

---

## 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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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** 之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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份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 提 供 財 務 資 助

富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東之  
富豪獨立財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**

---

Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」) 謹訂於二零二四年十二月三十日(星期一)上午十一時三十分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富豪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或延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或延會，並於會上投票，而倘若閣下於交回已填妥之委任代表表格後仍出席會議，則該委任代表表格將作被撤銷論。

二零二四年十二月十日

---

# 目 錄

---

|                   | 頁次 |
|-------------------|----|
| 目錄 .....          | a  |
| 釋義 .....          | i  |
| 富豪董事會函件 .....     | 1  |
| 富豪獨立董事委員會函件 ..... | 17 |
| 富豪獨立財務顧問函件 .....  | 18 |
| 附錄一 – 財務資料 .....  | 39 |
| 附錄二 – 一般資料 .....  | 43 |
| 股東特別大會通告 .....    | 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：

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 「一個月香港銀行同業拆息」   | 指 | 湯森路透屏幕(或顯示該利率的任何湯森路透替代專頁)香港銀行公會香港銀行同業拆息一頁或由貸款人不時按其合理酌情所選之公佈該利率的其他信息服務的適當頁面上所顯示之於一個月期間港幣之香港銀行同業拆息(未經管理人員修正、重新計算或重新發佈) |
| 「二零二一年融資協議」     | 指 | 經第一補充協議所修訂及補充之原融資協議  |
| 「二零二四年融資協議」     | 指 | 經第二補充協議所修訂及補充之二零二一年融資協議  |
| 「豐域」            | 指 | Ample State Investments Limited 豐域投資有限公司，四海之全資附屬公司及成都項目之中層控股公司   |
| 「聯繫人」           | 指 | 定義見上市規則  |
| 「Bizwise」或「借款人」 | 指 | Bizwise Investments Limited，四海之全資附屬公司  |
| 「營業日」           | 指 | 香港銀行開門經營一般業務之日(星期六或星期日除外)  |
| 「公司細則」          | 指 | 經不時補充或修訂或取代之富豪公司細則   |
| 「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)                                |
| 「成都項目」          | 指 | 位於中國四川省成都市新都區之綜合用途發展項目，由酒店、商業、寫字樓及住宅部分組成   |
| 「緊密聯繫人」         | 指 | 定義見上市規則  |
| 「關連人士」          | 指 | 定義見上市規則  |

---

## 釋 義

---

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「四海」       | 指 | Cosmopolitan International Holdings Limited，一間於開曼群島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：120) |
| 「四海集團」     | 指 | 四海及其附屬公司   |
| 「佳冠」       | 指 | Excel Crown Investments Limited 佳冠投資有限公司，豐域之全資附屬公司                                     |
| 「佳冠集團」     | 指 | 佳冠及其附屬公司   |
| 「第一補充協議」   | 指 | Long Profits、四海與 Bizwise 就原融資協議之若干條款修訂所訂立日期為二零二一年九月二十一日之補充協議                           |
| 「富城」       | 指 | Fortune City International Investments Limited 富城國際投資有限公司，四海之全資附屬公司及天津項目之中層控股公司        |
| 「宏嘉」       | 指 | Grand Praise Investments Limited 宏嘉投資有限公司，富城之全資附屬公司                                    |
| 「宏嘉集團」     | 指 | 宏嘉及其附屬公司   |
| 「港幣」       | 指 | 港幣，香港法定貨幣  |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「該等聯合公佈」   | 指 | 由富豪及四海就第二補充協議及延長最後截止日期(二零二四年)聯合刊發日期分別為二零二四年九月三日及二零二四年十一月六日之公佈                          |
| 「喜匯」       | 指 | Joyous Unity Investments Limited 喜匯投資有限公司，豐域之全資附屬公司                                    |
| 「喜匯集團」     | 指 | 喜匯及其附屬公司   |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二四年十二月四日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期   |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則  |

---

## 釋 義

---

|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| 「貸款融資」               | 指 | Long Profits 根據二零二四年融資協議項下向 Bizwise 所授出總額為港幣 857,000,000 元之定期貸款及循環貸款融資  |
| 「Long Profits」或「貸款人」 | 指 | Long Profits Investments Limited，富豪之全資附屬公司  |
| 「最後截止日期（二零二四年）」      | 指 | 最初為二零二四年十一月三十日（或訂約各方可能書面協定之有關其他日期），其後延長至二零二四年十二月三十一日（或訂約各方可能進一步書面協定之有關其他日期）   |
| 「原融資協議」              | 指 | Long Profits、四海與 Bizwise 就提供總額為港幣 1,850,000,000 元之定期貸款及循環貸款融資所訂立日期為二零一六年八月四日之融資協議   |
| 「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 條規定計算之百分比率  |
| 「中國」                 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣   |
| 「項目集團」               | 指 | 豐域及富城以及其各自之附屬公司   |
| 「該等項目」               | 指 | 成都項目及天津項目   |
| 「百富控股」               | 指 | P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，由 Capital Merit Investments Limited（百利保之全資附屬公司）及 Regal Hotels Investments Limited（富豪之全資附屬公司）成立並分別擁有 50% 及 50% 權益之合營公司 |
| 「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）  |
| 「富豪董事會」              | 指 | 富豪之董事會  |
| 「富豪董事」               | 指 | 富豪之董事   |

---

## 釋 義

---

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「富豪集團」      | 指 | 富豪及其附屬公司   |
| 「富豪獨立董事委員會」 | 指 | 已成立之富豪董事會之獨立董事委員會，成員包括羅文鈺教授(為富豪獨立非執行董事)，以就第二補充協議之條款及該交易向富豪獨立股東提供意見   |
| 「富豪獨立財務顧問」  | 指 | 浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第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，獲委任為獨立財務顧問，以就第二補充協議之條款及該交易向富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東提供意見 |
| 「富豪獨立股東」    | 指 | 除羅旭瑞先生、羅寶文女士、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人以外之富豪股東  |
| 「富豪產業信託」    | 指 | 富豪產業信託，根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃，其已發行基金單位在聯交所主板上市(股份代號：1881)   |
| 「富豪股份」      | 指 | 富豪股本中每股面值港幣0.10元之普通股   |
| 「富豪股東」      | 指 | 富豪股份之持有人   |
| 「人民幣」       | 指 | 人民幣，中國法定貨幣   |
| 「第二補充協議」    | 指 | Long Profits、四海與Bizwise就二零二一年融資協議之若干條款修訂所訂立日期為二零二四年九月三日之第二補充協議   |
| 「抵押物」       | 指 | 定義見本通函內「富豪董事會函件」之標題為「第二補充協議」一節   |
| 「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 | 富豪將召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准第二補充協議及該交易   |

---

## 釋 義

---

|        |   |                                    |
|--------|---|------------------------------------|
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司                        |
| 「天津項目」 | 指 | 位於中國天津市河東區之綜合用途發展項目，由商業、寫字樓及住宅部分組成 |
| 「該交易」  | 指 | 二零二四年融資協議項下擬進行之交易                  |
| 「%」    | 指 | 百分比                                |



執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)  
羅寶文女士(副主席兼董事總經理)  
梁蘇寶先生  
羅俊圖先生  
吳季楷先生  
溫子偉先生

註冊辦事處：

4th Floor North  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP(副主席)  
楊碧瑤女士，JP

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：

簡麗娟女士  
羅文鈺教授  
伍穎梅女士，JP  
黃之強先生

敬啟者：

主要及關連交易  
提供財務資助

緒言

茲提述(i)世紀城市、百利保、富豪及四海於二零一六年八月四日刊發之聯合公佈；(ii)富豪及四海各自於二零一六年九月二十三日刊發之通函；(iii)富豪及四海於二零二一年九月二十一日刊發之聯合公佈；(iv)富豪及四海各自於二零二一年十一月十一日刊發之通函；以及(v)該等聯合公佈。

於二零二四年九月三日(交易時段後)，Long Profits(富豪之全資附屬公司並作為貸款人)、四海(作為擔保人)與Bizwise(四海之全資附屬公司並作為借款人)訂立第二補充協議以修訂二零二一年融資協議之若干條款，據此(其中包括)，(i)自二零二四年十月十二日

起，利率將變更為一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘(原利率為固定利率每年5厘)；及(ii)到期日將延期至二零二七年十月十二日(原定為二零二四年十月十二日)。除上文所述者外，二零二一年融資協議之條款及條件並無其他重大變動。

於二零二四年十一月六日(交易時段後)，Long Profits、Bizwise及四海已書面同意將最後截止日期(二零二四年)由二零二四年十一月三十日延長至二零二四年十二月三十一日(或訂約各方可能進一步書面協定之有關其他日期)。

本通函旨在向富豪股東提供(其中包括)，(i)有關第二補充協議及該交易之資料；(ii)富豪獨立董事委員會就有關第二補充協議及該交易之意見函件；(iii)富豪獨立財務顧問就有關第二補充協議及該交易致富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東之意見函件；(iv)就考慮並酌情批准有關第二補充協議及該交易之普通決議案而召開之股東特別大會之通告；及(v)根據上市規則之規定之其他資料。

### 第二補充協議

根據Long Profits(富豪之全資附屬公司並作為貸款人)、四海(作為擔保人)與Bizwise(四海之全資附屬公司並作為借款人)訂立日期為二零一六年八月四日之原融資協議，Long Profits向Bizwise授出總額為港幣1,850,000,000元之貸款融資(即定期貸款及循環貸款融資)。

根據Long Profits、四海與Bizwise訂立日期為二零二一年九月二十一日之第一補充協議，原融資協議之若干條款已作修訂，據此(其中包括)，貸款融資總額已減少至港幣857,000,000元，且到期日已延期至二零二四年十月十二日。

於二零二四年九月三日(交易時段後)，Long Profits、四海與Bizwise訂立第二補充協議以修訂二零二一年融資協議之若干條款，據此(其中包括)，(i)自二零二四年十月十二日起，利率將變更為一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘(原利率為固定利率每年5厘)；及(ii)到期日將延期至二零二七年十月十二日(原定為二零二四年十月十二日)。除上文所述者外，二零二一年融資協議之條款及條件並無其他重大變動。

---

## 富豪董事會函件

---

二零二四年融資協議之主要條款及條件概述如下：

貸款人： Long Profits (富豪之全資附屬公司)

借款人： Bizwise (四海之全資附屬公司)

擔保人： 四海

貸款融資金額： (i) 定期貸款港幣 357,000,000 元；及  
(ii) 循環貸款金額最多為港幣 500,000,000 元。

目的： 貸款融資項下之循環貸款融資僅可用於作為四海集團之營運資金。

於最後實際可行日期，貸款融資項下之定期貸款及循環貸款之未償還金額分別為港幣 357,000,000 元及港幣 500,000,000 元。將不會進一步提取貸款融資項下之定期貸款融資。

經修訂利率： 自二零二四年十月十二日起(包括該日)，一個月香港銀行同業拆息加每年 1.95 厘，經各訂約方參考富豪集團之最近融資成本後公平磋商釐定。

自二零二四年十月十二日起(包括該日)，利息須按月計算，乃經參考各曆月第十二日(或倘該日並非營業日，則為緊接之前之營業日)之相關經修訂利率(即一個月香港銀行同業拆息加每年 1.95 厘)，並須按年支付。

經修訂還款日期： 貸款融資之所有未償還金額須於二零二七年十月十二日償還。

預付條款： 收到七天書面通知時允許預付貸款融資之款項，而不會受到處罰。

取消及終止： 借款人有權取消貸款融資並終止二零二四年融資協議，前提為二零二四年融資協議項下之所有未償還金額已償還。

---

## 富豪董事會函件

---

抵押物： 借款人已根據二零二一年融資協議項下促使以貸款人為受益人質押以下資產（「抵押物」），其將繼續根據二零二四年融資協議項下予以質押：

- (i) 佳冠（即成都項目之住宅部分之中層控股公司）之100%已發行股份及佳冠集團向豐域（四海之全資附屬公司）應付之100%股東貸款；
- (ii) 喜匯（即成都項目之酒店、商業及寫字樓部分之中層控股公司）之100%已發行股份及喜匯集團向豐域應付之100%股東貸款；及
- (iii) 宏嘉（即天津項目之中層控股公司）之100%已發行股份及宏嘉集團向富城（四海之全資附屬公司）應付之100%股東貸款。

先決條件： 第二補充協議項下擬進行之交易須待以下各項獲達成後方告作實：

- (i) 富豪於最後截止日期（二零二四年）或之前已取得其獨立股東之批准；
- (ii) 四海於最後截止日期（二零二四年）或之前已取得其獨立股東之批准；及
- (iii) 貸款人已收到第二補充協議中所列以協定形式或以貸款人滿意之形式及內容呈現之所有文件。

以上先決條件概不得獲豁免。於最後實際可行日期，上述先決條件(iii)已達成。

否定契諾：

只要二零二四年融資協議(或任何相關抵押文件)項下有任何未償還金額或二零二四年融資協議項下之任何承諾有效，則借款人向貸款人承諾其將會，以及借款人及四海各自向貸款人承諾其將會促使項目集團各其他成員公司將會(除取得貸款人事先書面同意外，或除非有相反規定或在二零二四年融資協議允許範圍內)：

- (i) 不得就其任何資產增設任何進一步的產權負擔，二零二四年融資協議項下允許的除外(例如為發展該等項目及/或償還/預付貸款融資而產生之債務抵押之產權負擔)及不得向他人出售或以其他方式處置其任何資產，而當中所按照之條款將導致有關資產出租予借款人或項目集團之成員公司或被彼等重新收購；
- (ii) 不得出售其任何資產，於日常業務過程中按公平基準就不少於公平市值者協助自出售之任何所得款項淨額用於償還或預付貸款融資項下結欠之任何金額除外及/或作為項目集團之營運資金；
- (iii) 不得訂立或允許維持任何出售或處置借款人或項目集團之任何成員公司之任何債務、貨物或合約之安排，而有關安排具有將任何涉及該等債務、貨物或合約之相關應收款項或其他應付收入流量讓售或貼現之商業效果；
- (iv) 不得就金融債務作出或授出或延期任何信貸，惟於一般貿易過程中符合正常商業條款且不超過120天之貿易信貸或向項目集團作出之貸款除外；
- (v) 不得變更其於原融資協議日期進行之任何業務之性質或範圍，或不得終止經營其整體業務中將會或可能會造成重大不利影響之重大部分；

---

## 富豪董事會函件

---

- (vi) 不得收購任何業務(或某一業務之重大部分)或股份，或投資任何業務、證券或投資基金，或收購任何資本資產或以其他方式產生資本開支，惟於原融資協議日期進行之項目集團業務推進除外；
- (vii) 不得向其任何成員宣派或支付任何股息或任何未付股息之利息，或作出任何其他資本或收入分配，亦不得向任何公司或人士支付任何管理費、顧問費或其他費用(於日常業務過程中按公平基準產生或應付之費用除外)；
- (viii) 不得改變其任何章程文件之重要條款，並促使不得對其作出修改或終止，除非貸款人合理地認為有關修改不會產生重大不利影響；
- (ix) 不得與任何人士訂立任何重大交易或協議，於日常業務過程中按公平基準及以公平市值進行或二零二四年融資協議允許之其他方式除外；
- (x) 不得向任何人士發行或配發任何股份或貸款資本；及
- (xi) 不得從屬、押後、遞延、授讓或以其他方式轉讓或豁免其欠負或由任何公司(並非項目集團之成員公司)欠負其之任何債項。

肯定契諾：

借款人及四海各自向貸款人承諾，只要二零二四年融資協議（或任何相關抵押文件）項下有任何未償還金額或二零二四年融資協議項下之任何承諾有效，則其將會及促使項目集團各其他成員公司將會（除取得貸款人事先書面同意外，或除非有相反規定）：

- (i) 立即取得並更新任何香港政府機關之任何授權及許可以及其能夠履行二零二四年融資協議（或任何相關抵押文件）（其作為訂約方）項下之責任或確保其有效性或可執行性所需之任何其他許可之條款；
- (ii) 保護、維持、遵循及遵守任何香港政府機關之重要且必需的法規、規則、要求等，以及其作為訂約方之所有重要商業合約，並促使該等合約所附帶之所有重要條件得到遵守以及其業務依照該等合約之條款及條件進行；
- (iii) 確保二零二四年融資協議（或任何相關抵押文件）（其作為訂約方）項下之負債將構成其直接及無條件，且至少與其所有其他現時及未來、實際或或然責任（依法實施或因已獲允許之產權負擔而享有優先權之責任除外）具有同等地位之責任；
- (iv) 一直維持與其業務及資產相關之保單，以防範根據適用法律要求而投保及/或一般由從事同類業務之公司為審慎起見而投保之風險，以及應貸款人之要求，將所有該等保單之經核證副本及該等保單之最近期應付保費之收據交付予貸款人；

- (v) 遵守所有該等保單之條款，包括有關使用或操作任何資產之任何規定或限制，並且不作出或允許任何可能導致任何保單無效或可使無效之事情；
- (vi) 到期時支付與該等保單相關之所有保費；
- (vii) 倘於任何時候為使該等保險生效或維持該等保險，或向貸款人寄存任何保單時發生任何違約事件，則貸款人可在通知借款人後按照貸款人可能認為適當的相若金額投購或重續有關保險，而貸款人已支付的保費應由貸款人向借款人收回；
- (viii) 維持其公司存續並在所有方面遵守規限其之所有法律及法規，除非不遵守不會產生重大不利影響；及
- (ix) 在適當的期限內繳納所有到期及應付稅款。

豁免二零二一年  
融資協議項下之  
違約利息：

根據二零二一年融資協議，貸款融資須於二零二四年十月十二日償還。違約利率為當時適用利率及年利率5%之總和。貸款人同意(a)於召開股東大會以取得富豪及四海各自之獨立股東批准前，不會採取任何行動要求償還貸款融資；及(b)豁免二零二一年融資協議項下借款人因於二零二四年十月十二日未償還貸款融資而可能需要支付之任何違約利息。然而，倘第二補充協議於最後截止日期(二零二四年)或之前未成為無條件，貸款融資須於最後截止日期(二零二四年)後首個營業日立即支付，而違約利息須追溯自二零二四年十月十二日起(包括該日)貸款融資之未償還本金額計算。

除貸款融資外，緊接第二補充協議日期前12個月內，富豪集團並無向四海集團提供任何財務資助。

## 提供貸款融資的財務影響

### 資產及負債

第二補充協議生效後，貸款融資項下未償還之定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣500,000,000元將於富豪綜合財務狀況表中由流動資產重新分類至非流動資產。第二補充協議項下擬進行之交易將不會對富豪集團之資產淨值造成影響。

### 盈利

根據二零二四年融資協議項下之條款，富豪集團將自二零二四年十月十二日起(包括該日)就貸款融資項下之未償還餘額賺取按每月基準計算一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘的經修訂利率的利息收入。

## 訂立第二補充協議之理由及裨益

富豪集團主要透過富豪產業信託從事酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司百富控股進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

四海集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中國進行)以及其他投資(包括金融資產投資)，目前正在中國成都(即成都項目)及天津(即天津項目)進行物業發展項目。

## 有關成都項目及天津項目之資料

下列有關成都項目及天津項目之資料乃摘錄自富豪截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告。

### 成都項目

此項目位於中國四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

全部第三期的住宅單位已於過往年度出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,243,100,000元)。

---

## 富豪董事會函件

---

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣102,100,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，470個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣51,200,000元(港幣56,100,000元)。大部分銷售交易已經完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工，並於二零二四年一月取得竣工證書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程正在計劃中，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

同為此發展項目第三期內之餘下商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。面積共約13,241平方米(142,526平方呎)之297個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣113,900,000元(港幣124,700,000元)。同時，另一幢寫字樓大樓的預售已獲批准，但預售計劃的推出時間將視乎成都之物業市場環境而定。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始銷售。面積共約274平方米(2,949平方呎)之5個商舖單位已獲訂約出售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,900,000元)。

整體而言，由於需求放緩，迄今該等寫字樓及商舖單位之銷售進度相對緩慢。

### 天津項目

此項目位於中國天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

除預定於二零二四年完成銷售交易的少數單位外，該發展項目的所有其他住宅單位亦已於過往年度出售。商業綜合大樓內總面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商舖的銷售計劃繼續進行。於截至二零二四年六月三十日止六個月，已出售總面積9,744平方米(104,884平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣185,400,000元(港幣200,600,000元)。商業綜合大樓之若干部分面積已出租以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。四海集團正密切關注天津的市場環境，為出售寫字樓大樓之單位制定合適之推售計劃。

### 提供貸款融資

於二零一六年八月，Long Profits、四海與Bizwise訂立原融資協議，據此，Long Profits向Bizwise授出港幣1,850,000,000元之貸款融資，以供四海集團向富豪集團償還當時就其於二零一三年收購成都項目及天津項目之未償還應付代價。於二零二一年九月，Long Profits、四海與Bizwise訂立第一補充協議，據此，原融資協議之若干條款已作修訂，其中包括貸款融資總額已減少至港幣857,000,000元，且到期日已延期至二零二四年十月十二日。

誠如上文所述，該等項目之接近全部住宅單位已於過往年度出售。該等住宅單位之銷售所得款項以及該等項目之若干商業部分之預售及銷售所得款項已用作將貸款融資總額之本金金額由原融資協議項下之港幣1,850,000,000元減少至二零二一年融資協議項下之港幣857,000,000元、支付當時未償還貸款融資之利息，以及重新投資於該等項目餘下商業部分之發展。當第一補充協議於二零二一年訂立時，原本估計自該等項目餘下部分在當時預計時間內產生之預售及銷售所得款項將足以償還二零二一年融資協議項下之貸款融資。由於中國內地房地產市場於過去數年仍相對疲弱，該等項目之餘下商業部分之預售及銷售進度較預期慢，導致未能於到期日帶來足夠的現金所得款項用作償還貸款融資。此外，四海集團截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月分別錄得淨虧損港幣372,300,000元及淨虧損港幣169,000,000元。於二零二四年六月三十日，四海集團之資產總值約港幣3,569,200,000元(主要包括約港幣1,320,500,000元之發展中物業、約港幣1,841,600,000元之待售物業及約港幣62,100,000元之現金及銀行結存)及負債總額約港幣2,589,100,000元(包括貸款融資項下之未償還本金金額)。考慮到再融資規模之大、中國內地物業市場之現狀、相關銀行貸款政策之限制以及可能出現的貸款條款及條件，四海

---

## 富豪董事會函件

---

集團獲取外部再融資以悉數償還貸款融資將為不切實可行。因此，四海集團本身並無足夠的流動資金於二零二四年十月十二日前償還未償還之貸款融資。借款人因此訂立第二補充協議以尋求延長到期日。

自二零二三年第四季起，中國內地中央政府機關已持續實施一系列支持性政策及措施，旨在穩定整體當地物業市場。預期當中國內地物業市場逐步復甦，該等項目之餘下部分應能帶來可觀的銷售所得款項。

根據該等項目目前之發展及銷售計劃，四海集團預計成都項目餘下寫字樓物業及餘下商業物業將分別於二零二四年年底及二零二五年第一季起逐步預售及銷售；而天津項目餘下寫字樓物業及餘下商業物業將分別於二零二五年第三季及二零二七年上半年起開始預售及銷售。估計出售該等項目上述部分之現金所得款項淨額將於二零二五年至二零二七年止三年內獲得，其中大部分該等現金所得款項淨額預計將於二零二六年獲得。二零二四年融資協議將給予四海集團合理時間以有序方式出售該等項目下之物業資產，並讓償還貸款融資之時間與其預計之竣工時間表及該等項目之銷售進度得以配合。貸款融資項下之循環貸款融資(為數港幣500,000,000元)可按循環基準授出予Bizwise，旨在使四海集團可於貸款融資全數償還前靈活管理其於中期期間之盈餘現金款項。鑑於富豪集團持有(i)四海已發行普通股約9.0%及本金金額約港幣21,300,000元之四海可換股票據；及(ii)百富控股之50%權益，而百富控股持有四海已發行普通股約57.0%、約229,500,000股四海可換股優先股及本金金額約港幣104,200,000元之四海可換股票據，富豪集團將受惠於四海集團成功出售該等項目餘下物業資產所得之股東價值收益。因此，在目前情況下，訂立第二補充協議為務實及合理做法。

第二補充協議亦將允許富豪集團繼續從貸款融資中賺取利息。二零二一年融資協議項下之年利率5.0厘經參考富豪集團當時之融資成本而釐定。借款人已於相關付款到期日準時支付二零二一年融資協議項下之利息。緊接富豪集團於二零二一年悉數償還按固定利率計息之中期票據後，富豪集團之融資成本轉為主要基於浮動利率機制。於二零二三年及二零二四年上半年，富豪集團之融資成本約為一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘，相當於二零二三年約每年6.3厘及二零二四年上半年約每年6.5厘。近日一個月香港銀行同業拆息

回落後，富豪集團之融資成本於二零二四年第三季已下跌至約每年6.2厘。為作說明之用，二零二四年第三季之平均一個月香港銀行同業拆息約每年4.2厘，而貸款融資項下之經修訂利率(經參考該平均利率計算)於二零二四年第三季約每年6.2厘。利率由固定利率變更為浮動利率(追蹤富豪集團之概約融資成本)將更能抵銷富豪集團之融資成本。

貸款融資將繼續以(其中包括)佳冠、喜匯及宏嘉(即成都項目及天津項目之中層控股公司)之全部已發行股份透過第一優先股份押記之方式作抵押。除其於該等項目之權益以及抵押物項下應付豐域及富城之總股東貸款約港幣877,200,000元外，佳冠集團、喜匯集團及宏嘉集團並無任何其他重大資產或負債。於二零二四年六月三十日，根據四海集團之管理賬目，成都項目及天津項目之資產淨值總額(扣除上述股東貸款約港幣877,200,000元前)約港幣2,433,400,000元。扣除四海集團就其兩批本金金總額約為港幣468,000,000元之貸款票據對成都項目之一間中層控股公司之股權所設立之若干抵押後，貸款融資於二零二四年六月三十日之貸款價值比率約43.6%。根據四海集團表示，於最後實際可行日期，除(i)二零二四年融資協議項下抵押之資產；及(ii)就四海集團兩批本金總額約港幣468,000,000元之貸款票據所抵押之成都項目之一間中層控股公司之股權外，四海集團並無就該等項目抵押其他資產。富豪集團亦已考慮到四海集團之若干現金及金融資產亦已抵押予一間商業銀行以獲得銀行融資。由於抵押物之價值合理地超過貸款融資，故富豪集團認為抵押物屬足夠。

富豪集團已透過審閱該等項目餘下物業之賬面值、該等項目之發展及銷售計劃、四海集團之現金流量預測、抵押物之價值以及上述四海集團之若干已抵押現金及金融資產，對貸款融資進行信貸風險評估。據四海集團表示，該等項目餘下商業部分之發展及銷售計劃乃根據中國內地物業市場現狀以及中央政府機關之一系列支持性政策及措施之落實情況而制定。四海集團亦參考與該等項目位於同一地區之可資比較物業單位之近期成交價及銷售面積，以及中央政府機關實施一系列支持性措施後預計中國物業市場將逐步復甦，從而估計預計該等項目上述餘下物業之預售及銷售價格以及銷售面積。考慮到出售該等項目餘下商業部分之預計現金所得款項淨額將於二零二五年至二零二七年止三年內獲得，其中大部分該等現金所得款項淨額預期將於二零二六年獲得，這將與貸款融資在到期日延期後之還款時間一致，且抵押物之價值合理地超過貸款融資，富豪董事認為將貸款融資之到期日延期三年屬合理之舉。

---

## 富豪董事會函件

---

根據二零二一年融資協議，借款人應支付其所結欠任何到期款項之違約利息（從到期日起直至支付止）。待第二補充協議成為無條件後，到期日將由二零二四年十月十二日延期至二零二七年十月十二日。當訂立第二補充協議時，訂約方預期根據上市規則取得富豪股東及四海之股東批准之先決條件可能無法於原定到期日（二零二四年十月十二日）或之前達成，此乃由於合規過程需時。因此，訂約方已同意豁免違約利息，前提是第二補充協議於最後截止日期（二零二四年）前已成為無條件，而富豪認為由於延長到期日之共識乃於原定到期日之前作出，故不應收取違約利息屬公平合理。然而，倘第二補充協議未能於最後截止日期（二零二四年）或之前成為無條件，則貸款融資須於最後截止日期（二零二四年）後的首個營業日立即支付，而違約利息將按貸款融資之未償還本金金額追溯自二零二四年十月十二日（包括該日）起計算。為供說明之用，由二零二四年十月十二日至最後實際可行日期之違約利息金額約港幣12,400,000元。

倘根據二零二四年融資協議項下之條款發生違約，貸款人將有權行使抵押物及/或要求四海（作為擔保人）立即還款。貸款人將有權透過強制程序接管該等項目。貸款人亦有權要求已抵押股東貸款之債務人向貸款人作出相關付款。另一方面，富豪集團管理層明白富豪集團及四海集團將就收購該等項目下之若干資產進行討論，以償還貸款融資及減低有關風險，具體實施情況將取決於相關合規要求。

富豪董事（包括已考慮富豪獨立財務顧問之意見之富豪獨立董事委員會成員）認為，第二補充協議之條款及該交易屬公平合理並符合富豪及其股東之整體利益。

四海為世紀城市及百利保之上市附屬公司。由於(i)羅旭瑞先生、羅寶文女士、梁蘇寶先生、羅俊圖先生、吳季楷先生及溫子偉先生（均為富豪執行董事）為世紀城市、百利保及/或四海之執行董事；(ii)伍穎梅女士及黃之強先生（均為富豪獨立非執行董事）為世紀城市及百利保之獨立非執行董事；及(iii)簡麗娟女士（為富豪獨立非執行董事）為四海之獨立非執行董事，上述全部富豪董事均已就有關第二補充協議及該交易之相關董事會決議案放棄投票。

### 上市規則之涵義

原融資協議項下擬進行之交易已於二零一六年十月十一日獲富豪及四海各自之獨立股東批准，而第一補充協議項下擬進行之交易已於二零二一年十一月三十日獲富豪及四海各自之獨立股東批准。由於第二補充協議對二零二一年融資協議之條款構成重大變動，故須重新遵守上市規則。

貸款人為富豪之全資附屬公司。富豪及四海各自為百利保之上市附屬公司。借款人為四海之全資附屬公司，因此為富豪之關連人士。基於適用百分比率，該交易構成富豪之一項主要及關連交易，須遵守上市規則第十四章及第十四A章項下之公佈、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則，任何於二零二四年融資協議中擁有重大權益的富豪股東必須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。於最後實際可行日期，(i)羅旭瑞先生及其配偶個人持有合共284,900股富豪股份；(ii)世紀城市之一間全資附屬公司持有421,400股富豪股份；(iii)百利保之若干全資附屬公司持有622,433,861股富豪股份；及(iv)羅寶文女士(羅旭瑞先生之女兒)個人持有569,169股富豪股份。因此，上述富豪股東(於最後實際可行日期合共持有且有權行使控制有關623,709,330股富豪股份(約佔所有已發行富豪股份之69.4%)之投票權)將於股東特別大會上放棄投票。除上文所述外，於最後實際可行日期，富豪董事並不知悉任何其他富豪股東須就將於股東特別大會提呈有關第二補充協議及該交易之決議案放棄投票。

富豪已成立富豪獨立董事委員會，成員僅包括羅文鈺教授(為富豪獨立非執行董事)，以就第二補充協議及該交易向富豪獨立股東提供意見。由於伍穎梅女士及黃之強先生(均為富豪獨立非執行董事)亦為世紀城市及百利保(為四海之上市控股公司)之獨立非執行董事，以及簡麗娟女士(為富豪獨立非執行董事)亦為四海之獨立非執行董事，彼等並非富豪獨立董事委員會成員。

富豪已委任浩德融資有限公司作為富豪獨立財務顧問就此分別向富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第53及第54頁內，大會上將向富豪獨立股東提呈普通決議案，以供考慮並酌情批准第二補充協議及該交易。

---

## 富豪董事會函件

---

根據上市規則第 13.39(4) 條及公司細則，於股東特別大會上，富豪股東將以投票方式表決。按投票方式表決之結果將在富豪及聯交所網站登載。

隨本通函附奉於股東特別大會上使用之委任代表表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會或延會(視乎情況而定)，務請將隨附之委任代表表格按其印備之指示填妥及儘快交回富豪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或延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或延會，並於會上投票，而在此情況下，該已填妥之委任代表表格將作被撤銷論。

### 暫停辦理富豪股份過戶登記手續

為釐定富豪股東出席股東特別大會並於會上表決的資格，富豪將於二零二四年十二月二十三日(星期一)至二零二四年十二月三十日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理富豪普通股股份過戶登記，期內將不會辦理富豪股份過戶登記手續。

釐定富豪股東出席股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期將為二零二四年十二月三十日(星期一)。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有富豪股份過戶文件連同相關股票須於二零二四年十二月二十日(星期五)下午四時三十分或之前送達富豪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 17 樓 1712-1716 號舖。

### 推薦建議

富豪董事(包括富豪獨立非執行董事，為富豪獨立董事委員會成員，其意見載於本通函內「富豪獨立董事委員會函件」一節)認為，第二補充協議之條款及該交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合富豪及富豪股東之整體利益，並建議富豪獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載批准第二補充協議及該交易之普通決議案。

此致

列位富豪股東 台照

代表董事會

**Regal Hotels International Holdings Limited**

主席

羅旭瑞

謹啟

二零二四年十二月十日



敬啟者：

**主要及關連交易  
提供財務資助**

吾謹此提述富豪日期為二零二四年十二月十日之通函(「通函」)，本函件為通函之一部分)。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾已獲富豪董事會委任為富豪獨立董事委員會之唯一成員，以就第二補充協議之條款及該交易向閣下提供意見。浩德融資有限公司已獲委任為富豪獨立財務顧問，就有關事項向閣下及吾提供意見。有關彼等意見之詳情，連同彼等就發表有關意見時已考慮之主要因素及理由，均載於通函第18至第38頁。務請閣下亦垂注通函內之富豪董事會函件及通函內附錄所載之其他資料。

經考慮第二補充協議及該交易之條款以及載於通函第18至第38頁之富豪獨立財務顧問函件內所提供之獨立意見及富豪董事會函件所載之相關資料後，吾認為雖然第二補充協議及該交易項下擬進行之交易並非於富豪集團之一般及日常業務過程中訂立，惟第二補充協議之條款及該交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合富豪及富豪股東之整體利益。

因此，吾(代表富豪獨立董事委員會)建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准第二補充協議及該交易之普通決議案。

此致

列位富豪獨立股東 台照

富豪獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
羅文鈺  
謹啟

二零二四年十二月十日

以下為富豪獨立財務顧問浩德融資有限公司就二零二四年融資協議項下擬進行之交易致富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東之意見函件全文，乃就載入本通函而編製。

# ALTUS.

浩德融資有限公司

香港中環

永和街21號

敬啟者：

### 主要及關連交易

#### 緒言

吾等茲提述吾等獲委任為富豪獨立財務顧問，以就二零二四年融資協議項下擬進行之交易向富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東提供意見，有關詳情載於富豪日期為二零二四年十二月十日之通函(「通函」)內「富豪董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年九月二十一日，(i)Long Profits、(ii)四海與(iii)Bizwise訂立第一補充協議以修訂原融資協議之若干條款，據此(其中包括)，原定期貸款總額及循環貸款融資總額港幣1,850,000,000元減少至港幣857,000,000元(包括港幣357,000,000元之已減少定期貸款及最多為港幣500,000,000元之循環貸款)，且到期日已延期至二零二四年十月十二日。二零二一年融資協議獲當時富豪及四海各自之獨立股東於其各自於二零二一年十一月三十日舉行之股東大會上批准。

---

## 富豪獨立財務顧問函件

---

於二零二四年九月三日(交易時段後)，Long Profits、四海與Bizwise訂立第二補充協議以修訂二零二一年融資協議之若干條款，據此(其中包括)，

- 到期日將延期三年至二零二七年十月十二日(原定為二零二四年十月十二日)；及
- 自二零二四年十月十二日起，利率將變更為一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘(原利率為固定利率每年5厘)。

除上文所述者外，二零二一年融資協議之條款及條件並無其他重大變動。

二零二四年融資協議之主要條款及條件載於通函內之「富豪董事會函件」。

### 上市規則之涵義

原融資協議項下擬進行之交易已於二零一六年十月十一日獲富豪及四海各自之獨立股東批准，而二零二一年融資協議項下擬進行之交易已於二零二一年十一月三十日獲富豪及四海各自之獨立股東批准。由於第二補充協議對二零二一年融資協議之條款構成重大變動，故須重新遵守上市規則。

貸款人為富豪之全資附屬公司。富豪及四海各自為百利保之上市附屬公司。基於適用百分比率，該交易構成富豪之一項主要及關連交易，須遵守上市規則第十四章及第十四A章項下之公佈、通函及獨立股東批准規定。

羅旭瑞先生為世紀城市之控股股東，而世紀城市則為百利保之上市控股公司。羅旭瑞先生、羅寶文女士、世紀城市、百利保以及彼等各自之聯繫人(於最後實際可行日期合共持有且有權控制行使有關623,709,330股富豪股份(約佔所有已發行富豪股份之69.4%)之投票權)將於股東特別大會上放棄投票。除羅旭瑞先生、羅寶文女士、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人外，於最後實際可行日期，概無其他富豪股東(除作為富豪股東外)於該交易中擁有重大權益。

## 富豪獨立董事委員會

富豪獨立董事委員會(僅由羅文鈺教授(為富豪獨立非執行董事)組成)已成立，以就該交易是否按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合富豪及富豪股東之整體利益，以及應如何就將會在股東特別大會上提呈之決議案表決向富豪獨立股東提供意見。

由於伍穎梅女士及黃之強先生(均為富豪獨立非執行董事)亦為世紀城市及百利保之獨立非執行董事，而世紀城市及百利保為四海之上市控股公司，及簡麗娟女士(為富豪獨立非執行董事)亦為四海之獨立非執行董事，故彼等並非富豪獨立董事委員會之成員。

## 富豪獨立財務顧問

作為富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東之富豪獨立財務顧問，吾等之職責為就以下各項向富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東提供獨立意見：(i)該交易之條款是否按正常商業條款訂立，是否公平合理以及是否符合富豪及富豪股東之整體利益；(ii)該交易是否在富豪集團之一般及日常業務過程中進行；以及(iii)富豪獨立股東應如何就將會在股東特別大會上提呈有關該交易之普通決議案表決。

於通函日期起計過去兩年，吾等並無就富豪之任何交易擔任財務顧問。根據上市規則第13.84條，及鑒於吾等獲委聘就該交易發表意見之薪酬乃按市場水平釐定而並非取決於將於股東特別大會上提呈之決議案是否獲成功通過，且吾等之委聘乃按一般商業條款訂立，吾等乃獨立於富豪、其控股股東或關連人士，且與富豪、其控股股東或關連人士並無任何關聯。

## 意見基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)原融資協議；(ii)二零二一年融資協議；(iii)二零二四年融資協議；(iv)富豪截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「富豪二零二三年年報」)；(v)富豪截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(「富豪二零二四年中期報告」)；(vi)四海截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「四海二零二三年年報」)；(vii)四海截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(「四海二零二四年中期報告」)；及(viii)通函內所載之其他資料。

吾等亦依賴通函內所載或提述及/或富豪集團、富豪董事及富豪集團管理層(「管理層」)向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等假設通函內所載或提述及/或富豪集團、富豪董事及管理層向吾等提供有關富豪集團之一切聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳查詢

後合理作出，且於作出之時及直至通函日期於所有重大方面均屬真確、無誤及完整。富豪董事願就遵守上市規則之規定以提供有關富豪集團之資料共同及個別承擔其全部責任。富豪董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內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，致使通函所載之任何聲明有誤導成份。

吾等並無理由相信吾等依賴以達致意見之任何聲明、資料、意見或陳述屬失實、有誤或誤導，亦無發現遺漏任何重大事實，以致該等聲明、資料、意見或陳述屬失實、有誤或誤導。吾等依賴有關聲明、資料、意見及陳述。吾等認為，已獲提供及已審閱足夠之資料，以達致知情見解，並為吾等之建議提供合理基礎。然而，吾等並無對富豪集團以及四海集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

## 所考慮之主要因素及原因

### 1. 有關富豪集團之背景資料

#### 1.1 富豪集團之主要業務

富豪集團主要透過富豪產業信託從事酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司百富控股進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

#### 1.2 富豪集團之財務資料

下表概述富豪集團截至二零二二年十二月三十一日(「二零二二財年」)及二零二三年十二月三十一日(「二零二三財年」)止兩個年度以及截至二零二三年六月三十日(「二零二三財年上半年」)及二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四財年上半年」)之財務資料，乃分別摘錄自富豪二零二三年年報及富豪二零二四年中期報告。

|        | 二零二四財年<br>上半年<br>港幣百萬元<br>(未經審核) | 二零二三財年<br>上半年<br>港幣百萬元<br>(未經審核) | 二零二三財年<br>港幣百萬元<br>(經審核) | 二零二二財年<br>港幣百萬元<br>(經審核) |
|--------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 收入     | 863.4                            | 776.4                            | 1,792.2                  | 1,831.1                  |
| 期/年內虧損 | (1,665.0)                        | (823.2)                          | (1,931.6)                | (411.3)                  |

## 富豪獨立財務顧問函件

|              | 於                                 |                                    |                                    |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|              | 二零二四年<br>六月三十日<br>港幣百萬元<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元<br>(經審核) | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元<br>(經審核) |
| 總資產          | 26,149.4                          | 28,518.7                           | 30,247.8                           |
| —現金及銀行結存以及存款 | 1,140.0                           | 1,684.9                            | 1,744.5                            |
| 總負債          | 16,792.0                          | 17,408.2                           | 16,856.4                           |
| 資產淨值         | 9,357.4                           | 11,110.5                           | 13,391.4                           |
| 負債比率(附註)     | 55.4%                             | 50.8%                              | 45.7%                              |

附註：富豪集團之負債比率乃根據其借款總額(扣除現金及銀行結存以及存款)，與富豪集團之總資產相比計算。

來源：富豪二零二三年年報及富豪二零二四年中期報告

### 二零二三財年與二零二二財年相比

富豪集團之收入由二零二二財年約港幣1,831,100,000元略微減少約2.1%至二零二三財年約港幣1,792,200,000元。儘管酒店經營及管理服務之收入於二零二三財年達致約2.0%的略微增長，富豪集團於二零二三財年之收入減少乃主要由於二零二三財年並無錄得來自物業銷售的所得款項所致。

富豪集團於二零二三財年產生淨虧損約港幣1,931,600,000元，而二零二二財年則錄得淨虧損約港幣411,300,000元。儘管於二零二三財年，持作出售物業重新分類為投資物業時錄得公平值收益約港幣241,600,000元，以及物業、廠房及設備項目及使用權資產之減值虧損撥回約港幣15,300,000元，儘管基本上全屬非現金項目，富豪集團於二零二三財年之財務業績已受按公平值計入損益之公平值淨虧損約港幣914,200,000元、投資物業之公平值淨虧損約港幣16,700,000元、發展中物業之減值虧損約港幣42,500,000元及折舊費用港幣618,600,000元之不利影響。

於二零二三年十二月三十一日，富豪集團之資產淨值減少至約港幣11,110,500,000元，與二零二二年十二月三十一日約港幣13,391,400,000元相比，相當於減少約17.0%，乃主要由於二零二三財年產生淨虧損所致。

### 二零二四財年上半年與二零二三財年上半年相比

富豪集團於二零二四財年上半年之收入約港幣863,400,000元，相當於較二零二三年同期約港幣776,400,000元增加約11.2%。儘管於回顧期間內香港的酒店行業經營環境競爭激烈及充滿挑戰，有關增加乃主要由於來自酒店經營及管理以及酒店擁有分類之收入的貢獻持續改善。

富豪集團之淨虧損由二零二三財年上半年約港幣823,200,000元大幅增加至二零二四財年上半年約港幣1,665,000,000元。此乃主要由於利率於回顧期間內仍然處於相對較高水平導致龐大的融資成本開支(二零二四財年上半年：約港幣511,800,000元對比二零二三財年上半年：約港幣413,100,000元)、按公平值計入損益之金融資產公平值虧損淨額(二零二四財年上半年：約港幣932,600,000元對比二零二三財年上半年：約港幣259,100,000元)以及一間合營公司的分佔虧損(二零二四財年上半年：虧損約港幣119,400,000元對比二零二三財年上半年：虧損約港幣8,300,000元)。

於二零二四年六月三十日，富豪集團之資產淨值減少至約港幣9,357,400,000元，相比於二零二三年十二月三十一日約港幣11,110,500,000元，相當於減少約15.8%，乃由於二零二四財年上半年產生淨虧損所致。

### 1.3 富豪集團之展望

富豪集團將繼續主要從事酒店經營與管理及酒店擁有、物業發展及投資、飛機擁有及租賃以及其他投資。

據悉香港政府已推出多項大型活動以吸引訪港旅客，並將會繼續舉辦大型活動以刺激本地經濟。此外，擴大個人遊計劃、提高中國內地旅客免稅購物限額及恢復深圳居民多次簽注等措施，預期可提升香港作為旅遊目的地的吸引力，並推動本地酒店業的發展，惟由於經濟及地緣政治挑戰持續，本地經濟能否顯著改善仍存在不確定性。

根據管理層所得悉，富豪集團正逐步落實計劃出售其部分非核心資產，旨在加強其流動性資源及整體財政實力。富豪集團仍擁有強大的資產組合，並以酒店及物業為主要資產。富豪董事有信心整體營商環境會繼續復甦，而富豪集團的財務表現將逐步改善。

2. 有關四海集團之背景資料

2.1 四海集團之主要業務

四海集團主要從事物業發展及投資，主要集中於中國內地，而其他投資包括金融資產投資，且目前正在進行成都項目及天津項目。有關該等項目的進一步詳情載列於四海二零二四年中期報告內。

2.2 四海集團之財務資料

下表概述四海集團於二零二二財年及二零二三財年以及二零二三財年上半年及二零二四財年上半年之財務資料，乃分別摘錄自四海二零二三年年報及四海二零二四年中期報告。

|             | 二零二四財年<br>上半年<br>港幣百萬元<br>(未經審核) | 二零二三財年<br>上半年<br>港幣百萬元<br>(未經審核) | 二零二三財年<br>港幣百萬元<br>(經審核) | 二零二二財年<br>港幣百萬元<br>(經審核) |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 收入          | 314.3                            | 23.5                             | 77.3                     | 1,015.7                  |
| 期/年內盈利/(虧損) | (169.0)                          | (98.3)                           | (372.3)                  | 4.0                      |

|              | 於                                 |                                    |                                    |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|              | 二零二四年<br>六月三十日<br>港幣百萬元<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元<br>(經審核) | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元<br>(經審核) |
| 總資產          | 3,569.2                           | 3,987.6                            | 4,000.5                            |
| —現金及銀行結存以及存款 | 62.1                              | 63.6                               | 81.6                               |
| 總負債          | 2,589.1                           | 2,801.2                            | 2,589.8                            |
| 資產淨值         | 980.1                             | 1,186.4                            | 1,410.7                            |
| 負債比率(附註)     | 36.9%                             | 32.7%                              | 27.8%                              |

附註：四海集團之負債比率乃根據其借款總額(包括可換股債券/票據，扣除現金及銀行結存以及存款)，與四海集團之總資產相比計算。

來源：四海二零二三年年報及四海二零二四年中期報告

二零二三財年與二零二二財年相比

四海集團之收入由二零二二財年約港幣1,015,700,000元減少至二零二三財年約港幣77,300,000元。相比過往年度，有關減少乃主要由於物業發展及投資分類之收入因交付已竣工的物業單位下降而減少。

四海集團於二零二三財年錄得淨虧損約港幣372,300,000元，而二零二二財年則錄得純利約港幣4,000,000元。除於二零二三財年來自物業銷售缺乏貢獻，儘管基本上全屬非現金項目，四海集團之財務業績已受按公平值計入損益之公平值虧損淨額約港幣19,100,000元、發展中物業之減值虧損約港幣63,300,000元以及持作銷售物業之減值虧損約港幣108,900,000元增加之不利影響。

於二零二三年十二月三十一日，四海集團之資產淨值由二零二二年十二月三十一日約港幣1,410,700,000元減少至約港幣1,186,400,000元，乃主要由於二零二三財年內產生的淨虧損所致。

### 二零二四財年上半年與二零二三財年上半年相比

四海集團之收入由二零二三財年上半年約港幣23,500,000元增加約12.4倍至二零二四財年上半年約港幣314,300,000元。此乃主要由於已竣工物業單位之銷售大幅增加，分別佔四海集團於二零二三財年上半年及二零二四財年上半年之總收入約97.9%及99.7%。

於二零二四財年上半年，四海集團產生淨虧損約港幣169,000,000元，而二零二三財年上半年則錄得淨虧損約港幣98,300,000元。虧損增加主要由於四海集團在中國內地之物業項目於過往年度採納之項目發展成本分配基準之修訂而所徵收之稅務費用。另一方面，該等項目之物業單位銷售所得之盈利貢獻相對較少。

於二零二四年六月三十日，四海集團之資產淨值由二零二三年十二月三十一日約港幣1,186,400,000元減少至約港幣980,100,000元，乃主要由於二零二四財年上半年產生的淨虧損所致。

### 2.3 四海集團之展望

預期不明朗因素最少於短期內仍籠罩著環球經濟。

為支持中國內地物業市場的穩步發展，中央政府機關已於二零二四年一月宣佈建立房地產融資協調機制之計劃。根據此計劃，商業銀行將會就合資格獲得融資補助之房地產發展項目，向其房地產發展商給予融資支持。這可確保已預售的商品房能順利交付，從而恢復市場信心。

於二零二四年二月，中國人民銀行宣佈下調五年期或以上貸款市場報價利率（「**貸款市場報價利率**」），降幅超出市場預期。貸款市場報價利率下調將減輕長期貸款（尤其是住宅按揭）之利息負擔，這將有助刺激需求及穩定市場期望。同時，亦預期中央政府機關將推行更多政策措施，以推動中國房地產行業的長遠增長。

經考慮(i)中國內地現時的物業市場狀況可能對四海集團物業發展業務構成挑戰；(ii)中央政府近日的物業市場刺激政策（於下文「3. 進行該交易之理由及裨益」一節闡述）可能仍需要一段時間方能顯現其影響；及(iii)四海集團近日在宏觀環境衝擊下最近的財務表現及其目前的財務狀況，四海之董事仍保持樂觀態度，相信隨著中國內地物業市場逐漸復甦，四海集團將可從於成都及天津的兩個發展項目獲得可觀收益。

### 3. 進行該交易之理由及裨益

於二零一六年八月，Long Profits、四海與Bizwise訂立原融資協議，據此，Long Profits向Bizwise授出港幣1,850,000,000元之原貸款融資，以供四海集團向富豪集團償還當時就其於二零一三年收購成都項目及天津項目之未償還應付代價。

於二零二一年九月，Long Profits、四海與Bizwise訂立第一補充協議，據此，原融資協議之若干條款已作修訂，其中包括貸款融資總額已減少至港幣857,000,000元，且到期日已延期至二零二四年十月十二日。

由於中國內地房地產市場於疫情過後仍有待全面恢復，四海集團於該等項目之餘下商業部分之預售及銷售進度較預期慢，惟四海之管理層仍繼續保持樂觀態度。自二零二三年第四季起，中國內地中央政府機關已持續實施一系列支持政策及措施，旨在穩定整體本地物業市場。管理層同意，四海之管理層預計當中國內地物業市場逐漸復甦時，預期該等項目之餘下商業部分將產生可觀的銷售所得款項。

根據管理層所得悉，二零二四年融資協議將可讓四海集團償還貸款融資之時間與其預計之竣工時間表及該等項目之銷售進度得以配合。貸款融資項下之循環貸款融資（為數港幣500,000,000元）可按循環基準提供予Bizwise，旨在使四海集團可於貸款融資全數償還前靈活管理其中期期間之現金款項盈餘。貸款融資項下之經修訂利率已考慮富豪集團之最近融資成本，其主要基於浮動利率機制。

吾等已與管理層討論成都及天津的最新經濟狀況。根據成都市統計局<sup>1</sup>及天津市統計局<sup>2</sup>分別公佈的統計數字，成都及天津的國內生產總值已由二零二二年的人民幣2,081,750,000,000元及人民幣1,631,130,000,000元，逐步增加至二零二三年的人民幣2,207,740,000,000元及人民幣1,673,730,000,000元。

此外，吾等注意到，於二零二四年九月，中國人民銀行及國家金融監督管理總局推出一系列穩定房地產市場之政策。倘金融機構發放貸款支持地方國有企業以合理價格收購已竣工未售出的商品房用作保障性住房，中央銀行將提高對金融機構的融資。此一系列刺激性措施加強中央政府扭轉房地產市場跌勢及穩定市場之力度。隨後於二零二四年十月，當局進一步宣佈鞏固房地產行業穩定跡象之新措施，特別是將合資格房地產項目納入「白名單」機制<sup>3</sup>，並透過貸款滿足其合理的融資需求。吾等相信該等刺激措施將對中國物業市場之長遠健康發展產生正面影響，繼而亦將令四海集團之成都項目及天津項目受益。

鑑於上文所述以及該等項目的發展及銷售計劃，此將與於經延長到期日後償還貸款融資的時間一致（於下文「4.2 還款期」一段項下第(iv)項所闡述），吾等與管理層之意見一致，該交易將給予四海集團合理時間有序地出售其物業資產。鑑於富豪集團持有(i)四海已發行普通股約9.0%及本金金額約港幣21,300,000元之四海可換股票據；及(ii)百富控股50%權益，而百富控股持有四海已發行普通股約57.0%、約229,500,000股四海可換股優先股及本金金額約港幣104,200,000元之四海可換股票據，富豪集團將受惠於自成功出售四海集團該等項目餘下商業組成部分所帶來的股東價值收益。

管理層相信，即使四海集團曾考慮對外再融資（即銀行借貸）以全數償還應付富豪集團的款項，惟鑑於中國內地物業市場的現況、相關銀行貸款政策的限制以及可行的貸款條款及條件，有關方法並不可行。另外，管理層已考慮下文所述要求還款或強制執行貸款融資的可行性。因此，管理層相信，在目前情況下，訂立二零二四年融資協議是務實合理的做法。延續貸款融資亦有助四海集團獲取其他融資來源，以支持其在該等項目層面的發展。

<sup>1</sup> 成都市統計局 -

[https://cdstats.chengdu.gov.cn/cdstjj/c154795/2024-03/30/content\\_68e47282894d4e47a77e59f5592808ab.shtml](https://cdstats.chengdu.gov.cn/cdstjj/c154795/2024-03/30/content_68e47282894d4e47a77e59f5592808ab.shtml)

<sup>2</sup> 天津市統計局 - [https://stats.tj.gov.cn/tjsj\\_52032/tjgb/202403/t20240318\\_6563697.html](https://stats.tj.gov.cn/tjsj_52032/tjgb/202403/t20240318_6563697.html)

<sup>3</sup> 「白名單」機制於二零二四年一月推出，地方機關建議金融機構向合資格房地產項目提供財務支援。請參閱連結以供參考 - [https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202401/content\\_6925683.htm](https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202401/content_6925683.htm)

## 富豪獨立財務顧問函件

富豪集團的現金及銀行結存以及存款狀況已由二零二二年十二月三十一日約港幣1,744,500,000元減少至二零二四年六月三十日約港幣1,140,000,000元，主要由於香港銀行同業拆息(富豪集團銀行貸款的債項成本之依據)於年度/期間內上升而產生財務成本(二零二二財年：約港幣463,500,000元、二零二三財年：約港幣969,000,000元及二零二四財年上半年：約港幣511,800,000元)所致。於最後實際可行日期，貸款融資項下之定期貸款及循環貸款之未償還本金金額分別為港幣357,000,000元及港幣500,000,000元。根據該交易，將不會進一步提取定期貸款融資。循環貸款融資之任何進一步提取只有在且僅在不時有還款的情況下作出。總而言之，這意味著提取相同或更少金額的循環貸款融資前必須有一筆還款，這實際上是現金中性。因此，預計繼續提供貸款融資將不會對富豪集團之現金流狀況構成任何重大影響。此外，富豪董事已於通函內附錄一「4. 營運資金」一段中確認，在無不可預見之情況下，計及該交易之影響及富豪集團可動用之財務資源(包括內部產生的財務資源及現有銀行融資)，富豪集團將具備充裕營運資金以應付其自通函刊發日期起最少未來十二個月之需要。

中國內地的物業市場狀況衝擊整個行業而非僅僅四海集團。二零二一年年底(富豪集團與四海集團訂立第一補充協議時)的情況並未按如期有所緩解，直至近期有關部門制定一系列刺激性措施鞏固物業市場使企穩跡象方有所緩解。吾等已透過管理層獲得並審閱該等項目的發展及銷售計劃。吾等注意到，該等項目的大部分銷售將由二零二五年下半年至二零二七年期間產生。

吾等亦與管理層討論並注意到，彼等已考慮於貸款融資到期日要求還款或強制執行抵押物的可行性。據管理層所述，倘富豪集團於到期日要求還款或強制執行貸款融資的抵押物，彼等已考慮以下事項：

- (a) 根據四海集團於二零二四年六月三十日的財務狀況(最近可獲得的公開資料)，四海集團並無充足的現金及銀行結存於到期時悉數償還貸款融資，惟抵押物的價值合理超過貸款融資之價值(於下文「4.3 抵押物」一節所闡述)；
- (b) 倘四海集團於到期日無法償還貸款融資，富豪集團可能須行使權利強制執行抵押物以接管該等項目並尋求四海的公司擔保；

- (c) Bizwise 為一家融資公司，並無實質資產。於二零二四年六月三十日，四海集團總資產約港幣 3,569,000,000 元(主要包括約港幣 1,320,000,000 元的發展中物業、約港幣 1,841,000,000 元的持作出售物業及約港幣 62,000,000 元的現金及銀行結存總額)及總負債約港幣 2,589,000,000 元(包括貸款融資項下的未償還本金金額)。四海集團本身並無充足的流動資金於到期日償還貸款融資；
- (d) 然而，由於該等項目的若干物業仍處於在建階段且部分建築成本即使在富豪集團接管該等項目後仍未償付，因此富豪集團將不僅需要出售該等項目以償還貸款融資，還撥出資源管理該等在建物業及未償還建築成本；及鑑於中國現時疲軟的物業市場狀況，尚不確定富豪集團能否按計劃在短期內及按高於四海集團的價格完成出售；
- (e) 同時，富豪集團可能會產生額外成本僱用專業團隊接手及管理該等項目的銷售；及
- (f) 倘富豪對四海採取強制執行情序，四海集團仍無充足流動資產即時償還貸款融資，

而繼續提供貸款融資將允許四海集團有時間完成該等項目的有序銷售及按延長時間表向富豪集團還款，且富豪集團於貸款融資期限內將繼續賺取利息收入。

經考慮上述情況，且貸款融資將繼續以(其中包括)佳冠、喜匯及宏嘉(即成都項目及天津項目之中層控股公司)之全部已發行股份作抵押，將自貸款融資賺取利息以及富豪集團可於需要時與四海集團接觸及溝通，吾等認為，儘管該交易並非於富豪集團之一般及日常業務過程中進行，其符合富豪及其股東之整體利益。

## 4. 第二補充協議之主要條款

第二補充協議之主要條款載於通函內「富豪董事會函件」之「第二補充協議」一節。於考慮該交易是否公平及合理時，吾等已計及下列因素：

### 4.1 利率

二零二一年融資協議項下每年5.0厘計息乃各訂約方經參考富豪集團之融資成本後公平磋商釐定。有關利率與原融資協議項下之利率相同。

貸款融資利率將修訂為一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘。吾等已考慮富豪集團之融資成本，亦因此已審閱富豪二零二三年年報及富豪二零二四年中期報告。據悉，富豪集團於二零二三財年及二零二四財年上半年之融資成本亦相當於約為一個月銀行同業拆息加1.95厘。

在考慮利率機制(即固定利率相對於浮動利率)的公平性及合理性時，吾等已根據(i)自二零二四年五月起至二零二四年融資協議日期止(「回顧期」)涉及聯交所主板上市公司向關連人士提供/自關連人士獲得的財務資助交易(即「關連交易或持續關連交易」)；(ii)於回顧期相關公司刊發的公佈，由於期限較短且更接近二零二四年融資協議的日期，因此更能反映財務資助條款及條件的最新市場慣例；及(iii)以港元/美元計值的貸款進行獨立研究。根據該準則，吾等於下文載列一份詳盡清單(「可資比較貸款」)。

## 富 豪 獨 立 財 務 顧 問 函 件

儘管可資比較貸款之上市公司所從事的業務及財務表現可能有別於四海集團，吾等認為回顧期較近，樣本數目足夠，而可資比較貸款公平及具代表性，以反映涉及近期聯交所上市公司及其關連人士的財務資助之市場慣例（尤其是有關固定利率機制與浮動利率機制相比）。

| 編號 | 公佈日期        | 股份代號 | 貸款人名稱               | 借款人名稱                         | 本金金額  | 年利率  | 財務資助之期限<br>年  |
|----|-------------|------|---------------------|-------------------------------|---|--|---|
| 1  | 二零二四年五月九日   | 2337 | 興業銀行股份有限公司香港分行      | 眾誠能源控股有限公司(附註1)               | 部分來自興業銀行股份有限公司長春分行人民幣330,000,000元的貸款融資，其中不多於港幣130,000,000元為由興業銀行股份有限公司香港分行提供之循環融資 | 不多於港幣130,000,000元之循環貸款融資，利率為香港銀行同業拆息加0.7%                                      | 1年，可經興業銀行股份有限公司香港分行批准後延長  |
| 2  | 二零二四年五月三十日  | 1039 | 暢由聯盟集團有限公司(「暢由」)    | 分海有限公司，暢由之間接非全資附屬公司，關連人士(附註2) | 二零一九年循環貸款融資-港幣100,000,000元<br>二零二一年循環貸款融資-港幣100,000,000元                          | (a) 自提取日期(包括該日)起至二零二四年五月三十一日(不包括該日)，每年6.5%；及<br>(b) 自二零二四年五月三十一日(包括該日)起，每年8.0% | 二零一九年循環貸款融資限期為6年並於二零二五年十月三十一日到期<br>二零二一年循環貸款融資限期為4年及於二零二五年五月三十日到期 |
| 3  | 二零二四年七月二十五日 | 1556 | 建業建榮控股有限公司          | 建業實業有限公司，關連人士(附註3)            | 港幣250,000,000元  | 6.00%  | 1年(可尋求進一步延期一年)  |
| 4  | 二零二四年八月八日   | 346  | 延長石油集團(香港)有限公司，關連人士 | 延長石油國際有限公司(附註4)               | 22,000,000美元(相當於約港幣171,800,000元)  | 5.20%  | 3   |
| 5  | 二零二四年八月三十日  | 222  | 貴信有限公司，關連人士         | 閩信集團有限公司(附註5)                 | 港幣140,000,000元(無擔保及未承諾的循環融資)  | 香港銀行同業拆息加1.6%  | 3   |
|    |             |      |                     |                               | 最多  | 8%   |   |
|    |             |      |                     |                               | 最少  | 香港銀行同業拆息加0.7%  |   |
|    | 二零二四年九月三日   | 78   | 富豪                  | 四海                            | 港幣857,000,000元  | 香港銀行同業拆息加1.95%   | 3   |

來源：聯交所網站

附註：

- 趙金岷先生(眾誠能源控股有限公司的控股股東之一)擁有長春伊通河石油經銷有限公司多於30%的註冊資本。因此，長春伊通河石油經銷有限公司被視為趙金岷先生的一名聯繫人，故根據上市規則第十四A章為眾誠能源控股有限公司的一名關連人士。據此，根據貸款協議向興業銀行股份有限公司長春分行提供質押(相當於貸款協議項下到期的所有款項)作為抵押物構成眾誠能源控股有限公司及其附屬公司向一名關連人士提供財務資助，因此，根據上市規則第十四A章，構成眾誠能源控股有限公司之一項關連交易。

有關抵押物為質押物。該質押物的價值乃參考已質押物業的價值約人民幣27,426,000元。已質押物業位於(i)綠園區西四環油氣站站房，總面積為5,524平方米及物業建築面積為284.64平方米；及(ii)綠園區長春景陽加油站站房，總面積為2,230平方米及物業建築面積為144.96平方米。

眾誠能源控股有限公司及其附屬公司的主要業務為透過經營加油站向汽車終端用戶銷售成品油產品，經營壓縮天然氣、液化天然氣及液化石油氣加氣站，以及經營於吉林省、遼寧省及黑龍江省出售壓縮天然氣及液化天然氣並提供石油及天然氣運輸服務的混合加氣站。眾誠能源控股有限公司及其附屬公司亦透過其在中國營運的附屬公司於中國吉林省從事經營及管理石油及天然氣運輸服務。

2. 根據上市規則第14A.16條，分海有限公司為暢由聯盟集團有限公司的一名關連人士，且根據上市規則第十四A章，授出二零一九年及二零二一年循環貸款融資構成暢由聯盟集團有限公司之一項持續關連交易。

暢由聯盟集團有限公司及其附屬公司主要從事數字積分業務及電子交易平台「暢由」的開發及營運，旨在整合暢由數字積分業務生態聯盟的業務夥伴數字會員積分、資源及戰略優勢。

借款人並無提供抵押物。

3. 根據上市規則第十四A章，建業實業有限公司為建業建榮控股有限公司的一名關連人士。據此，根據上市規則第十四A章，訂立貸款協議構成建業建榮控股有限公司之一項關連交易。

建業建榮控股有限公司及其附屬公司主要從事多種地基工程，包括(i)打樁建造(例如鑽孔樁、撞擊式工字樁、嵌岩式工字樁、微型樁及板樁)及其他配套服務(例如挖掘及側向承托工程、地盤平整及樁帽建造)；及(ii)鑽探及場地勘探。

借款人並無提供抵押物。

4. 延長石油集團(香港)有限公司為延長石油國際有限公司的一名控股股東。因此，根據上市規則的定義，延長石油集團(香港)有限公司為延長石油國際有限公司的一名關連人士，因此，根據上市規則第十四A章，補充貸款協議項下擬進行之交易構成延長石油國際有限公司之一項關連交易。

延長石油國際有限公司及其附屬公司主要從事油氣及能源相關業務之投資、油氣勘探、開採及經營；及燃油相關產品的貿易及分銷。

該貸款乃根據股權抵押契據延長石油國際有限公司間接持有之河南延長石油銷售有限公司已發行股本的70%作為抵押，據此，延長石油國際有限公司同意以延長石油集團(香港)有限公司為受益人提供擔保，延長石油國際有限公司應竭盡全力促使河南延長石油銷售有限公司的賬面值將不會低於31,430,000美元。31,430,000美元之70%相等於22,001,000美元，其超過貸款本金金額22,000,000美元。

5. 由於貴信有限公司為閩信集團有限公司的控股股東，故根據上市規則股東融資構成閩信集團有限公司之一項持續關連交易。

閩信集團有限公司為一間主要從事保險業務的投資控股公司。連同其附屬公司，該集團透過五個分部經營其業務。保險分部於香港及澳門承保一般保險業務。策略投資分部參與持有華能A股。金融服務分部於中國內地經營小額貸款業務及透過其聯繫人於中國內地、香港及澳門經營銀行業務。物業發展及投資分部於中國內地經營房地產開發業務及寫字樓租賃。其他分部從事沒有直接確認為其他呈報分部的營運及總部業務項下的活動。

借款人並無提供抵押物。

儘管僅有五筆可資比較貸款，但其均為具有向關連人士借貸或提供貸款予關連人士的共同特徵的關連交易，且五筆交易中有三筆交易須根據上市規則獲得獨立股東批准之要求。就貸款融資本金金額而言，吾等認為，貸款規模並非以貸款期限的關鍵決定因素，惟前提是擁有充足的相關抵押物。此由以下事實所證明，於可資比較貸款中，吾等注意到：(i) 五項交易中有兩項交易的抵押物與借款人向貸款人提供的貸款本金金額相若；(ii) 該等擔保貸款的規模與其他無抵押貸款相若；及(iii) 該等擔保貸款的利率低於無抵押貸款。儘管每筆可資比較貸款的本金金額均少於港幣857,000,000元，但可資比較貸款的目的是將貸款融資的利率及期限與近期涉及在聯交所上市的公司及其關連人士的財務資助的市場慣例進行比較。鑑於上述情況，吾等認為，可資比較貸款數據乃屬充分，並提供具公平及代表性的依據供吾等就貸款融資期限的公平及合理性作出分析。

從上述吾等之研究中，吾等注意到在回顧期內，五筆可資比較貸款中有兩筆採用浮動利率機制。鑑於本地銀行的利率趨勢及美國聯邦儲備局已於二零二四年九月開始減息50個基點並於二零二四年十一月宣佈第二次減息25個基點<sup>4</sup>，浮動利率機制將更準確地反映目前貨幣市場情況下的融資成本。舉例而言，根據一個月香港銀行同業拆息年利率4.37155%（參考香港銀行公會於二零二四年十月十二日（二零二四年融資協議所載開始計算利息的日期）所報的一個月香港銀行同業拆息），二零二四年融資協議項下的年利率將為6.32155%，在上述貸款可資比較貸款的範圍之內。

綜合上文所述，吾等認為經修訂利率與富豪集團的融資成本相若（即經參考二零二四年第三季資料後按年化基準約6.2%）及為公平合理，而第二補充協議項下的浮動利率機制為公平且合理。

---

<sup>4</sup> 美國聯邦儲備局分別於二零二四年九月及二零二四年十一月舉行之會議

## 4.2 還款期

貸款融資之所有未償還金額須於二零二七年十月十二日償還。

經考慮以下因素：

- (i) 最新物業市場環境經參考上文所述之市場統計數據；
- (ii) 上文所述中央政府已推出多項穩定物業市場之措施；
- (iii) 富豪集團要求在到期日前悉數償還貸款融資而非延長貸款融資到期日，並強制執行上述抵押物的利弊及可行性，具體而言，儘管富豪集團接管了該等項目，惟富豪集團將亦需出售該等項目以償還貸款融資；而鑑於中國目前物業市場情況不景氣，富豪集團不一定能按計劃以比四海集團更短的時間以更好的價格完成出售；
- (iv) 吾等已獲得並審閱四海集團該等項目的現有發展及銷售計劃，具體而言，吾等注意到，該等項目之餘下組成部分的銷售計劃於二零二五年至二零二七年三年內進行，且預計該等項目之餘下組成部分的大部分銷售將於二零二六年發生，

吾等已按照建議銷售的時間表，審閱四海集團該等項目於未來三年(二零二五年至二零二七年)的最新發展及銷售計劃。據悉，到四海集團預計成都項目的餘下寫字樓物業及餘下商業物業將分別於二零二四年年底及二零二五年第一季逐步預售及銷售；而天津項目的餘下寫字樓物業及餘下商業物業的預售及銷售將分別於二零二五年第三季及二零二七年上半年展開。吾等已進一步審閱由管理層所提供該等項目於二零二四年的實際交易價格及由一間獨立物業顧問公司所提供二零二四年22個可資比較項目的實際交易價格及總樓面面積(就用途而言－寫字樓或商業，且與該等項目位於同一地區)。考慮到(i)四海集團該等項目的最新發展及銷售計劃所預測該等項目餘下部分的估計售價屬於該等項目下物業及上述22個可資比較項目於二零二四年的實際交易價格的範圍內；(ii)未來三年該等項目將予出售的其餘部分的估計總樓面面積及上述22個可資比較項目於二零二四年的實際交易總樓面面

積，其顯示市場對該類型物業有需求，以及經考慮中央政府機關實施一系列支持性措施後，預計中國房地產市場將逐步復甦，四海集團將能夠於未來三年出售該等項目其餘部分；及(iii)該等項目其餘部分建議銷售的時間表，吾等認為四海集團於該等項目的發展及銷售計劃所採用的基礎及假設，在四海集團根據延長到期日按照所披露之償還貸款融資時間表預期於未來三年出售該等項目餘下物業及產生之銷售所得款項而言屬公平合理；

(v) 經富豪獨立股東批准，貸款融資已由二零二一年延長一次至二零二四年；及

(vi) 四海集團已按時支付貸款融資利息，且並無拖欠付款的記錄，

吾等認為二零二四年融資協議項下貸款融資之還款期給予四海集團合理時間，讓其可有序出售該等項目下之餘下商業組成部分，故還款期屬公平合理。

### 4.3 抵押物

吾等已於評估有關貸款融資的信貸風險時審閱四海已刊發的財務資料及管理賬目。除其於該等項目之權益及抵押品項下應付豐域及富城之股東貸款總額約港幣877,200,000元外，佳冠集團、喜匯集團及宏嘉集團並無任何其他重大資產或負債。根據四海集團於二零二四年六月三十日的管理賬目，該等項目的總資產約港幣3,288,000,000元(主要包括約港幣1,320,000,000元的發展中物業及約港幣1,841,000,000元的持作出售物業)、該等項目的總負債約港幣855,000,000元(主要包括約港幣687,000,000元的流動負債及約港幣168,000,000元的非流動負債)及該等項目於二零二四年六月三十日之資產淨值總額(扣除上述股東貸款約港幣877,200,000元前)約港幣2,433,000,000元，反映抵押物於二零二四年六月三十日之賬面值。

吾等注意到，誠如四海二零二四年中期報告所載，四海集團已將成都項目之一間控股公司之股份權益作為兩批本金總額為60,000,000美元(相等於約港幣468,000,000元)之三年期票據作抵押。根據管理層，就彼等所知，四海集團並無就其他貸款質押抵押物，惟兩批三年期票據除外。保守估計，自該等項目之總資產淨值扣除該批有抵押票據之等值本金金額後，所得金額約港幣1,965,000,000元。與貸款融資港幣857,000,000元相比，於二零二四年六月三十日之貸款與估值比率約為43.6%。儘管抵押物相關物業資產的流動性可能遜於現金，惟吾等認為(i)抵押物之價值合理超出貸款融資，(ii)在其財務狀況下屬於四海集團最

具價值的資產，(iii) 貸款融資延長至二零二七年十月十二日將使四海集團有合理時間有序出售其物業資產，(iv) 富豪集團要求在到期日前悉數償還貸款融資而非延長貸款融資到期日，並強制執行上述抵押物的利弊及可行性，及(v) 四海集團該等項目的最新發展及銷售計劃與延長到期日後的貸款融資償還時間一致，保證抵押物足以使借款人履行貸款融資項下之償還義務，乃屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合富豪及富豪股東之整體利益。

#### 4.4 契諾

二零二四年融資協議包括契諾條款。有關詳情，請參閱通函內「富豪董事會函件」之「第二補充協議」一節。

由於項目集團(定義見通函內「富豪董事會函件」)主要從事成都項目及天津項目之發展，吾等認為有關契諾可向富豪集團保證項目集團會專注於兩個項目之發展，並且承諾會以其銷售所得款項償還貸款融資。此外，由於貸款融資乃以佳冠、喜匯及宏嘉(該等公司為項目集團之一部分)之100%已發行股份作抵押，限制項目集團發行或配發股份將確保在四海集團違約未能償還貸款融資之情況下，富豪集團於成都項目及天津項目之抵押權益得以被保留。因此，吾等認為，貸款融資項下之契諾屬公平合理，並且符合富豪及富豪股東之整體利益。

#### 4.5 豁免二零二一年融資協議項下之違約利息

根據二零二一年融資協議，貸款融資須於二零二四年十月十二日償還。違約利率為當時適用利率加每年5厘。誠如通函內「富豪董事會函件」所披露，貸款人同意(a) 於召開股東大會以取得富豪及四海各自之獨立股東批准前，不會採取任何行動要求償還貸款融資；及(b) 豁免二零二一年融資協議項下借款人因於二零二四年十月十二日未償還貸款融資而可能需要支付之任何違約利息。然而，倘第二補充協議於最後截止日期(二零二四年)或之前未成為無條件，貸款融資須於最後截止日期(二零二四年)後首個營業日立即支付，而違約利息須追溯自二零二四年十月十二日起(包括該日)貸款融資之未償還本金金額計算。

經考慮上述該交易之理由及裨益，特別是(i) 四海集團目前的財務狀況；(ii) 在訂立第二補充協議時，由於合規過程需時，各訂約方預期根據上市規則向富豪股東及四海之股東取得批准之先決條件未必於原有到期日(二零二四年十月十二日)當日或之前達成；及(iii) 倘第二補充協議於最後截止日期(二零二四年)或之前未成為無條件，貸款融資須於最後截止

日期(二零二四年)後首個營業日立即支付，而違約利息須追溯自二零二四年十月十二日起(包括該日)貸款融資之未償還本金金額計算，吾等認為，貸款人同意(其中包括)豁免二零二一年融資協議項下借款人因於二零二四年十月十二日未償還貸款融資而可能需要支付之任何違約利息乃務實做法，且屬公平合理。

#### 4.6 第二補充協議年期

貸款融資於二零一六年八月根據原融資協議項下首次向 Bizwise 授出。其後於二零二一年九月，根據第一補充協議，原融資協議的若干條款經修訂並延長至二零二四年十月十二日。儘管富豪集團已提供貸款融資約八年，惟富豪股東應注意，已延期三年之第一補充協議已於二零二一年舉行之富豪股東特別大會上獲當時之富豪獨立股東批准。

鑑於(i)上文「4.1 利率」一段所載的五項可資比較貸款中，有兩項的年期為三年；(ii)該三年年期將允許四海集團在合理時間有序地出售其物業資產，而吾等同意管理層，該等項目下物業資產如上文「4.2 還款期」一段第(iv)項所述將於未來三年出售；及(iii)第二補充協議將於即將舉行的股東特別大會上提交富豪獨立股東批准，吾等認為第二補充協議的三年年期屬合適、公平及合理。

#### 4.7 章節概要

經考慮上述情況，吾等認為該交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合富豪及富豪股東之整體利益。

### 5. 該交易之潛在財務影響

該交易實際上為將貸款融資之還款期由二零二四年十月十二日延長至二零二七年十月十二日。

於最後實際可行日期，貸款融資項下之定期貸款及循環貸款之未償還本金金額分別為港幣357,000,000元及港幣500,000,000元。根據該交易，將不會進一步提取定期貸款融資。循環貸款融資之任何進一步提取只有在且僅在不時有循環貸款融資還款的情況下作出。總而言之，這意味著提取相同或更少金額的循環貸款融資前必須有一筆還款，這實際上最多是現金中性。因此，預計繼續提供貸款融資將不會對富豪集團之現金流狀況構成任何不利影響。此外，將不會對富豪集團於二零二四年六月三十日之資產淨值約港幣9,357,400,000元造成影響。此外，富豪集團將繼續就貸款融資賺取一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘之利息收入，其利率與富豪集團之融資成本相若。

## 推薦建議

經考慮上述因素，吾等認為，儘管繼續提供貸款融資並非於富豪集團之一般及日常業務過程中進行，惟該交易屬公平合理，乃根據正常商業條款訂立，並符合富豪及富豪股東之整體利益。

因此，吾等建議富豪獨立股東及富豪獨立董事委員會建議富豪獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准該交易之決議案。

此致

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
11樓

**Regal Hotels International Holdings Limited**

富豪獨立董事委員會及列位富豪獨立股東 台照

代表  
浩德融資有限公司

負責人員  
梁綽然

謹啟

二零二四年十二月十日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易的財務顧問或獨立財務顧問。

### 1. 富豪集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

富豪集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料披露在富豪截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報第76至186頁、富豪截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報第73至182頁及富豪截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第74至182頁。上述年報之超連結載列如下：

截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603886\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603886_c.pdf)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702331\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702331_c.pdf)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701846\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701846_c.pdf)

### 2. 富豪集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料

富豪集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料於富豪截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告第22至54頁披露。上述中期報告之超連結載列如下：

截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0926/2024092601625\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0926/2024092601625_c.pdf)

### 3. 債務聲明

於二零二四年十月三十一日(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，富豪集團有約港幣15,494,000,000元之未償還債項，即(i)由富豪集團持作出售之物業及若干富豪集團之物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、定期存款及銀行結存所抵押之銀行貸款港幣15,446,000,000元；(ii)其他債項港幣35,000,000元；及(iii)租賃負債港幣13,000,000元。

除租賃負債外，富豪集團所有上述未償還債項由富豪或其若干附屬公司擔保。

於二零二四年十月三十一日營業時間結束時，富豪集團向一間合營公司之若干附屬公司及一間合營公司之聯繫人授出銀行融資之應佔份額分別約港幣1,987,500,000元(已動用其中港幣1,842,300,000元)及約港幣200,000,000元(已動用其中港幣194,800,000元)所提供之公司擔保有關之或然負債。

此外，富豪集團於二零二四年十月三十一日已就銀行為富豪集團之地產發展項目發出金額為港幣15,000,000元之履行保函提供公司擔保。

另外，於二零二四年十月三十一日，富豪集團亦已安排以銀行存款作抵押之銀行擔保，涉及就香港稅務局發出的一份約港幣93,000,000元之印花稅評估通知書提出之上訴，內容有關機場管理局與富豪集團訂立之分租協議。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，富豪集團於二零二四年十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類似債務、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租購承擔、或任何擔保或其他或然負債。

#### 4. 營運資金

於最後實際可行日期，富豪董事經審慎周詳查詢後認為，在無不可預見之情況下，計及該交易之影響及富豪集團可動用之財務資源(包括內部產生的財務資源及現有銀行融資)，富豪集團將具備充裕營運資金以應付其自本通函刊發日期起最少未來十二個月之需要。富豪已取得上市規則第14.66(12)條所規定之相關確認。

#### 5. 財務及貿易前景

##### 酒店經營及管理以及酒店擁有

由於中國內地旅客的消費模式轉變、港元相對強勁的影響以及服務業勞工供應短缺，使香港酒店業於截至二零二四年六月三十日止六個月內的經營環境充滿競爭與挑戰。

另一方面，於中國中央政府的持續支持下，個人遊計劃(「自由行」)於二零二四年三月擴展至西安及青島。在兩個月內，自由行於二零二四年五月進一步擴大至中國內地其他八個城市的居民，使計劃現時涵蓋合共59個城市，包括中國所有省會城市。此外，自二零二四年八月起，中國內地居民旅客從香港攜帶行李物品進境中國內地的免稅額由過往的人民幣5,000元增加至人民幣12,000元。所有此等支持性措施將推動本地酒店、零售及餐飲市場之需求，對香港旅遊業帶來莫大裨益。

展望向前，香港政府於二零二四年的主要目標之一是借助舉行大型活動豐富在港旅遊的多元化體驗。逾百項橫跨不同主題範疇的大型活動已宣佈將於二零二四年下半年在香港舉行，包括會議展覽、金融科技、文化、藝術、節慶及其他相關活動。預計該等大型活動將吸引大批來自高消費市場客群的旅客訪港，為本地經濟帶來重大的經濟收益。

鑑於上文所述，富豪集團有信心富豪集團之酒店業務將能夠帶來令人越來越滿意之收入貢獻。

### 資產管理

富豪集團之資產管理業務為其上市附屬公司富豪產業信託提供資產管理服務。香港政府預期香港經濟將於二零二四年下半年進一步增長，並維持全年經濟增長預測介乎2.5%至3.5%。由於美國聯邦儲備局已經於二零二四年九月啟動減息程序，普遍預測美國將於二零二四年餘下時間繼續減息。無論如何，為對沖任何因未可預期下而有反向變動之利率，富豪產業信託已於二零二四年二月初及七月訂立多項利率掉期交易，從而將其部分未償還銀行貸款之利息支出由浮動利率掉期至固定利率，因此可在短期內減少富豪產業信託之財務費用。

儘管富豪產業信託於截至二零二四年六月三十日止六個月期間錄得經調整虧損，但考慮到其酒店組合在現時的租賃結構下帶來穩定的收入，富豪產業信託管理人的董事抱有希望，當香港的利率回復至正常水平時，富豪產業信託的核心經營業績將能重拾積極表現。

### 物業發展及投資

香港政府於二零二四年二月下旬撤銷房地產降溫措施，然而市場反彈相對短暫。高息環境、大量未售存貨有待房地產發展商售出，以及市場信心漸趨疲弱，持續對香港地產行業造成影響，對物業價格及成交量(尤其是二手市場)均構成壓力。就富豪集團自行營運之物業發展業務而言，富豪集團正制定計劃以出售座落於香港皇后大道西之The Queens尚瓏之待售住宅及商業單位。

### 金融資產投資

富豪集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。由於本地股票市場疲弱，富豪集團於此方面之業務的表現受到不利影響，故於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得淨虧損。

### 飛機擁有及租賃

由於在二零二四年上半年確認出售兩架飛機之收益，故分類業績大幅增長。由富豪集團擁有之餘下兩副飛機引擎亦已於二零二四年九月出售。

### 其他

來自其他分類之收益主要由富豪一間提供房務管理及相關服務之全資附屬公司貢獻，其中大部分收益已於綜合入賬時對銷。因此，來自此分類之整體貢獻相對較小。

### 整體前景

富豪董事相信香港經濟極具韌力，一旦減息周期開始及不利因素的影響逐步冷卻，香港將能重拾增長動力。與此同時，富豪集團正積極繼續計劃出售其部分非核心資產，旨在於二零二四年下半年加強其流動性資源及財政實力。

## 1. 富豪董事責任

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關富豪之資料。富豪董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。富豪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. 富豪董事及最高行政人員權益

於最後實際可行日期，富豪董事及富豪最高行政人員於富豪及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會富豪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彼等被認為或視為擁有之權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉(如有)；或(iii)根據上市規則附錄C3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」)須知會富豪及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

### (a) 於富豪之權益－好倉

| 董事姓名  | 持有股份類別       | 實益擁有人      | 持有股份數目          |             | 總數<br>(佔富豪<br>已發行股本<br>總數概約<br>百分率) |                         |
|-------|--------------|------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------|
|       |              |            | 權益性質            | 配偶權益        |                                     |                         |
| 羅旭瑞先生 | 普通股<br>(已發行) | 24,200     | 受控法團權益<br>(附註c) | 622,855,261 | 260,700                             | 623,140,161<br>(69.33%) |
| 羅寶文女士 | 普通股<br>(已發行) | 569,169    | —               | —           | —                                   | 569,169<br>(0.06%)      |
| 蔡志明博士 | 普通股<br>(已發行) | 50,240,000 | —               | —           | —                                   | 50,240,000<br>(5.59%)   |
| 梁蘇寶先生 | 普通股<br>(已發行) | 200        | —               | —           | —                                   | 200<br>(0.000%)         |
| 溫子偉先生 | 普通股<br>(已發行) | 10,200     | —               | —           | —                                   | 10,200<br>(0.001%)      |

## (b) 於富豪相聯法團之權益－好倉

## i. 世紀城市

| 董事姓名  | 持有股份類別       | 實益擁有人       | 持有股份數目                 |         | 總數<br>(佔世紀城市<br>已發行股本<br>總數概約<br>百分率) |
|-------|--------------|-------------|------------------------|---------|---------------------------------------|
|       |              |             | 權益性質<br>受控法團權益         | 配偶權益    |                                       |
| 羅旭瑞先生 | 普通股<br>(已發行) | 111,815,396 | 2,032,315,326<br>(附註a) | 380,683 | 2,144,511,405<br>(69.34%)             |
| 羅寶文女士 | 普通股<br>(已發行) | 112,298     | —                      | —       | 112,298<br>(0.004%)                   |
| 梁蘇寶先生 | 普通股<br>(已發行) | 4,000       | —                      | —       | 4,000<br>(0.000%)                     |
| 羅俊圖先生 | 普通股<br>(已發行) | 251,735     | —                      | —       | 251,735<br>(0.008%)                   |
| 溫子偉先生 | 普通股<br>(已發行) | 24,000      | —                      | —       | 24,000<br>(0.001%)                    |
| 楊碧瑤女士 | 普通股<br>(已發行) | 200         | —                      | —       | 200<br>(0.000%)                       |

## ii. 百利保

| 董事姓名  | 持有股份類別       | 實益擁有人      | 持有股份數目               |        | 總數<br>(佔百利保<br>已發行股本<br>總數概約<br>百分率) |
|-------|--------------|------------|----------------------|--------|--------------------------------------|
|       |              |            | 權益性質<br>受控法團權益       | 配偶權益   |                                      |
| 羅旭瑞先生 | 普通股<br>(已發行) | 90,078,014 | 740,860,803<br>(附註b) | 15,000 | 830,953,817<br>(74.55%)              |
| 羅寶文女士 | 普通股<br>(已發行) | 1,116,000  | —                    | —      | 1,116,000<br>(0.10%)                 |
| 梁蘇寶先生 | 普通股<br>(已發行) | 50,185     | —                    | —      | 50,185<br>(0.005%)                   |
| 羅俊圖先生 | 普通股<br>(已發行) | 2,274,600  | —                    | —      | 2,274,600<br>(0.20%)                 |
| 吳季楷先生 | 普通股<br>(已發行) | 176,200    | —                    | —      | 176,200<br>(0.02%)                   |
| 溫子偉先生 | 普通股<br>(已發行) | 200        | —                    | —      | 200<br>(0.000%)                      |

## iii. 四海

| 董事姓名  | 持有股份類別       | 實益擁有人   | 持有股份數目                 |      | 總數<br>(佔四海<br>已發行股本<br>總數概約<br>百分率) |
|-------|--------------|---------|------------------------|------|-------------------------------------|
|       |              |         | 權益性質<br>受控法團權益         | 配偶權益 |                                     |
| 羅旭瑞先生 | 普通股          |         |                        |      |                                     |
|       | (i) (已發行)    | —       | 871,504,279<br>(附註d)   | —    | 871,504,279                         |
|       | (ii) (未發行)   | —       | 1,591,775,147<br>(附註e) | —    | 1,591,775,147                       |
|       |              |         |                        | 總計：  | 2,463,279,426<br>(198.71%)          |
|       | 優先股<br>(已發行) | —       | 229,548,733<br>(附註e)   | —    | 229,548,733<br>(99.99%)             |
| 羅寶文女士 | 普通股<br>(已發行) | 414,000 | —                      | —    | 414,000<br>(0.03%)                  |
| 羅俊圖先生 | 普通股<br>(已發行) | 680,730 | —                      | —    | 680,730<br>(0.05%)                  |

## iv. 富豪產業信託

| 董事姓名  | 持有股份類別        | 實益擁有人 | 持有股份數目                 |      | 總數<br>(佔富豪產業信託<br>已發行股本<br>總數概約<br>百分率) |
|-------|---------------|-------|------------------------|------|---|
|       |               |       | 權益性質<br>受控法團權益         | 配偶權益 |   |
| 羅旭瑞先生 | 基金單位<br>(已發行) | —     | 2,443,033,102<br>(附註f) | —    | 2,443,033,102<br>(74.99%)               |

## v. 8D International (BVI) Limited

| 董事姓名  | 持有股份類別       | 實益擁有人 | 持有股份數目         |      | 總數<br>(佔8D<br>International<br>(BVI) Limited<br>已發行股本<br>總數概約<br>百分率) |
|-------|--------------|-------|----------------|------|---|
|       |              |       | 權益性質<br>受控法團權益 | 配偶權益 |   |
| 羅旭瑞先生 | 普通股<br>(已發行) | —     | 1,000<br>(附註g) | —    | 1,000<br>(100%)   |

附註：

- (a) (i) 於1,973,420,928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。
- (ii) 於其他58,894,398股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司YSL International Holdings Limited(「YSL Int'l」)持有之衍生權益，根據優先購買權以購入該等由Dalton集團(由Dalton Investments LLC及其兩間聯屬公司組成)授出之股份。
- (b) 於694,124,547股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%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67.43%股份權益。於622,433,861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，世紀城市透過其全資附屬公司於百利保持有62.28%股份權益。百利保透過其全資附屬公司於富豪持有69.25%股份權益。

- (d) 於706,851,215股四海已發行普通股之權益，乃透過百富控股(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111,319,732股四海已發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外53,333,332股四海已發行普通股之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市透過其全資附屬公司持有62.28%股份權益)透過其全資附屬公司於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。
- (e) 於1,272,070,219股四海未發行普通股之權益，乃透過百富控股(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213,038,264股四海未發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。而於另外106,666,664股四海未發行普通股之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市透過其全資附屬公司持有62.28%股份權益)透過其全資附屬公司於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

於229,548,733股四海未發行普通股之權益，乃透過於229,548,733股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

於1,362,226,414股四海未發行普通股之權益，乃透過由四海按本金額港幣136,222,641.4元發行於二零五三年到期之2%可換股票據之權益持有之衍生權益。該等可換股票據可按換股價每股普通股港幣0.10元(可按照可換股票據之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

- (f) 於2,439,613,739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。百利保(由世紀城市透過其全資附屬公司持有62.28%股份權益)透過其全資附屬公司於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。
- (g) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%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，富豪董事及富豪最高行政人員概無於富豪或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會富豪及聯交所之權益或淡倉(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)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會富豪及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，以下富豪董事為根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向富豪披露其於富豪股份及相關富豪股份中擁有權益之公司之董事 / 僱員：

- (a) 羅旭瑞先生為 YSL Int'l 之董事，該公司於富豪約 69.30% 持股量中擁有權益。
- (b) 羅旭瑞先生、羅寶文女士及羅俊圖先生為 Grand Modern Investments Limited (為 YSL Int'l 之全資附屬公司) 之董事，該公司於富豪約 69.30% 持股量中擁有權益。
- (c) 羅旭瑞先生、羅寶文女士、梁蘇寶先生、羅俊圖先生、吳季楷先生、伍穎梅女士及黃之強先生為 (i) 世紀城市之董事，該公司於富豪約 69.30% 持股量中擁有權益；及 (ii) 百利保之董事，該公司於富豪約 69.25% 持股量中擁有權益。
- (d) 溫子偉先生為世紀城市之董事，該公司於富豪約 69.30% 持股量中擁有權益。
- (e) 羅旭瑞先生、羅寶文女士、羅俊圖先生及吳季楷先生為世紀城市及百利保下列各全資附屬公司之董事：(i) Century City BVI Holdings Limited，該公司於富豪約 69.30% 持股量中擁有權益；(ii) Paliburg Development BVI Holdings Limited，該公司於富豪約 69.25% 持股量中擁有權益；(iii) Guo Yui Investments Limited，該公司於富豪約 30.17% 持股量中擁有權益；(iv) Paliburg BVI Holdings Limited，該公司於富豪約 25.69% 持股量中擁有權益；(v) Taylor Investments Ltd.，該公司於富豪約 17.16% 持股量中擁有權益；(vi) Glaser Holdings Limited，該公司於富豪約 6.53% 持股量中擁有權益；及 (vii) 曉栢代理人有限公司，該公司於富豪約 6.17% 持股量中擁有權益。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，富豪董事確認富豪集團於自二零二三年十二月三十一日（即富豪集團最近期發表之經審核綜合財務報表之編製日期）以來之財務或營業狀況概無出現任何重大不利變動。

### 4. 富豪董事服務合約

於最後實際可行日期，概無富豪董事與富豪集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不可於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償（法定補償除外）之服務合約。

### 5. 富豪董事於富豪集團資產之權益

於最後實際可行日期，概無富豪董事在富豪集團任何成員公司於自二零二三年十二月三十一日（即富豪集團最近期發表之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或承租，或建議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。

於最後實際可行日期，概無富豪董事在對富豪集團業務而言屬重大之任何合約或安排（於最後實際可行日期仍然生效）中擁有重大權益。

### 6. 競爭性權益

除代表富豪及/或富豪集團之權益被委派出任之富豪董事及其緊密聯繫人外，於最後實際可行日期，並無富豪董事及其各自之緊密聯繫人被認為直接或間接與富豪集團業務競爭或可能與之競爭之業務有利益關係。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期：

- (i) 麗豪航天城酒店之擁有人(富豪之全資附屬公司)目前正在就香港稅務局發出一份港幣93,000,000元之印花稅評估通知書提出上訴，內容有關香港機場管理局與富豪集團訂立之分租協議。根據所獲得之法律意見，富豪董事認為上訴有合理之勝訴機會。
- (ii) 上述附屬公司亦為一宗由承建商就麗豪航天城酒店若干未償付建築費用約為港幣38,000,000元所提交的申索中之被告人。富豪集團已提交抗辯及反申索，有關金額遠超過原告所申索之金額。根據所獲得之法律意見，富豪董事認為該抗辯存在可爭辯之處且有合理理據。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，富豪及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就富豪董事所知，富豪或其任何附屬公司概無面臨任何尚未了結或可能進行而富豪董事認為將屬或可能屬重大之訴訟或申索。

## 8. 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  |
|----------|---|
| 浩德融資有限公司 | 根據證券及期貨條例可進行第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 |

富豪獨立財務顧問浩德融資有限公司已就本通函之刊印發出書面同意書，同意以本通函所載之格式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。富豪獨立財務顧問函件於本通函日期發出，以供載入其中。

於最後實際可行日期，富豪獨立財務顧問概無(i)於富豪集團任何成員公司中擁有任何持股，或認購或提名他人認購富豪集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法行使)；及(ii)在富豪集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即富豪集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來所收購或出售或承租，或建議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。

## 9. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，富豪集團訂立以下屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 第二補充協議。

除上文所述者外，富豪集團任何成員公司概無於最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)。

## 10. 其他事項

- (a) 富豪之註冊辦事處為4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 富豪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) 富豪在香港之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至1716號舖。
- (d) 富豪之秘書為林秀芬女士，彼為特許公司治理公會及香港公司治理公會會員。
- (e) 本通函備有中英文版本。如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 11. 展示文件

下列文件之電子副本自本通函日期起計14天期間(包括首尾兩天)刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及富豪網站([www.regal.com.hk](http://www.regal.com.hk))：

- (a) 第二補充協議；
- (b) 富豪獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
- (c) 富豪獨立財務顧問函件，全文載於本通函；及
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之富豪獨立財務顧問書面同意書。

# 股東特別大會通告



茲通告 Regal Hotels International Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零二四年十二月三十日(星期一)上午十一時三十分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)下列本公司決議案作為普通決議案：

## 普通決議案

### 1. 「動議：

- (a) 在所有方面確認、批准、授權及/或追認第二補充協議(定義見日期為二零二四年十二月十日致本公司股東之通函(「通函」)，本通告構成其一部分)(其註有「A」字樣並經本大會主席簽署以資識別之副本已呈交本大會)之訂立、據此擬進行之交易，以及由 Long Profits (定義見通函)簽立之第二補充協議；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司按彼/彼等絕對酌情決定下視為與第二補充協議及據此擬進行之交易而有必要或有附帶關係、有附屬關係或有關之任何文件、文據及協議上代表本公司簽署(及(倘必須)根據本公司之公司細則加蓋本公司公章)及作出任何相關之行動或事宜及(所適用法律、規例及規則(包括上市規則(定義見通函))允許為限)批准其條款及條件及/或按該董事可能視為必要且符合本公司及其股東利益的情況下對該等條款及條件作出非重大修訂及修改(包括延長或放寬期限或限制)。」

承董事會命

**Regal Hotels International Holdings Limited**

林秀芬

秘書

香港，二零二四年十二月十日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委任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，均可委任多於一名人士代其出席股東特別大會及投票。受委任代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或公司股東之任何受委任代表均有權行使所代表本公司股東可行使之同等權力。
2. 有效之委任代表表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士簽署。如屬由負責人代表法團簽署之委任代表表格，則除非有相反指示，否則假定該負責人已獲正式授權代表法團簽署該委任代表表格，而毋須出示進一步證明。
3. 委任代表表格連同(倘本公司董事會要求)已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人正式簽署證明之該等文件之副本，須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八(48)小時前送達本公司在香港之股份登記過戶分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 交回委任代表表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，委任代表表格將被視為已撤銷。
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任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(不論親身或委任代表出席)之投票。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)熱帶氣旋信號、黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈「極端情況」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) 2894-7521查詢有關股東特別大會之安排。