值專長及經驗；
- (3) 我們的估值是按公平公正基準編製；且我們的報酬並非與所呈報價值或是否偏向對買賣方有利之估值、估值的金額、預計化結果有否實現，或其後是否有發生特定事件掛鈎。

除非另有說明，否則本文件載列的所有貨幣金額均以香港特別行政區（「香港」）之法定貨幣港幣（「港幣」）計值，且已就面積計量採納 1.00 平方米（「平方米」）換算為 10.7639 平方呎（「平方呎」）之轉換系數以及就長度計量採納 1.00 米（「米」）換算為 3.2808 呎（「呎」）之轉換系數。

隨附我們估值報告的核心內容。

此致

**Paliburg Holdings Limited**

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

張宏業

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

RICS 註冊估值師

執行董事

謹啟

王俊豪

MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP)

RICS 註冊估值師

董事

謹啟

二零一七年一月二十六日

*附註：*張宏業測量師是根據香港第417章《測量師註冊條例》的「註冊專業測量師(產業測量)」，及為受RICS規管之「估值師註冊計劃」下之「RICS註冊估值師」，擁有逾34年的多個地區(包括香港、澳門、中華人民共和國(「中國」)、台灣、日本、英國(「英國」)、加拿大及美利堅合眾國(「美國」))物業估值經驗。張測量師亦名列HKIS所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」及符合資格從事有關上市活動估值。張測量師自二零零六年起獲「威格斯資產評估顧問有限公司」聘任為合資格測量師。

王俊豪測量師畢業於香港大學，持有理科碩士(房地產)，王測量師是根據香港第417章《測量師註冊條例》的「註冊專業測量師(產業測量)」，及為受RICS規管的「估值師註冊計劃」下的「RICS註冊估值師」，擁有逾16年之多個地區(包括香港、澳門、中國、台灣、日本、英國及美國)物業估值經驗。王測量師名列HKIS所頒佈的「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」及RICS香港所頒佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」並符合資格從事有關上市活動估值。王測量師自二零零六年起獲「威格斯資產評估顧問有限公司」聘任為估值師並自二零零九年獲聘為合資格測量師。

## 估值證書

該物業持有作投資用途。

物業	概況及年期	佔用情況	於估值日之 市場價值 (按已竣工基準)
香港九龍土瓜灣九龍內地段第4148號C部分下鄉道第8、8A、10、10A、12及12A號	<p>於二零一六年新竣工，該物業設有22層(包括地庫及地面)之酒店樓宇，提供合共340間客房以及平台花園及地庫停車場等配套設施(於完成所有裝修工程後提供)。</p> <p>該物業地盤面積約699.83平方米(7,533平方呎)；總樓面面積約6,298.06平方米(67,792平方呎)，不包括升降機槽約158.11平方米(1,702平方呎)、後勤設施約314.89平方米(3,389平方呎)、公共平台花園約232.56平方米(2,503平方呎)以及停車場和機電面積約2,054.68平方米(22,116平方呎)。</p> <p>九龍內地段第4148號乃根據政府租契持有，批租期為自一九三九年六月二十六日起75年並已續期75年，每年計應付地租為港幣145,198元。</p>	<p>經視察及根據客戶所述該物業於視察日期正在進行裝修工程；裝修工程預期將於二零一七年三月或前後完成。</p>	<p>港幣 1,360,000,000元 (港幣拾叁億陸千萬正)</p>

附註：

1. 根據較早前的土地登記冊記錄，該物業的現時登記業主為「力冠國際有限公司」。
2. 根據較早前的土地登記冊記錄，該物業設有以「恒生銀行有限公司」為受惠方人之債權證及按揭，日期為二零一四年七月十一日之註冊編號為14080702080186。據客戶表示，就該物業設立之抵押登記於二零一六年十二月三十日悉數償還相關融資之債務後解除。
3. 該物業位於二零一六年四月十五日刊憲之馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/22之「住宅(甲類)」地帶；而「酒店」用途為須先向城市規劃委員會(「城規會」)申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途。根據申請規劃許可(案件編號：A/K10/245)，城規會已於二零一三年八月十六日批准「擬議酒店」申請用途，惟須遵守以下條件：
  - (1) 建議發展須符合申請建議內之最高上蓋面積；
  - (2) 就防火提供防火裝置及供水以使消防處處長或城規會滿意；
  - (3) 提交公共污水渠升級工程建議以使渠務署署長或城規會滿意；

- (4) 進行經核准污水渠升級工程建議及相關臨時污水渠改道以使渠務署署長或城規會滿意；及
- (5) 提交及進行景觀建議以使規劃署署長或城規會滿意。
4. 該物業位於土瓜灣區下鄉道東南面以及與麗華街交界，為已發展綜合用途地區，附近的發展項目主要為中層唐樓。該區現正進行多個重建發展項目及現有樓宇更新計劃。
5. 經客戶確認，並無違反環境規例；該物業並無調查、通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷。此外，客戶並無計劃更改該物業用途。
6. 上文所顯示該物業市場價值乃按假設裝修成本於估值日已全數償還而進行。
7. 我們的估值乃按該物業並無按揭或任何其他重大負重產權負擔而作出。
8. 經客戶告知，建築事務監督於二零一六年十一月二十三日就該物業作酒店、停車場及配套住宿用途發出佔用許可證，編號KN52/2016(OP)。
9. 在我們估值時，我們按該物業的酒店營運採用收益法使用貼現現金流分析，並已利用市場法交叉核證。據客戶表示，有關交易乃以賣方將於獲受酒店牌照後按5年期租出該物業為基準。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關百利保之資料。百利保董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。百利保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分。

## 2. 百利保董事權益披露

於最後實際可行日期，各百利保董事及百利保最高行政人員於百利保及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會百利保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百利保董事及百利保之最高行政人員被認為或視為擁有之權益及淡倉)，或須予記錄及記錄於百利保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」)須以其他方式知會百利保及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

於百利保及其相聯法團之股份及相關股份之好倉

百利保/ 相聯法團名稱	百利保董事姓名	所持股份類別	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. 百利保	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅俊圖先生	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%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	—	—	6,200 (0.001%)

百利保/ 相聯法團名稱	百利保董事姓名	所持股份類別	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)	110,667,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,212,770 (58.69%)
	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 (0.004%)
	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 (已發行)	24,200	622,739,261 (附註c)	260,700	623,024,161 (68.01%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	—	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
4. 四海	羅旭瑞先生	普通股 (i) (已發行)	—	3,117,856,716 (附註e)	—	3,117,856,716
		普通股 (ii) (未發行)	—	5,024,058,784 (附註f)	—	5,024,058,784
總計：						8,141,915,500 (191.55%)
		優先股 (已發行)	—	2,345,487,356 (附註f)	—	2,345,487,356 (99.98%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	—	—	2,269,101 (0.05%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	—	—	1,380,000 (0.03%)
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	—	2,443,033,102 (附註g)	—	2,443,033,102 (74.99%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註h)	—	1,000 (100%)

附註：

- (a) 於1,769,164,691股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。

- (b) 於694,124,547股已發行百利保股份之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。

於16,271,685股已發行百利保股份之權益，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股已發行百利保股份之權益，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58.67%股份權益。於599,025,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有62.28%股份權益。於另外23,292,000股富豪已發行普通股之權益，乃透過四海之全資附屬公司持有，P&R Holdings (由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)於四海持有64.26%股份權益。百利保於富豪持有67.93%股份權益。

- (d) 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。

- (e) 於2,731,316,716股四海已發行股份之權益，乃透過P&R Holdings (由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外386,540,000股四海已發行股份之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有67.93%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。

- (f) 於5,024,058,784股四海未發行股份之權益，乃透過P&R Holdings (由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有67.93%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。

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

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

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

- (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，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。四海由P&R Holdings (由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)持有64.26%股份權益。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有67.93%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

除上文所披露者外，據百利保董事所知，於最後實際可行日期，百利保董事或百利保最高行政人員概無於百利保或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會百利保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)，或記錄於百利保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百利保及聯交所之任何權益或淡倉。

百利保董事於各該等在百利保股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生為YSL International Holdings Limited之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐為Grand Modern Investments Limited之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、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。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為Century City BVI Holdings Limited、Almighty International Limited及Cleverview Investments Limited之董事。



除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就百利保董事及百利保最高行政人員所知悉，概無其他百利保董事為於百利保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分部之條文須向百利保披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 3. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，

#### (a) 於服務合約中之權益

概無任何百利保董事與百利保集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或百利保集團可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約外；

#### (b) 於資產中之權益

自二零一五年十二月三十一日(即編製百利保集團最近期刊發經審核財務報表之日期)以來，百利保董事概無於百利保集團任何成員公司已收購或出售或承租或百利保集團任何成員公司擬收購或出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

#### (c) 於合約或安排中之權益

百利保董事概無於與百利保集團任何成員公司達成的任何合約或安排(該等合約或安排於最後實際可行日期持續生效且就百利保集團整體業務而言屬重大)中擁有重大權益。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無百利保董事或彼等之聯繫人於直接或間接與百利保集團業務構成競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益(百利保董事及彼等之聯繫人獲委任代表百利保及/或百利保集團權益之業務則除外)。

### 5. 訴訟

四海集團一附屬公司為若干有關位於中國新疆的一個造林項目尚待審理的索償訴訟之被告，涉及總額約為人民幣9,600,000元(相當於約港幣10,900,000元)。根據四海集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或四海集團對該等指控具有良好的辯護理由。

除上文所披露者外，就百利保董事所知，於最後實際可行日期，百利保集團任何成員公司概無任何待決或面臨提出之重大訴訟或申索。

## 6. 專家資格及同意書

以下為於本通函提供意見或建議或同意其意見或建議載入本通函之專家資格：

名稱	資格
威格斯	獨立物業估值師

威格斯已就本通函刊發發出同意書，表示同意按本通函所載格式及內容載入其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。酒店估值報告於截至本通函日期發出，以供載入通函內。

於最後實際可行日期，威格斯概無於百利保集團任何成員公司股本中擁有任何權益，亦無擁有可認購或提名他人認購百利保集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行），威格斯亦無於百利保集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即百利保集團編製最近期刊發之經審核財務報表日期）以來所收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中直接或間接擁有權益。

## 7. 重大合約

下文載列百利保集團於緊接本通函日期前兩年內所訂立之重大或可能屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) Sunview Vision Limited 景陽有限公司（「景陽」，四海之一全資附屬公司）、上海久輝快遞有限公司（「快遞上海」）與一名中國公民（「現有擁有人」，快遞上海當時 95% 之股東）訂立之日期為二零一六年一月十三日之框架協議（經於二零一六年三月十一日、二零一六年四月十二日及二零一六年四月二十九日所補充），內容有關（其中包括）：(i) 合營企業（「合營企業」）之成立，由景陽及現有擁有人分別擁有 60% 及 40%；(ii) 合營企業收購一組在中國經營物流及相關業務之公司（「物流集團」），代價為港幣 4,150,000 元，由景陽所提供股東貸款撥付；(iii) 現有擁有人發展及擴充物流集團之物流業務，代價為港幣 23,800,000 元，以四海一家全資附屬公司發行之可換股債券償付；及 (iv) 現有擁有人提供之不競爭承諾，期限為十年，代價為港幣 29,100,000 元，由四海一全資附屬公司發行之可換股債券償付。

除上文外，於緊接本通函日期前兩年內，百利保集團任何成員公司概無訂立重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

## 8. 其他事項

- (a) 百利保之註冊辦事處為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (b) 百利保於香港之總辦事處及主要營業地點為香港銅鑼灣怡和街68號11樓。
- (c) 百利保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之會員。
- (d) 百利保於香港之股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期起直至二零一七年二月九日之正常辦公時間內，於上述百利保於香港之總辦事處及主要營業地點可供查閱：

- (a) 百利保之組織章程大綱及細則；
- (b) 百利保截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 買賣協議；
- (d) 酒店估值報告，其文本載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄三「專家資格及同意書」一節所述威格斯之同意書；
- (f) 本附錄三「重大合約」一節所述重大合約；

- (g) 百利保就延長四海之可換股債券之期限而刊發日期為二零一六年十月七日之通函；
- (h) 由百利保就有關富豪集團之六架飛機之租賃修訂協議及期權協議而發出日期為二零一六年十二月一日之通函；及
- (i) 本通函。